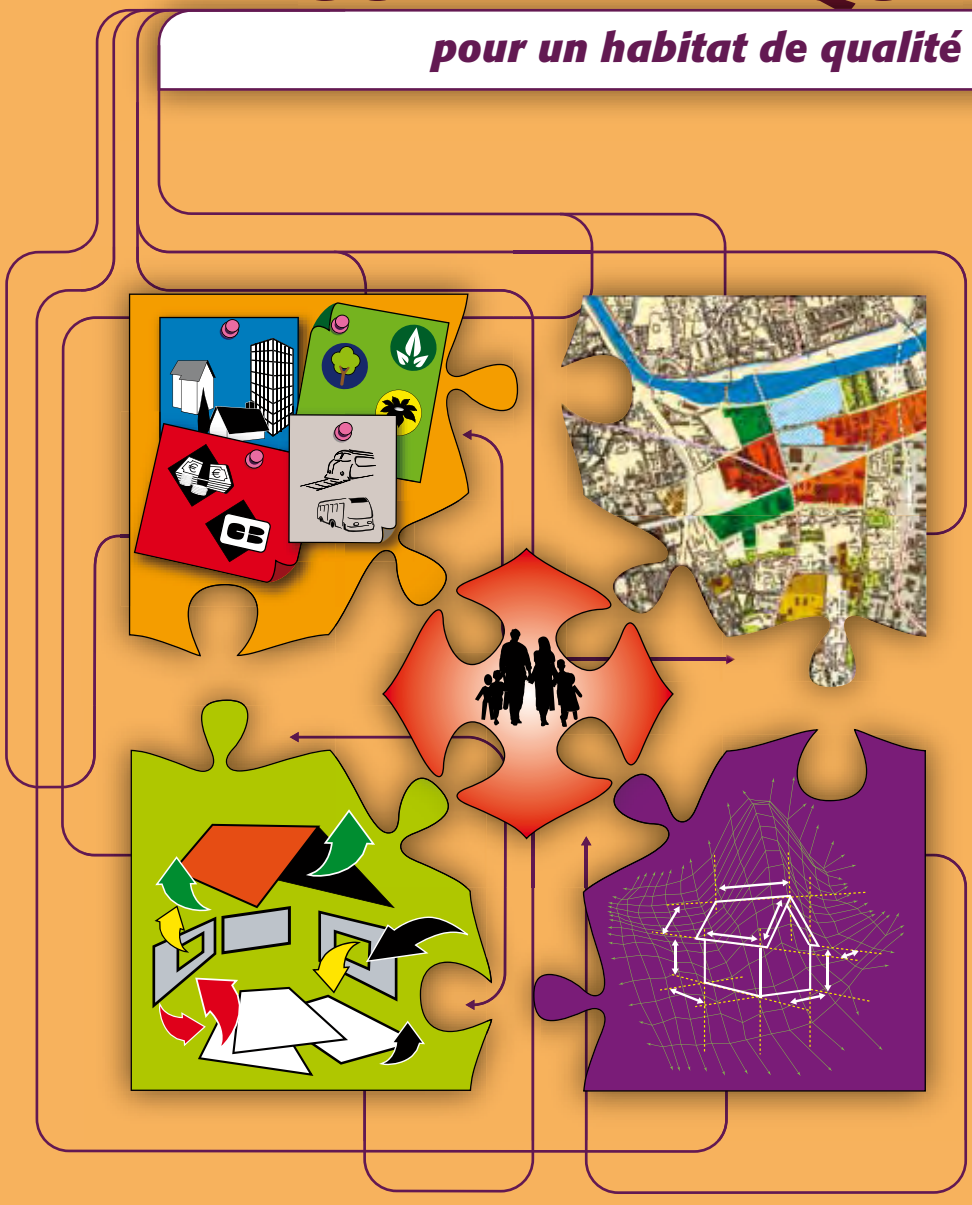
Roannais
Sud Loire
Beaujolais
Nord-Isère
La Dombes
Ouest Lyonnais
Rives du Rhône
Val de Saône-Dombes
Agglomération Lyonnaise
Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain
Boucle du Rhône en Dauphiné

Les Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise

GUIDE PRATIQUE

pour un habitat de qualité



Scot Rives du Rhône

Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

Coordination générale : **Cédric Le Jeune, Nelly Liogier** Scot des Rives du Rhône, **Natalia Fillod-Barbarino, Sébastien Rolland,** Agence d'urbanisme

Rédaction du dossier : **Alain Avitabille**, Epures, **Natalia Fillod-Barbarino, Nicole Ponton-Frenay, Gilles Sabaterie, Damien Saulnier,** Agence d'urbanisme

Ont aussi contribué : Philippe Mary, Sandra Laflèche, Laure Deroullers, Marion Boissel-Chagnard, Sandra Marques, Sébastien Sperto, Sylvie Pissier, Laurent Fillod, Véronique Pélot, Julien Vincent

Maquette : **Hervé Fayet et Philippe Capel** Agence d'urbanisme

Conception du film : **Natalia Fillod-Barbarino, Sébastien Rolland,** Agence d'urbanisme,

Réalisation du film : **Nicolas Pelinq, Mathieu Penaguilla** **Studio 555** www.studio555.fr

ISBN en cours
Imprimerie Daniel Faurite, 01700 Miribel
octobre **2009**

GUIDE PRATIQUE

pour un habitat de qualité

Sommaire

Les critères d'une opération d'habitat de qualité **5**
La qualité à l'échelle de la commune 8
Synthèse des critères de qualité à l'échelle de la commune 13
La qualité à l'échelle de l'opération 14
Synthèse des critères de qualité à l'échelle de l'opération 26
La qualité à l'échelle du bâti et du logement 27
Synthèse des critères de qualité à l'échelle du bâti et du logement 38

Bon usage du PLU pour garantir la qualité d'une opération d'habitat **41**
Le PLU, un outil pour maîtriser ou inciter le développement de l'habitat 46
Le PLU, un outil pour orienter la nature de la production d'habitat 51
Le PLU, un outil pour favoriser la qualité des opérations d'habitat 56

Les montages fonciers et outils opérationnels **61**
L'intérêt d'une maîtrise foncière par la collectivité 62
Les différents modes de maîtrise du foncier et leur évaluation 63
Un développement urbain maîtrisé pour la commune de Treffort-Cuisiat (01) 66
La Zac Pré aux Moutons à Anse (69) 72
L'opération Le Clos du Verger - Les Chères (69) 74
Les démarches possibles lorsque la collectivité locale ne maîtrise pas le foncier 76
Le Clos des Eparviers à Solaize (69) 80

Mise en pratique **83**
Définir les instances de pilotage et les modalités de validation 86
Adopter une démarche de conduite de projet 86
Deux exigences intégrées à la conduite de projet 94
Les acteurs du projet 95

Annexes **98**
Les modes de financement des dépenses d'aménagement 98
Autres modes de financement et d'assistance 100
Attribution du logement social en fonction des plafonds de ressources 101

Glossaire **102**

Liste des opérations présentées **108**

Introduction

Construire des logements n'est pas une décision banale dans la vie d'une commune ; elle marque durablement le territoire : transformation du cadre de vie, accueil de nouvelles populations, équipements générés, flux de déplacements induits…

Le développement résidentiel, s'il répond à des besoins ou à des ambitions de développement, engage par conséquent la collectivité sur le long terme et à une échelle qui dépasse souvent celle de la commune. C'est pourquoi il est souhaitable que sa mise en œuvre s'appuie sur une démarche de projet intégrant des réflexions urbaines, sociales, environnementales et paysagères.

Ce guide est conçu pour accompagner les élus et les techniciens dans les différentes étapes d'une opération d'habitat : définir un programme, opérer des choix, négocier avec des opérateurs privés.

Le guide s'efforce d'aider les collectivités à poser les questions clés et à y répondre : quelle localisation privilégier ? Quel niveau de qualité exiger ? Quels outils réglementaires et opérationnels mobiliser ? Quelle assistance solliciter ?

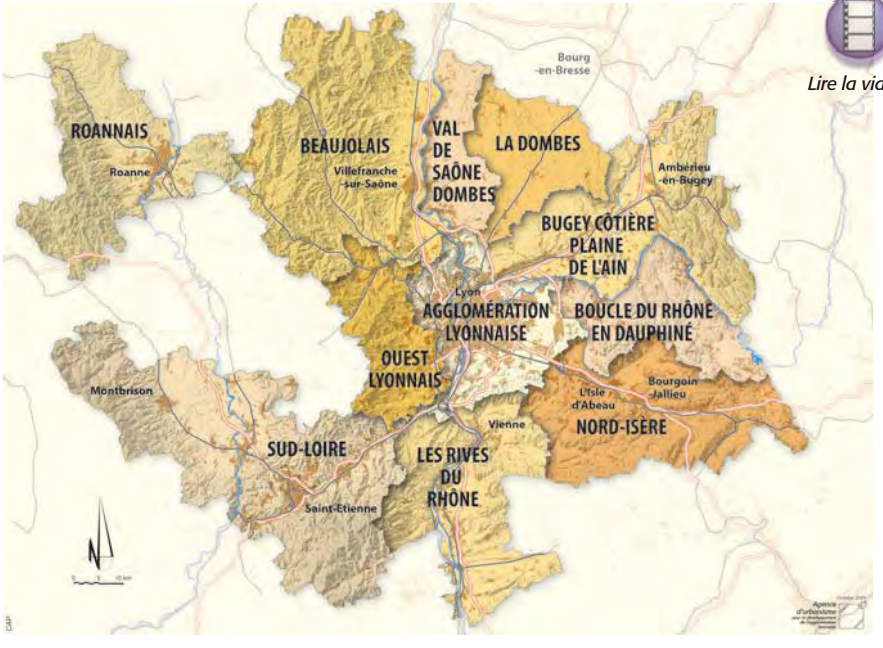
Le guide propose :

- une approche simple des critères de « qualité » de l'habitat : assurer la diversité et l'adaptation de l'offre en logement, garantir l'insertion urbaine et paysagère, intégrer très tôt l'exigence environnementale et le respect du site, promouvoir des formes urbaines adaptées aux besoins et au contexte local tout en économisant la ressource foncière,
- une lecture facile des outils réglementaires de planification et d'aménagement : bien utiliser le PLU, envisager des montages fonciers, mettre en place un outil opérationnel,
- une pédagogie de la conduite de projet pour aider à la mise en pratique.

L'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise a réalisé ce document, en partenariat et pour le compte des onze Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise (inter-Scot). Le Syndicat mixte des Rives du Rhône a initié et piloté la démarche.

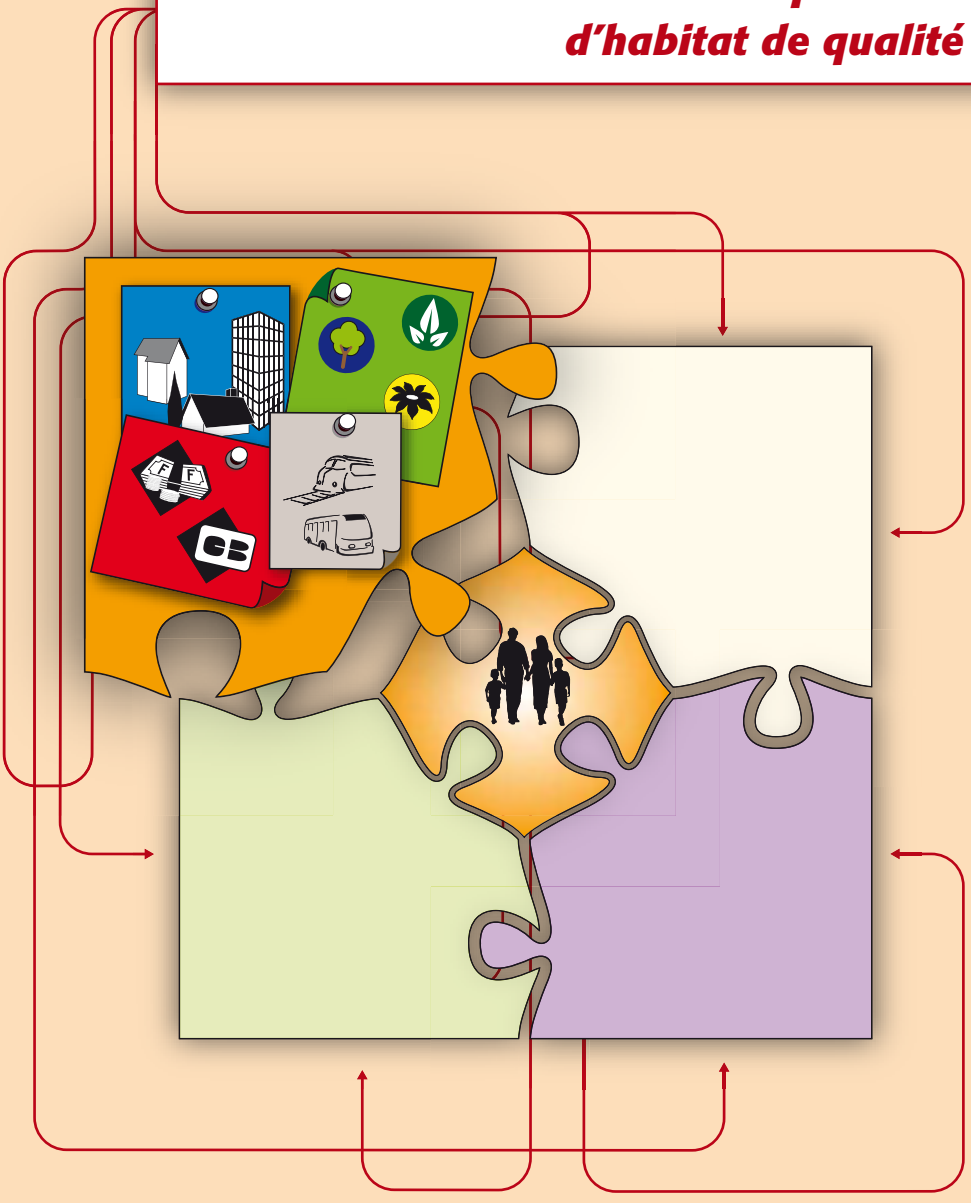
Ce guide, qui se veut pratique et pédagogique, souhaite contribuer à la production d'un habitat de qualité et participer ainsi à la construction d'une métropole plus attractive.

Les Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise



Lire la vidéo

1. Les critères d'une opération d'habitat de qualité



Lire la vidéo

Questions préalables !

La réalisation d'une opération d'habitat doit découler d'une première question essentielle : quels sont les besoins en logements sur la commune ?

On ne fait pas de la même façon des logements en centre bourg pour des personnes âgées en perte d'autonomie et des logements pour des familles avec de jeunes enfants.

Combien ? Pour qui (profil sociodémographique des ménages, niveaux de ressources) ? Quel produit et gamme de prix (accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social) ? Quel type d'habitat (collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé) ? Quel secteur de la commune (accessibilité aux équipements, transports en commun, commerces, services, …) ? Voilà les questions qui doivent être posées en amont de la réalisation d'une opération d'habitat. Elles sont généralement traitées lors du diagnostic préalable à l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) et/ou du Programme local de l'habitat (PLH). A défaut, une analyse ponctuelle du parc de logements et des dynamiques sociodémographiques peut permettre de pointer les besoins. Des entretiens auprès des acteurs locaux (élus, associations, professionnels de l'immobilier, organismes sociaux) peuvent aider à qualifier les attentes des ménages à la recherche d'un logement.

Une fois les besoins et attentes identifiés, la question est de savoir ce que la commune est en mesure de faire ?

Cette question se pose tant en termes de capacité technique (méthodes et compétences pour accompagner le projet de la conception à la livraison de l'opération) que de capacité financière (ressources propres, mobilisation de financement, acquisition foncière, …).

Quelle(s) stratégie(s) de développement pour la commune ?

La programmation puis la réalisation d'une opération de logements doit s'inscrire dans un projet global pour la commune. En effet, différents documents de planification (comme le Schéma de cohérence territoriale, Scot) ou de programmation (PLH) encadrent la production de logements. Il est primordial de s'y référer et de s'assurer de la bonne articulation du PLU avec ceux-ci dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Quels outils d'aménagement peut-on mobiliser pour réaliser une opération d'habitat qui réponde aux exigences fixées par le PADD ?

Les communes disposent aujourd'hui d'un grand nombre de leviers opérationnels pour orienter la production de logements en améliorant leur qualité. Ce guide a pour vocation principale de répondre à cette question.

Une action locale pour une urgence globale

Parce que le développement durable est devenu une préoccupation majeure de notre société, il est nécessaire de proposer des opérations d'habitat qui participent à l'aménagement durable de nos territoires.

L'offre d'un logement pour tous, la gestion responsable des finances publiques/privées, le respect des écosystèmes et l'amélioration de la qualité de vie sont incontournables dans les réflexions préalables à la production de nouveaux logements.

Toutes les échelles de la décision publique sont concernées pour faire face à ces défis. Les élus des communes et intercommunalités, par leurs décisions en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, contribuent à faire valoir ces équilibres sociaux, économiques et environnementaux.

C'est pourquoi, il est nécessaire, dès à présent, de concevoir différemment nos espaces urbains pour « répondre aux besoins du présent, sans compromettre la capacité pour les générations futures de satisfaire les leurs ».

Ainsi, élus et techniciens doivent se mobiliser pour garantir la pérennité des aménagements et la qualité du cadre de vie. Tout l'enjeu de la production de logements réside dans la recherche d'une nouvelle « qualité », alliant diversité, proximité et environnement.

Le saviez-vous

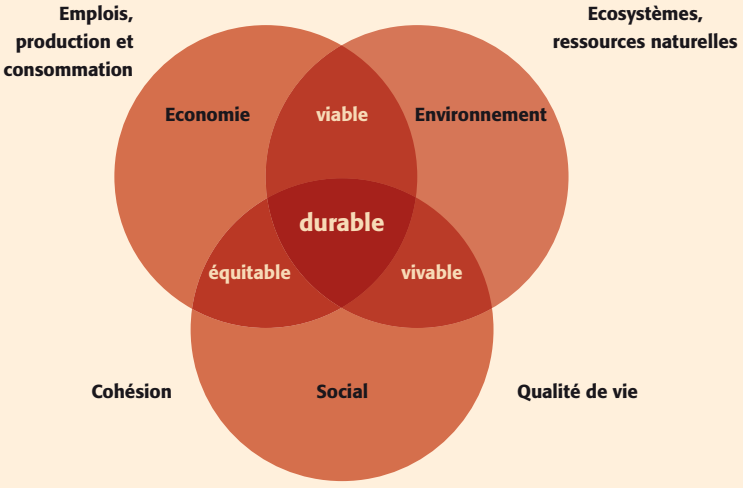
Les priorités pour l'amélioration de la qualité de vie sont pour les Français la localisation du logement (60 %), sa qualité et la charge financière qu'il représente (26 %), et la proximité des transports (14 %).

Source : Sondage réalisé par la Sofres et la Croix en 2005 pour le « Moniteur Architecture », n° 159, mars 2006.

?

Des critères à assembler pour élever le niveau de qualité de la production

Il n'existe pas de critères « universels », valables en tout lieu et pour tout tissu urbain. Même si les critères doivent être affinés en fonction du contexte local et intégrés à la réflexion préalable du maître d'ouvrage, des principes généraux se dégagent pour développer des projets d'habitat de qualité.



La qualité à l'échelle de la commune

Les choix de localisation des nouvelles opérations doivent permettre d'optimiser la ressource foncière, de protéger le patrimoine tant naturel qu'urbain et de valoriser l'offre locale en termes de desserte et de services tout en garantissant le droit au logement pour tous.

Le foncier rationalisé pour préserver la ressource naturelle et agricole

Les secteurs de renouvellement urbain et les zones mutables doivent être privilégiés pour le développement résidentiel avant de mobiliser les sites d'urbanisation future. Dans le cas d'un secteur d'extension, il est important que le maître d'ouvrage anticipe le plus en amont possible et s'appuie sur quelques données objectives pour limiter les impacts du projet sur l'environnement, voire en tirer des opportunités intéressantes.

Le saviez-vous

En France, le rythme de l'artificialisation progresse plus vite que la croissance de population. Selon l'Institut français de l'environnement (Ifen), en 2004, les zones artificialisées représentaient près de 8 % du territoire métropolitain français. Entre 1994 et 2004, elles ont progressé de 15 %, ce qui représente une surface équivalente à celle d'un département français ! Dans le même temps, la population n'a augmenté que de 5 %.

Source : Ifen

?

La commune de **Tartaras** située sur le canton de Rive-de-Gier subit une importante pression résidentielle des communes voisines qui se traduit par un étalement en maisons individuelles. La municipalité de ce petit village de la Loire a souhaité une maîtrise plus marquée de la ressource foncière et propose une opération d'habitat relativement dense au sein d'un lotissement communal en accroche du centre ancien à quelques pas de la Mairie (opération de 15 logements dont 5 locatifs sociaux).

Photo Adéquation

L'opération **Le Coteau de Chasse** située à l'Isle d'Abeau propose 34 logements individuels locatifs implantés sur un ancien chemin communal aménagé. Réalisée en 1988, cette opération se caractérise par un découpage parcellaire étroit et profond. L'insertion du bâti sur des parcelles de petite taille, en moyenne entre 300 et 400 m², favorise l'aménagement de jardins protégés et permet de conjuguer espace de vie privatif et gestion économe de la ressource foncière.

Source : Google

Scot	Part d'espaces artificialisés / surface du Scot (en 2005)
Agglomération lyonnaise	48 %
Beaujolais	10 %
Boucle du Rhône en Dauphiné	11 %
Bugey Côtière Plaine de l'Ain	10 %
La Dombes	6 %
Nord-Isère	15 %
Ouest Lyonnais	17 %
Rives du Rhône	13 %
Sud Loire	15 %
Val de Saône Dombes	12 %
Total	14,59 %

Le saviez-vous

Indice d'artificialisation 2005 : 15 %

L'artificialisation représente « seulement » 15 % de la surface du territoire de l'inter-Scot. Elle progresse néanmoins rapidement. Par an, c'est 33 fois la surface du Parc de la Tête d'Or et presque deux fois la surface du Parc de Miribel-Jonage qui s'artificialise (plus ou moins 5 000 ha).

Source : Agence d'urbanisme de Lyon

?

Le saviez-vous

L'artificialisation du territoire par habitant et par Scot

Ramenée au nombre d'habitants, l'artificialisation du Scot de l'agglomération lyonnaise est la plus faible de l'inter-Scot, quatre fois moins forte que celle de la Dombes ! Le Scot de l'agglomération lyonnaise se trouve en dessous de la moyenne de l'inter-Scot, avec 335 m² pour l'accueil d'un habitant de plus. On observe de ce point de vue une « meilleure efficacité de l'urbanisation » au sein du centre de l'agglomération.

Scot	m² artificialisé pour 1 habitant supplémentaire entre 2000 et 2005	Rythme d'artificialisation/ habitant sur la période 2000-2005	m² artificialisé par habitant en 2005 « Consommation par habitant »
Agglomération lyonnaise	335	↗	269
Beaujolais	425	↘	754
Boucle du Rhône en Dauphiné	337	↓	872
Bugey Côtière Plaine de l'Ain	505	↘	899
La Dombes	613	↘	1 065
Nord Isère	513	↘	798
Ouest Lyonnais	252	↓	729
Rives du Rhône	406	↘	763
Sud Loire *	*	↗	452
Val de Saône/Dombes	271	↓	782
Inter-Scot	550	↗	487

Mode de calcul : total des surfaces artificialisées sur variation intercensitaire de la population de l'inter-Scot (entre 1999 et estimation 2005)

* Le cas particulier du Scot Sud Loire

Depuis les années 80, la surface urbanisée a doublé sur l'agglomération stéphanoise, où le délaissement des quartiers centraux s'est effectué au profit d'un basculement du développement vers de nouveaux sites résidentiels de l'Ouest et du Nord-Ouest. Sur la région stéphanoise, la consommation d'espace est élevée malgré une stagnation démographique. Près de 300 hectares se sont urbanisés dans l'espace central alors même que le recul démographique se poursuit (source : 3 Agences). Ainsi plus de 11 000 m² ont été artificialisés par habitant supplémentaire (dont 452 en 2005).

?

Le saviez-vous

Même si « la maison individuelle » fait encore rêver, la demande se porte aussi sur d'autres types de logements. Pour les habitants du Scot de l'agglomération lyonnaise qui ont l'intention de changer de logement, seuls 41 % des ménages projettent de chercher une maison individuelle.

