



Fiche n° 2

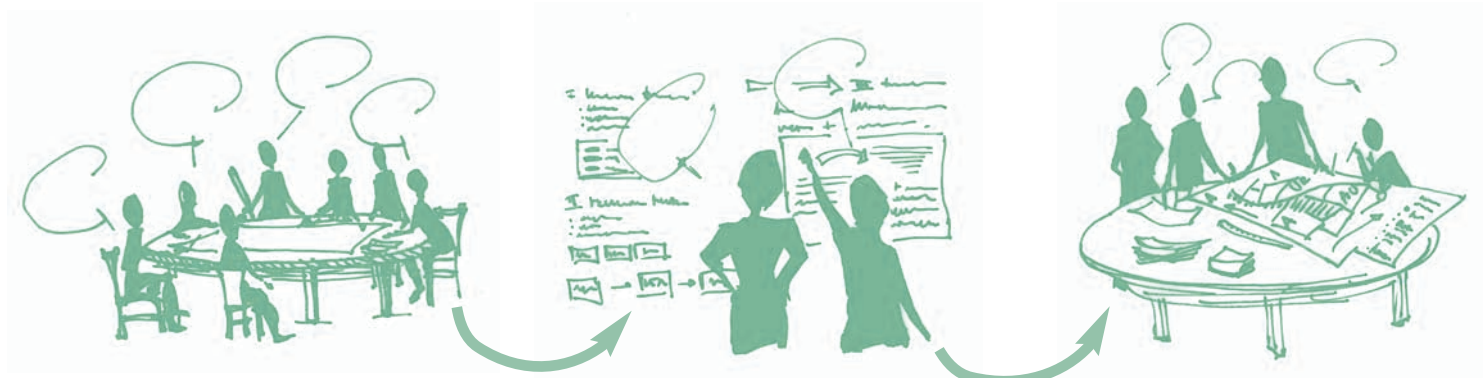
Pour un urbanisme durable dans les projets d'habitat

LES PROCÉDURES D'URBANISME

Des outils d'aménagement à votre disposition

CAUE80
CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT
DE LA SOMME

Vous avez mené une réflexion préalable pour urbaniser votre commune. La réalisation de votre projet dépendra de la pertinence, de la disponibilité du foncier et de l'outil que vous choisirez pour mettre en œuvre cette opération.



Réunion de réflexion préalable

L'élaboration du programme

Le choix d'une procédure

Nous vous proposons d'étudier à ce stade les différentes procédures d'aménagement qui vous permettront de concrétiser votre projet, dans sa forme, ses délais et ses investissements.

Vous souhaitez...

- améliorer le cadre de vie de votre commune ?
- redynamiser votre centre bourg, le rendre attractif et habité ?
- répondre aux besoins en logement des personnes âgées et des jeunes ?
- créer des espaces publics de qualité et des circulations douces ?

Il est nécessaire d'anticiper la mise œuvre d'une politique foncière pour engager la réalisation du projet.



Choisir la procédure d'urbanisme adaptée à votre projet :

→ c'est évaluer vos besoins et votre capacité à porter et financer un projet durable.

SOMMAIRE

LES OBJECTIFS DE LA FICHE N° 2 :

- Vous présenter les différentes procédures envisageables pour la réalisation d'un projet d'aménagement de qualité.
- Vous inciter à développer une politique foncière et vous aider à choisir la procédure adaptée au contexte communal.

I - ADOPTER UNE POLITIQUE FONCIÈRE DYNAMIQUE p 3

- 1 - Pourquoi ? 3
- 2 - Comment mettre en œuvre votre politique foncière 4

II - LA RESPONSABILITÉ DE LA COMMUNE DANS UN PROJET D'HABITAT p 5

- 1 - La commune mène le projet 5
- 2 - Un maître d'ouvrage extérieur mène le projet 5

III - LES OUTILS DE L'AMÉNAGEMENT p 6

- 1 - Le lotissement 6
- 2 - La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) 7
- 3 - L'Association Foncière Urbaine (AFU) 9
- 4 - Le permis de construire groupé 9
- 5 - Vos outils financiers (travaux de voiries, réseaux et équipements) 10

