



Fiche n° 1

Pour un urbanisme durable dans les projets d'habitat

## RÉFLEXION PRÉALABLE

### “A quoi devons-nous penser avant d'urbaniser ?”



**Q**u'il s'agisse de quelques maisons ou de la création d'un quartier, les constructions mal intégrées peuvent avoir de lourdes conséquences sur le paysage de la commune.

C'est pourquoi, avant de vous lancer dans un projet d'extension urbaine à initiative communale, **il est important d'avoir conscience des besoins et des conséquences d'un nouvel aménagement sur son patrimoine, ses habitants et son environnement.**



**Cette réflexion préalable est une étape essentielle à la mise en œuvre d'un projet durable.** Cet effort est un investissement qui évite de lancer un projet inadéquat et coûteux. Elle a pour objet de déterminer si le projet communal d'urbaniser est opportun.

Après avoir évalué le contexte, **la commune pourra décider de lancer les études d'aménagement.** La suite de la réflexion sera menée avec un professionnel afin de construire un programme, synthèse des enjeux, et base de la commande pour les études d'aménagement.

**Pour mener à bien cette réflexion, le C.A.U.E. de la Somme vous incite à :**

- vous réunir entre élus pour identifier les enjeux, dresser un état des lieux et évaluer vos besoins.
- missionner un professionnel pour analyser vos enjeux et les traduire dans un programme d'aménagement de qualité.

**➔ Mener une réflexion préalable avant d'urbaniser :  
→ c'est évaluer le contexte et les besoins de la commune.**

## SOMMAIRE

### LES OBJECTIFS DE LA FICHE N° 1 :

- ➔ Permettre aux élus d'être acteurs de la réflexion préalable.
- ➔ Construire une commande de qualité avec des professionnels (assistance à maîtrise d'ouvrage AMO, programmeur...).

### > RÉFLÉCHIR ENSEMBLE : analyser le contexte **p 3**

- 1 - Prendre du recul p 3
- 2 - Faire un état des lieux p 3
- 3 - Faire une synthèse de la réflexion : le projet politique p 5
- 4 - Concrétiser ou non la réflexion p 5

### > RÉFLÉCHIR AVEC UN PROFESSIONNEL **p 6**

- 1 - Elaborer le programme p 7
- 2 - Engager les études de conception p 7



# Réfléchir ensemble : analyser le contexte

Dans un premier temps, il est important de pouvoir définir les objectifs politiques du projet par une meilleure connaissance du contexte communal et des enjeux locaux.

L'urbanisation prévue est-elle cohérente avec le contexte ? Faut-il ou non urbaniser ?



## 1 PRENDRE DU REcul

Lorsqu'une commune a l'opportunité de se développer par la construction de nouveaux logements, il est important de pouvoir analyser l'opportunité de l'opération d'extension. La commune doit se demander si elle a réellement besoin de cette opération et si elle est capable d'intégrer ces nouvelles constructions et d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

Pourquoi et comment ce projet d'extension peut être un atout pour la commune ?



## 2 FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX

Le questionnaire suivant peut servir de base à vos réflexions. Il peut vous permettre de dresser un état des lieux de l'habitat communal.

### ETUDIER LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Avant toute réflexion, il est nécessaire d'élaborer un état des lieux succinct de la situation de la commune au regard des projets de votre Communauté de Communes et des communes voisines. Certains projets peuvent avoir un impact sur votre commune ?

#### LES DOCUMENTS D'URBANISME

L'évolution de votre commune est-elle orientée par un document de planification intercommunal ? Avez-vous connaissance de leurs objectifs en matière de logement, de transport ? Où en sont les communes voisines concernant leur document d'urbanisme (PLU, carte communale) ?

Les projets des communes voisines peuvent induire des besoins sur votre commune. Il est important de prendre connaissance de ces documents (SCoT, PLH, PDH)\*.

#### L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Votre commune est-elle sous l'influence d'un bassin d'emploi ? Existe-il des commerces et des services facilement accessibles ?

La présence d'emploi suscite une demande en logements et en déplacements.

#### LES TRANSPORTS

Par quelles infrastructures de transport (gare, RD, RN...) votre commune est-elle reliée aux bassins d'emploi ou zones commerciales ? Votre commune est-elle desservie par un réseau de transport en commun ou au minimum un ramassage scolaire ?