Source : Institut Fournier, OSL, « Etude sur l'attractivité résidentielle dans le territoire du Scot de l'agglomération lyonnaise », 2004.

?

Une gamme de logements diversifiée

A l'échelle de la commune, les besoins en logement sont multiples et restent étroitement liés à la composition et aux modes de vie des ménages. Satisfaire ces attentes suppose de rompre avec la standardisation de la production et de proposer une gamme de logement diversifiée. Il s'agit par conséquent de sortir du clivage entre « logement individuel » et « logement collectif » pour proposer une production mixte allant de la maison individuelle sur petite parcelle au petit collectif bien structuré, en passant par la maison groupée ou superposée.

La diversification des logements suppose aussi un équilibre entre accession à la propriété et logements locatifs (privés et publics) pour répondre aux besoins de mobilité résidentielle des ménages. Elle favorise également le renouvellement de la population et améliore ainsi le fonctionnement des équipements, notamment scolaires.

L'offre de logement se doit d'être riche et diversifiée.
Exemple d'un panel d'opérations proposant des maisons individuelles en lot libre, **Le Clos des Eparviers** sur la commune de Solaize, des maisons jumelées, **Les Initiales** sur la commune de Mions, une opération de maisons superposées et accolées, opération de **Beaumanière** à Dardilly et des appartements en petits collectifs de qualité au sein de l'opération **Emeraude Park** sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

Photo Adéquation

Photo Adéquation

Lire la vidéo

La mise sur le marché de logements abordables

Au-delà de la forme des constructions, l'enjeu pour les communes est d'adapter la gamme des logements aux revenus des ménages pour garantir à chacun la capacité de se loger. La mise sur le marché de logements « abordables » répondant à la réalité des revenus du plus grand nombre de ménages est indispensable. Ces logements permettront, par exemple, aux jeunes du territoire de s'installer sur place, s'ils le désirent. La production doit ainsi répondre aux besoins des populations aux revenus intermédiaires voire modestes, favoriser la diversité sociale et permettre un parcours résidentiel local et intergénérationnel.

Il s'agit de développer l'offre en logement social dans les communes qui en sont peu pourvues afin de satisfaire une demande locale (communes concernées par la loi de Solidarité et renouvellement urbains, SRU) mais aussi toutes celles marquées par un déficit de l'offre en logement social.

Mise sur le marché de logements abordables

Revenus nets mensuels du ménage	Budget pour acheter	loyer + charges maxi. (tiers des revenus)
autour de **1 000** euros	environ **100 000** euros	**300** euros
autour de **1 500** euros	environ **120 000** euros	**500** euros
autour de **2 000** euros	environ **140 000** euros	**650** euros
autour de **2 500** euros	environ **160 000** euros	**800** euros
autour de **3 000** euros	environ **200 000** euros	**1 000** euros
autour de **3 500** euros	environ **220 000** euros	**1 150** euros

Source : Adéquation 2009

Treffort-Cuisiat, petite commune de plus de 2 000 habitants de l'Ain, a mis en œuvre ses objectifs de mixité sociale à travers une opération de 27 logements qui propose diverses formes urbaines et plusieurs gammes de produits : des logements locatifs sociaux en petit collectif (PLUS) et maisons de ville (PLUS), des maisons de ville en location-accession sociale (PSLA) et quelques lots libres en accession privée.

Source : CAUE de l'Ain

Le saviez-vous

Globalement, les Français, dans la perspective de quitter leur logement, le feraient pour optimiser leur localisation et bénéficier d'un meilleur accès aux transports publics (12 %). Ils souhaiteraient également être plus près des commerces et services (12 %).

Source : Enquête TNS Sofres pour le Dauphiné libéré et Vaucluse matin, 2008.

?

Des opérations bien desservies

La localisation des opérations doit se faire en priorité dans les centralités et les secteurs bien desservis par les transports collectifs. Les secteurs proches des gares constituent ainsi des territoires privilégiés pour le développement résidentiel tout comme les polarités et centres-bourgs qui offrent aux nouveaux arrivants les commodités nécessaires à la vie quotidienne (commerces, écoles, services, …). Cela permet de réduire le budget transport des ménages, critère de plus en plus prégnant dans le choix de localisation.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

Zac des Grandes Terres - Beynost

Située à proximité de la gare, cette opération propose en cœur de village des maisons individuelles sur lot libre en accession et des logements en petits collectifs essentiellement en R+3 et R+4 en accession et locatif (PLS – PLUS).

Photo Adéquation

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

Zac du Pré aux Moutons - Anse

En lien avec l'aménagement de la nouvelle halte ferroviaire, l'opération propose une mixité des formes d'habitat (maisons de ville, maisons groupées, petits collectifs) et des logements en accession (sociale ou non) ou locatifs accessibles à différents profils de ménages (primo-accédants, accédants, ménages aux revenus sous les plafonds HLM). Cette opération d'aménagement inclut également la création d'un centre commercial en rez-de-chaussée des immeubles, l'aménagement de deux places et la création de voiries et parking.

Synthèse des critères de qualité à l'échelle de la commune

Critères environnementaux

Préserver la qualité naturelle et paysagère des sites.

Intégrer les contraintes naturelles dans le choix des sites d'urbanisation future.

Localiser les opérations sur des territoires bien desservis par les réseaux de transports collectifs.

Critères économiques

Economiser la ressource foncière.

Valoriser le cadre de vie en intégrant les opérations d'habitat au tissu existant (proche des commerces, services et commodités).

Réduire les coûts de déplacements pour les ménages.

Limiter les dépenses de fonctionnement de la commune (équilibre offre/demande scolaire par exemple).

Critères sociaux

Veiller à la diversification de la gamme de logements pour satisfaire à l'échelle de la commune la multiplicité de la demande.

Produire des logements « abordables » et développer l'offre en logement social.

Localiser les programmes près des centralités pour favoriser le « vivre ensemble ».

En conséquence, la densité retenue pour une opération participe fortement à la mise en œuvre de ces objectifs. Propice à l'économie du foncier, à la diversité de l'habitat, elle permet également de limiter les distances et les temps de parcours et favorise ainsi l'accessibilité aux lignes fortes de transport en commun, aux commerces et services de proximité.

Ces schémas architecturaux montrent qu'il est possible d'allier intensification du développement résidentiel, qualité des opérations et respect des contextes locaux.

Lire la vidéo

Densité de l'ordre de 15 logements/ha
Exemple d'une opération d'habitat individuel groupé proposant 22 maisons accolées sur des parcelles de 500 à 600 m².

Densité de l'ordre de 25 logements/ha
Exemple d'une opération mixte proposant 14 maisons en individuel groupé sur petite parcelle de 300 à 400 m² et 30 logements intermédiaires disposant soit d'une parcelle individuelle de 300 à 400 m² soit d'une terrasse.

Densité de l'ordre de 35 logements/ha
Exemple d'une opération en petit collectif proposant 60 logements en individuel superposé avec espace privatif (petite parcelle de 300 à 400 m² ou terrasse) et espace collectif.

Source : Agence S. Curtelin Architectes

La qualité à l'échelle de l'opération

La conception et la réalisation d'une opération d'habitat doit répondre, de la même manière, à des exigences qualitatives.

Une opération bien insérée dans l'espace urbain…

Les opérations doivent trouver une place « naturelle » dans l'espace existant. Chaque programme doit s'appuyer sur un plan de composition proposant une organisation à la fois interne et externe permettant le lien avec le reste du territoire communal. Il est donc essentiel d'organiser la « perméabilité » de l'opération en facilitant les déplacements piétonniers et modes doux et d'envisager la gestion commune du stationnement (libération de l'espace pour d'autres usages). Cette gestion commune du stationnement génère des économies de coûts de construction qui permettent de vendre les logements moins chers et/ou d'intégrer plus facilement les surcoûts liés à la qualité environnementale.

… et dans le paysage

La qualité paysagère d'une opération impose une bonne intégration des constructions. Le plan de composition doit intégrer le paysage, la topographie et le contexte urbain. Pour cela, il convient de tenir compte des bâtiments existants, de l'insertion des bâtiments dans la pente, de la préservation des perspectives et cônes de vue, et d'envisager l'harmonie visuelle (de certains éléments comme les clôtures par exemple).

La **Zac de Grésigny**, située sur la commune de Saint-Pierre-la-Palud, prévoit l'aménagement d'une zone d'environ 9 hectares composée d'un secteur dense d'habitat agrégé (logements jumelés, maisons groupées et habitat collectif) et d'un secteur moins dense d'habitat individuel. L'ensemble de l'opération s'appuie sur un système de voies permettant les déplacements internes notamment piétonniers et modes doux tout en intégrant le réseau de circulation existant. Le plan de composition assure ainsi la perméabilité de l'opération et organise un lien avec le reste de la commune.

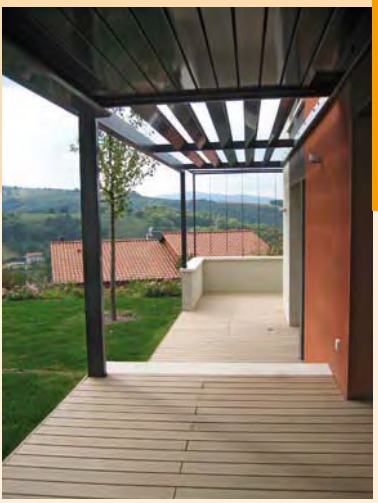
Source : Atelier Thierry Roche & Associés

Chaussan est une commune du Rhône située à une quarantaine de kilomètres de Lyon près de Mornant. Ce petit village de moins de 1 000 habitants en 2006 accueille une opération relativement dense de 39 logements accolés ou superposés en greffe de bourg, le **Pré du Meunier**. Ce lotissement, en cours de construction, tient compte de l'insertion du programme en entrée de village en intégrant la morphologie globale du projet dans la continuité des bâtiments existants.

Source : Civita

L'opération de Saint-Pierre-la-Palud, **Zac de Grésigny**, a dû intégrer les contraintes topographiques du secteur. L'intégration paysagère de l'opération s'est faite grâce à l'insertion des bâtiments dans la pente.

Ces exigences paysagères ont permis de préserver des perspectives et cônes de vue participant à la qualité des espaces de vie.



Photos Atelier Thierry Roche & Associés

Cette exigence d'insertion des constructions dans la pente se retrouve dans différentes opérations.
Résidence Henri Mallarte dans la commune de Condrieu - lieu-dit Le Rozay.
Ce programme, réalisé par l'atelier d'architecture B. Paris (Vienne) a intégré 17 maisons accolées dans une pente relativement importante garantissant aux habitants des percées visuelles sur le grand paysage.

Photo Scot Rives du Rhône

La qualité de l'opération de **Beaumanière** sur la commune de Dardilly doit beaucoup à son traitement paysager. L'agencement des formes conjugué à leur insertion dans la pente garantit la qualité des points de vue.

Photos Adequation

La Charte paysagère

Le recours à la Charte paysagère permet d'engager les territoires dans une réflexion et une prise en compte des valeurs paysagères : « [Il s'agit d'un] instrument de concertation de stratégies entre agents publics et privés, applicables à l'échelle locale, supra-municipale ou régionale, en vue de l'accomplissement d'actions de protection, gestion et aménagement des paysages dont l'objectif est d'en maintenir les valeurs » (source : Loi de protection, gestion et aménagement des paysages, 1993). La Charte paysagère vise donc la valorisation des cadres de vie en conjuguant préservation et développement.

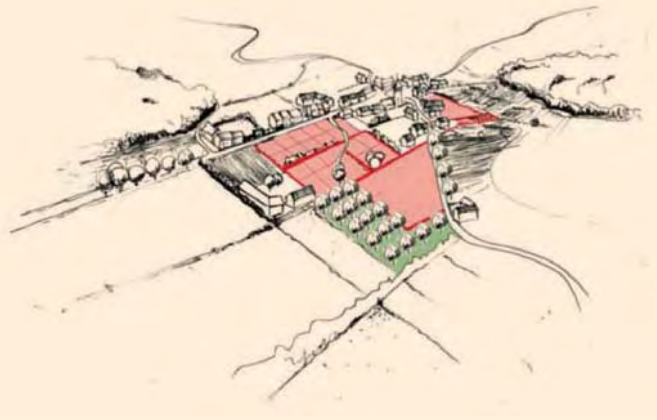
Exemple de la Charte paysagère du Pays Beaujolais

La Charte paysagère du Pays Beaujolais a été élaborée en 2008 à partir d'une analyse précise des qualités et enjeux du territoire. Celle-ci formule trois axes de préconisations :

- mettre en place une politique de développement urbain (maîtrise de la croissance, accueil de nouvelles activités, réflexion sur les nouveaux modes d'habiter),
- accompagner les mutations agricoles par la préservation et la valorisation du poumon vert,
- anticiper les futures pratiques tant touristiques qu'économiques (insertion de nouvelles voies, accueil des énergies renouvelables, réappropriation des berges et cours d'eau).

La prise en compte des caractéristiques des paysages permet de définir les éléments de préservation et de les adapter aux besoins du développement. Cette démarche permet d'orienter au mieux le choix d'implantation des futurs sites de développement résidentiel, donne des pistes d'aménagement pour les futures constructions et garantit la cohérence des évolutions à toutes les échelles d'intervention.

Que vont penser les habitants si la future opération de logement consomme tellement d'espace qu'il est devenu impossible de se balader à pied dans la nature, ou si la plus belle vue de la région a été gâchée ?



Source : Charte paysagère Pays Beaujolais, avril 2008

La qualité environnementale mise en avant

Les principes d'aménagement et de composition urbaine permettent de tirer parti des potentialités et contraintes environnementales du site. Si chaque projet doit répondre à des enjeux particuliers, des principes généraux peuvent s'appliquer et guider la conduite de projet.

• Le potentiel écologique du site

La biodiversité locale doit être préservée voire renforcée. Pour cela, les continuités des milieux doivent être maintenues. Le choix des essences locales est à privilégier et des modalités de gestion et d'entretien raisonnées de ces espaces doivent être appliquées.

• La compacité et la densité des formes construites

Dans le respect du contexte local, les formes urbaines compactes et économes doivent être développées afin de réduire, à la source, les besoins énergétiques des futurs bâtiments (moins de déperditions surfaciques). La compacité des constructions permet également de libérer du foncier au profit des espaces publics et des espaces verts (publics ou privés).

Plus on construit « dense », plus il reste d'espace pour se promener et profiter de la nature.

Source : groupe Brunet

Le projet des **berges de Bouvent à Bourg-en-Bresse** rassemble 69 logements qui s'organisent autour d'un espace naturel commun de 3 hectares. Ce dernier joue une triple fonction : espace récréatif, stockage et traitement des eaux pluviales dans un bassin avec plantes filtrantes et espace naturel. La création de ce bassin participe au respect de la biodiversité et favorise le recours à des essences locales pour les nouvelles plantations. Enfin, les bosquets existants, viviers faunistiques, ont été préservés et renforcés.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

Le **Hameau de l'Herbepin** à Saint-Priest propose un programme de 43 logements d'une grande diversité des formes (maison individuelle, en bande, maison groupée, maison de courée et à patio). L'agencement des logements conçu dans une continuité des espaces habités a libéré du foncier permettant de privilégier les espaces verts communs. L'unité d'ensemble est respectée grâce à des préconisations paysagères et environnementales offrant ainsi un cadre de vie agréable.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

L'opération **Jules Verne** de Manissieux ouest à Saint-Priest propose un lotissement intégré de maisons individuelles et de petits collectifs dans un plan de composition d'ensemble paysagé. Ce programme allie compacité des formes urbaines et qualité des constructions (intégration des valeurs de Haute qualité environnementale (HQE), traitement paysager, gestion des promiscuités et qualité des espaces partagés).

• Les déplacements doux favorisés et l'accessibilité confortée

L'accessibilité aux commerces et services de proximité suppose soit de compenser l'insuffisance de l'offre existante, soit de créer un maillage de cheminements doux adaptés (emprise, itinéraires et confort climatique).

Le plan de circulation doit être optimisé en termes d'emprise (les voies à sens unique sont à privilégier) sans compromettre la bonne desserte du projet. Le plan doit tenir compte des contraintes telles que la collecte des déchets et assurer une bonne gestion du stationnement. Des solutions mutualisées sont à rechercher par la suppression de l'accès direct à la voiture particulière, par exemple, afin de ne plus recourir systématiquement à son usage pour de courtes distances.

Aller à pied ou en vélo acheter son pain, ou simplement se balader fait partie de la qualité de vie.

L'aménagement du nouveau secteur résidentiel du **Verger du Moulin** à Treffort-Cuisiat a permis de reconfigurer le paysage commercial du centre bourg. Les commerces et services de proximité auparavant disséminés sur l'ensemble de la commune ont été regroupés autour de la place centrale requalifiée qui bénéficie à présent d'un accès piétonnier direct au nouveau lotissement.

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

• La place du végétal dans le tissu urbain

La « végétalisation », le « verdissement » permettent de gérer les eaux pluviales et d'améliorer le climat urbain. Il s'agit de limiter les surfaces imperméabilisées au profit d'aménagements végétalisés sur l'ensemble des composantes urbaines du projet : voirie, espaces publics, place, aire de stationnement, … Trouver une place au végétal au sein des territoires urbanisés nécessite ainsi de renforcer la présence d'arbres, de parcs, d'espaces verts afin d'embellir le paysage, de maintenir une biodiversité et de lutter, dans les milieux urbains, contre la formation d'îlots de chaleur.

Le saviez-vous

L'intégration de la nature en ville par le biais d'éléments comme les toitures et les murs végétalisés est jugée prioritaire par près de 15 % des Français.

Source : Union nationale des entrepreneurs du paysage et Ipsos, enquête sur l'attitude et les représentations des Français en matière de jardins, 2008.

?

Photo Soberco Environnement

Dans la **Zac des Noyeraies** à Dardilly, le recours aux techniques alternatives en assainissement pluvial a permis de créer, à partir d'un bassin de rétention, un espace public végétalisé. Cet espace est constitué d'un bassin en eau dont les pentes ont été adoucies. La roselière génère un paysage de mares tout en participant au filtrage des hydrocarbures. Ainsi, l'ouvrage technique se révèle être un espace de détente et de respiration au sein de cette opération d'aménagement.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

Les cheminements piétonniers en herbe de l'opération **Le Clos des Eparviers** sur la commune de Solaize participent à la qualité paysagère de l'aménagement.

Source : Civita – Plan b

Au sein de la ville de Bourg-en-Bresse, le projet d'aménagement du **secteur de Loëze** propose, en lien avec Dynacité, la réalisation d'un lotissement sur la base d'un programme immobilier ambitieux (plus de 200 logements) au sein duquel le «végétal» occupe une place prépondérante.
Le plan de composition offre une place importante aux espaces communs en herbe, composés de couvre-sols et d'une végétation arbustive, les voies d'accès aux logements et les toits sont végétalisés. La «nature» structure l'espace aménagé et devient une composante structurante de l'opération.
Pour obtenir le label BBC (Bâtiment basse consommation), 56 logements ont été développés en suivant les principes de l'architecture bioclimatique. L'orientation et l'implantation des bâtiments, comme les choix des systèmes constructifs, assurent confort visuel et hygrothermique, en participant à la réduction de l'impact environnemental de la construction.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

Le projet de reconstruction de la **Cité Edouard Herriot** dans le quartier de Saint-Rambert (Lyon 9e arrondissement) propose six petits immeubles collectifs particulièrement bien agencés. L'implantation des bâtiments prend en compte les contraintes du site et met à disposition un jeu de terrasses individuelles végétalisées.

Le saviez-vous

Certaines sociétés travaillent déjà à des propositions simples, parfois audacieuses de végétalisation des espaces habités. Des sociétés, comme la société de service d'aménagement paysager Vert Pur, propose, par exemple, la réalisation de jardins dépolluants et l'installation de murs végétalisés. De la conception à la mise en œuvre des projets, cette société cherche des solutions concrètes favorables au développement durable. Pour « compenser l'urbanisation », la société Vert Pur propose une « re-végétalisation active » permettant d'intégrer le végétal à l'habitat. Cette reconquête s'appuie sur la réappropriation verte des toits, des espaces maçonnés, des murs et parois.
Et pourquoi ne pas envisager la création de jardin vert suspendu en lieu et place des toits terrasses, un nouvel espace à concevoir et à partager ? « Très appréciés par l'opinion publique, ces espaces verts participent à la lutte contre le réchauffement climatique, valorisent le bien immobilier et contribuent à la performance énergétique du bâtiment notamment pour le confort d'été ».

Source : Vert Pur, www.vert-pur.com

?

Photo Agence Rheinert, architectes franco-allemands, Patrick Stefan Rheinert

Exemple dans la ville de **Stuttgart** (Allemagne) d'appropriation d'un toit terrasse et de son aménagement en un espace de détente à usage collectif.

• L'insertion environnementale du projet

Il est important que le projet d'aménagement tienne compte des caractéristiques du sous-sol (perméabilité, épaisseur, vulnérabilité de la nappe, …), du contexte climatique (ensoleillement, direction-force-fréquence des vents dominants, effets de masque du relief, …), du cycle naturel de l'eau (sens de l'écoulement), des nuisances et pollutions existantes et futures (repérage des sources de nuisances sonores et de pollutions). Le respect du cycle naturel de l'eau est un facteur déterminant dans le choix de la stratégie des eaux pluviales. Il doit en être le plus proche possible pour limiter les solutions « techniques ». Il peut à ce titre constituer le support de la trame paysagère et des espaces publics du projet. Ces espaces jouent ainsi des rôles multiples (environnemental, paysager, social, …) et permettent d'optimiser les investissements.

Le plan de composition de la **Zac du Contal** (commune de la Tour-de-Salvagny) se dessine à partir des caractéristiques naturelles du site : pente en amphithéâtre, ensoleillement, vents dominants du Nord et écoulement naturel des eaux pluviales. Ainsi, les voiries suivent les courbes de niveau, collectent dans des noues les eaux pluviales qui transitent vers une succession de bassins de rétention paysagers dans les points bas. L'habitat en bande est orienté préférentiellement Nord/Sud et offre à la fois un ensoleillement maximal des espaces privés et une protection contre les vents gênants. La structuration d'un grand paysage à partir de plantations le long des voiries et d'un boisement en limite Nord vient compléter cette insertion du projet dans son environnement et garantir le confort d'usage pour les futurs habitants.

Source : Grand Lyon

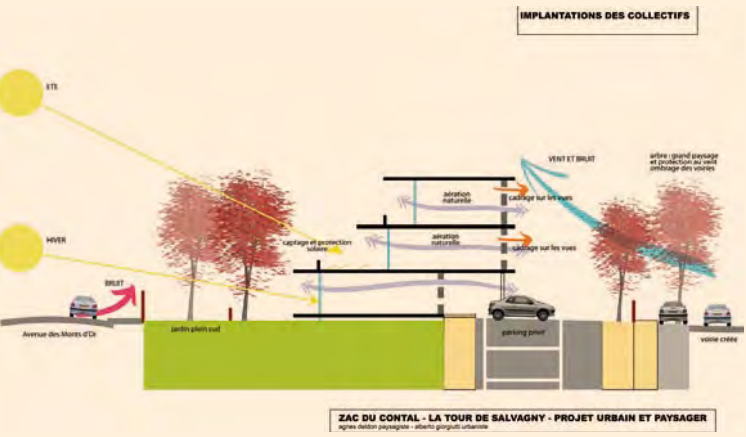
À **Fontaines-Saint-Martin**, l'insertion des pièces annexes du logement (garage, rangement) dans la pente naturelle limite les terrassements nécessaires. La végétalisation de la toiture crée une continuité et évite l'effet de coupure généralement induit par la création d'un mur de soutènement.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

• Les besoins énergétiques et la valorisation des ressources locales

La conception adaptée des aménagements, la compacité des formes urbaines (construction en mitoyenneté), l'optimisation des orientations et la recherche de solutions énergétiques pensées à l'échelle de l'opération sont autant d'éléments qui permettent de réduire les dépendances énergétiques et d'exploiter au mieux les richesses locales.

Les exigences environnementales supposent donc une prise en compte durable du milieu (limitation des surfaces imperméabilisées) et une gestion plus raisonnée et collective : traitement des eaux pluviales, gestion des déchets, desserte énergétique, approche bioclimatique des constructions. L'enjeu est d'abord de rechercher des principes de composition urbaine et non des solutions techniques *a priori*.