I - ADOPTER UNE POLITIQUE FONCIÈRE DYNAMIQUE

Dans la continuité de vos réflexions préalables (cf. fiche n° 1), vous devez prévoir et organiser l'évolution de votre commune : c'est la planification urbaine. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou la Carte Communale transcrivent le projet politique en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ils réglementent les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

Pour mettre en œuvre vos projets, il est nécessaire :

- d'évaluer si une acquisition est intéressante ou opportune,
- d'être attentif aux opportunités foncières (terrain à acheter, à préempter),
- de prévoir les projets sur le long terme,

c'est la politique foncière.





-  Mise en valeur du centre ancien et réhabilitation des quartiers périphériques
-  Valorisation paysagère des entrées de bourg
-  Création de cheminements entre les quartiers
-  Projet d'habitat ou d'activité : parcelles à acquérir



Schéma d'Identification des besoins et des projets de la commune

Source : CAUE80

1 POURQUOI ?

- Pour maîtriser l'emplacement des projets communaux qu'il s'agisse d'espace public, de bâtiment d'activité, d'équipement ou d'habitat.
- Pour garder au maximum la maîtrise de vos projets et mettre en œuvre aisément la politique d'aménagement communal.
- Pour éviter l'urbanisation au coup par coup et la somme de petites opérations n'ayant pas de cohérence.
- Pour être prêt à engager un dialogue avec les opérateurs extérieurs sollicitant la commune.

RAPPEL : ANTICIPER EN RÉALISANT UN DOCUMENT D'URBANISME

Dans le PLU, les orientations d'aménagement permettent de fixer, en amont d'un projet précis, son contenu et ses principes essentiels.

Pour réaliser l'aménagement d'un terrain, celui-ci doit être classé en zone constructible dans le règlement d'urbanisme ou situé en zone de constructibilité limitée dans le RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Lorsque la réflexion sur le projet aboutit à la nécessité de rendre constructible un terrain :

- soit il est déjà classé en zone urbaine constructible : le projet est réalisable,
- soit il est classé en zone inconstructible : il y a obligation de modifier ou de réviser le PLU en fonction des enjeux et impacts du projet sur la commune.

2 COMMENT METTRE EN ŒUVRE VOTRE POLITIQUE FONCIÈRE

Pour garantir un développement harmonieux, vous avez identifié les sites à urbaniser en priorité.

Des outils sont à votre disposition pour réserver ou acquérir les terrains nécessaires à un aménagement futur :

- réhabilitation dans le centre de la commune,
- aménagement de dents creuses (espace délaissé, friche).

Pour les communes dotées d'un document d'urbanisme

Le droit de préemption

Pour bénéficier de ce droit, la commune prend une délibération et peut se substituer à l'acquéreur seulement lorsqu'un propriétaire déclare vendre son bien. Il doit être utilisé pour un motif d'intérêt général, répondant à un projet préalablement défini.

Les zones AU inscrites dans le PLU

Elles définissent les futures zones d'extension de la commune et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après la modification du PLU et l'amenée des réseaux.

Les emplacements réservés

Ils permettent d'anticiper l'acquisition d'un terrain en affichant sa destination d'intérêt général telle que des équipements, des espaces publics ou des logements avec un objectif de mixité sociale. Ils interdisent tout autre projet sur ce site.

Les secteurs réservés

Ils permettent d'imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux ou intermédiaires à l'occasion d'un projet de construction de logements en zone U ou AU.

La ZAD (Zone d'Aménagement Différée)

Elle permet de geler les terrains ou d'éviter la spéculation sur un site stratégique qui sera urbanisé ultérieurement. La collectivité pourra y exercer son droit de préemption.

La DUP (Déclaration d'Utilité Publique)

Elle permet à la collectivité d'acquérir d'autorité des biens privés, afin d'y réaliser un projet d'aménagement d'intérêt général, préalablement défini.

Pour les communes non dotées d'un document d'urbanisme

La ZAD (Zone d'Aménagement Différée)

Elle permet de geler les terrains ou d'éviter la spéculation sur un site stratégique qui sera urbanisé ultérieurement. La collectivité pourra y exercer son droit de préemption.