Le coût des déplacements influence le choix des futurs acquéreurs.

#### LES ÉQUIPEMENTS

Les équipements proposés par les communes voisines peuvent-ils satisfaire les besoins des nouveaux habitants ? Comment êtes-vous reliés aux écoles, collèges et lycées ?

L'arrivée de nouveaux habitants entraîne un besoin d'équipement.

#### L'HABITAT

Les communes voisines ont-elles des projets importants en terme d'habitat ? De quelle nature ? Seraient-ils susceptibles d'entrer en concurrence avec votre projet ?

La trop grande quantité de lotissements sur un même territoire implique des difficultés dans la vente des terrains.



#### DÉFINITIONS\*

**Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** : document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de l'agglomération, l'organisation et l'évolution du territoire, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles.

**Programme Local de l'Habitat (PLH)** : document qui fixe les objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements sur le territoire intercommunal et communal.

**Programme Départemental de l'Habitat (PDH)** : document qui définit les orientations en matière d'habitat à l'échelle du département.

**Programme Local d'Urbanisme (PLU), Carte Communale** : outils réglementaires qui définissent et règlent l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal.

## ETUDIER LE CONTEXTE COMMUNAL

Pouvoir évaluer ce qui favoriserait ou non un projet d'habitat ?

### LA DÉMOGRAPHIE

Comment évolue la population de votre commune ? Quelles en sont les raisons ?

La diversité de l'offre d'habitat favorise le maintien et le renouvellement de la population.

### LES ÉQUIPEMENTS ET LE LIEN SOCIAL

Que peut offrir la commune en terme d'équipements sportifs, associatifs, éducatifs ? Existe-il des associations dynamiques ?

Un niveau d'équipement adapté et une vie locale dynamique favorisent l'intégration des nouveaux habitants.

### L'ÉCONOMIE

Votre commune dispose-t-elle de commerces de proximité ? D'entreprises ?

La présence d'une boulangerie, d'une pharmacie... sera primordiale pour accueillir une population diversifiée notamment pour les personnes âgées.

### L'HABITAT ET LE FONCIER

Reste-il dans le centre-bourg des parcelles constructibles ou à reconvertir ? De quelle manière ont évolué les demandes de permis de construire jusqu'à présent ? Possédez-vous les logements qui répondent aux besoins de la population ?

La construction des parcelles en cœur de bourg permet d'économiser des travaux d'infrastructure. Une offre en petits logements locatifs favorisera le maintien des personnes âgées et des jeunes dans la commune.

### LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Votre commune bénéficie-t-elle d'une qualité paysagère et d'un patrimoine à préserver et à mettre en valeur ? Quelles actions menez-vous en faveur de la préservation de l'environnement ?

Les zones bâties mal intégrées en entrée de bourg peuvent nuire au paysage. La prise en compte de votre patrimoine bâti et paysager permet de préserver l'identité de votre territoire et de le rendre plus attractif.

### LA CAPACITÉ FINANCIÈRE

Votre commune est-elle en mesure de porter financièrement l'entretien et la gestion ultérieure du nouveau quartier ?

Les coûts de gestion des nouvelles voiries, espaces publics et équipements communaux nouveaux impacteront le budget de la commune.

### L'URBANISME ET L'ENVIRONNEMENT

Comment s'organise le bâti sur votre commune ? Mitoyen, en bande, isolé ? Quelles caractéristiques architecturales présente-t-il ? Couleurs ? Matériaux ?

La forme du bourg doit influencer le dessin d'un nouveau quartier. Les caractéristiques (couleurs, matériaux, hauteurs...) seront des références pour les nouvelles constructions.



### → QUELQUES ÉLÉMENTS FAVORABLES À LA CRÉATION D'UN NOUVEAU QUARTIER

- La présence de commerces de proximité.
- La proximité d'un bassin d'emploi.
- La proximité d'infrastructures de déplacement.
- Le présence d'un réseau de transport en commun.
- Un nombre de logements aidés correspondant aux besoins de la population.
- La demande en permis de construire.
- Un document d'urbanisme déjà existant.
- La disponibilité d'un terrain déjà bien intégré dans la commune et dans le paysage.

Opération de logements aidés réinterprétant les formes du bâti local.