Source : Grand Lyon

Dans un projet d'extension à proximité du centre ville de la Tour-de-Salvagny, la **Zac du Contal** doit offrir 140 nouveaux logements collectifs, maisons en bande et maisons individuelles. Le plan d'aménagement prend en compte les difficultés telles que la situation ventée du secteur et les nuisances sonores produites par la voie rapide à proximité de la zone. Le découpage parcellaire et l'orientation du bâti permettent par conséquent d'optimiser l'ensoleillement des façades sud, créent les conditions nécessaires à l'aération naturelle des logements tout en protégeant les espaces de vie des vents et nuisances sonores. Les besoins énergétiques de base des logements sont ainsi limités (isolation renforcée des façades nord, captage solaire et climatisation naturelle). Le dispositif est ensuite complété par un raccordement à un réseau de chaleur collectif au bois dont l'efficacité est supérieure aux systèmes individuels.

La qualité environnementale : une histoire d'anticipation

C'est au niveau du PLU que cela se joue. L'état initial de l'environnement des nouveaux PLU permet déjà de faire des arbitrages et de repérer quelques enjeux environnementaux (première liste des conditions optimales de sortie des futures zones urbanisables).
Au niveau du projet, les Approches environnementales en urbanisme (AEU®) sont un autre moyen d'anticipation, plus abouti, plus rigoureux mais encore trop peu développé.
Avec plus ou moins de précision, il s'agit de repérer dans les secteurs potentiellement urbanisables des PLU, les principales valeurs paysagères, voire écologiques du lieu, qui peuvent être conservées, les continuités végétales à préserver, les circulations naturelles de l'eau en fonction de la pente qui seront à intégrer, les opportunités de création de cheminements piétons agréables, les principales nuisances comme le bruit, l'exposition pour faciliter l'utilisation d'énergie renouvelable...
La bonne insertion environnementale du bâti en sera facilitée et la discussion avec la maîtrise d'œuvre plus aisée.
Cette anticipation participe toujours à la qualité de l'opération et permet un arbitrage sur les conditions de sa faisabilité économique.

Une offre de logements diversifiée

A l'échelle d'une opération, la qualité de la production de logements suppose de rompre avec la standardisation des constructions pour proposer aux ménages un véritable choix de logements (appartement en petit collectif, habitat intermédiaire, maison de ville, maison groupée). Cette diversité des formes permet de créer un tissu complexe (configuration, volume, couleur, matériaux différents) permettant de répondre à des attentes et modes de vie divers.

Au-delà de la forme, la diversification de la production favorise la mixité sociale par la variété des modes d'occupation : accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social.

La diversification de l'offre en logement est un atout essentiel pour le bon développement résidentiel des communes. Offrir une gamme de logement à la fois diverse et complémentaire permet de répondre à des besoins différents (la taille et l'âge des ménages conditionnent leurs attentes), favorise la mixité sociale (diversité des statuts d'occupation) et participe par conséquent au bon fonctionnement et à l'équilibre de la commune.
L'opération **Le Clos des Eparviers** sur la commune de Solaize en est un exemple. Cette opération associe ainsi deux immeubles collectifs, une opération groupée de maison de ville, assurant la greffe de bourg, une opération groupée de maisons individuelles en lots construits et des lots libres autour du mail central.

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Des niveaux de prix de sortie acceptables pour les logements

Pour que la production réponde à la réalité de la demande, les prix de mise sur le marché des logements en accession comme en location doivent être adaptés aux ressources financières des ménages.

L'urbanisation diffuse sur le territoire ne permet pas d'assurer le développement du logement abordable et du logement social, car ce type de production a encore besoin de l'initiative publique.

Pour compenser les carences du marché privé, il est donc nécessaire de faire une place importante, au sein des programmes portés par la collectivité, à une offre en logement abordable et social.

Le saviez-vous

En 2007, plus de 60 % des ménages pouvaient prétendre à un logement HLM. 61 % exactement des ménages de l'aire urbaine (296 communes) avaient des revenus inférieurs au plafond HLM. Ce pourcentage est globalement identique dans l'ensemble de l'aire urbaine.

Source : Données Filocom, 2007.

?

Photos Scot des Rives du Rhône

La commune de Condrieu a développé une opération dans le lieu-dit Le Rozay pour construire un quartier sur le plateau au-dessus du Rhône. L'Opac du Rhône a réservé une parcelle pour la construction de logements sociaux. La **Résidence Henri Mallarte** propose ainsi 17 maisons accolées, en financement PLUS, mises en location en juin 2006. Ce programme, réalisé par l'atelier d'architecture B. Paris & associés est composé principalement de grands logements et propose des loyers abordables :
- 8 T3 de 72 m² avec un loyer de 380 euros,
- 8 T4 de 83 m² avec un loyer de 450 euros,
- 1 T5 de 103 m² avec un loyer de 560 euros.

Les charges mensuelles par logement s'élève à 13 euros.

La Zac du Rozay a permis de diversifier l'offre locale et de proposer une gamme abordable de grands logements. Il n'a souffert d'aucune difficulté de commercialisation. Les demandes en attente sont nombreuses et les rotations (4 départs en 2007) ont été motivées par des raisons indépendantes des logements.

Lire la vidéo

Des opérations financièrement équilibrées

Les opérateurs immobiliers, qu'ils soient sociaux ou privés, ne décident de réaliser une opération que si elle est financièrement équilibrée. Cet équilibre financier nécessite une discussion préalable entre collectivités et opérateurs pour négocier, en amont et en aval du processus d'aménagement, les conditions d'un équilibre économique : densité adaptée, compacité des formes urbaines, maîtrise des coûts, raccourcissement des délais à chaque étape du processus, concentration des investissement de la collectivité sur des aménagements publics participant à la qualité de l'opération (place publique, parc, traitement qualitatif de voirie).

Equilibre d'une opération publique

Pour qu'une opération de logements sociaux soit équilibrée, les loyers doivent permettre de couvrir sur la durée du prêt :

- le remboursement des emprunts contractés ;
- les frais de gestion et d'entretien ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- les grosses réparations ;
- les aléas (vacances, impayés) ;
- et éventuellement la reconstitution des fonds propres investis.

Les participations à l'équilibre de l'opération consenties par les collectivités permettent d'abaisser la part des emprunts et le recours aux fonds propres des organismes (bailleurs sociaux). Quand les taux d'intérêt augmentent, au risque de compromettre l'équilibre financier de l'opération, le recours aux participations (directes ou par la vente d'une charge foncière à un prix minoré par rapport au marché, voir par l'usage de baux emphytéotiques) reste le seul moyen pour un organisme de construire ou d'acheter à un promoteur privé.

Equilibre d'une opération privée

L'équilibre pour une opération privée se fonde sur la valeur du bien immobilier que l'opérateur envisage de construire (= principe du compte à rebours). C'est cette valeur attendue (associée à un nombre de logements) qui conditionne le montant des dépenses comprenant :

Dépense
Terrain
Travaux
Honoraires
Frais de gestion
Commercialisation
Frais financiers
TVA
Marges

Recette
Vente
Subventions éventuelles

- la construction (travaux, imprévus, honoraires) dont le coût dépend de la qualité voulue pour l'opération,
- les frais annexes (frais de gestion, commercialisation, frais financiers, divers),
- la TVA,
- les critères d'investissement (taux de marge escompté et rentabilité des capitaux propres),
- le foncier (charge foncière admissible et frais sur acquisitions).

Quand le terrain est proposé à un prix supérieur à la charge foncière admissible, l'une des solutions est d'augmenter les recettes (ventes et subventions) en proposant un nombre de logements « raisonnablement » supérieurs à celui envisagé initialement. Ainsi, augmenter la densité peut permettre d'équilibrer et de faire sortir certaines opérations.

Des charges d'aménagement et des coûts de gestion maîtrisés par la collectivité

Une opération publique d'aménagement s'attache généralement à optimiser son bilan afin de ne pas engendrer de coûts pour la collectivité ou tout au moins limiter sa participation à l'équilibre de l'opération. Différentes pistes d'économie seront à considérer :

- notamment le dimensionnement des voiries qui peut être réduit aux stricts besoins (au profit d'espaces piétonniers et d'espaces verts moins coûteux),
- la conception du plan d'aménagement lui-même permettant d'optimiser le linéaire de voirie (maillage hiérarchisé avec desserte de part et d'autre des voies),
- le traitement des eaux pluviales en surface (si le terrain le permet),
- et une densité globale permettant de mutualiser les dépenses.

Par ailleurs, la bonne programmation de l'opération est un enjeu essentiel. Il est important de réduire, d'une part, les écarts dans le temps entre les acquisitions foncières et les travaux, sources de dépenses, et d'autre part, l'engagement des opérations immobilières, source de recettes. Ces écarts génèrent des frais financiers qui peuvent vite représenter une part importante des coûts.

Des espaces de vie collectifs adaptés et appropriables

Dans la composition d'ensemble des opérations, il est important d'intégrer des espaces verts collectifs permettant de mettre à disposition des espaces de vie adaptés et appropriables par le plus grand nombre.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

Photo Scot des Rives du Rhône

La mise à disposition d'espaces collectifs appropriables par les habitants est un atout pour la sociabilité. Même si les ménages disposent d'espace privatif (terrasse, jardin…), ces lieux partagés sont des gages de convivialité et participent à la vie des villages, des bourgs, des quartiers. Qu'il s'agisse d'espaces verts communs peu traités comme dans le cas de la **Cité Edouard Herriot** ou des espaces plus spécialisés comme cette aire de jeux pour les enfants de la **Résidence Henri Mallarte**, ces lieux participent à la qualité des relations de voisinage, façonnent le sentiment d'attachement et participent ainsi à la qualité de vie des habitants.

Synthèse des critères de qualité à l'échelle de l'opération

Critères environnementaux

Veiller à l'insertion urbaine.

Garantir une bonne insertion paysagère.

Privilégier la compacité et la densité des formes urbaines.

Favoriser les déplacements doux et l'accessibilité.

Renforcer la place du végétal.

Veiller à l'insertion environnementale du projet.

Limiter les besoins énergétiques et valoriser les ressources locales.

Critères sociaux

Diversifier la production par un mélange des formes et des modes d'occupation.

Veiller à établir des liens entre l'opération et le reste de la commune.

Proposer des espaces de vie collectifs adaptés et appropriables par le plus grand nombre.

Critères économiques

Nécessité d'équilibrer financièrement l'opération.

Diminuer les charges d'aménagement de la collectivité.

Favoriser la variété (taille, forme et gamme) des produits habitat pour diversifier les niveaux de prix de sortie des logements afin de s'adapter au mieux aux ressources des ménages.

La qualité à l'échelle du bâti et du logement

L'intimité de chacun préservée

La production de logement doit pouvoir garantir l'intimité de chacun pour une réelle appropriation des espaces extérieurs privés. Pour cela, il est essentiel que les logements soient « étanches » aux bruits extérieurs et protègent de la vue des voisins. Une mitoyenneté calculée offre un contrôle des vis-à-vis qui limite les vues directes entre les logements. Les toits des uns peuvent devenir les terrasses des autres si les promiscuités sont bien aménagées.

L'intimité peut également être préservée par une densité végétale des espaces privatifs, notamment les pieds de bâtiments, propice au confort climatique des logements. Le choix de la palette végétale doit respecter les principes de l'architecture bioclimatique locale. Par exemple, il est recommandé de planter des arbres de haute tige à feuilles caduques pour permettre l'ensoleillement des façades sud l'hiver et leur ombrage estival. L'implantation et l'orientation des bâtiments constituent également un moyen de répondre à la gestion des promiscuités et aux exigences de la qualité environnementale. En jouant sur ces deux facteurs, les effets de masque (ombre d'un bâtiment sur un autre) peuvent être évités, l'orientation nord/sud peut être privilégiée, les logements peuvent bénéficier d'une ventilation naturelle.

Le saviez-vous

50 % des Français mettraient l'accent sur les espaces verts (jardin, terrasse, balcon) s'ils pouvaient moduler leur habitat actuel.

Source : Sondage « Le Moniteur » / TNS Sofres, 2003.

?

Source : Adéquation

Le sentiment d'intimité est assuré par un logement «étanche» qui protège de la vue des voisins. Les maisons patio rendent possible ce contrôle des vis-à-vis par un agencement adapté des jardins privatifs. Exemple de l'opération **Les Belles Saisons** sur la commune de Mornant.

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Exemple de l'opération
de **Beaumanière**
sur la commune de Dardilly.

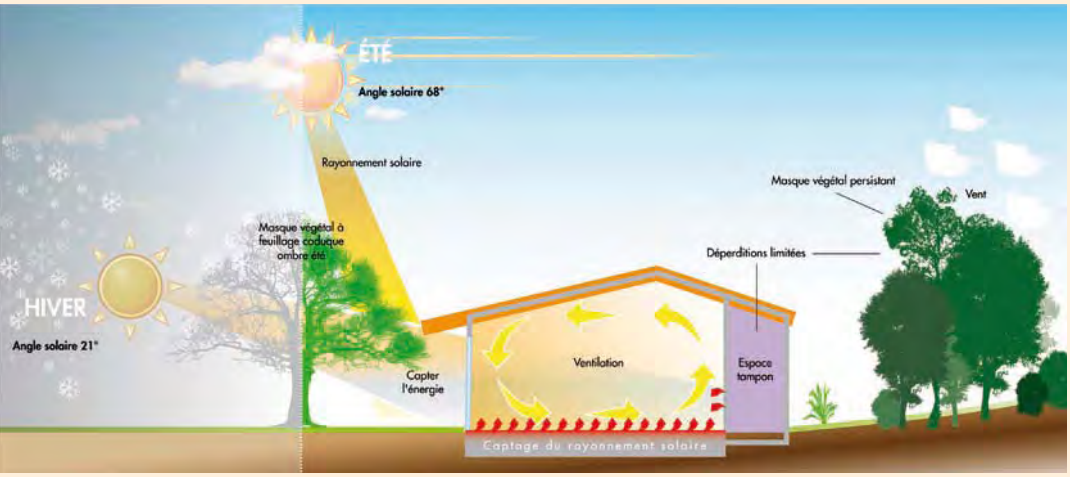
Dans les tissus plus denses,
la préservation de l'intimité peut être assurée
par une bonne gestion de la promiscuité
obtenue par l'aménagement calculé
des ouvertures de chaque logement.
Même avec des formes urbaines compactes,
la limitation des vues directes est possible.
C'est par exemple le cas des terrasses sus-
pendues de l'opération de **Grésigny**
à Saint-Pierre-la-Palud.

Exemple du jeu de rez-de-jardin,
terrasse et balcon de l'opération
Le Clos du Verger sur la commune
des Chères

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

L'architecture bioclimatique consiste à trouver le meilleur équilibre entre le bâtiment, le climat environnant, le confort et les rythmes de vie des habitants. Pour cela, la conception cherche à tirer le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air pour réduire les besoins énergétiques, maintenir des températures agréables, contrôler l'humidité et favoriser l'éclairage naturel. Trois principes sont ainsi respectés :

1. L'orientation et les ouvertures : de préférence au sud pour capter les apports passifs et réduites au nord pour limiter les déperditions,
2. La répartition des pièces et la compacité : en créant des espaces «tampons» au nord avec les pièces peu utilisées (garage, buanderie, escalier, …), l'utilisation de serres et vérandas au Sud,
3. Le choix des matériaux : afin d'améliorer le confort intérieur, favoriser les économies d'énergie et obtenir un bilan écologique performant du logement.



Source : Julien Vincent, Agence d'urbanisme de Lyon

Une performance environnementale des bâtiments à atteindre

Les impératifs en matière de sobriété énergétique imposent désormais que les logements soient moins gourmands dans ce domaine :

• **Viser la « passivité » des bâtiments selon une stratégie à trois niveaux** :

- la limitation des besoins d'énergie par une isolation thermique renforcée, l'inertie de l'enveloppe du bâtiment (isolation par l'extérieur) et le captage solaire passif ;
- l'amélioration de l'efficacité des installations pour maîtriser les consommations de chauffage (gestion des températures, ventilation double flux, …) et d'électricité (gestion de l'éclairage des pièces communes, lampes basse consommation, …) ;
- le recours aux énergies renouvelables (solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire (ECS), solaire photovoltaïque pour l'éclairage des pièces communes, bois-énergie pour le chauffage, …).

Le groupe MCP propose 31 maisons passives dans la Zac des **Hauts de Feuilly** (Saint-Priest). Pour obtenir cette appellation, la conception des maisons répond à 5 critères principaux : une architecture bioclimatique, une isolation thermique renforcée, une étanchéité à l'air contrôlée, un système de ventilation efficace et des équipements performants. Ainsi, les besoins de chauffage et de ventilation des logements ne dépassent pas les 15 kWh /m²/an et sont conformes au standard allemand «Passivhaus».

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Exemple de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur des bâtiments collectifs et individuels au sein des **Hauts de Feuilly.**

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Le saviez-vous

Près des deux tiers des Français (63 %) se disent prêts, dans un souci de protection de l'environnement, à faire des travaux ou des aménagements dans leur logement, dans le but de faire des économies d'énergie.

Source : Crédoc, enquête Conditions de vie et aspirations des Français, 2008

?

Le saviez-vous

97 % des Français sont favorables au développement des énergies renouvelables. 91 % d'entre eux se disent prêts à adopter l'énergie solaire sur leur propre toit (contre 21 % en 2005). Cette énergie est donc aujourd'hui totalement reconnue pour un usage domestique. Cependant, le coût d'installation est le principal frein pour passer à l'énergie solaire.

Source : Enquête ADEME, BVA, 2008

?

Le saviez-vous

Changement fondamental d'attitude

93 % des Français souhaitent que leurs logements du futur soient dotés d'équipements économes en énergies. D'ailleurs, 77 % sont prêts à payer plus cher pour utiliser des énergies renouvelables, sachant que l'énergie solaire reste la préférée des Français (60 %).

Source : Enquête d'Ipsos pour « Le Moniteur » sur l'habitat dans vingt ans, 2006.

?

Le saviez-vous

C'est approximativement 70 litres d'eau potable et 44 litres d'eaux usées par personne et par jour qui peuvent être économisés en utilisant un système de recyclage des eaux grises. Chaque mètre cube d'eau que vous achetez est ainsi utilisé deux fois.

Source : Artémis Energies

?

• Limiter les besoins en eau des logements

par une maîtrise des consommations (éviter les gaspillages par des réducteurs de pression par exemple et réduire les volumes utilisés comme les chasses d'eau, …) et la récupération des eaux pluviales pour les usages non nobles.

Système de récupération des eaux de pluie pour arrosage avec cuve enterrée

Ce principe de cuve enterrée permet de capter l'eau de pluie des toitures et de la stocker pour un usage ultérieur. Cette alternative viable et efficace est idéale pour l'arrosage des jardins.

Système de récupération des eaux de pluie avec injection dans un réseau spécifique pour les toilettes, la machine à laver et le jardin

Exemple d'une combinaison entre récupération d'eau de pluie et évacuation par le réseau classique. Dans ce cas, l'eau de pluie est utilisée pour alimenter la chasse d'eau des toilettes, le lave-linge et sert à l'arrosage du jardin.
Ce système suppose la stricte séparation des réseaux d'alimentation en eau potable et en eau de pluie.

Système de filtration des eaux grises pour injection dans le réseau des toilettes, de la machine à laver et du jardin

Ce système propose le recyclage des eaux grises (eaux des douches, lavabos, machine à laver) pour alimenter les toilettes et les systèmes d'arrosage. L'eau légèrement polluée du bain, de la douche, des lavabos est ainsi filtrée et stockée. Elle sert ensuite à alimenter la chasse d'eau des toilettes, arroser le jardin ou encore pour les tâches de nettoyage.
Ce système de recyclage des eaux grises est adaptable à la maison individuelle comme aux logements collectifs.

Source : Julien Vincent, Agence d'urbanisme de Lyon

Des matériaux de qualité pour limiter leurs impacts sur la santé

Les procédés de construction ainsi que les matériaux du bâtiment sont à l'origine de nombreuses pathologies aujourd'hui reconnues. Pour garantir la qualité sanitaire des espaces de vie, le maître d'ouvrage peut formuler auprès de l'opérateur ou du constructeur un certain nombre de prescriptions, tant sur l'origine des matériaux que sur leurs impacts écologiques. Pour cela, il s'appuie sur différentes références nationales et européennes ainsi que des labels ou certificats.

Le recours à des matériaux naturels, outre la bonne isolation qu'ils permettent, limite l'exposition des résidants à l'émanation progressive de substances toxiques et les risques de pathologies du bâtiment.

Ces matériaux sont utilisés tant pour la construction du logement que pour l'aménagement intérieur (peinture, sol, cloisons, …).

Dans ce cas de figure, les parois sont conçues à partir de briques de chanvre doublées d'une isolation en rouleaux de laine de chanvre et d'une ossature bois.

Les murs intérieurs et les cloisons sont recouverts d'enduits à la chaux, les sols de carreaux de terre cuite et les boiseries sont traitées par une lasure incolore à l'eau.

Photos Sainbiose

Le saviez-vous

Changement fondamental d'attitude

Près de 89 % des 30 – 59 ans demandent des matériaux sains pour la construction de leur logement futur (85 % pour l'ensemble de la population).

Source : Enquête d'Ipsos pour « Le Moniteur » sur l'habitat dans vingt ans, 2006.

?

En pratique, l'utilisation de matériaux à faible empreinte écologique et faible impact sanitaire doit être privilégiée. La prescription des matériaux doit s'appuyer sur une information claire de leurs composantes. L'analyse du cycle de vie du matériau constitue à ce titre un indicateur fiable (norme ISO 14040). D'autres sources peuvent être consultées comme les avis techniques du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), les fiches de déclaration environnementales et sanitaires (norme NF P01-010), … Le maître d'ouvrage peut s'appuyer sur les différents labels et certificats environnementaux tout en demeurant vigilant sur leur contenu. Parmi les critères à retenir, l'impact des composants sur la qualité de l'air intérieur est à considérer. Les matériaux à faible teneur en composés organiques volatiles (COV) sont à privilégier ainsi que les peintures à faible toxicité. Les PVC sont par contre à éviter autant que possible.

La qualité de l'agencement intérieur pour un confort de vie

La conception interne des logements doit répondre aux attentes des habitants dans la limite de leur capacité financière. Le confort dépend des caractéristiques intérieures du logement (taille et volume des pièces, qualité des agencements, luminosité, ensoleillement…) mais aussi de sa capacité à offrir un espace privatif ouvert sur l'extérieur (balcon, terrasse, patio). La petite parcelle, le jardin en rez-de–chaussée, la terrasse, le large balcon constituent des espaces de respiration. Ils deviennent de véritables lieux de vie permettant de satisfaire un « besoin de nature » de plus en plus prégnant.

Il est important que la morphologie et l'organisation intérieure du bâtiment s'appuient sur l'ensoleillement potentiel afin de bénéficier de l'éclairage naturel et de garantir le confort d'été. Les logements traversants sont à privilégier pour profiter d'une ventilation naturelle. La répartition entre les pièces de vie et de services doit être considérée au regard des nuisances extérieures d'une part et des potentialités d'ensoleillement d'autre part. Cette considération évite souvent des surcoûts d'investissements liés au recours à des isolations phoniques renforcées des façades exposées.

Le saviez-vous

Un besoin d'espace grandissant

En une génération la surface des logements par habitant a progressé de 60 %. La moyenne générale des résidences principales est aujourd'hui de 40 m² par habitant (contre 35 m² en 1996 et 25 m² en 1972).

Source : Insee Première, août 2008

?

Le saviez-vous

Pour les Français, le logement idéal se doit d'être calme et reposant (36 %), lumineux (30 %) et chaleureux (30 %).

Source : Enquête TNS Sofres pour le « Dauphiné Libéré » et « Vaucluse Matin », 2008.

?

Le traitement des espaces extérieurs participe à la qualité des lieux d'habitation. Pour exemple, cette terrasse en structure bois, ponctuée de larges ouvertures sur le salon crée une ambiance particulièrement agréable. L'éclairage et les matériaux naturels participent de fait au confort intérieur du logement et offre un espace de vie sain pour la santé des occupants.

Photo Sainbiose

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Les pièces à vivre occupent une place importante dans les usages et conditionnent grandement la qualité des logements.
Des salons, proposant de beaux volumes intérieurs et une vue plaisante sur l'extérieur (continuité d'un balcon, d'un cœur d'îlot ou d'un jardin privatif) offrent des lieux de vie agréables.
Ces percées mènent la luminosité jusqu'au cœur des pièces et garantissent l'ensoleillement et le confort d'été.