La DUP (Déclaration d'Utilité Publique)

Elle permet à la collectivité d'acquérir d'autorité des biens privés, afin d'y réaliser un projet d'aménagement d'intérêt général, préalablement défini.



II - LA RESPONSABILITÉ DE LA COMMUNE DANS UN PROJET D'HABITAT

Un projet d'habitat peut être porté soit par une collectivité, soit par un maître d'ouvrage extérieur. Le programme (besoins, enjeux...) aura été préalablement défini pour orienter sa réalisation.

1 LA COMMUNE MÈNE LE PROJET

La commune a décidé de porter elle-même un projet d'habitat.

Le Conseil Municipal délibère sur la réalisation du projet, ses objectifs et son mode de réalisation. Soit elle possède les terrains, soit elle va les acquérir par voie amiable ou par expropriation.

Il est nécessaire de mobiliser les moyens humains, techniques et financiers suffisants pour porter le projet.

Avantages

- L'intérêt collectif et la qualité du projet restent les premières motivations des élus.
- Les objectifs du programme sont réellement mis en place.

Inconvénients

- Projet complexe à porter au vu des nombreuses thématiques à traiter et des intervenants divers.

Solliciter des professionnels en urbanisme, architecture, paysage et environnement vous permettra d'optimiser la qualité, en prenant le recul nécessaire pour affiner le programme, établir un planning cohérent et réaliser le projet. Le C.A.U.E., l'ADEME, les services de l'Etat peuvent vous y aider.

L'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) pourra assurer un suivi professionnel (technique et administratif) du projet et guidera vos réflexions pour mettre en place un projet cohérent avec les situations économiques, sociales et environnementales de votre commune.

2 UN MAÎTRE D'OUVRAGE EXTÉRIEUR MÈNE LE PROJET

Un maître d'ouvrage privé se présente comme porteur du projet.

→ Bailleur / aménageur

Il prospecte pour acheter un terrain auprès des communes ou propriétaires privés, en fonction de ses propres objectifs. Il est responsable de l'opération de la conception à la mise en vente des terrains ou location des habitations.

→ Propriétaire seul ou plusieurs propriétaires = AFU (Association Foncière Urbaine) (cf. page 9)

Ils possèdent des terrains en zone constructible et souhaitent les viabiliser pour les vendre au meilleur coût.

- soit le propriétaire fait appel seul à un bureau d'études ou maître d'œuvre.

- soit les propriétaires se constituent en Association Foncière Urbaine (AFU) pour réaménager le foncier et le viabiliser dans un objectif de rentabilité.

Avantages

- La commune n'engage pas de responsabilités technique ou financière.

Inconvénients

- Les enjeux du projet (forme et financement) sont ceux du maître d'ouvrage et non de la commune.
- La commune est extérieure au projet, elle devra faire preuve de conviction pour orienter le projet dans le sens de l'intérêt communal. Elle ne donnera son avis officiel qu'au moment du permis d'aménager ou du permis groupé.
- Les projets individuels ont tendance à se juxtaposer sans cohérence.

III - LES OUTILS DE L'AMÉNAGEMENT

A l'issue du programme, vous avez choisi la procédure à mettre en œuvre au regard de la faisabilité du projet. En fonction de vos responsabilités dans ce projet, vous devrez être force de proposition pour négocier avec le maître d'ouvrage privé.

1 LE LOTISSEMENT

Cette procédure courante est possible si vous avez un projet de zone d'habitat ou d'activité de taille moyenne réalisable à court terme.

Cette opération d'aménagement a pour objet la division d'une parcelle d'un seul tenant en plusieurs propriétés en vue de l'implantation de bâtiments. Les terrains doivent être au préalable acquis par le maître d'ouvrage (par acquisition amiable, préemption ou DUP, cf page 4). Il est préférable qu'ils soient situés au plus proche du cœur de ville et des activités pour renforcer le dynamisme de la commune.

Le maître d'ouvrage pourra être la commune, un propriétaire privé ou un concessionnaire.