Condé-Folie, rue du Hurlevent, OPAC de l'Oise  
Deprick & Maniaque Architectes

Source : CAUE80



Les équipements communaux existants, tels école et salle communale, dynamisent la vie villageoise en favorisant l'intégration de nouveaux habitants

Ecole de Saint Léger les Domart  
Salle communale de Bouillancourt en Séry  
Source : CAUE80



La création de logements adaptés aux personnes âgées permet leur maintien dans la commune

Saint Sauflyeu, Résidence Brunehaut, OPAC d'Amiens  
Source : CAUE80

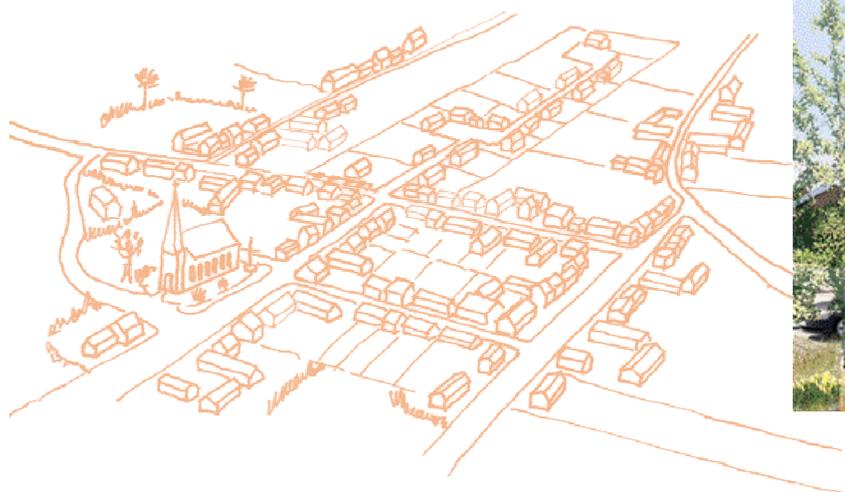


### 3 FAIRE UNE SYNTHÈSE DE LA RÉFLEXION : DÉFINIR LE PROJET POLITIQUE

Suite au questionnaire, la commune peut rédiger une synthèse de sa réflexion. Celle-ci doit aboutir à la définition d'un projet politique reprenant les atouts du projet et les attentes des élus.

S'appuyer sur les différentes thématiques du questionnaire pour :

- Définir et qualifier les besoins communaux en matière d'habitat.
- Envisager ce que pourrait être une situation future : nouveau quartier, petites opérations dispersées suivant le foncier disponible... Imaginer les formes, leurs qualités.
- Si il y a des demandes de la part de lotisseur, pouvoir évaluer les atouts et inconvénients du projet proposé.



Intégration d'un nouveau quartier  
Appel à idées "Habiter en Somme"  
Equipe Chenet, Delestre, De Longeaux, Botte  
Source : CAUE80

### 4 CONCRÉTISER OU NON LA RÉFLEXION

Le contexte est-il propice, la commune peut-elle s'engager dans un projet d'urbanisation ? Les élus font part de la réflexion au Conseil Municipal qui délibère :

- Soit arrêt de la démarche.
- Soit lancement de la réflexion avec un professionnel pour organiser la commande des études de conception.



## Réfléchir avec un professionnel

La réussite d'un nouveau projet d'habitat est le fruit d'une réflexion où sont étudiées toutes les problématiques liées à l'aménagement et au logement.

Pour une analyse complète et technique de votre projet, missionner un professionnel vous permet de traduire ce projet dans un programme précis évaluant les capacités de la commune à porter un projet d'habitat de qualité.



### L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) assume un rôle d'expert et de conseiller auprès de la commune. Sa capacité à préciser le projet politique par une réflexion technique sur tous les domaines de l'aménagement favorise des études efficaces.

Son rôle peut consister à :

- Approfondir la réflexion préalable avec les élus.
- Elaborer le programme (ou le confier à un programmeur\*).
- Mener la consultation d'un bureau d'études de maîtrise d'œuvre (conception de l'aménagement).

Lorsque le projet de maîtrise d'œuvre (étude de conception) est lancé, sa mission peut s'étendre à :

- Accompagner la maîtrise d'ouvrage dans le suivi de l'étude.
- Suivre l'élaboration et la réalisation du projet.