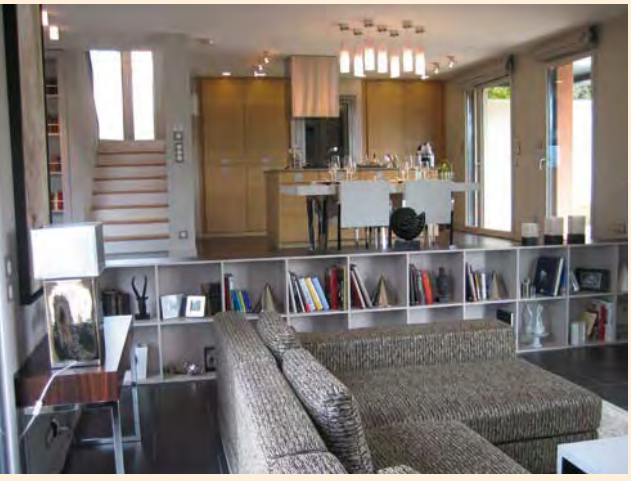


Photo Atelier Thierry Roche & Associés

Des espaces intérieurs modulables

Le logement peut être flexible et suivre l'évolution de la cellule familiale qui l'occupe. Pour cela, il semble important de prévoir des espaces de transition pouvant être annexés et affectés à des usages différents au gré des besoins. Ces espaces « tampon » peuvent prendre la forme de pièce à vivre ou d'espace de stockage mais représentent des surfaces modulables et transformables en fonction de l'évolution du ménage, des activités professionnelles ou de loisirs… Cette flexibilité spatiale permet de répondre à la demande des habitants et d'adapter le logement aux aléas de la vie sans automatiquement contraindre au déménagement.

Rappel : L'enjeu est de proposer au sein de logements « intermédiaires » ou collectifs des espaces non négligeables qui font l'attrait de la maison individuelle (placard, buanderie, terrasse, garage…). Dans un appartement ancien classique (haussmannien par exemple), la surface destinée au « stockage » est en moyenne de 4 % de la surface totale alors que la maison individuelle propose en moyenne une surface de stockage au moins cinq fois supérieure.

L'opération le **Pré du Meunier** sur la commune de Chaussan propose des logements modulables. Ce projet permet d'intégrer dans le séjour une double hauteur qui en phase 1 d'occupation offre de grands volumes au sein de la pièce à vivre. En fonction de l'évolution du ménage et de ses besoins, cette double hauteur peut donner lieu à la création d'une pièce supplémentaire (phase 2).

Source : Civita

phase 1

phase 2

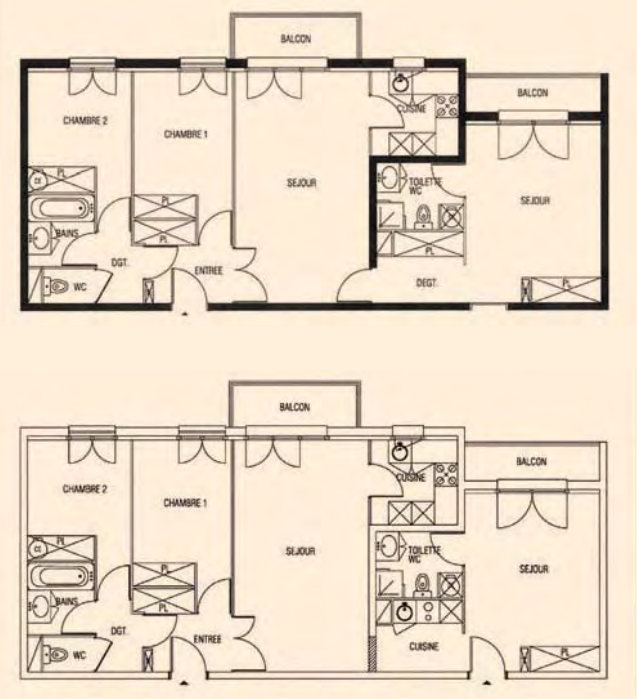
Le saviez-vous

Certains osent !

La société Artenova Immobilier a breveté
un concept nommé « Evoluvie ». Elle propose des appartements modulables
disposant de deux portes palières,
de deux interphones, de fourreaux électriques distincts.
La réunion ou la séparation du logement peut ainsi se faire facilement :
en deux jours, sans gros travaux
ni accord de la copropriété.
Le surcoût atteint 3 000 euros par évolution.

Source : www.evoluvie.fr

?



Source : Société Artenova Immobilier, www.evoluvie.fr

Le premier plan illustre l'agencement d'un logement de 4 pièces composé d'un double séjour, cuisine, deux chambres, salle d'eau et salle de bain.

Ce logement peut ensuite aisément se décomposer en deux «cellules logement» : un appartement de 3 pièces (séjour, cuisine, 2 chambres) auquel s'ajoute un studio avec coin cuisine et salle d'eau.

L'installation d'une cloison permet la séparation des deux logements, la porte palière initialement condamnée est ouverte, les anciens dégagements laissent la place à la cuisine. Ces aménagements, à la fois rapides et relativement peu onéreux, permettent d'assurer la modularité du logement, le rendant adaptable aux besoins de ses occupants.

Synthèse des critères de qualité à l'échelle du bâti et du logement

Critères environnementaux

Optimiser l'insertion du bâti.

Rechercher la performance environnementale.

Privilégier la qualité des matériaux et limiter les impacts sur la santé.

Garantir le confort d'été et l'éclairage naturel.

Renforcer la place du végétal.

Critères sociaux

Gérer les promiscuités et garantir l'intimité pour une réelle appropriation des espaces extérieurs privés.

Garantir le confort et améliorer la qualité des agencements intérieurs.

Veiller à la santé des habitants.

Critères économiques

Garantir la modularité des espaces intérieurs (flexibilité et adaptabilité du bien immobilier).

Diminuer les charges pour les occupants.

Produire mieux aujourd'hui pour préserver la qualité de vie de demain

Le modèle de développement actuel ne pourra être soutenable à long terme au vu de la consommation d'espace et du volume de logements à produire dans les années à venir. Il faut donc produire des volumes importants de logements autour des centralités pour maintenir l'attractivité des territoires tout en maîtrisant la croissance des secteurs les plus ruraux.

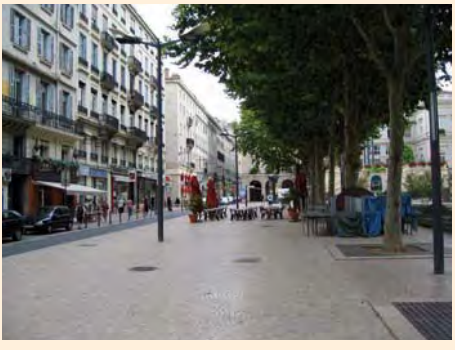
Au regard des différents critères de qualité cités de manière non exhaustive, l'enjeu est de relever les défis en matière de logement pour tous, de protection de l'environnement, de réduction de la consommation énergétique et oblige à la maîtrise de l'étalement urbain. La solution réside dans la promotion d'un développement plus compact, plus dense, plus économe en espace et en énergie. La densité, lorsqu'elle est bien gérée, peut ainsi permettre d'offrir des contreparties porteuses pour les élus et les habitants.

Le saviez-vous

On pensait que les Français rêvaient d'une maison à la campagne, c'est encore vrai pour la majorité d'entre eux mais dans l'idéal ils sont tout de même 26 % à souhaiter habiter dans une ville moyenne et 19 % dans une petite ville.

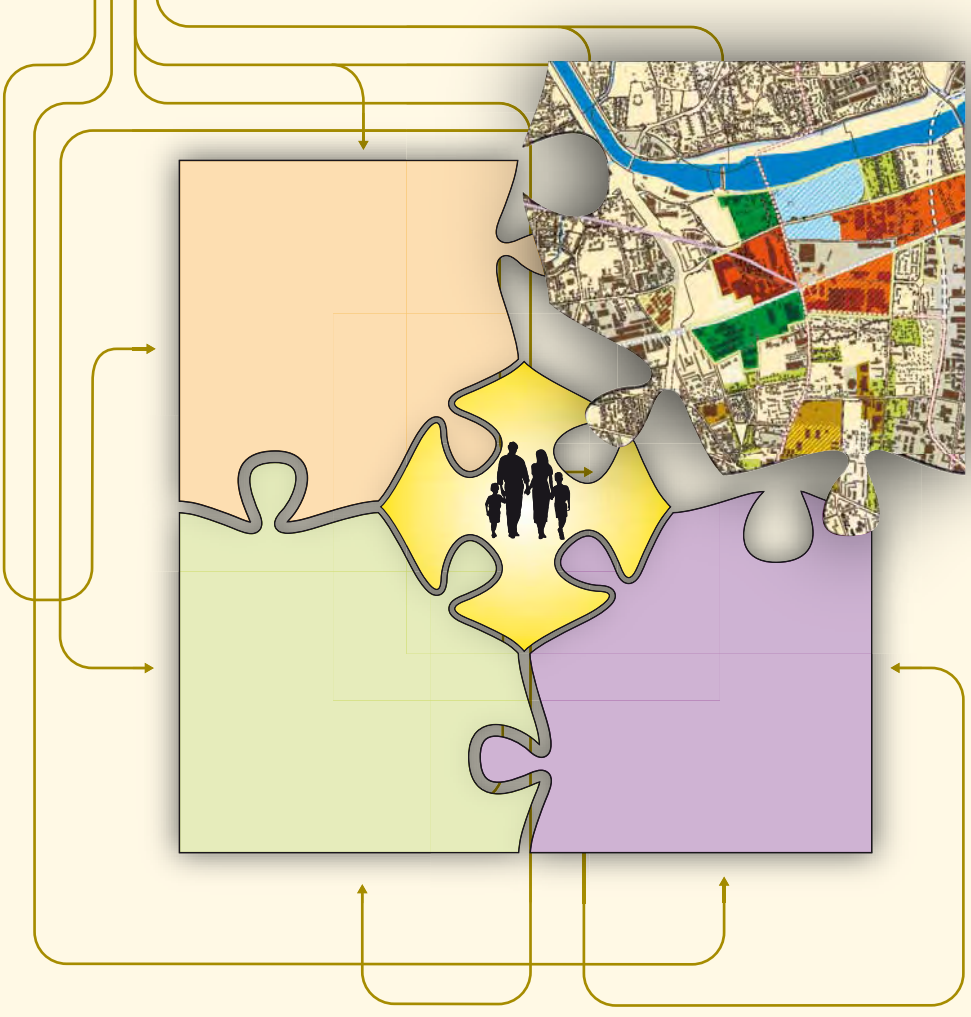
Source : Enquête TNS Sofres pour le Dauphiné libéré et Vaucluse matin, 2008.

?



Photos Agence d'urbanisme de Lyon

2. Bon usage du PLU pour garantir la qualité d'une opération d'habitat



Le PLU, l'outil du cadre réglementaire

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire d'échelle communale ou intercommunale qui concerne à la fois les terrains privés et publics.

Il s'agit d'un document juridique de portée générale qui s'impose à tous, particuliers, entreprises, mais aussi administrations.

Il sert de référence obligatoire à l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol comme des permis de construire ou des permis d'aménager.

Document de droit public, il ne règle pas les problèmes immobiliers relevant du code de la Construction et de l'Habitation, ni ceux de propriété et de voisinage relevant du Code civil.

Le PLU est le document déterminant le cadre du développement à court et moyen terme.

Ce cadre est amené à évoluer car la commune et ses projets ne sont pas figés. Régulièrement, il est nécessaire de modifier le document d'urbanisme pour qu'il tienne compte de ces évolutions. Si ces changements ne remettent pas en cause l'économie générale du territoire, ces changements s'appellent des « modifications ». Dans le cas contraire, une procédure plus « lourde » est obligatoire : la « révision ».

Le PLU participe d'un dialogue avec les institutions et la société civile. Il doit aussi respecter les orientations définies par d'autres documents dont les principaux peuvent être :

- le Scot, le Programme local de l'habitat (PLH), le Plan des déplacements urbains (PDU), diverses chartes, les orientations d'urbanisme commercial,
- les servitudes d'utilité publique (protection des monuments historiques, plan de prévention des risques naturels ou technologiques…).

Le PLU, le rôle du document

Le PLU est le document réglementaire qui définit le cadre de l'évolution urbaine des communes pour les années à venir.

- Le PLU expose le projet global d'urbanisme ou le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui résume les intentions générales des collectivités quand à l'évolution de leur territoire.
- Le PLU définit les règles d'aménagement et de droit des sols et indique :
  . les secteurs constructibles,
  . les formes que doivent prendre les constructions,
  . les zones qui doivent rester naturelles,
  . les emprises destinées aux voiries, parcs, équipements publics, transports en commun…

Le PLU et l'évolution législative

Le passage du Pos (Plan d'occupation des sols) au PLU, rendu obligatoire par la loi SRU, permet de prendre en compte les nouvelles obligations légales, en particulier le « développement durable ». Les principaux axes de changement sont :

- Le PADD qui donne un sens à l'ensemble du document et notamment la partie réglementaire,
- Le respect des principes de « durabilité », à savoir, de considérer, et de manière équilibrée, la facilitation du développement économique, le respect de l'environnement et des ressources naturelles, la satisfaction des besoins des habitants en logements-services-équipements-déplacements, et l'exigence d'un cadre de vie équilibré,
- La concertation en amont avec les habitants, c'est-à-dire dès la définition des orientations du projet d'urbanisme,
- Les orientations d'aménagement : un nouvel outil d'encadrement des constructions, complémentaire au règlement qui permette à la collectivité de préciser sur certains secteurs sensibles, sous forme de schéma ou de texte, des principes détaillés d'aménagement de l'espace que devront respecter les constructions.

Le Plan local d'urbanisme donne des outils aux élus pour encadrer et élever la qualité de leurs projets :

Le PLU se compose de plusieurs pièces de différentes portées juridiques :

- Le **rapport de présentation** : il comprend le diagnostic de la commune et justifie les outils réglementaires mis en œuvre pour permettre le développement urbain de la commune.
- Le **projet d'aménagement de développement durable** : c'est l'écriture de la vision d'avenir de la commune par ses élus.

  Juridiquement, ces deux premières pièces ne sont pas directement liées aux autorisations du droit des sols. Elles se déclinent dans le règlement.
- Le **règlement** qui comprend des plans et des pièces écrites.
- Les **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs nécessitant un encadrement particulier.

  Les permis de construire doivent être conformes au règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement.

Ces pièces expriment la volonté des élus, elles donnent du sens aux projets. Ce sont des pièces pédagogiques et de culture partagée, qui sont de véritables espaces de discussion en permettant le débat entre élus, avec les promoteurs constructeurs ou avec la population. Le règlement est un outil au service des collectivités.

Le saviez-vous

Combien coûte un PLU ?
L'élaboration d'un PLU coûte en moyenne pour une commune rurale, entre 20 000 et 30 000 euros HT. Les prix varient bien évidemment selon la nature du document, les caractéristiques communales (taille, problématiques...) et le bureau d'études.

Source : Rémunération des études urbaines : un dangereux discrédit, d'Architectures, n°176, 2008.

A titre d'exemples, voici quelques correspondances financières

Budget d'**1 rond point*** = budget de près de **7 PLU**

Budget d'**1 PLU** = budget de près de **170 m de linéaire de voirie**

* rond point banal sans signature architecturale

?

Evolutions législatives

Avec la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite **loi Molle**, le législateur renforce l'exigence de compatibilité des PLU avec les PLH. Les communes et EPCI compétentes en matière de PLU sont associés à l'élaboration du PLH. La loi réduit à un an, contre trois, la révision d'un PLU lorsque celui-ci doit être modifié afin de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH. La loi Molle ne permet pas de rendre exécutoire un PLU si ses dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un PLH en cours d'élaboration. Surtout, la loi Molle esquisse la possibilité de fusionner PLH et PLU lorsque ce dernier est de compétence intercommunale.

Le projet de loi **Grenelle 2**, quant à lui se propose d'aller plus loin et envisage de privilégier l'échelle intercommunale en proposant le développement des PLU intercommunaux. Il est ainsi envisagé d'intégrer dans un même document de programmation, PLU intercommunal, PLH et Plan de déplacements urbains (PDU), afin de renforcer la mise en cohérence de ces politiques fondamentalement interdépendantes.

Le projet de loi Grenelle 2 prévoit également d'exiger de tous les documents d'urbanisme, qu'ils tendent à une diminution des obligations de déplacement et à une meilleure diversité fonctionnelle de l'habitat avec une meilleure répartition géographique entre emploi, habitat, commerces et services.

Plus concrètement, les éléments suivants seront autant de contraintes qui devraient bientôt s'imposer aux PLU :

- l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et suffisamment desservis en équipement,
- la réalisation d'une étude globale de densification des zones déjà urbanisées,
- l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées, ou bien des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures ou de réseaux de communications électroniques.

La carte communale, un « petit » PLU

La carte communale s'adresse principalement aux communes ou groupements de communes, principalement rurales. Généralement peu confrontées à des problèmes de pression foncière, ces communes connaissent notamment une demande de construction très modérée.

Si ces communes n'ont pas forcément besoin d'un plan local de l'urbanisme, outil qu'elles peuvent trouver complexe au regard des enjeux d'évolution de leur territoire, la carte communale constitue une bonne alternative.

Depuis la loi SRU, la carte communale est devenue un véritable document d'urbanisme simplifié qui permet aux communes, évoluant lentement, de planifier et de gérer l'espace de manière adaptée à leur situation et à leurs besoins.

La carte communale occupe ainsi une position intermédiaire entre le PLU et le Réglement national d'urbanisme (RNU).

La compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

La carte communale doit être compatible avec les autres documents d'urbanisme qui ont effet sur la commune : Scot, Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), PLH…

Le processus d'élaboration

La carte communale, souvent initiée par le conseil municipal, peut également être élaborée par un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.

Le Préfet peut procéder à un porter à connaissance.

La carte communale est soumise d'une part à consultation, en particulier du document de gestion de l'espace agricole, et d'autre part, à enquête publique. Elle fait l'objet d'une double approbation par le conseil municipal et par le Préfet.

La carte communale a désormais un statut permanent car le délai de validité limité à quatre ans a été supprimé.

Le contenu de la carte communale

La carte communale peut concerner tout ou partie du territoire communal.

Elle comprend :

- Le rapport de présentation qui explique de manière synthétique les raisons qui ont permis de définir les secteurs constructibles à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'environnement.
- Les documents graphiques, opposables au tiers au travers des autorisations du droit des sols, qui délimitent deux catégories de secteurs :
  - les secteurs constructibles ;
  - les secteurs inconstructibles (ceux-ci peuvent cependant définir des exceptions destinées à faire vivre ces secteurs : adaptation, changement de destination, réfection et extension des constructions existantes).

Il est à noter que la carte communale ne comprend pas :

- de PADD, réservé au PLU,
- de règlement propre : c'est le Règlement national d'urbanisme qui s'applique dans les secteurs constructibles,
- d'annexes.

Intérêt et limites

La carte communale permet à une équipe municipale d'exprimer un projet de constructibilité du foncier dans une dynamique prospective sur la base d'un document simple.

Elle lui confère également une autonomie dans la gestion de l'évolution de son territoire. En délimitant les zones constructibles, la carte communale permet à la collectivité de sortir du champ d'application de la règle de constructibilité limitée du RNU.

L'existence de la carte communale permet également à la commune d'instituer un droit de préemption sur des secteurs de la commune aux fins de réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement. Le droit de préemption permet à la collectivité de se porter acquéreur d'un terrain à l'occasion de sa mise en vente.

Par ailleurs, la carte communale permet à la commune, sur décision du conseil municipal, d'obtenir la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (alors que c'est l'Etat qui a cette compétence dans le cas de l'application du RNU).

Sur le plan des appuis financiers, les dépenses engagées pour réaliser une carte communale, considérée comme un document d'urbanisme à part entière, sont éligibles à la dotation globale de décentralisation. Par ailleurs ces dépenses sont éligibles au FCTVA (Fond de compensation de la TVA) au titre des dépenses d'investissement.

Il est à noter que les cartes communales ne sont pas soumises à l'évaluation environnementale au titre de l'ordonnance du 3 juin 2004.

Les principales limites de la carte communale, essentiellement adaptée aux communes peu évolutives, concernent l'absence de règlement ou d'outils comme les orientations d'aménagement du PLU, qui limitent la mise en œuvre du projet.

De plus, la carte communale ne peut réduire les possibilités de construction autorisées par le RNU, quant à l'usage des sols et donc ne peut pas orienter la nature du développement.

Par ailleurs, en raison de l'absence de règles relatives aux modes d'implantation des constructions, à leur aspect, à leur densité, la carte communale ne permet pas de définir les formes urbaines.

Le saviez-vous

Combien coûte une carte communale ?
L'élaboration d'une carte communale coûte en moyenne 10 000 euros (fourchette entre 6 000 à 15 000 euros).

Source : Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, DGUHC, 2006.

A titre d'exemples, voici quelques correspondances financières
Budget d'**1 carte communale** = budget de près de **70 m de linéaire de voirie**

?

Le PLU, un outil pour maîtriser ou inciter le développement de l'habitat

Le PADD, projet politique, fixe les objectifs de qualité du développement territorial.

Localiser et favoriser les droits à construire dans ou en continuité directe des centres, dans le tissu existant, près de services, des transports en commun

C'est la réponse à la maîtrise de l'étalement urbain, à l'amélioration de la vitalité et à la préservation de la qualité de vie des communes. Le développement urbain doit être privilégié en renouvellement dans les secteurs déjà urbanisés, autour des pôles urbains bien équipés et bien desservis (notamment les gares), plutôt qu'en « colonisant » de nouveaux territoires. Il ne faut donc plus penser le développement de la commune uniquement en extension sur les zones d'urbanisation futures, bien que ces dernières soient plus faciles à maîtriser et à mettre sur le marché.

Limiter au maximum les secteurs d'extension, périphériques ou déconnectés du bâti existant devient une obligation. Cette localisation préférentielle des droits à construire à proximité des centres et des équipements doit être accompagnée de l'obligation de densité.

Par ailleurs, pour que ces opérations soient de qualité, de nombreuses mesures complémentaires d'accompagnement seront à trouver (soin porté aux espaces publics, végétalisation, …). Ces dernières pourront être consignées dans les orientations d'aménagement ou documents graphiques.

Le saviez-vous

Pour les habitants du Grand Lyon, les critères les plus importants pour la qualité de vie sont la présence de commerces et services de proximité (45 %) et les facilités de déplacements en transports en commun (44 %).

Source : Institut Fournier, enquête « Perception du cadre de vie et de l'environnement sur le Grand Lyon », 2002.

?

Le saviez-vous

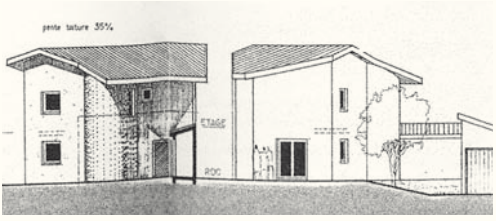
Ces critères sont également décisifs pour choisir un quartier d'habitation. Pour les habitants du Scot de l'agglomération lyonnaise, les critères les plus importants pour choisir un quartier où habiter sont : la présence de commerces de proximité (51 %), le calme du quartier (47 %), sa sécurité (44 %) et la qualité de la desserte en transports en commun (41 %).

Source : Institut Fournier, OSL, « Etude sur l'attractivité résidentielle dans le territoire du Scot de l'agglomération lyonnaise », 2004.

?