LES ÉTAPES CLÉS DE LA RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT

LA PROGRAMMATION

Se faire accompagner d'un professionnel pour identifier les enjeux puis définir les principes du projet durable adapté à la commune (types d'habitat, déplacement, gestion des eaux, déchets, intégration paysagère...).

LE PROGRAMME



LA CONCEPTION

Elle sera menée par la maîtrise d'œuvre idéalement composée d'architecte, urbaniste, paysagiste, bureau d'étude VRD.

La conception de l'aménagement dessine :

- le lien du nouveau projet avec l'urbanisation actuelle,
- l'organisation des espaces publics,
- l'organisation des voies de circulations (véhicule, piéton, vélo),
- la répartition des différents types d'habitat sur la zone,
- la gestion des déchets,
- la gestion des eaux,
- le paysagement,
- la gestion des limites public / privé,
- la mise en œuvre technique des choix urbanistiques.

VOTRE RESPONSABILITÉ POUR UN LOTISSEMENT COMMUNAL avec accompagnement d'un AMO

- Coordination avec la maîtrise d'œuvre.
- Concertation avec les habitants.
- Suivi des études et travaux.
- Élaboration des bilans financiers.
- Rédaction du règlement du lotissement.
- Élaboration du dossier de permis d'aménager.
- Établissement des contrats.
- Choix dans la gestion des espaces communs (association syndicale ou rétrocession directe à la commune).
- Commercialisation des terrains viabilisés.
- Accompagnement des nouveaux acquéreurs.

→ Quelle autorisation demander et dans quel cas ?

La déclaration préalable :

- Pour les lotissements qui ne prévoient pas de voies ni d'espaces communs et qui se trouvent hors secteurs sauvegardés ou classés.

Le permis d'aménager :

- Pour les lotissements qui, sur une période de moins de 10 ans, prévoient la création de plus de deux lots avec la réalisation de nouvelles voies et espaces communs.
- Pour les lotissements situés en site sauvegardé ou classé.

→ Quelle est la durée de la procédure ?

- 8 à 10 mois environ.
- Les travaux doivent démarrer dans les 18 mois suivant l'autorisation de lotir et la division doit s'effectuer dans un délai de dix ans.

→ Quels sont les coûts ?

- Un emprunt sera contracté pour les acquisitions foncières, les coûts d'étude et les travaux. La vente des terrains viabilisés devra compenser ces dépenses.
- Des outils financiers sont à votre disposition pour prendre en compte la réalisation d'équipements publics (Programme d'Aménagement d'Ensemble, Projet Urbain Partenarial).

L'AVIS DU C.A.U.E.

Le lotissement est la procédure idéale si la commune a pu acquérir les terrains stratégiques par la mise en œuvre d'une politique foncière.

Si un lotissement est réalisé par un propriétaire privé ou un promoteur, veillez à ce qu'il respecte vos exigences et négociez le contenu du projet avec le maître d'ouvrage très en amont du permis d'aménager.

Le règlement de la zone et du lotissement est un outil qui favorisera les constructions de qualité. Il permettra d'encourager une architecture intégrée au paysage local (attention aux vues lointaines et aux matériaux de couleurs inadaptées).

Les coûts d'investissement financiers peuvent être importants si la réalisation des travaux et la commercialisation prennent du retard.

Le projet doit être correctement intégré au bourg : préférer toujours travailler sur les parcelles vierges ou à réhabiliter dans le centre-bourg avant de s'étendre vers l'extérieur.

2 LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE (ZAC)

Elle est adaptée pour un projet d'envergure sur un parcellaire complexe (déjà acquis ou non par la collectivité) avec de multiples propriétaires, sur une zone classée U (urbanisée) ou AU (à urbaniser) dans le PLU. Elle nécessite des moyens techniques et financiers conséquents.

C'est une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité locale peut réaliser ou faire réaliser (par une concession) l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ultérieurement à des opérateurs publics ou privés.

Elle permet la réalisation d'aménagements conciliant habitations, activités, commerces, équipements publics et privés dans une composition d'ensemble.