Dans un projet d'habitat, le souci de préserver l'environnement doit être permanent. Les élus et l'AMO en sont les garants tout au long de la démarche.

L'AMO apporte un regard neutre sur les ambitions des élus pour évaluer avec ses compétences professionnelles les enjeux du projet et sa faisabilité.

Si la commune souhaite apporter une dimension environnementale particulière, elle pourra s'associer les compétences d'un AMO expert dans ce domaine : Il s'agira de conduire le projet sous l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).



Valorisation paysagère de l'espace public  
Ferrières  
Source : CAUE80



### DÉFINITIONS\*

**Programme** : document qui présente le projet politique, et définit précisément les éléments du projet d'habitat.

**Etude de faisabilité** : elle doit prouver que le projet politique est techniquement faisable et économiquement viable.

**AMO** : l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage conseille et accompagne les élus. Il apporte une expertise professionnelle sur les domaines de l'aménagement (urbanisme, paysage, architecture, environnement).

**Programmeur** : issus de formations variées (architecte, urbaniste, géographe, sociologue...), il a pour mission de mener l'étude pour la rédaction du programme de l'opération considérée.



### L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME (AEU)

<b>C'EST QUOI ?</b>	Outil destiné à favoriser la recherche d'une plus-value environnementale dans la réalisation de projets urbains.
<b>POURQUOI ?</b>	Elle a vocation à accompagner l'élaboration d'opérations d'aménagement (ZAC, Lotissement, etc), de documents d'urbanisme, d'opérations de renouvellement urbain, d'éco-quartiers et de zones d'activités économiques, afin de questionner en permanence le projet sur son impact environnemental et les solutions envisagées pour une meilleure maîtrise de l'énergie.
<b>POUR QUI ?</b>	Mandatée par la commune, elle prend la forme d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée dans la démarche AEU.
<b>QUAND ?</b>	Pour une plus grande efficacité, l'AEU nécessite d'être mise en place le plus en amont de la réflexion possible et tout au long de la démarche.

## 5 ELABORER LE PROGRAMME

... avec le soutien d'un professionnel.

Le programme est le document "officiel" qui présente les principes et la manière dont va être réalisé le projet d'habitat.

Il est issu de l'étude qui associe le projet politique des élus, la faisabilité (technique, foncière et financière) du projet et les objectifs de qualité d'une opération d'habitat. Il servira de base au travail de conception réalisé par le maître d'œuvre ou l'aménageur.

Il présente :

- Le lieu d'implantation du projet.
- Les besoins en logement et en équipement.
- Les attentes des élus et futurs habitants.
- Les différentes ambiances recherchées (architecturale, urbaine, paysagère).
- La qualité environnementale visée.
- La question des déplacements à l'intérieur du quartier et en liaison avec le tissu existant.
- L'estimation financière du projet, les procédures d'urbanisme (ZAC, lotissement...) et les délais pour sa réalisation.

Un programme bien défini permet au maître d'œuvre / aménageur de répondre aux souhaits de la commune tout en y apportant des variantes enrichissant le projet.

### L'ETUDE DE FAISABILITE = POUR UN PROJET REALISABLE

Plusieurs scénarios sont esquissés et leurs impacts évalués. Cette phase permet de :

- Juger de l'intérêt du projet.
- Mesurer son impact sur l'environnement.
- Evaluer la capacité de la commune à porter et gérer le projet ultérieurement.
- Proposer les moyens de mise en œuvre du projet (procédure d'aménagement, concession avec un aménageur, financement...).

## 6 ENGAGER LES ETUDES DE CONCEPTION

À l'issue des réflexions qui ont abouti à l'élaboration du programme, les élus peuvent engager les études opérationnelles pour la conception du projet d'habitat.

Une consultation est alors mise en place pour la sélection d'un maître d'œuvre / aménageur qui concevra l'aménagement du futur quartier.

La qualité de cette commande est traduite dans le cahier des charges de mission du maître d'œuvre / aménageur.

Les élus poursuivent leur rôle de suivi de leur projet politique.