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

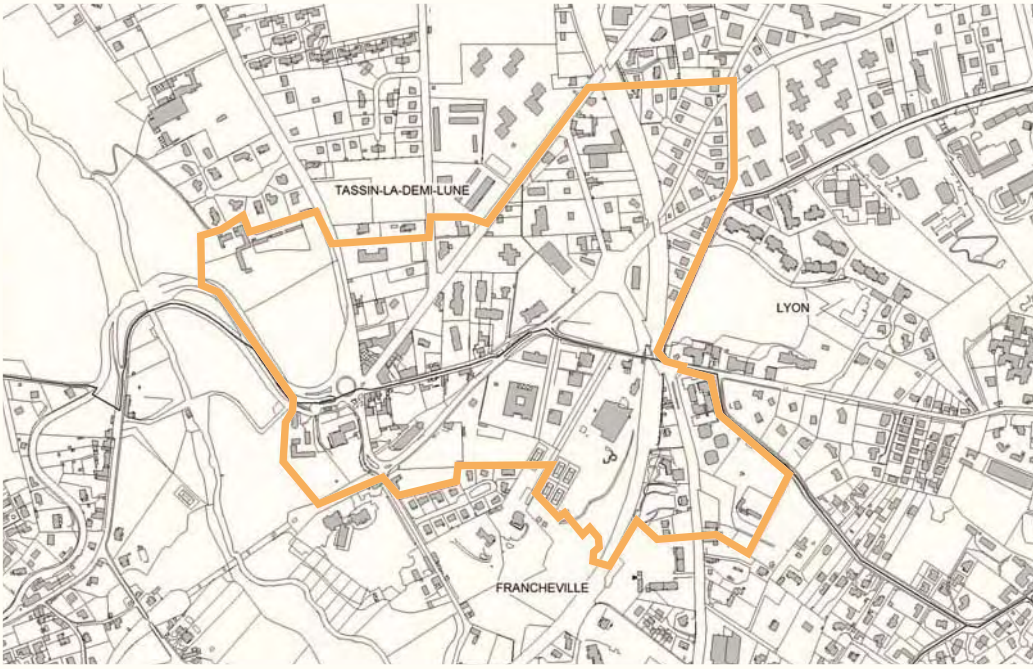
Construire à proximité des centres dans le tissu urbain n'est pas synonyme d'habitat collectif.
La morphologie s'adapte à chaque lieu : cas du quartier **Le coteau de Chasse** à l'Isle d'Abeau d'un habitat purement individuel sur des parcelles de 400 m² (20 logements à l'hectare) dans la tâche urbaine, en limite d'autres quartiers plus denses, et limitrophe de l'école primaire ; intimité et ambiance collective urbaine réussie.



Source : Google

Laisser au projet le temps de la réflexion

Si un secteur de la commune fait l'objet d'enjeux ou d'objectifs en cours de définition, un outil appelé « périmètre d'étude » (article L 111-10 du Code de l'urbanisme) peut être instauré par délibération du conseil municipal. Ce dernier donne la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes éventuelles de permis de construire pour une période de dix ans sur le secteur en question. Cette mesure offre l'opportunité de ne pas obérer l'avenir en l'attente de la définition des objectifs souhaités.



Source : SUR Grand Lyon, Agence d'urbanisme

Exemple d'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur d'Alaï situé sur les communes de Tassin-la-Demi-Lune et de Francheville.

Composé d'un tissu urbain mixte et de nombreux équipements, ce secteur représente de forts enjeux en matière de déplacement, de renouvellement urbain et de patrimoine naturel. La communauté urbaine de Lyon et les communes de Tassin-la-Demi-Lune et Francheville souhaitent maîtriser les perspectives d'évolution du secteur. L'instauration d'un périmètre d'étude donne aux collectivités locales le temps de la réflexion et offre la possibilité de mener une étude de cadrage urbain nécessaire à la maturité du projet. Il s'agit de penser l'évolution de la mobilité et l'intégration des différents réseaux de transport, d'envisager l'émergence d'une nouvelle centralité et de garantir la préservation du vallon paysager. Le périmètre d'application de l'article L 111-10 du Code de l'urbanisme permet de délimiter les terrains affectés par ce projet. Il pourra de ce fait être opposé un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation de travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet. Ce périmètre est par conséquent inscrit en annexe au PLU, conformément à l'article R 123-13 du Code de l'urbanisme.

Limiter l'ouverture à l'urbanisation des espaces strictement nécessaires aux besoins à court et moyen terme

Pour être capable de répondre à la demande, la commune doit pouvoir disposer d'une offre foncière en adéquation avec ses ambitions. Ce foncier ne doit pas automatiquement être dégagé sur des terres agricoles, d'importantes capacités pouvant être exploitées dans le tissu urbain existant.

Afin de mieux maîtriser l'étalement urbain et la qualité des opérations, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones peut se faire successivement au fur et à mesure des besoins et de l'avancement des projets.

En outre, une bonne gestion des zones constructibles permet de protéger certains éléments sensibles des pressions immobilières : boisements, espaces naturels, bâtiments intéressants.

Ouvrir à l'urbanisation une zone uniquement après avoir élaboré un nouveau projet de construction avec un opérateur, permet à la collectivité, surtout si elle ne possède pas la maîtrise foncière :

- de participer à la conception et à l'amélioration de ce projet, de le faire partager et accepter par la population (après enquête publique),
- de mieux cadrer le projet en intégrant au document d'urbanisme les points devant rester intangibles (orientations d'aménagement),
- de mieux négocier l'accompagnement et la programmation des équipements publics indispensables à l'accueil des nouveaux arrivants.

Cibler les vocations des zones et les évolutions de chaque lieu

Le PADD permet d'expliciter clairement la vocation de chaque zone, son degré de mixité et la philosophie des zonages choisis. Une zone d'habitat accueillant des commerces, services et équipements répondra davantage à l'amélioration du cadre de vie, qu'un secteur strictement résidentiel.

Le PADD stipule également les objectifs de développement pour chaque quartier. La traduction qui en découle figurera dans le règlement.

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Un cas à **Roussillon** (Isère) montre qu'un petit immeuble peut être implanté dans un quartier d'habitat pavillonnaire sans perturber la vie sociale du quartier, ni bouleverser sa morphologie.

Exemples de questions préalables au PADD :

- Dans les centres : visions préservatrices ou de transformation ?
- Dans les secteurs de développement plus récent ou composites : quelles réorganisations souhaitées (bouleversement total ou évolution douce), quels produits, quelle diversité de l'habitat, quelle prise en compte des quartiers présentant une identité particulière ?
- Dans les secteurs pavillonnaires : quelle meilleure utilisation des sols pourrait être envisagée ? Comment les faire évoluer de manière douce grâce à de nouvelles formes de construction ?
- Dans les hameaux ou secteurs fortement bâtis : vers une densification ou une limitation des évolutions ? Quel encadrement pour les constructions ponctuelles et leur intégration dans le bâti existant ?

A décliner spécifiquement dans le règlement

Pièces écrites :

- Caractère de la zone : définition très précise à établir (fonction de l'organisation urbaine et des morphologies existantes sans oublier la vision d'évolution future du secteur).
- Articles : les articles 1 et 2 permettent la diversité des activités autorisées, les articles 5 à 14 permettent la suppression des freins ou l'incitation de mixité par des augmentations de constructibilités. Ils constituent des outils pour le concept de densité et de meilleure utilisation de l'espace.

Plans :

- Zonages : localisation des zones denses à proximité des secteurs de polarité bien desservis, inscription de zones « tampon » ménageant la transition avec les zones naturelles.
- Prescriptions graphiques « contextuelles » : Coefficient d'emprise au sol (CES), hauteurs, implantations pour adapter la densité à des situations spécifiques.

Stopper la banalisation des formes d'habitat ne signifie pas rechercher à tout prix l'originalité ou l'innovation. Le cas des **Collines de Fondbonnière** à l'Isle d'Abeau montre qu'avec des règles urbaines simples, rappelant les organisations des anciens villages rues, une petite gamme de produits différents mais totalement contemporains s'emboîtent et se complètent parfaitement.

Le PLU, un outil pour orienter la nature de la production d'habitat

Eviter les règles restrictives favorisant la banalisation du produit habitat

De nouveaux critères s'imposent pour produire un logement de qualité afin de répondre aux besoins d'aujourd'hui :

- une nécessaire adaptation de l'habitat à l'individualisation des modes de vie,
- une meilleure gestion de la mixité urbaine, du vivre ensemble (générations, catégories sociales et culturelles…),
- un accès optimisé aux services publics et aux transports collectifs.

Ces critères obligent à proposer une alternative aux deux produits «standards» d'habitat : la villa individuelle consommatrice d'espace en périphérie et le logement collectif au centre.

En ce sens, toute une gamme de logements, avec des formes urbaines diversifiées, est à développer pour que chacun trouve un logement où il se sente bien, correspondant à ses aspirations et son style de vie. Les réponses sont nombreuses : maisons patios, maisons accolées, maisons groupées, maisons superposées, petits collectifs...

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Source : Google

Favoriser la mixité

Il est important d'utiliser la législation pour inscrire le maintien ou le développement de la mixité sur les différents segments du logement (social, intermédiaire, non aidé, locatif, accession) et la diversité des produits d'habitat (individuels, alternatifs, collectifs).

Il s'agit de répondre à la satisfaction des besoins de logements et de garantir l'accessibilité de la ville à tous (coût raisonnable des logements, produits attractifs pour les ménages).

Produire du logement social et intermédiaire

La production du logement social et intermédiaire est facilitée depuis la loi SRU. L'article L 123-2b du code de l'Urbanisme permet d'inscrire des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements respectant un objectif de mixité sociale. Ces emplacements, localisés à la parcelle, permettent de définir un programme de logements, si besoin, la part de logements sociaux, et le bénéficiaire.

A Manissieux, hameau de la commune de Saint-Priest (Rhône) deux petites opérations d'ensemble dont l'une en bordure de la rue historique, **Jules Verne** et **Herbepin**, proposent des produits habitat diversifiés tant sociologiquement qu'au niveau des formes urbaines : petits collectifs, individuels mitoyens, villas patios ou isolées.

Jules Verne

Source : Atelier Thierry Roche & associés

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Concernant la catégorie sociale des logements

Le Code de l'urbanisme permet juridiquement depuis la loi Engagement national pour le logement (ENL de 2006) de décliner les produits d'habitat par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) et d'ôter quelques freins à leur réalisation.

La servitude (L 123-2d) créée par la loi ENL permettait aux communes de délimiter des « secteurs de mixité sociale » où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devait être affecté à des catégories de logements locatifs, notamment sociaux. En contrepartie ces secteurs avaient un droit de délaissement particulier (le propriétaire pouvait mettre la collectivité en demeure d'acquérir le terrain concerné, sous peine de levée de la servitude).

Il est important de noter que la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MLLE) du 25 mars 2009 a déplacé cette servitude pour la réintroduire dans cette même loi (article 32) mais en l'intégrant à l'article L 123-1-16° du Code de l'urbanisme. Il est ainsi précisé que les communes peuvent, dans leur PLU, « délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ce qu'il faut retenir

L'article 32 de la loi MLLE supprime le « droit de délaissement » qui obligeait la collectivité à acquérir un terrain dès lors que le PLU avait fixé sur ce dernier une servitude sous la forme d'un pourcentage de logements sociaux à construire.
En revanche, demeure la possibilité pour les communes de délimiter dans leur PLU des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements qu'elles définissent dans le respect des objectifs de mixité sociale. En outre, sont désormais visés tous les logements, c'est-à-dire les logements locatifs sociaux (ou non) comme ceux en accession (sociale ou non).

Source : Atelier Thierry Roche & associés

Herbepin

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Favoriser la mixité des fonctions urbaines, la requalification et la réhabilitation du parc ancien

Sur une zone résidentielle, l'implantation de fonctions ou d'activités autres (activités économiques essentiellement) doit être favorisée tout en restant compatible avec cette dominante résidentielle. Chaque zone doit avoir une vocation prioritaire, mais non exclusive, apportant ainsi la diversité indispensable à une commune « plurielle ».

Par ailleurs, les opérations de requalification de parcs HLM, ou de réhabilitation de parcs de logements anciens privés sont aussi à considérer. De même, d'anciennes usines, fabriques ou édifices particuliers peuvent être des bâtiments adaptés pour des produits d'habitat innovants, séduisant une population spécifique. Enfin, le changement de vocation de bâtis industriels ou agricoles (ex : corps de ferme) offre un autre potentiel pour l'habitat (social ou non), sans pour autant ouvrir de droits à construire.

A **Blyes** (Ain), une petite opération au cœur du village, face à la mairie et aux bâtiments empreints d'histoire, dans laquelle prennent place des locaux associatifs et un commerce.

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

A décliner spécifiquement dans le règlement

Pièces écrites :

- caractère de la zone : préciser la multi-fonctionnalité des zones,
- articles : dans les articles 5 à 14, privilégier la « souplesse » d'implantation des constructions permettant à différentes fonctions urbaines de s'établir sur la zone et de ne pas bloquer les produits « innovants »,
- en annexe : il inscrit la part et la typologie des logements aidés qu'il est souhaitable d'implanter sur les secteurs de mixité sociale (loi ENL) délimités sur les plans de zonage.

Plans :

- délimitation de secteurs de mixité sociale (loi ENL), ils peuvent concerner toute la commune, être multi sites ou se limiter à un seul,
- inscription (à la parcelle) d'emplacements réservés pour l'implantation de logements sociaux (loi SRU),
- prescriptions graphiques (outils de localisation et d'implantation des constructions futures, servitudes de boisements, …) pour encadrer « qualitativement » les règles générales.

A décliner spécifiquement dans les orientations d'aménagement

Certains projets futurs doivent être encadrés sur un territoire précis, selon une déclinaison du PADD. Ces orientations d'aménagement définissent la nature du programme (neuf ou réhabilitation) et réaffirment les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Le PLU, un outil pour favoriser la qualité des opérations d'habitat

Faire évoluer constamment la réglementation

Le PLU n'a pas vocation à être un document figé sur une longue période. Il doit s'adapter pour permettre la réalisation des projets non prévus lors de l'approbation mais arrivant progressivement à maturation. Diverses procédures existent :

- la modification : quand il s'agit de projets compatibles avec les objectifs fondamentaux du PADD, des modifications simples, des ajouts de prescriptions « contextuelles », d'orientations d'aménagement spécifiques peuvent être portés,
- la procédure de révision, plus complexe, devient obligatoire pour tout projet remettant en cause ces fondements.

De plus, le code de l'Urbanisme impose dorénavant à la collectivité, au bout de trois ans, d'établir un bilan des effets du PLU sur son territoire. La production de logements peut ainsi être réorientée (adaptation des droits à construire ou des zones d'urbanisation future lors de prochaines modifications ou révisions).

Faire comprendre les volontés de la collectivité et se donner une base de négociation avec les pétitionnaires grâce aux nouveaux outils offerts par le PLU que sont le PADD et l'orientation d'aménagement (OA)

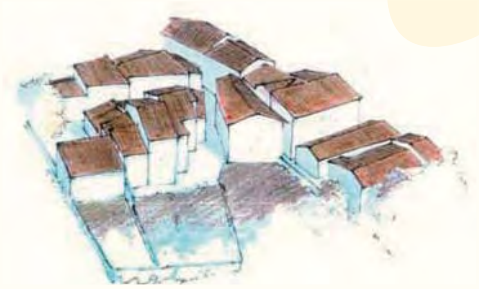
Les règles sont censées encadrer la construction conformément aux souhaits d'évolution de la commune. Encore faut-il que ces souhaits soient clairement connus, affichés et contextualisés.

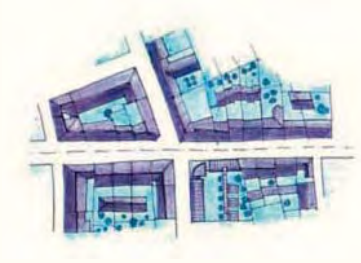
Le PADD, sous forme de texte ou de schémas, permet d'expliciter la vision et les attentes de la collectivité.

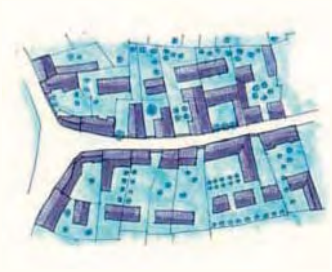
Les orientations d'aménagement sont un complément au règlement et permettent sur un secteur de développement jugé essentiel par la collectivité, d'afficher des principes d'aménagement, de préservation ou de développements porteurs de qualité, en laissant des marges de souplesse et de créativité. Ces orientations d'aménagement sont un support de négociation entre la collectivité et les pétitionnaires. Les permis de construire doivent être compatibles avec ces orientations (portée juridique de l'OA).

Exemple du centre de **Charbonnière-les-Bains** (Rhône)
L'orientation d'aménagement est très pratique pour expliquer les principes d'aménagements des espaces publics et de voirie. Elle permet aussi d'identifier les bâtiments remarquables à préserver ainsi que les zones devant rester vides de construction (cônes de vues, ambiances végétales, aération du tissu bâti, …).

L'orientation d'aménagement est également utilisée pour expliciter les formes urbaines des bâtiments souhaitées, les principes de composition des façades, la discontinuité, le fractionnement, l'orientation des bâtiments, le rapport à la rue, les hauteurs. Des photos d'exemples déjà réalisés jugés transposables ou des montages schématiques peuvent s'y trouver, comme le montre le dessin ci-contre.







De tels dessins dans le PADD illustrant différents tissus urbains permettent de mieux faire comprendre le pourquoi des catégories de zonages et des différents indices, ainsi que les implantations recherchées des bâtiments futurs.

Source : Agence d'urbanisme de Lyon

Exemple de la Chapelle Villars (42)

Diversifier les typologies d'habitat à l'aide des orientations d'aménagement

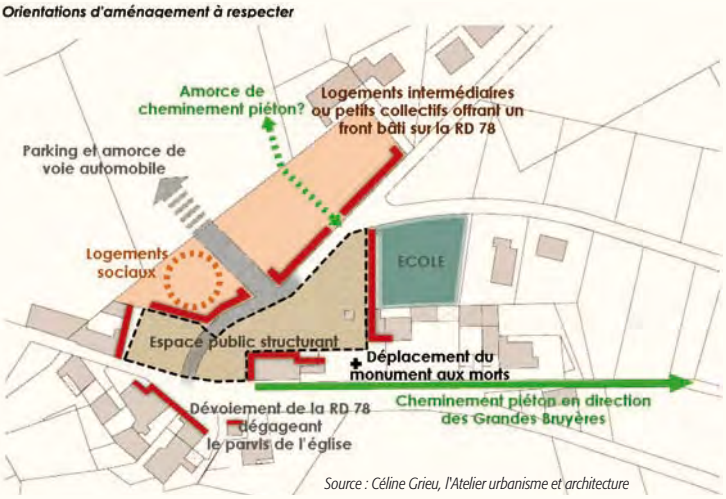
Dans l'exemple du centre de village de la Chapelle Villars, commune de près de 500 habitants en 2006, les orientations d'aménagement précisent l'organisation de l'urbanisation existante autour d'un espace public central ainsi que l'urbanisation future essentiellement composée de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire proposant une partie de logements sociaux.

Les orientations d'aménagement prévoient :

- le dévoiement de la voirie face à l'église permettant d'améliorer la nature du carrefour et de dégager un parvis plus important pour l'église.
- l'aménagement d'un espace public structurant autour de la mairie, de l'église et de la future école sur le terrain communal, avec implantation du monument aux morts.
- la requalification du cheminement piéton existant est également envisagée.
- l'implantation de logements intermédiaires ou petits collectifs offrant un front bâti sur la place, dans des gabarits de l'ordre de R+2+combles ou R+1+combles.
- Le plan prévoira en outre l'aménagement de l'amorce de la voie automobile de desserte, qui pourra être traitée en stationnement, et l'amorce du cheminement piéton vers le nord.

Plan de composition – illustration

Orientations d'aménagement à respecter



Source : Céline Grieu, l'Atelier urbanisme et architecture

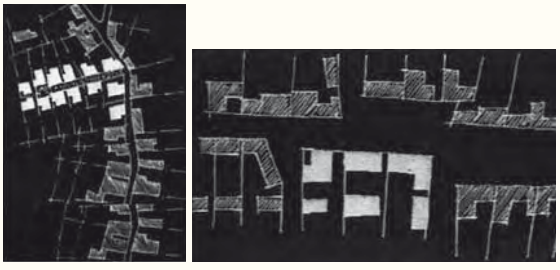
Encadrer les projets qualitativement par les outils réglementaires ou pièces complémentaires mis à disposition : l'article 11, relatif aux prescriptions graphiques du plan de zonage et aux Cahiers des charges architecturales, urbanistiques, et paysagères (Craup)

L'article 11 du règlement encadre l'aspect extérieur des constructions. Son écriture peut être extrêmement adaptée à chaque contexte. Il ouvre la possibilité aux communes de fixer dans leur document d'urbanisme des règles relatives à « l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ».

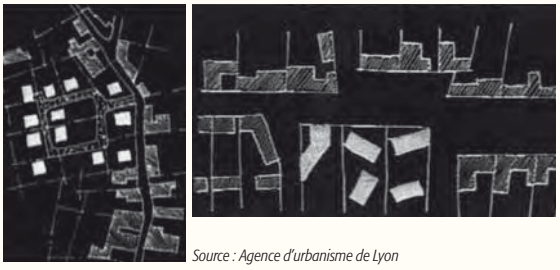
Des prescriptions « graphiques » sur les plans de zonages permettent d'inscrire des règles d'implantation « locale » pertinente au regard des contextes particuliers (marge de recul, ligne d'implantation, obligation de continuité ou de discontinuité des constructions, espaces non aedificandi), des règles de hauteurs maximales des constructions ou de densité (coefficient d'emprise au sol, coefficient d'occupation du sol) ou d'instaurer des mesures de protection du patrimoine bâti et végétal (éléments bâtis à préserver, espaces boisés classés…).

Des Craup par zonage : c'est une possibilité qu'a la collectivité de rendre plus lisible le règlement écrit par une explication visuelle dessinée. Ils concernent essentiellement les règles générales « morphologiques » de chaque zone (articles 6, 7, 8, 9, 10, 14), et de ce fait, permettent également d'expliquer des règles particulières qui visent à prendre en compte les constructions existantes et leur contexte environnant.

Les Craup sont assez peu utilisés mais restent néanmoins des pièces intéressantes pour la maîtrise de la qualité.



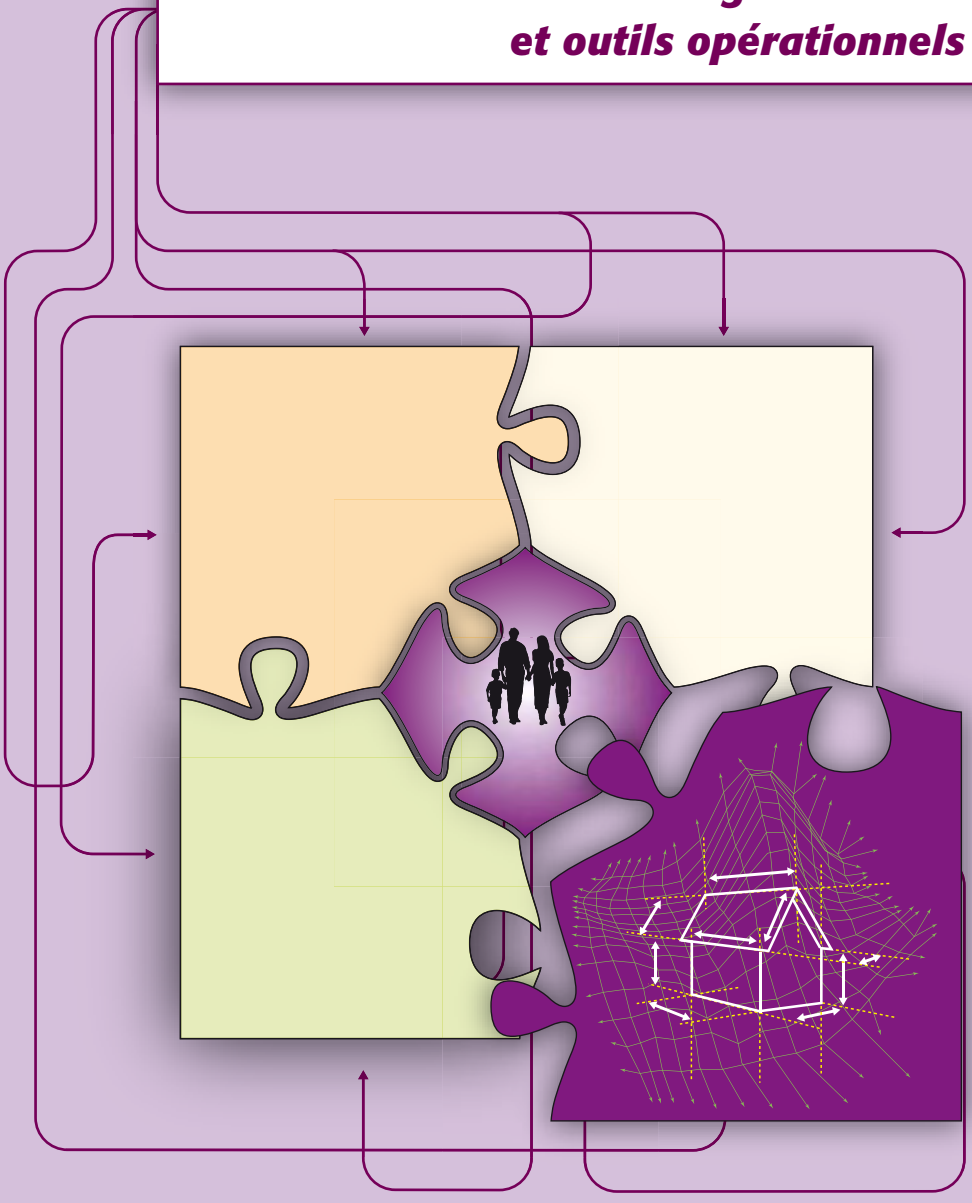
Ces dessins montrent la justification d'une zone de centralité, de ses règles d'alignement, de continuité « fragmentée », d'implantation en limite du domaine public, en cohérence avec le contexte environnant.