Son périmètre peut être morcelé, il s'agit alors d'une ZAC multi-sites.

Pour cette opération d'initiative publique, la collectivité et l'aménageur sont unis par des liens contractuels.

Ils sont obligés de consulter la population par une démarche de concertation qui est obligatoire dans le cadre d'une ZAC (réunion publique, exposition, plaquette, registre, visite...)



ZAC Paul Claudel, Amiens

LES ÉTAPES CLÉS DE LA MISE EN ŒUVRE D'UNE ZAC

LA PROGRAMMATION

- Définition du projet politique.
- Elaboration de l'étude préalable qui détermine la faisabilité du projet.
- Constitution du programme qui fixe les principes et les modalités du projet.
- Présentation des moyens mis en œuvre pour communiquer et échanger avec la population : la concertation.

LA CONSTITUTION DU DOSSIER ZAC

Celui-ci permet de préciser les objectifs, le contenu du projet et les moyens techniques, juridiques et financiers choisis pour le mettre en œuvre. Il sera validé par les différents partenaires publics. Il comprendra notamment :

- Le DOSSIER DE CRÉATION : il justifie les besoins et principes majeurs de l'aménagement (présentation et périmètre) ainsi que son impact sur l'environnement.
- Le DOSSIER DE RÉALISATION : il précise et organise de manière qualitative, quantitative et financière les types d'habitats et d'équipements prévus.

Parallèlement à ce dossier de ZAC, d'autres documents seront à constituer :

- pour être en cohérence avec le document d'urbanisme : MODIFICATION OU RÉVISION DU PLU.
- pour rendre possible la procédure d'expropriation : DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.
- pour assurer la bonne gestion des eaux : DOSSIER LOI SUR L'EAU.

LA PHASE D'EXÉCUTION

La ZAC peut passer dans sa phase d'exécution, l'aménageur à qui aura été concédé le projet va pouvoir démarrer les travaux.

→ Quelle est la durée de la procédure ?

→ 2 ans minimum (et plus si des expropriations sont nécessaires).

→ Quels sont les coûts ?

→ En régie directe, la collectivité supporte tout le risque financier.

→ En concession d'aménagement, la collectivité partage voir transfère le risque financier à l'aménageur.

Cette procédure est adaptée aux opérations faisant intervenir plusieurs financeurs et différents équipements. Elle permet à la commune de prévoir et d'organiser l'aménagement sans posséder tous les terrains au début de la procédure.

La complexité du dossier de ZAC nécessite une très bonne maîtrise de l'outil. Il est conseillé de faire appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage si vous ne disposez pas de compétences en urbanisme.

C'est une organisation qui responsabilise totalement les propriétaires de terrains à aménager. Elle provoque naturellement un décalage important entre les intérêts particuliers et l'intérêt général, ce qui peut détériorer la qualité du projet.

Son objectif est de réorganiser le foncier (remembrement), d'équiper et de viabiliser les terrains.

Les propriétaires doivent assumer financièrement le projet (études et travaux) proportionnellement à la quantité de terrain apporté dans l'AFU. Ils vendront ensuite chacun les terrains qu'ils possèdent pour en tirer un maximum de profit.

Il existe plusieurs type d'AFU en fonction de la motivation d'adhésion des propriétaires.

La commune, quant-à-elle, possède un droit de véto sur la création d'une AFU.

Réaliser un projet d'habitat doit répondre aux besoins réels de la commune et répondre à des objectifs en matière de type d'habitat (social, individuel, collectifs...) et de forme urbaine et architecturale.

Les propriétaires privés peuvent être moins sensibles aux problématiques urbaines communales et auront tendance à placer leurs intérêts particuliers au dessus de l'intérêt général.

La richesse qu'apporte la diversité de l'habitat est souvent peu prise en compte au profit de la création de parcelles qui seront plus lucratives.

Cette autorisation permet à un propriétaire (privé ou public) de réaliser ou de confier à un ou plusieurs pétitionnaires la construction de bâtiments sur un même terrain avec la constitution d'espaces publics. Cette parcelle devra faire l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

Le projet devra respecter les principes et le règlement du document d'urbanisme. Il doit prévoir la réalisation d'au moins deux bâtiments autonomes et distincts, quelque soit leur destination : habitation, commercial, agricole, mixte.