Composition de quartier  
Appel à idées "Habiter en Somme"  
Equipe archEtek - Lauréat 2e prix  
Source : CAUE80

## Les étapes clés de la réflexion préalable :

Réflexion entre élus

Avec un professionnel

1

Prendre du recul :  
organiser  
la réflexion

2

Etat des lieux  
de l'habitat  
(questionnaire)

3

Synthèse  
de la réflexion :  
le projet politique

4

Choisir d'urbaniser  
ou non

5

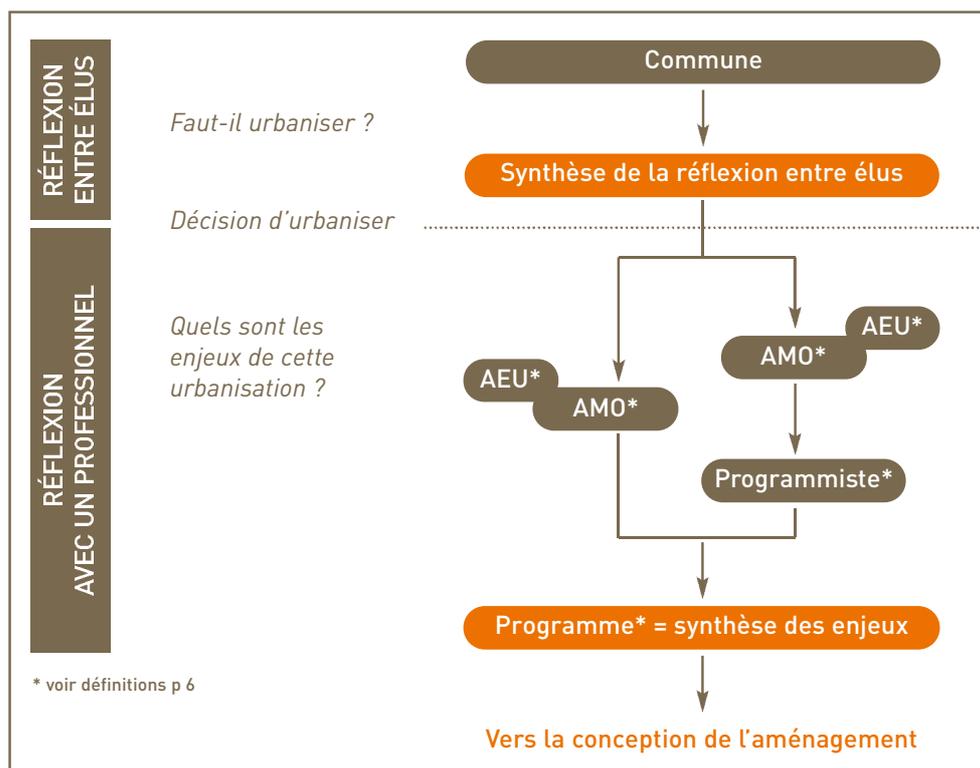
Elaborer  
le programme

6

Les études  
de conception



## Principe simplifié de la procédure



## Qui sont vos partenaires ?

### Le C.A.U.E. de la Somme, votre appui technique

Dans le cadre de ses missions le C.A.U.E. accompagne les élus de la Somme qui mènent une réflexion sur des projets d'habitat, il s'agit ainsi :

- d'étudier avec les élus l'opportunité du projet,
- d'établir une méthode de travail, d'orienter puis d'accompagner les élus vers des professionnels compétents en matière d'urbanisme, d'architecture et d'environnement.

Pour toute information complémentaire, contact : Marie DUCRET (03 22 91 11 65)

### Vos partenaires pour les projets d'habitat

Cette phase de réflexion est l'occasion pour la commune de profiter des soutiens techniques ou financiers des partenaires suivants qui encouragent les projets d'habitat en matière de développement raisonné et durable :

- DDE de la Somme
- Conseil Régional de Picardie
- Conseil Général de la Somme
- Agence Départementale pour l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie (ADEME)

Rédaction : Olivier DAGUISY, Marie DUCRET, Emilie PERRIER, Aurélien HECQUET  
Conception : CAUE 80, Emmanuelle CARLIER  
[C] C.A.U.E. de la Somme - Décembre 2009



CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA SOMME  
5 rue Vincent Auriol 80000 Amiens - tél 03 22 91 11 65 fax 03 22 92 29 11  
courriel : caue80@caue80.asso.fr - site internet : www.caue80.asso.fr