Sont présentées ci-après, les ruptures et cassures que cela occasionnerait en cas de non respect de ces règles.

Source : Agence d'urbanisme de Lyon

3. Les montages fonciers et outils opérationnels



Le PLU permet de définir des orientations notamment en matière de localisation de l'habitat. Il peut également favoriser certaines formes d'habitat, imposer des éléments de qualité au niveau des constructions ou instituer des servitudes de mixité sociale. Néanmoins, c'est à travers le choix des modes de réalisation et des outils opérationnels que se joue véritablement la qualité des opérations dans ses différents aspects : qualité urbaine et sociale, intégration au territoire, qualité paysagère, qualité environnementale. L'accompagnement des projets par la collectivité (entourée de ses services ou conseils) s'avère donc déterminant pour la qualité de l'opération.

L'intérêt d'une maîtrise foncière par la collectivité

La maîtrise du foncier est le moyen privilégié de produire un habitat durable de qualité. En effet, la maîtrise foncière facilite la mise en œuvre des critères de qualité dans l'habitat en donnant à la collectivité la possibilité de :

- traduire ses objectifs à travers le programme de l'opération :
  - types et formes d'habitat (individuel pur ou groupé, intermédiaire, collectif),
  - densités,
  - répartition par types de financement et d'occupation (locatifs ou accession, logements libres ou sociaux, logements spécialisés le cas échéant) pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,
  - présence d'équipements, de commerces et services éventuels…
- définir les grandes orientations du projet pour s'inscrire dans un développement durable :
  - insertion urbaine par rapport aux lieux de vie existants (centre, équipements, transports collectifs, maillage de voirie et de modes doux…),
  - prise en compte de l'environnement,
  - organisation des espaces publics et exigences dans leur traitement…
  - qualité urbaine, paysagère et environnementale à travers des documents contractuels (en complément des éléments règlementaires du PLU).
- peser sur le prix de sortie et favoriser ainsi, dans le cas des logements en accession, notamment l'accession des jeunes ménages,
- procéder à des péréquations foncières pour produire du logement social. Cela permet, en effet, de vendre plus cher le terrain destiné au logement privé et de vendre en contrepartie moins cher le terrain destiné au logement social.

Les différents modes de maîtrise du foncier et leur évaluation

1er cas : l'acquisition amiable préalable à toute opération : une souplesse maximale dans la revente des terrains et le choix des procédures

La commune procède à des acquisitions amiables au gré des opportunités à la manière d'un opérateur privé. Elle peut aussi engager une démarche active auprès des propriétaires fonciers et notamment faire appel à des professionnels de la négociation foncière par le biais d'une convention d'intervention foncière ou d'un mandat foncier.

Elle peut aussi dans ce cadre mettre en place une ligne de crédit pour accompagner les opérateurs et procéder à une étude de faisabilité pour déterminer la mise sur le marché de ces terrains selon les objectifs de programme de la commune (logements privés/logements sociaux, locatifs/accession, formes d'habitat…) et identifier le prix d'acquisition admissible en conséquence.

Des mandats de ce type peuvent notamment être confiés à des opérateurs tels que les Sociétés d'économie mixte (Sem) ou les Offices publics d'aménagement et de construction (Opac) en qualité d'aménageurs avec la possibilité d'intégrer ces terrains dans des opérations d'aménagement.

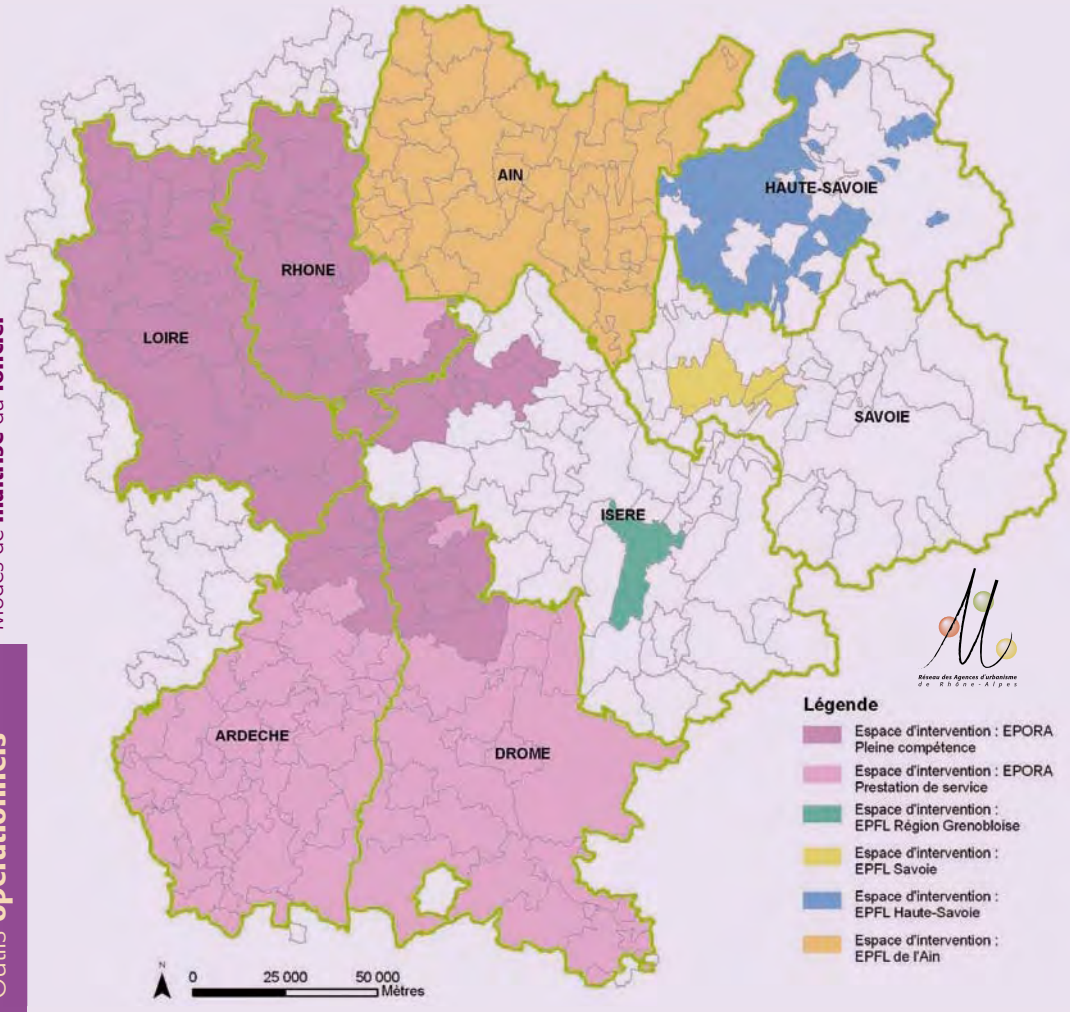
Avantages

Elle permet à la commune de vendre librement les terrains à des tiers et dispense dans ce cas de l'usage de procédures particulières telles que la Zac (Zone d'aménagement concerté). Le coût des équipements est intégré dans le prix de vente et dispense là aussi de la mise en place de systèmes de participation autres que le droit commun (Taxe locale d'équipement) telles que PVR, PAE ou Zac (cf. définitions pages 98 et 99).

Inconvénients

Elle dépend du bon vouloir des propriétaires fonciers et peut prendre du temps lorsqu'un secteur homogène n'a pu être acquis en totalité par ce biais et qu'il reste des points durs. C'est pourquoi la commune gagne, notamment lorsqu'elle a un projet précis, à conduire une démarche active de négociation avec l'appui de professionnels afin d'accélérer le processus. Cette procédure suppose aussi un préfinancement qui conduit à réduire le temps entre acquisition et revente.

Couverture des EPF et EPFL sur la région Rhône-Alpes - juin 2009



Les différents établissements publics fonciers (EPF) sur le territoire de l'inter-Scot

1. Un établissement public foncier d'Etat : l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (Epora)

L'Epora met en œuvre des politiques foncières publiques, en procédant à des acquisitions foncières et immobilières et aux opérations de nature à faciliter l'usage ultérieur des terrains. Il intervient dans le cadre de conventions avec l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements. Ses actions s'inscrivent dans des programmes pluriannuels d'intervention, adoptés par le conseil d'administration qui déterminent les objectifs d'acquisition destinés notamment à la production d'habitat pour tous et au développement économique des territoires.

L'activité de l'Epora répond aux objectifs du développement durable, en privilégiant le recyclage foncier, et en favorisant ainsi un urbanisme économe en espace et en déplacement.

2. Un EPFL : l'Etablissement public foncier local de l'Ain : pourquoi un EPFL dans l'Ain ?

Face à l'augmentation du coût et à la raréfaction du foncier, les collectivités disposent aujourd'hui de très peu de terrains. Une situation qui pèse sur le développement de nombreux projets communaux. En réponse à ce phénomène, l'établissement public foncier de l'Ain (EPF), porté par le conseil général, a pour but de réaliser des acquisitions foncières pour le compte des collectivités. Les terrains pourront êtres utilisés pour la construction de logements, d'équipements publics mais aussi en faveur de la protection des espaces naturels et sensibles ou du développement économique.

Comment fonctionne-t-il ?

Outil d'aménagement foncier, l'EPF achète des terrains ou des biens immobiliers pour le compte des collectivités qui s'engagent sur leur rachat à échéance de quatre à six ou huit ans. La revente est effectuée au prix d'achat (valeur des Domaines). Les opérations sont décidées en lien avec la délégation du conseil général et les programmes locaux de l'habitat, avec comme priorité le logement. L'EPF apporte aux collectivités locales ses compétences techniques et son potentiel financier.

Un développement urbain maîtrisé pour la commune de Treffort-Cuisiat (01) : l'opération **Le verger du Moulin**

Une politique d'acquisitions foncières amiables engagée de longue date

La commune de Treffort-Cuisiat, qui comptait un peu plus de 2 000 habitants en 2005, a engagé depuis longtemps une politique foncière active qui lui a permis d'acquérir à l'amiable un large secteur au contact direct du centre-bourg pour y réaliser une opération-greffe.

Une véritable opération d'aménagement avec une simple procédure de lotissement

Du fait de cette acquisition préalable, une procédure de lotissement communal a été mise en place avec une réalisation en régie directe, suite à une étude préalable d'aménagement en amont.

Une diversité de formes urbaines et une mixité sociale de l'habitat

Ainsi, la commune a pu mettre en œuvre ses objectifs à travers une opération proposant une diversité des formes d'habitat, des modes de réalisation et des modes de financements : opération de 12 logements locatifs sociaux, dont un immeuble collectif associé à un programme de maisons de ville formant une rue de village, une opération groupée d'individuels en accession et 8 lots libres. Des équipements publics ont été intégrés à l'aménagement du secteur : groupe scolaire avec cantine, bibliothèque, salle des fêtes. Ces équipements ont ainsi renforcé l'attractivité du bourg et augmenté la fréquentation des commerces. Cette redynamisation économique résulte d'une politique foncière, la commune ayant racheté les locaux devenus vacants pour les remettre en location.

Un cadrage préalable de l'opération

En amont, une étude préalable d'aménagement a défini les principes d'insertion urbaine et paysagère de l'opération et a conduit au dossier de lotissement. Celui-ci a permis de préciser son organisation avec notamment un espace de protection (« glacis vert ») par rapport à la route départementale. Un appui a été apporté tout au long de la démarche par le CAUE de l'Ain en liaison avec le concepteur (agence Strates). Une concertation a également été engagée avec la commune voisine.

Un habitat économe en espace intégré au bourg

L'opération présente une densité globale de près de 24 logements à l'hectare. Celle-ci est calculée sur la surface totale brute de l'opération d'habitat (voirie et espaces collectifs inclus). Par rapport à l'ensemble des surfaces privatives (surface nette), la densité moyenne est de l'ordre de 40 logements à l'hectare. L'opération s'inscrit donc dans les volumes et la silhouette générale du bourg.

P r o g r a m m e

27 logements dont :

- petit collectif : 6 logements locatifs sociaux (PLUS)
- opération groupée de maisons de ville : 6 logements locatifs sociaux (PLUS)
- opération groupée de maisons de ville : 7 logements en location-accession sociale (PSLA)
- lots libres (R+1) : 8 lots vendus par 2 à 4 constructeurs de maisons individuelles

Surface de l'opération d'habitat : 1,12 ha (assiette totale : 1,45 ha)

Densité :

- densité globale brute (voirie et espaces collectifs inclus) : 24 logements/ha
- densité nette (surfaces privatives) : 40 logements/ha

Arrêté de lotir : mars 2003

Livraison : novembre 2008.

Eléments financiers : participation de la commune au bilan de l'opération : 170 000 € environ (+ apport de terrain) – Travaux et honoraires : 655 000 € (dont études préalables : 48 600 €).

Un immeuble collectif au sein du lotissement...

...associé à des maisons de ville formant une rue de village (logements locatifs sociaux).

Une opération de maisons en accession s'inscrivant dans la silhouette du centre-bourg.

Des lots libres avec des implantations gérées par un règlement et un plan de composition.

Photos Epures

Source : CAUE de l'Ain

Le plan d'ensemble de l'opération

Lire la vidéo

2E CAS : LA MAÎTRISE FONCIÈRE PAR LES OUTILS PUBLICS : UN USAGE « NORMALISÉ »

Le Droit de préemption urbain (DPU) : l'acquisition au gré des opportunités

Il permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel à l'occasion des projets de transaction de terrains qui doivent faire l'objet d'une Déclaration d'intention d'alénier (DIA) dans les communes où ce DPU est institué (de droit ou par délibération du conseil municipal) sur tout ou partie des zones U et AU d'un PLU.

La commune est alors prioritaire pour acquérir sensiblement au prix de marché. En cas de divergence, il est fait recours au juge de l'expropriation qui fixe le prix.

La préemption vise la mise en œuvre d'opérations d'aménagement, en particulier dans le cadre d'une politique locale de l'habitat ou pour constituer des réserves foncières permettant leur réalisation. La commune peut notamment s'appuyer sur les objectifs du PLH pour justifier l'usage du droit de préemption, ou faire valoir un projet de logements sociaux.

Le droit de préemption urbain renforcé permet aussi d'intervenir notamment sur des copropriétés.

Avantages

Le DPU est un moyen de constituer, au coup par coup, un patrimoine foncier sans user de procédures autoritaires.

Inconvénients

Il s'agit d'acquisitions ponctuelles qui restent dépendantes des transactions qu'on ne peut programmer à l'avance.

Le Droit de préemption en Zone d'aménagement différé (Zad) : une logique de réserves foncières

La collectivité peut anticiper son développement et engager une politique de réserves foncières en créant une Zad. Dès lors, elle bénéficie du droit de préemption lui permettant d'acquérir en priorité les terrains en cas de transactions en mentionnant l'objet. La Zad a une durée de 14 ans.

Avantages

La Zad permet de lutter contre la spéculation foncière en maîtrisant le foncier non encore valorisé.

Inconvénients

Elle nécessite un préfinancement sur un temps long des acquisitions.

La maîtrise foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement Zac : un dispositif complet de programmation et de contractualisation avec les opérateurs

De manière générale, la Zac est une opération d'aménagement que la collectivité compétente (commune, EPCI…) décide d'engager pour équiper ou restructurer des terrains et les céder ensuite à des utilisateurs publics ou privés en faisant participer les constructeurs aux dépenses d'aménagement (dépenses réelles ou taxe locale d'équipement).

La réalisation de la Zac peut être conduite en régie directe par la collectivité ou confiée par voie de concession à un aménageur, public ou privé, après mise en concurrence. Dans ce cas, la concession prévoit les dépenses d'aménagement mises à la charge de l'aménageur qui en assure la responsabilité financière. La «Zac concédée» permet à l'aménageur de maîtriser les terrains y compris en usant des prérogatives de la puissance publique (voir ci-après la procédure de Déclaration d'utilité publique, DUP).

Le saviez-vous

« Le lotissement, comme la Zac, permet de combiner plusieurs types de logements, individuels, collectifs, mais aussi écoles et commerces… »

Source : SNAL,
Le livre blanc du foncier, 2007.

?

Avantages

La Zac permet la cession des terrains acquis et équipés à des tiers publics ou privés, ce qui n'est pas le cas pour un terrain acquis par la commune en emplacement réservé au PLU ou pour tout terrain acquis après DUP en dehors d'une Zac précisément dont l'usage doit rester public.

Elle permet d'engager le projet vers sa mise en œuvre en l'absence de maîtrise foncière préalable, et un libre découpage des terrains ensuite. Les cahiers des charges de cession de terrains peuvent comporter des prescriptions complémentaires au PLU et aussi dans d'autres domaines (prescriptions environnementales par exemple). Enfin, la Zac peut être utilisée pour toute taille d'opération.

Inconvénients

Dès sa création, les propriétaires fonciers ont un droit de délaissement leur permettant de mettre en demeure la collectivité d'acquérir dans un certain délai alors que la programmation financière n'est pas encore forcément établie.

C'est aussi une procédure nécessitant un temps de gestation et de programmation (concertation préalable, démarches d'études et administratives, procédure de consultation d'aménageurs…) pouvant apparaître lourd, même si ce temps permet de bien programmer ensuite la réalisation et les rôles des différents intervenants.

La Déclaration d'utilité publique : un outil dissuasif garantissant la maîtrise foncière notamment pour les « points durs »

La Déclaration d'utilité publique est une démarche qui affiche la volonté de maîtriser les terrains y compris par voie d'expropriation dont elle constitue le préalable.

Elle vise la réalisation de travaux (voirie notamment) et d'équipements publics et peut aussi viser plus largement la réalisation d'opérations d'aménagement à savoir :

La réalisation d'une Zac avec DUP

Dans ce cas, la DUP est décidée en même temps que la procédure de Zac. Elle est justifiée par l'opération dont le programme est défini dès le stade de sa création.

La réalisation d'un lotissement communal avec DUP

Dans ce cas, la DUP doit être clairement motivée par l'intérêt général de l'opération : opération d'intérêt économique par exemple (zones d'activités) ou au titre de la politique d'habitat de la commune.

Avantages

La DUP offre une garantie d'acquisition sur des secteurs homogènes permettant un aménagement d'ensemble rationnel. Elle peut aussi se limiter aux « points durs » après une phase d'acquisition amiable ou après usage du droit de préemption (DPU ou usage du droit de préemption une fois la Zac créée).

Le plus souvent, elle conduit à un déblocage des négociations à l'amiable et présente des avantages fiscaux pour les propriétaires fonciers.

Inconvénients

C'est une procédure autoritaire par définition qui peut s'avérer « lourde » en cas d'échec des négociations amiables. Une première phase vise à déclarer le projet d'utilité publique, puis à identifier les propriétaires avec certitude (enquête parcellaire) suivie d'une seconde phase judiciaire (ordonnance d'expropriation), le tout sur une période assez longue (deux ans avec prorogation possible).

Nota bene : une Zac peut aussi se faire sans acquisition de la part de la collectivité ou de son aménageur ou en limitant les acquisitions aux voiries principales par exemple. Dans ce cas, la collectivité pourra mettre en place un Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) instituant un régime spécial de participation des constructeurs au coût réel des équipements nécessaires à l'opération.

Un acteur intéressant : l'aménageur public (Sem ou Opac)

Une collectivité qui souhaite conduire une politique volontariste de développement contrôlé et engager elle-même un projet de développement pour en maîtriser totalement la qualité n'en a pas toujours les moyens humains : manque de personnel qualifié, surcharge ponctuelle de travail…

Elle peut alors faire appel à un opérateur, qui réalisera pour son compte le projet d'aménagement.

Elle dispose pour cela de deux types de procédure : le mandat ou la concession.

Le mandat confie à l'opérateur le soin technique de réaliser le projet pour le compte de la commune. Le mandataire réalise toutes les opérations techniques (négocier les terrains, lancer les appels d'offre, suivre les travaux…) mais c'est la commune qui reste maître d'ouvrage (c'est elle qui devient propriétaire des terrains, c'est sa commission d'appel d'offre qui attribue les marchés, et c'est elle qui réceptionne les travaux).

Il existe :

- des mandats d'études : l'opérateur définit les études à réaliser, lance les appels d'offre, conseille la commission d'appels d'offre dans le choix des prestataires, pilote et suit les études,
- des mandats fonciers : l'opérateur s'occupe d'acheter les terrains définis au départ,
- des mandats de travaux : l'opérateur lance les appels d'offre pour désigner un concepteur d'espace, il fait de même ensuite pour les appels d'offre de travaux, il règle les factures au fur et à mesure, sur avance de la collectivité, et suit le chantier jusqu'à la réception, et un an après pour les éventuels reprises de travaux nécessaires.

La concession délègue à un opérateur la réalisation d'un projet d'aménagement. Le contrat de concession précise le projet à réaliser, c'est l'opérateur qui achète en son nom propre les terrains, réalise les travaux et revend les terrains, en concertation avec la collectivité. C'est également lui qui fait les emprunts nécessaires, ceux-ci n'apparaissent donc pas dans les comptes de la collectivité. Attention, c'est généralement la collectivité qui garantit les emprunts, le risque financier reste généralement partagé.

Des aménageurs privés peuvent également réaliser ces missions. Il convient alors de s'assurer que leur objectif principal est bien la qualité du projet et son rapport qualité/prix, avant d'autres intérêts (réserver des terrains pour les vendre à des filiales, faire travailler des sociétés de travaux connues…). Il peut être prudent de s'entourer de conseils dans ce domaine.

La Zac **Pré aux Moutons** à Anse (69)

Les différentes étapes de la maîtrise foncière du site

La commune d'Anse (5 000 habitants) disposait d'un site «Le Pré aux moutons» (6,3 ha), dans la continuité du centre. Ce site a été classé en zone d'urbanisation future lors de la révision du Pos de 2005. La commune était propriétaire d'une parcelle, les autres appartenaient à des propriétaires privés et à la société RFF. A la suite d'un marché de définition pour l'aménagement de ce site (1999), le conseil municipal décide de la création de la Zac (2000). Il confie sa réalisation à la Serl à travers une convention publique d'aménagement (2001), ce qui correspond aujourd'hui à une concession d'aménagement. Le projet nécessitant une maîtrise foncière globale, un dossier DUP a fait l'objet d'une enquête publique et d'un arrêté du Préfet en 2002. La commune a confié à la Serl la mission de négocier et d'acquérir le reste des terrains.

Une opération d'aménagement avec procédure Zac

Le programme de la Zac comprenait :

- la construction de 173 logements
- la création d'un centre commercial (2 900 m²) en rez-de-chaussée des immeubles,
- la création d'une nouvelle halte ferroviaire au km 482 de la ligne Paris-Marseille
- l'aménagement de deux places, création de voiries et parkings.

Aménagement : SERL

Architecte urbaniste : Didier Noël Petit

Société coopérative d'HLM : Rhône-Saône Habitat

Constructeur-promoteur : Copra Rhône-Alpes

Bailleur social : Habitat Beaujolais Val de Saône

Une diversité de formes urbaines et une mixité sociale de l'habitat

L'opération comprend une diversité des formes d'habitat (petits collectifs, maisons de ville, maisons groupées) accessibles à différents profils de ménages (accédants, primo-accédants, ménages aux revenus sous les plafonds HLM).

Un cadrage préalable de l'opération

A la suite d'un concours présenté en conseil municipal, un marché de définition a été passé à l'architecte-urbaniste Didier Noël Petit (1999) pour l'établissement du schéma directeur d'aménagement du secteur Est (10 ha) dans lequel devait s'inscrire l'opération, puis du Plan d'aménagement de zone (PAZ) et son règlement sur le périmètre opérationnel (6,3 ha).