La constitution et l'instruction du dossier de permis peut prendre 4 à 8 mois. Celui-ci sera ensuite confié à la collectivité qui pourra alors juger de la qualité architecturale du programme bâti et des aménagements associés.

L'investissement du demandeur concerne les espaces publics et la réalisation des constructions (études et travaux).

Le permis de construire valant division ou permis groupé permet d'apprécier dans sa globalité la cohérence de l'aménagement et la qualité architecturale du programme bâti et des aménagements associés. Les élus peuvent donc influencer sur la qualité architecturale du projet.

Les investissements sont importants, compte-tenu du projet d'ensemble (aménagement et constructions).

A ne pas confondre avec le lotissement qui ne permet pas au propriétaire de construire directement sur l'opération.

Réfléchir le projet dans son ensemble implique d'anticiper les travaux et les besoins en équipements qui vont découler de l'opération. Ces outils financiers vous permettront de porter et de répartir équitablement les coûts des travaux nécessaires aux constructions nouvelles.

Il existe trois formes de participation financières spécifiques :

	Participation pour Voirie et Réseaux PVR	Programme d'Aménagement d'Ensemble PAE
Principes	Participation financière des nouveaux propriétaires aux travaux de voiries et réseaux nécessaires à leur projet.	Participation financière des nouveaux propriétaires au financement d'équipements publics correspondant aux besoins des futurs habitants.
Initiateur	Commune ou EPCI	Commune ou EPCI
Parcelles ou propriétaires concernés	Les terrains à construire situés dans une bande de 80 m de part et d'autre de la voie considérée.	Les terrains à construire qui vont générer un nouveau besoin en équipement.
Travaux concernés	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition de terrains. - Travaux de surface et d'enfouissement de réseaux. - Réalisation de réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement. - Etudes. - Frais annexes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux de réalisation d'équipements d'infrastructures (réseaux) et superstructure (bâtiments). - Coûts d'étude. - Acquisitions de terrains. - Frais annexes.
Délibération et contrat	La délibération comprendra : <ul style="list-style-type: none"> - une présentation des dépenses prévues - un plan du périmètre concerné par la PVR - une répartition de la PVR entre les différents propriétaires 	La délibération comprendra : <ul style="list-style-type: none"> - une présentation des dépenses prévues - un plan du périmètres concerné par le PAE - une répartition du PAE entre les différents propriétaires - le délai prévu pour la réalisation des équipements
Nature de la contribution	Contribution financière.	Contribution financière ou apport de terrain (bâti ou non).
Paiement de la participation par le propriétaire	Elle est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est cumulable avec la TLE (*) mais ne l'est pas avec les PAE, PUP et ZAC.	Elle est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est cumulable avec les TLE, PVR, PUP et ZAC.
Limites	Le contenu des travaux prévus dans la délibération ne pourra pas être révisé mais les travaux pourront être échelonnés dans le temps.	Les délais de réalisation et le contenu des travaux prévus dans la délibération ne pourront pas être révisés. Le versement de la participation ne peut pas servir au préfinancement des travaux. Si les équipements ne sont pas réalisés dans les délais, les sommes versées devront être rendues aux propriétaires.

* Taxe Locale d'Équipement : elle est générée au moment d'une autorisation d'urbanisme sur une opération immobilière pour la participation aux travaux d'équipements publics



Projet Urbain Partenariat PUP

Outil contractuel de préfinancement entre un aménageur / constructeur et une commune pour le financement d'équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants.

Aménageur ou constructeur avec une commune dotée d'un POS ou d'un PLU.

Les terrains à construire qui vont générer un nouveau besoin en équipement.

- Travaux de réalisation d'équipement d'infrastructures (réseaux) et superstructure.
- Coûts d'étude.
- Acquisitions de terrains.
- Frais annexes.