Un habitat économe en espace, intégré au bourg

L'opération présente une densité globale de près de 27 logements à l'hectare par rapport à la surface totale de la Zac (6,3 ha).

La densité moyenne est de l'ordre de 120 logements à l'hectare par rapport à l'ensemble des surfaces destinées à l'habitat (14 600 m² shon) s'inscrivant dans les volumes et la silhouette générale du bourg.

P r o g r a m m e

173 logements dont :

- petit collectif : 96 appartements dont 34 logements en accession, 20 logements en accession sociale et 42 logements locatifs sociaux (PLUS).
- 77 maisons individuelles groupées, maisons de ville dont 32 maisons en accession, 45 maisons en accession sociale.

Surface de l'opération d'habitat : 14 600 m² shon (assiette totale : 6,3 ha)

Densité :

- densité globale brute (voirie et espaces collectifs inclus) : 27 logements/ha
- densité nette (surfaces privatives) : 120 logements/ha

Création de la Zac : juillet 2000

DUP : 2002

Convention de financement : Etat, Région, RFF, commune, SNCF, SERL : 2005

Début de commercialisation : 2006

Livraison : 2007 - 2009

Des maisons de ville en accession sociale et une aire de jeux pour enfants sur l'axe qui relie la halte ferroviaire et le centre ville.

Des maisons groupées avec jardin sur la terrasse du centre commercial.

Photos Agence d'urbanisme de Lyon

Source : Serl, Didier-Noël Petit, urbaniste

Chaque duplex s'organise autour de deux terrasses : au niveau 1, le séjour et la cuisine se prolongent par un espace extérieur ; au niveau 2, les chambres bénéficient d'une terrasse supplémentaire pour profiter des belles vues. Des éléments architecturaux tels que les débords de dalle, les treilles métalliques, assurent une meilleure intimité des terrasses (surplomb des duplex sur les rez-de-jardin, vis-à-vis latéraux) et une meilleure maîtrise de la lumière.

L'opération **Le Clos du Verger** - Les Chères (69)

Bien avant l'opération, la commune a engagé une politique foncière pour consolider le cœur du village

La commune Les Chères (1 235 habitants), située dans les Monts d'Or, vise à conforter le cœur du village depuis plusieurs années : installation de la mairie dans des bâtiments réhabilités, actions d'acquisition foncière pour de nouveaux équipements (la crèche). Elle souhaite également développer une offre de logements. La commune a acheté à l'amiable le Clos du Verger (lotissement communal de 1,7 ha) à un agriculteur en 1997. Elle a également acquis un terrain de 6 hectares à proximité qu'elle a reclassé en zone naturelle pour échelonner le développement résidentiel dans le temps.

La réflexion d'une équipe municipale accompagnée par une coopérative expérimentée dans l'accession sociale

En raison des prix élevés du foncier sur le secteur, l'équipe municipale souhaitait réaliser une opération de logements à des prix accessibles à destination, notamment des jeunes ménages souhaitant rester sur la commune et une population vieillissante à la recherche d'un appartement dans le village.

En 2003, la commune a sollicité un géomètre expert foncier pour proposer un projet d'aménagement sur le site et élaborer un cahier des charges pour les constructeurs. Elle a sollicité Rhône-Saône Habitat pour réaliser cette opération et organiser la consultation pour désigner l'architecte sur la base d'un cahier des charges. A l'issue de la phase préliminaire, trois équipes de concepteur ont été agréées. Dans la phase « appel à idées », chaque équipe a présenté son projet devant une commission présidée par le maire. L'équipe d'architectes Archigroup a été retenue.

Une opération d'habitat intermédiaire en accession sociale

L'opération du Clos du Verger comporte 4 bâtiments de 5 logements (rez-de-chaussée ou duplex). Chaque appartement est traversant (est/ouest ou nord/sud) et dispose d'un jardin privatif ou de larges terrasses. Les séjours sont largement vitrés pour profiter de la lumière et des vues sur le site (espaces publics ou espaces privatifs) sans pour autant souffrir de vis-à-vis trop forts. Chaque logement dispose d'un accès indépendant depuis l'extérieur. Des escaliers extérieurs permettent un accès direct aux logements duplex.

Le profil des acquéreurs : des ménages relevant de l'accession sociale

Sur les 22 logements, 3 ont été acquis par des habitants de la commune et 10 par des habitants de communes limitrophes. 50 % des ménages ont bénéficié de prêts à taux zéro et 85 % des ménages ont des revenus sous les plafonds de ressources du PLS (Prêt locatif social).

P r o g r a m m e

28 logements collectifs dont :

- 22 logements habitat intermédiaire en accession sociale Coopérative Rhône-Saône Habitat.
  Architecte : Denis Léger, Archigroup
- 6 appartements locatifs sociaux - Habitat Beaujolais Val de Saône (HBVS)

Surface de l'opération d'habitat intermédiaire (Rhône-Saône) : 2 720 m²

Densité : nette (surfaces habitat) : 80 logements/ha

Consultation d'architecte «appel à idées» : fin 2004

Début de commercialisation : juin 2006 - Livraison : juillet 2008

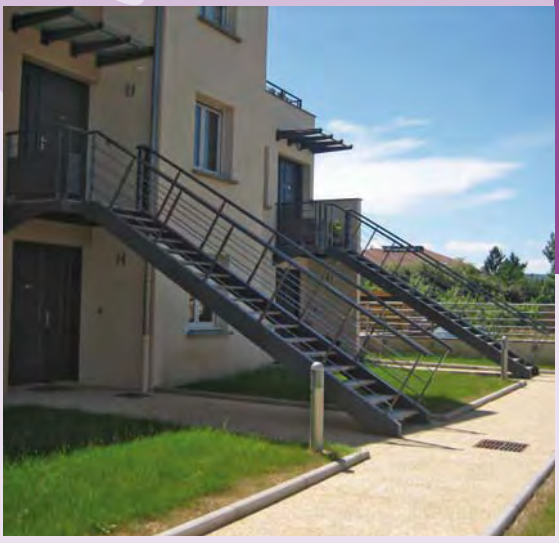
Prix de vente moyen : 2 400 euros /m² surface habitable hors garage.

Exemple : logement T4 de 86 m² habitable : 211 000 euros + garage (10 000 euros).

A proximité immédiate du centre bourg, ces logements en accession sociale offrent à chaque ménage un jardin ou des terrasses.

Un appartement en rez-de jardin.

Photos Agence d'urbanisme de Lyon



Chaque logement possède un accès indépendant depuis l'extérieur situé au nord ou à l'ouest. Des escaliers extérieurs métalliques permettent un accès direct aux logements duplex.

Lire la vidéo

Le saviez-vous

« Le lotissement n'est qu'une procédure juridique de découpage parcellaire. Il ne conditionne en rien l'urbanisation ni la forme architecturale. Le XIVe arrondissement de Paris a été construit en procédure de lotissement » tout comme le quartier de la Part-Dieu et une large partie de la rive gauche de Lyon.

Source : SNAL, Le livre blanc du foncier, 2007.

?

Les démarches possibles lorsque la collectivité locale ne maîtrise pas le foncier

L'intérêt d'une réflexion en amont pour préparer les négociations avec les opérateurs immobiliers

Si la commune ne possède pas le foncier ou ne le maîtrise pas par une opération d'aménagement (Zac publique ou privée, lotissement communal…), elle doit préparer les conditions d'une négociation avec les opérateurs privés et publics (promoteurs, lotisseurs, coopératives et bailleurs sociaux). En amont, la définition des orientations d'aménagement par le PLU constitue pour la collectivité autant d'éléments de négociation pour orienter les projets immobiliers.

La négociation sera également facilitée si elle s'appuie sur un accord existant dans le cadre d'un Programme local de l'habitat ou d'une charte partenariale pour définir :

- la mixité sociale, avec une part minimum de logements en accession ou de logements sociaux à produire dans toutes les opérations d'habitat,
- la densité de l'habitat (forme d'habitat, nombre de logements à l'hectare, surface minimum des terrains…),
- la qualité architecturale et les économies d'énergies (préconisation d'une démarche de Haute qualité environnementale (HQE) ou de type Approche environnementale de l'urbanisme (AEU).

La commune peut ainsi prendre l'initiative d'anticiper et d'orienter son développement. Elle peut par conséquent afficher ses objectifs et mener des actions pédagogiques de sensibilisation en amont des projets en réalisant :

- un cahier de recommandations sur le secteur concerné où elle consigne ses objectifs de qualité architecturale, environnementale et sociale, éventuellement en faisant référence à un cadre partenarial négocié à une échelle territoriale élargie (PLH intercommunal, Charte départementale),
- une étude préalable d'aménagement, notamment pour la création d'espaces publics de qualité dans le cadre d'une opération d'habitat groupé (exemple : le parc Bourlione à Corbas),
- une analyse des besoins en logement et du marché immobilier sur la commune pour orienter les programmes d'habitat et cibler les niveaux de prix ou de loyers.

Cette étape est particulièrement importante lorsque le développement résidentiel concerne des secteurs encore constructibles (zone d'urbanisation future ou zones agricoles du Plan local de l'urbanisme).

Ces travaux peuvent être confiés à des prestataires extérieurs (aménageur, urbaniste-paysagiste, bureaux d'études spécialisées).

Dans un cadre partenarial, la charte pour un habitat durable en Drôme

Signée en octobre 2007 par le Département, les services de l'Etat, l'Association des maires et les principaux aménageurs et constructeurs, cette charte préconise pour chaque projet d'habitat une mixité sociale :

- au moins 20 % de logements en accession à un prix inférieur à 160 000 euros (foncier compris) dans tout projet d'habitat de plus de 10 logements,
- ou au moins 20 % de logements réalisés avec des opérateurs publics aidés proposés à 120 000 euros (foncier inclus) dans tout projet de plus de 30 logements.

La densité moyenne n'excède pas 600 m²/logement, réduits à 500 m² dans les secteurs urbains et périurbains.

La Charte instaure une démarche de qualité de type AEU.

Source : Département de la Drôme, « Aménager et habiter un territoire de qualité HABITAT et URBANISME : Guide à l'usage des élus de la Drôme », 2008.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

L'accompagnement des projets et la négociation avec les opérateurs immobiliers

Le levier du permis de lotir et d'aménager et du permis de construire

Dans les secteurs constructibles au PLU, sans maîtrise foncière, la commune peut agir uniquement par la négociation avec les opérateurs privés et publics à travers le permis d'aménager, notamment en lotissement et le permis de construire, par une action en amont de leur construction. La commune peut ainsi exprimer ses objectifs en matière de qualité urbaine et sociale, architecturale et environnementale. Ceci peut lui permettre d'orienter et de négocier la production de logements en accession à la propriété ou en locatif social (production qui fait souvent défaut par rapport à la demande des ménages). Ainsi, l'utilisation de ces autorisations d'urbanisme par une commission dans la phase préalable du projet constitue un levier pour inciter promoteurs et organismes sociaux à s'associer pour produire une offre de logements adaptée aux revenus des ménages.

La commune peut accompagner les projets pour orienter la dynamique immobilière

Le maire et son équipe peuvent solliciter une présentation du projet par les opérateurs avant la délivrance du permis d'aménager ou de lotir. Ils peuvent aussi mettre en place des actions d'accompagnement des projets :

- discussion-négociation préalable avec les opérateurs sur le programme, avec l'appui d'experts (étude préalable, analyse des marchés, atelier de composition urbaine, architecte conseil),
- formaliser la mise en place d'une commission préalable ou revue de projet en amont du dépôt des autorisations (programme et qualité des opérations) en sollicitant l'appui d'experts : conseils en architecture et en qualité environnementale («conseil lotissements » mis en place par les CAUE), conseils en immobilier pour examiner et faire évoluer des projets présentés,
- établir un cahier des charges pour le traitement des voiries et espaces collectifs en vue de leur cession pour les opérations d'ensemble.

Dans le cas d'une procédure de lotissement, la commune donne le permis d'aménager le lotissement et vérifie que le projet est bien conforme aux règles d'urbanisme et aux orientations d'aménagement du PLU. Le maire peut ainsi clairement afficher le projet de la commune en s'appuyant sur le PLU. La convention de rétrocession des voiries et réseaux offre également une marge de négociation sur la qualité des espaces collectifs.

La commune peut également mettre en place un Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) instituant un régime spécial de participation des constructeurs au coût réel des équipements nécessaires à l'opération.

Un « Conseil lotissements » dans le département du Rhône

Dans le Département du Rhône, la commission qualité des lotissements, mise en place en 2002 regroupe la DDE, le service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), le CAUE du Rhône. Elle se réunit mensuellement pour accueillir et conseiller les porteurs de projets privés et publics, avant le dépôt du permis d'aménager.

Ce lieu de rencontre et de concertation a pour but de valider ensemble les critères de qualité qui feront de ces futurs lotissements des ensembles agréables à vivre.

Une assistance architecturale dans le département de la Loire

Le conseil général de la Loire a mis en place une équipe d'architectes assistants pour conseiller les porteurs de projets privés avant le dépôt du permis d'aménager.

Par ailleurs, la Direction départementale de l'Équipement et de l'agriculture (DDEA) s'est entourée d'un architecte conseil intervenant sur les opérations de renouvellement urbain notamment à Saint-Etienne et le cas échéant sur des projets à enjeux à la demande des collectivités.

Source : Agence d'urbanisme de Lyon

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

La coopération promoteurs – organismes sociaux inscrite dans un processus de négociation dans l'agglomération lyonnaise

Cette politique initiée au début des années 1990 a pour objectif de permettre une production significative de logements correspondant aux besoins du plus grand nombre de ménages dans l'agglomération lyonnaise (70 % des ménages en dessous des plafonds HLM, 18 % avec des revenus intermédiaires). Le Programme local de l'habitat du Grand Lyon (2005) favorise le développement des opérations mixtes (coopération promoteurs – organismes sociaux) sur les secteurs à rééquilibrer.

Les montages reposent sur des ventes en Vefa (Vente en état futur d'achèvement) assurées par les promoteurs auprès des organismes sociaux et de la Foncière Logement. Les montages reposent également sur la cession de parcelles ou les ventes à des investisseurs particuliers en PLS.

En 2007, 800 logements sociaux et intermédiaires ont été financés sur le territoire de la communauté urbaine de Lyon, dont 84 % dans les communes qui comportent moins de 20 % de logements sociaux (loi SRU). La promotion privée contribue ainsi à la réalisation de 30 % de la production globale de logements sociaux en 2007.

Exemple dans l'agglomération lyonnaise :

Le Raquin à Chassieu : un lotissement avec plus de la moitié des maisons en individuel groupé destinées à des ménages à revenus intermédiaires et modestes.

La commune a demandé au lotisseur Uregi de s'associer à un organisme social pour réaliser une mixité sociale dans ce lotissement. Ce programme a été réalisé avec Immobilière Rhône-Alpes.

Programme : 32 maisons dont 14 maisons individuelles en lots à bâtir sur des terrains de 600 m² et 18 maisons groupées dont 10 logements locatifs sociaux financés en PLUS (Lotisseur et Immobilière Rhône-Alpes). Livraison en 2004

Le Clos des Eparviers à Solaize (69)

Un montage partenarial

A Solaize (Rhône), la commune disposait d'une partie des terrains acquis à l'amiable aux abords du centre-bourg. Celle-ci s'est engagée dans une étude préalable d'aménagement afin de définir les grandes options d'organisation. Sollicitée par différents opérateurs, elle a finalement opté pour travailler avec Foncier Conseil, aménageur privé, qui a procédé aux acquisitions foncières sur les parties non maîtrisées, la partie appartenant à la commune ayant été cédée à l'aménageur.

Une opération d'aménagement mixte avec l'usage de la procédure de lotissement

Ce montage a permis la réalisation d'une opération mixte associant deux immeubles collectifs avec locaux commerciaux en pieds d'immeubles, des opérations groupées de maisons de ville, assurant la greffe au centre bourg, des maisons individuelles en lots construits (opération groupée) et des lots libres notamment autour d'un mail central.

L'opération d'ensemble a été réalisée sous forme de deux lotissements.

Une grande qualité d'espaces publics et de composition et un accompagnement de l'opération

L'opération a été conduite avec une forte maîtrise de la qualité paysagère des aménagements d'espaces publics. En particulier, la réalisation des clôtures a été assurée par l'aménageur y compris pour les lots libres. L'implantation et l'aspect des constructions ont été étroitement encadrés dans le règlement et le cahier des charges avec un suivi architectural.

Des immeubles collectifs dont un avec commerces en rez-de-chaussée.

P r o g r a m m e

91 logements dont :

- 2 petits collectifs : 31 logements avec 3 locaux commerciaux
- opérations groupées de maisons de ville : 25 logements
- lots libres : 35 logements

Surface totale de l'opération : 6 ha

Densité brute (y compris voies et espaces collectifs) : 15 logements/ha

Aménageur : Foncier Conseil

Conception urbaine et paysagère : Didier Larue

Promoteur des logements collectifs et maisons de ville en alignement sur rue : Georges V

Promoteur des maisons sur lots construits : MCP

Des maisons de ville en greffe sur le centre-bourg.

Des maisons individuelles en lots construits.

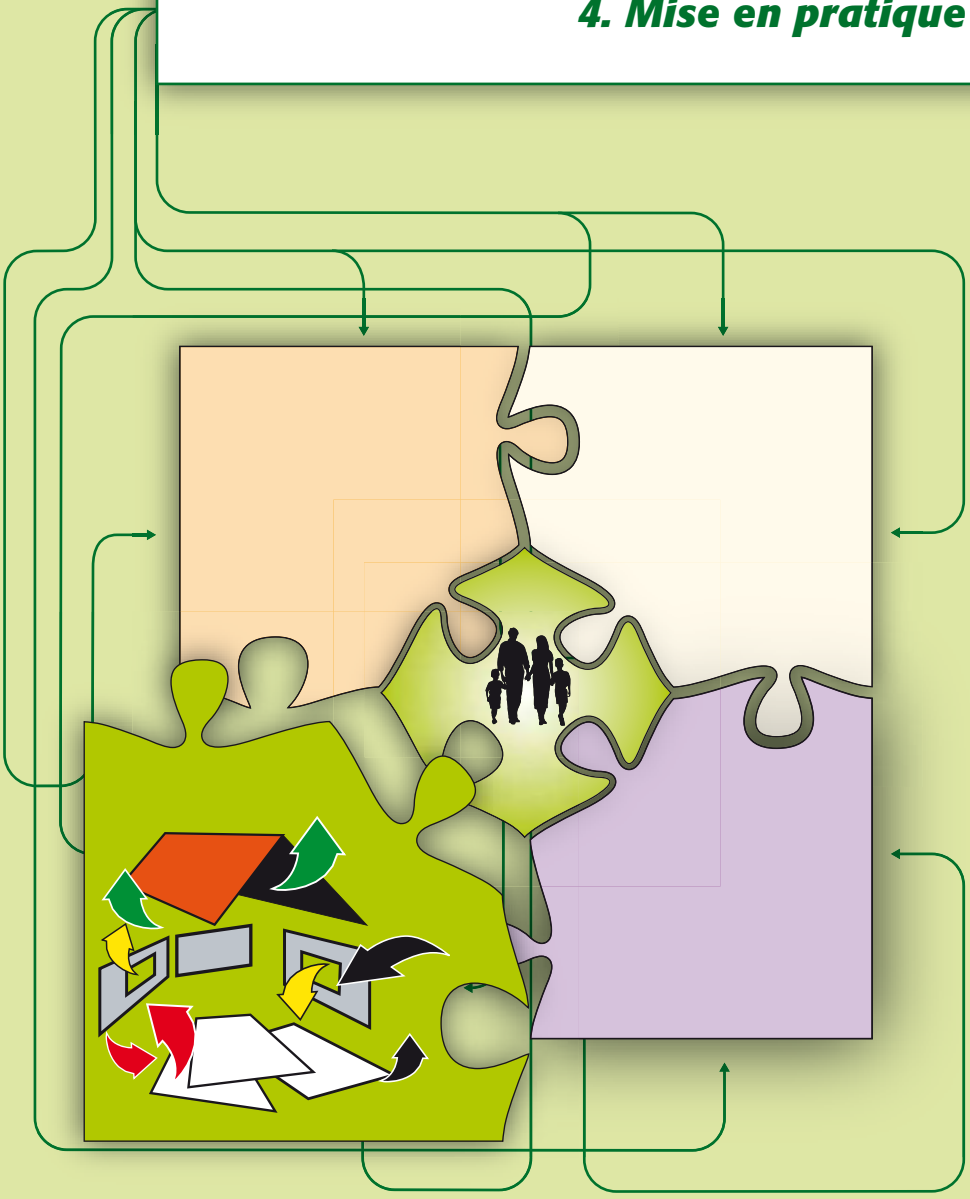
Photos Epures

Des lots libres dont une partie sur un mail central avec des clôtures réalisées par l'aménageur.

Une qualité d'espaces publics.

Lire la vidéo

4. Mise en pratique



Lire la vidéo

La conduite de projet : une démarche pré-opérationnelle qui vise la qualité

Même s'il existe certains critères généraux de qualité, leur simple mise en œuvre ne garantit pas la réussite d'un projet d'habitat, parce que la réalité d'un territoire ou d'un site est plus complexe et que la collectivité doit faire face à des enjeux contradictoires. Par conséquent, le maître d'ouvrage doit réaliser des arbitrages clairs et définir des orientations d'aménagement pour son projet d'habitat.

Pour cela, il doit s'inscrire dans une démarche adaptée de conduite de projet, c'est-à-dire :

- définir les instances de pilotage et les modalités de validation,
- définir son projet selon des étapes successives de validation politique et technique en fonction de son échéancier opérationnel,
- définir un cadre de concertation préalable en identifiant les partenaires institutionnels à impliquer et les modalités de dialogue avec les habitants,
- veiller à l'opérationnalité du projet, donc à sa faisabilité technique et financière,
- constituer une équipe de projet aux compétences adaptées.

Le choix de la procédure d'aménagement demeure secondaire. Elle dépend plus du statut de l'emprise foncière concernée et de la capacité d'investissement de la commune. Chaque procédure offre des opportunités réglementaires ou contractuelles pour mettre en œuvre les objectifs du projet mais c'est avant tout la lisibilité de la démarche de projet, et par conséquent les principes d'aménagement de la zone, qui permettront d'atteindre ces objectifs.

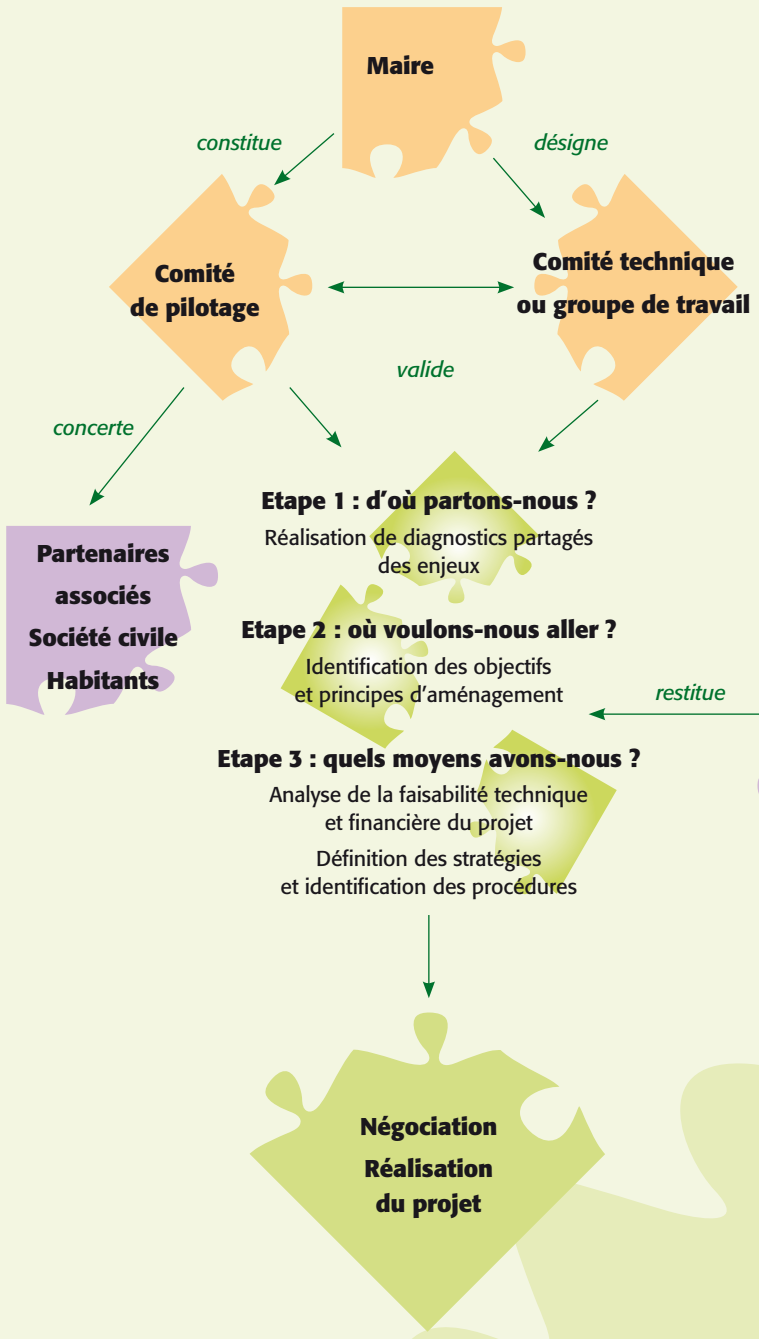
Pour cela, il est nécessaire au préalable de constituer une équipe de projet et de procéder à la consultation de bureaux d'études. La rédaction du cahier des charges doit être précise, tant sur les intentions du maître d'ouvrage que sur le contexte de l'opération et des enjeux du projet. Ce cahier des charges constitue une étape importante qui permet de fédérer l'ensemble des acteurs impliqués autour d'un projet et d'objectifs communs.