Le contrat comprendra :

- la description et le montant total prévisionnel des travaux
- les délais de réalisation
- la base de répartition négociée entre les contractants.

Contribution financière ou apport de terrain (bâti ou non).

Elle pourra être versée avant l'engagement des travaux d'équipement ou échelonnée dans le temps. Elle n'est pas cumulable avec les TLE, PAE, PVR et ZAC.

Le contenu des travaux prévus dans la délibération ne pourra pas être révisé. Les travaux pourront être échelonnés dans le temps. Cet outil laisse beaucoup de place à la négociation, ce qui assouplit sa mise en œuvre mais complexifie la rédaction de la convention et laisse une part importante à la bonne foi des parties.

REFERENCES

Vous pourrez bénéficier de conseils précis et consulter les documents suivants au C.A.U.E. de la Somme.

Les procédures décrites de façon réglementaire dans le Code de l'Urbanisme :

- **Droit de préemption** : articles L 210-1, 211 et 213
- **Emplacement réservés** : articles L123-17 et R123-10-12
- **ZAD** : articles L 212 et 213
- **Lotissement** : articles L et R 442-1
- **ZAC** : articles L et R 311-1
- **AFU** : articles L et R 332-1
- **Permis groupé** : article R 431-24
- **PVR** : articles L 332-11 à L 332-15
- **PAE** : article L 311-4
- **PUP** : article L 332-11

Site internet : www.legifrance.gouv.fr

Exemples de projets, ouvrages de référence à consulter au centre de documentation du C.A.U.E. :

- "L'action foncière au service du développement urbain" (Certu, 2008)
- "Extension urbaine, la suite dans les idées" (Editions Loubatières)
- "Urbanisme Construction" (Mémento pratique Francis Lefebvre, 2008/2009)
- "Pour un habitat dense individualisé" (Certu, 2009)
- "Un éco-quartier dans une commune de moins de 2 000 habitants, c'est possible" (Reg'Art Durable, 2009)



Bilan : la responsabilité des élus

Les élus sont les garants du développement harmonieux de leur commune. La mise en place d'un document d'urbanisme et les études préalables permettront de cadrer la mise en œuvre d'une politique foncière et d'un futur projet d'habitat. Celui-ci pourra se dérouler de la manière suivante :

- 1 LE PROGRAMME** → Les élus identifient le projet urbain, évaluent sa faisabilité et définissent le programme.
Dès cette étape, la commune peut choisir un assistant à maîtrise d'ouvrage et engager une approche environnementale du projet.
- 2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE** → En fonction de la nature du projet, de la propriété des terrains, les élus décident de la procédure la plus adéquate.
Implication diverse de la commune en fonction du maître d'ouvrage.
- 3 LA CONCEPTION** → La commune doit influencer et faire des propositions sur la composition urbaine et paysagère.
Les objectifs du programme doivent être précisément respectés (soutien conseillé d'un assistant à maîtrise d'ouvrage).
- 4 LE SUIVI** → Réalisation, commercialisation, information et accompagnement des acquéreurs.
La sensibilisation et l'accompagnement des propriétaires pour les nouvelles constructions permettront de créer un ensemble cohérent (soutien éventuel du C.A.U.E.).



Qui sont vos partenaires ?

"Le C.A.U.E. de la Somme poursuit au plan local les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture et de son environnement" (loi sur l'architecture du 3 janvier 1977).

Les conseillers du C.A.U.E. pourront vous accompagner pour la mise en œuvre de votre projet avec un réel souci d'intégration dans votre commune et de protection de l'environnement et des richesses locales.

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

Vos partenaires pour les projets d'habitat

Durant cette phase de réflexion, vous pourrez profiter des soutiens techniques ou financiers des partenaires suivants qui encouragent les projets d'habitat en matière de développement raisonné et durable : DDTM de la Somme, Conseil Régional de Picardie, Conseil Général de la Somme, ADEME Picardie.

Rédaction : Olivier DAGUISY, Marie DUCRET
Illustration : Chloé BONDER, Jérôme DEVILLERS
Conception : Emmanuelle CARLIER
(C) C.A.U.E. de la Somme - Juillet 2010