Le schéma ci-après présente le positionnement de la maîtrise d'ouvrage, son lien avec la ou les maîtrise(s) d'œuvre, les étapes indispensables à l'élaboration d'un projet de qualité ainsi que les procédés garantissant l'adhésion à la démarche.

Photo Agence d'urbanisme de Lyon

Une instance de pilotage : le comité technique de l'inter-Scot

Processus de conduite de projet



Démarche pré-opérationnelle

Démarche opérationnelle

Source : Agence d'urbanisme de Lyon

Définir les instances de pilotage et les modalités de validation

Avant de constituer l'équipe de projet et de procéder à un appel d'offres, la commune doit définir le cadre des responsabilités entre élus, techniciens et partenaires associés (notamment l'aménageur ou le promoteur).

Il convient de distinguer clairement ce qui dépend de la validation technique et politique. Pour autant, ces deux sphères ne sont pas forcément à dissocier, bien au contraire.

Impliquer les élus dans les débats avec l'équipe de maîtrise d'œuvre renforce la compréhension des enjeux et l'adhésion aux objectifs du projet. Mais il n'est pas nécessaire que l'ensemble du conseil municipal soit associé à ces débats. La présence d'un élu référent, en principe l'élu à l'urbanisme et le maire ou son 1er adjoint, est suffisante pour porter les arbitrages techniques à validation en conseil municipal. Il convient de constituer ce que l'on nomme communément un « comité de pilotage » du projet d'habitat. Le comité dit « technique » peut être le même ou être dissocié en fonction des autres acteurs à impliquer.

Ce choix relève de la responsabilité et des « usages » locaux mais il doit être préalablement validé avant la conduite technique du projet. Il doit ainsi être communiqué au futur maître d'œuvre urbain dans le cahier des charges de consultation, dans un souci de lisibilité des « règles du jeu ».

Attention :
il ne faut pas sous-évaluer les temps de débat et de validation dans le calendrier de travail. La pédagogie du projet est consommatrice de temps (sensibilité variable des acteurs) et il est souvent nécessaire de procéder à des reformulations, donc au montage de réunions intermédiaires. Le temps de maturation est également important pour faciliter l'adhésion de tous.

Adopter une démarche de conduite de projet

Concevoir un projet d'habitat est un processus itératif qui implique de la part du maître d'ouvrage des temps de débat avec son équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et les partenaires associés. Des étapes de validation successives sont à préciser dans un calendrier de travail.

Le calendrier doit être défini en accord avec les équipes de maîtrise d'œuvre. C'est la première étape de la conduite de projet. Organisée dans le cadre d'une réunion de travail, cette étape permet de procéder à un échange ouvert sur le contenu attendu des missions, leurs implications techniques mais également sur la perception du projet de chacun des acteurs. Celle-ci permet de faire le point sur les études et données disponibles, les partenaires à associer au « comité technique ». Ainsi, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sera en mesure de proposer un échéancier de travail réaliste. Un calendrier opérationnel doit être validé à l'issue de la réunion.

Une visite de terrain est enfin recommandée lors de cette réunion de travail pour partager la connaissance du site et la lecture de chacun.

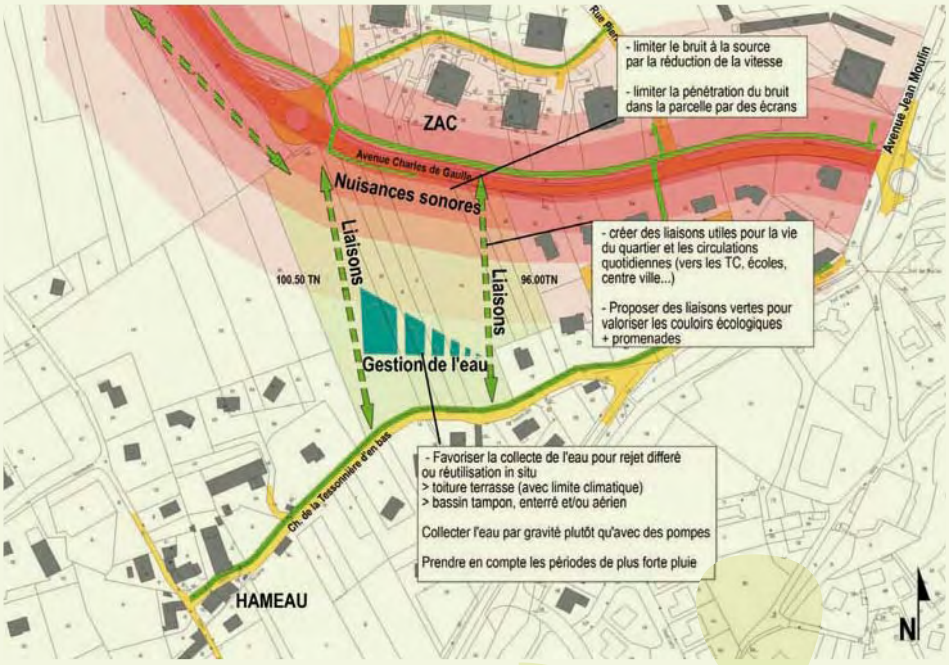
C'est sur cette base que la conduite de projet sera réalisée. Si le choix de la procédure ou l'échéancier opérationnel influe fortement sur ces modalités, il est néanmoins impératif de respecter *a minima* trois étapes de validation.

Etape 1 : d'où partons nous ?

Le diagnostic partagé des enjeux

Tout projet s'inscrit dans un environnement spécifique en termes urbain, social et environnemental. Réaliser un état des lieux du site (atouts/contraintes) permet d'identifier les enjeux ainsi que les contraintes naturelles ou réglementaires. Cette approche du site s'effectue généralement par thématique mais tout l'intérêt de ce diagnostic repose sur une lecture croisée des enjeux induits afin de mettre en lumière leurs synergies ou leurs complémentarités. Un tableau synthétique, mais surtout une restitution cartographique, doivent être portés à connaissance du comité de pilotage pour réaliser les arbitrages nécessaires, c'est-à-dire la hiérarchisation des enjeux. C'est une étape essentielle car cet arbitrage va orienter le programme d'aménagement et ses principes de composition urbaine. La pédagogie du projet est ainsi indispensable à cette phase car l'ensemble des acteurs doit être en accord sur la mesure des enjeux et leurs implications. Il s'agit d'une réelle phase d'engagement politique alors que le diagnostic est trop souvent vécu comme un rendu technique. Cela nécessite donc une validation en conseil municipal.

Attention :
il ne faut pas confondre diagnostic et projet. Cette étape ne vise pas à définir un plan de composition ou un programme mais elle vise à positionner les élus sur des choix d'urbanisation. Il s'agit plus de poser les termes de la problématique et de définir les priorités auxquelles le projet devra répondre.



Source : Lieux-dits et Ecosphère

Synthèse des enjeux environnementaux,
La Tessonnière d'en bas, la Motte Servolex.

Attention :
il ne faut pas confondre économie générale du projet et solutions techniques. Lors de cette phase, il s'agit de définir les principes d'aménagement qui contribuent aux objectifs du projet. Par exemple, si un objectif de réduction des consommations énergétiques est fixé, c'est d'abord par les choix de densité, de typologie (compacité du bâti) et d'orientation que des réponses doivent être apportées par le plan de composition urbaine. Les performances du bâti (inertie, isolation, …), les choix d'énergie seront débattus et définis dans la phase ultérieure.

Etape 2 : où voulons nous aller ?

La définition des objectifs du projet, des principes et orientations d'aménagement

Cette seconde phase se décompose en deux temps : la définition des objectifs qui peut se traduire sous forme de « schéma d'intégration environnemental et urbain » et la définition des principes d'aménagement sous forme de plan de composition urbaine. Il s'agit donc de traduire les enjeux en objectifs d'aménagement et de les décliner sous forme de principes puis de composition urbaine. Chaque phase doit faire l'objet d'une séance de restitution et de validation en comité de pilotage et en conseil municipal. Le schéma d'intégration environnemental porte sur l'organisation générale du réseau viaire, du parcellaire et la localisation des espaces privés/publics/verts et équipements techniques. Il précise également les modalités de gestion du stationnement et leur localisation.

Source : Lieux-dits et Ecosphère

Deux *scenarii* d'aménagement contrastés, **La Tessonnière d'en bas**, la Motte Servolex.

Source : Lieux-dits et Ecosphère

Etape 3 : quels moyens avons-nous ?

Veiller à la faisabilité du projet

Adhérer aux enjeux, définir des objectifs et les décliner en plan de composition constituent une étape pré-opérationnelle incontournable pour tenir la qualité urbaine recherchée dans le temps du projet. Mais cette réflexion, pour être pleinement opérationnelle et réalisable, doit se confronter à un principe de réalité que constitue sa faisabilité économique. Même si la collectivité n'a pas la maîtrise du foncier ou qu'un acteur privé conduit le projet, il est indispensable de vérifier la faisabilité du projet d'aménagement. C'est une question de crédibilité pour le projet d'habitat. Beaucoup « d'éco-quartiers » ou d'opérations « pilotes » souffrent de la considération insuffisante du critère financier. Même si les principes énoncés sont louables et techniquement adaptés, leur financement reste inadapté au marché de l'habitat et au programme (déséquilibre entre les recettes de vente des lots et les dépenses d'investissement). Cette approche financière doit également s'appliquer à la gestion future du projet en dégageant clairement les acteurs responsables et les coûts induits.

Cette mission peut être incluse dans la mission de maîtrise d'œuvre urbaine. Dans ce cas, elle nécessite de constituer une réelle équipe de projet requérant différents domaines de compétences.

La définition des mesures d'accompagnement

Le projet défini, sa faisabilité vérifiée, il s'agit alors de réaliser ou faire réaliser les aménagements et les travaux de viabilisation. Dès lors, la démarche à conduire est fonction du statut foncier de l'emprise concernée et de la procédure d'aménagement retenue. Lors de cette phase opérationnelle, la mission de maîtrise d'œuvre urbaine peut se décliner en mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de définir les outils de mise en œuvre et les modalités de suivi des objectifs de qualité.

Deux configurations opérationnelles sont à distinguer :

a. **La commune dispose de la maîtrise foncière :** quelle que soit la procédure (Zac, lotissement, permis de lotir et d'aménager) et la maîtrise d'œuvre retenue (régie directe, aménageur, opérateur privé), la collectivité dispose d'outils prescriptifs (cahier des charges de cession des droits à construire) et incitatifs (cahier de recommandations urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales, charte, référentiels, …). Le premier régit les règles de cession de lots entre le propriétaire et l'acquéreur. Le cahier des charges de cession des droits à construire n'est pas soumis au Code de l'urbanisme mais doit néanmoins être compatible avec le PLU. Le propriétaire, à savoir la commune, peut imposer à l'aménageur ou l'opérateur le recours à des solutions techniques pour les voiries et réseaux divers, à une conception spécifique des espaces publics et verts, des niveaux d'exigences et de performances pour les futures constructions. Mais si la commune peut aisément imposer ses objectifs, le contrôle de ses exigences demeure complexe et nécessite un suivi qualitatif en phase d'aménagement et lors de l'instruction des permis de construire. Dans le cas d'une Zac concédée à un aménageur, la commune peut également introduire dans la Convention publique d'aménagement (CPA) des exigences qualitatives. L'aménageur doit par conséquent, lors de la consultation, proposer un projet répondant à celles-ci et s'engager à leur bonne réalisation.

b. La commune ne dispose pas de la maîtrise foncière : seule la procédure de Zac offre la possibilité à la commune de prescrire des exigences de qualité à travers la formulation de la CPA. Pour autant, dans le cas des autres procédures, la commune peut inciter l'aménageur ou l'opérateur à s'inscrire dans la démarche de qualité. Les exigences de qualité souhaitées par la commune reposent alors sur la négociation. La commune peut ainsi recourir à différents documents de recommandations annexés ou non au PLU. Il s'agit dans ce cas de mettre en place un processus de négociation avec les opérateurs privés (ce processus étant normalement d'ores et déjà engagé en phase de définition pré-opérationnelle du projet). Néanmoins, la collectivité dispose d'un outil réglementaire : l'orientation d'aménagement qui décline, par secteur géographique, des principes particuliers de composition. Au travers du PLU et des orientations d'aménagement, la commune peut donc rendre opposables ou négociables certains principes de composition urbaine. En fonction du niveau d'incidence du projet sur l'économie générale du PADD, cette démarche se traduira soit par une procédure de révision soit une procédure de modification. Mais ces dispositions doivent être appliquées lors de l'instruction des permis de construire. Il est donc impératif que le service instructeur soit en mesure de comprendre et d'évaluer l'adéquation des permis de construire aux orientations d'aménagement.

Attention :

les analyses juridiques actuelles estiment que des exigences de qualité environnementale telles que l'usage de certains matériaux, le recours à des énergies renouvelables, … ne peuvent être inscrites au règlement du PLU, d'autant que ces règles relèvent du Code de la construction.

En revanche, certaines dispositions peuvent être prises d'un point de vue réglementaire : normes de stationnement, de rejet au réseau, de recul, d'implantation et d'alignement du bâti, … Mais la mise en œuvre de ces dispositions nécessite une refonte générale du PLU. De plus, peu de retours d'expériences attestent de leur validité.

Les démarches de développement durable

De nombreuses démarches, à l'initiative d'acteurs publics, se traduisent sous diverses formes : démarches d'assistance à maîtrise d'ouvrage, référentiels, chartes, guides, … et se déclinent à l'échelle de l'opération d'habitat ou du bâti. Elles concernent plus particulièrement le volet « qualité environnementale » du projet d'aménagement ou de construction.

En Région Rhône-Alpes, l'Ademe soutient les communes qui s'engagent pour la qualité environnementale. A ce titre, elle propose la démarche AEU® qui consiste en une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Cette démarche s'applique tant aux documents d'urbanisme (Scot, PLU, …) qu'aux opérations d'aménagement (Zac, lotissement, …). Elle permet d'assurer une bonne intégration environnementale des territoires et des projets. L'AEU représente ainsi une démarche d'accompagnement et d'aide à la décision. La méthode proposée s'appuie sur une approche globale et transversale, qui prend en compte l'ensemble des interactions intervenant entre un projet urbain et des problématiques environnementales.

L'Ademe apporte un soutien financier à hauteur de 50 % du montant de la mission pour un plafond d'aide de 20 000 euros pour les opérations d'aménagement et de 50 000 euros pour les démarches de planification. Une aide complémentaire de la Région Rhône-Alpes peut être obtenue, portant le soutien financier à hauteur de 70 % maximum.

Pour tout renseignement, contacter la délégation Rhône-Alpes de l'Ademe : ademe.rhone-alpes@ademe.fr

Lire la vidéo

Les modes de réalisation d'une opération d'ensemble et les autorisations administratives

En dehors du permis de construire simple demandé pour un programme sur un terrain, une opération d'ensemble comportant plusieurs programmes immobiliers et nécessitant des travaux d'aménagement communs peut être engagée selon trois formes juridiques :

Le permis groupé (avec division parcellaire le cas échéant) R 431-24

Une opération d'ensemble comprenant différents programmes immobiliers peut aussi être réalisée sous forme d'un permis groupé avec un ou plusieurs maîtres d'ouvrage, et la possibilité d'une division parcellaire entre les différentes parties (avant ou après la réalisation des constructions selon un plan de division joint).

Les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble de l'opération (sauf si le règlement s'y oppose), avec un engagement sur la répartition des surfaces entre les différents terrains. Dans le cas de voies ou espaces communs, un projet d'association syndicale est nécessaire sauf en cas de copropriété ou de convention de transfert à la collectivité.

Cette possibilité répond aux opérations mixant différents produits et favorise des partenariats.

Dans le permis groupé, comme le permis de construire simple, la seule marge de manœuvre de la collectivité se limite à la conformité par rapport au document d'urbanisme et, dans certains cas, à l'appréciation du volet paysager montrant l'insertion du projet dans l'environnement (notice et documents à joindre au permis de construire).

Le permis d'aménager ou la déclaration préalable d'aménager un lotissement

Un lotissement est une opération d'aménagement d'initiative publique ou privée qui a pour objet une division de plus de deux lots à construire sur une période de moins de 10 ans. Dans le cas notamment où la réalisation prévoit des voies ou espaces communs, un permis d'aménager est exigé.

Une simple déclaration préalable d'aménager est nécessaire dans les autres cas de lotissements.

Un règlement spécifique peut compléter le PLU, le cas échéant. Par ailleurs, le cahier des charges peut introduire d'autres obligations.

Dans une procédure de permis d'aménager un lotissement, la collectivité qui délivre le permis peut veiller notamment au contenu du dossier qui doit notamment faire apparaître le projet architectural, paysager et environnemental, ce qui ouvre une marge de négociation. Il en va de même du contenu du règlement si le lotissement le prévoit, en complément du PLU, ainsi que du cahier des charges.

Par ailleurs, la cession des espaces collectifs à la collectivité doit faire l'objet d'une convention dans laquelle celle-ci peut formuler ses exigences pour garantir leur qualité et établir un cahier des charges à cet effet.

La Zone d'aménagement concerté (Zac)

Comme cela a été précisé, la Zac est une opération d'aménagement d'initiative publique pour équiper ou restructurer des terrains et les céder ensuite à des utilisateurs publics ou privés (constructeurs) en les faisant participer aux dépenses publiques d'aménagement (dépenses réelles ou taxe locale d'équipement).

La procédure de Zac vise à organiser un secteur et permet un libre découpage des terrains.

Elle peut-être réalisée :

- directement par la collectivité (régie directe), avec l'aide éventuelle de techniciens par le biais de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), mais aussi de mandats notamment pour la conduite des travaux,
- par une concession d'aménagement confiant l'ensemble de la réalisation à un aménageur public ou privé, après mise en concurrence, celui-ci prenant en charge la responsabilité financière de l'opération avec une participation financière de la collectivité concédante, le cas échéant.

La Zac concédée permet à l'aménageur de maîtriser les terrains y compris en usant des prérogatives de la puissance publique si le contrat le prévoit (Déclaration d'utilité publique pouvant conduire à l'expropriation).

Depuis la loi SRU, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent à l'ensemble de l'opération. Les cahiers des charges de cession de terrains peuvent comporter des prescriptions complémentaires par rapport au PLU.

En confiant la réalisation de l'opération à un aménageur dans le cadre d'une Zac (si elle n'est pas elle-même aménageur), la collectivité contractualise ses exigences à travers l'acte de concession et va pouvoir peser à la fois sur la qualité des aménagements et des programmes de construction.

En complément des règles d'urbanisme établies par la collectivité à travers le PLU, les cahiers des charges de cession de terrains peuvent comporter des prescriptions complémentaires par rapport au champ limité du PLU (exigences environnementales sur les constructions par exemple).

Source : Grand Lyon, Alberto Giorgiutti

Un exemple de cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales et environnementales.
Zac du Contal, La Tour-de-Salvagny.

Deux exigences intégrées à la conduite de projet

Définir le cadre de la concertation

La réalisation du schéma d'aménagement doit faire l'objet d'une adhésion, non seulement de l'exécutif communal, mais de l'ensemble des acteurs impliqués, que ce soient les partenaires institutionnels, la société civile ou les habitants.

- **Les partenaires institutionnels** sont particulièrement concernés car un certain nombre d'entre eux vont contribuer à la réalisation ou la gestion du projet. Ceci est notamment le cas de l'autorité organisatrice des transports collectifs, des structures intercommunales, des syndicats intercommunaux gestionnaires de l'eau et des déchets, voire du conseil général pour les routes départementales et le ramassage scolaire. Ces partenaires peuvent à ce titre être porteurs de projets futurs ou d'informations utiles à la maîtrise d'ouvrage. Il est donc nécessaire de les associer au plus tôt, mais de façon ciblée, à la définition du projet d'habitat. Ceci vaut enfin pour les propriétaires des terrains concernés en l'absence de maîtrise foncière communale et pour le promoteur en cas d'opération privée.
- **La société civile et les habitants** doivent également être associés au processus d'élaboration mais leur niveau d'implication et les modalités de leur participation demeurent du ressort de la seule politique locale de concertation.

Attention :

pour assurer la qualité de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, il n'est pas nécessaire de rechercher l'exhaustivité des compétences techniques. Celles-ci doivent être évaluées lors de la rédaction de la consultation au regard des caractéristiques du site et du projet. Il faut également être particulièrement vigilant sur le contenu des prestations, celles-ci pouvant être réparties entre les différents acteurs du projet, notamment l'aménageur ou le promoteur. Ces précautions permettent ainsi de cibler les prestations attendues et par conséquent les coûts d'étude.

Constituer une équipe de projet

Rechercher la qualité du projet, notamment environnementale, nécessite de s'associer à des professionnels qualifiés et compétents. Pour cela, des formations professionnelles existent dans le domaine de l'aménagement et du bâtiment. Il est nécessaire, lors de l'élaboration de la consultation, de demander des références en ce domaine. Des listes de bureaux d'études sont également disponibles, notamment auprès de l'Ademe. Mais ce critère justifie seulement de la compétence des bureaux d'études, alors que les facultés de dialogue et de pédagogie sont tout autant importantes. Les CAUE, par leurs missions d'appui et de conseil, peuvent assister les collectivités dans la mise en œuvre de cette consultation : rédaction du cahier des charges, participation au jury, … Les syndicats mixtes des Scot peuvent également être utilisés comme des appuis intéressants.

Surtout, la recherche de la qualité du projet suppose un croisement des cultures professionnelles. De ce fait, elle nécessite la constitution de groupements de compétences pour répondre à la consultation. A minima, ce groupement doit réunir un architecte-urbaniste, un bureau d'études en environnement et un programmiste/économiste. L'urbaniste doit être mandataire de ce groupement car il assure la continuité de la mission pendant toute la durée de l'opération. L'intervention des autres prestataires est plus ponctuelle. Il est nécessaire de rester vigilant quant à la constitution du groupement. C'est en effet sa capacité à restituer des propositions collectives qui caractérise son niveau de compétence. Il faut ainsi vérifier leurs références communes lors de la consultation. Le montage d'un jury, après présélection des équipes, constitue également un moyen de s'assurer de cette compétence.

Les acteurs du projet

Le schéma, présenté page suivante, décline pour chaque grande phase du projet les rapports entre les différents acteurs. Ce schéma distingue les termes de ces relations en fonction de la maîtrise foncière du projet : projet d'initiative communale ou projet d'initiative privée.

Dans un souci de simplification des messages, cette représentation ne rend pas compte de l'ensemble des situations possibles.

Dans le cadre d'un projet d'initiative publique, c'est la commune qui conçoit le programme d'habitation en fonction de son projet politique. Elle élabore un cahier des charges traduisant leur politique urbaine, missionne des études préalables (diagnostic, plan de composition, pré-bilan d'opération…) et valide les propositions d'aménagement.

Dans la phase opérationnelle, la commune choisit les outils d'aménagement et de financement (Zac, PAE, lotissement…), conclut une convention publique d'aménagement (CPA) et lance l'appel d'offre en vue de choisir l'opérateur.

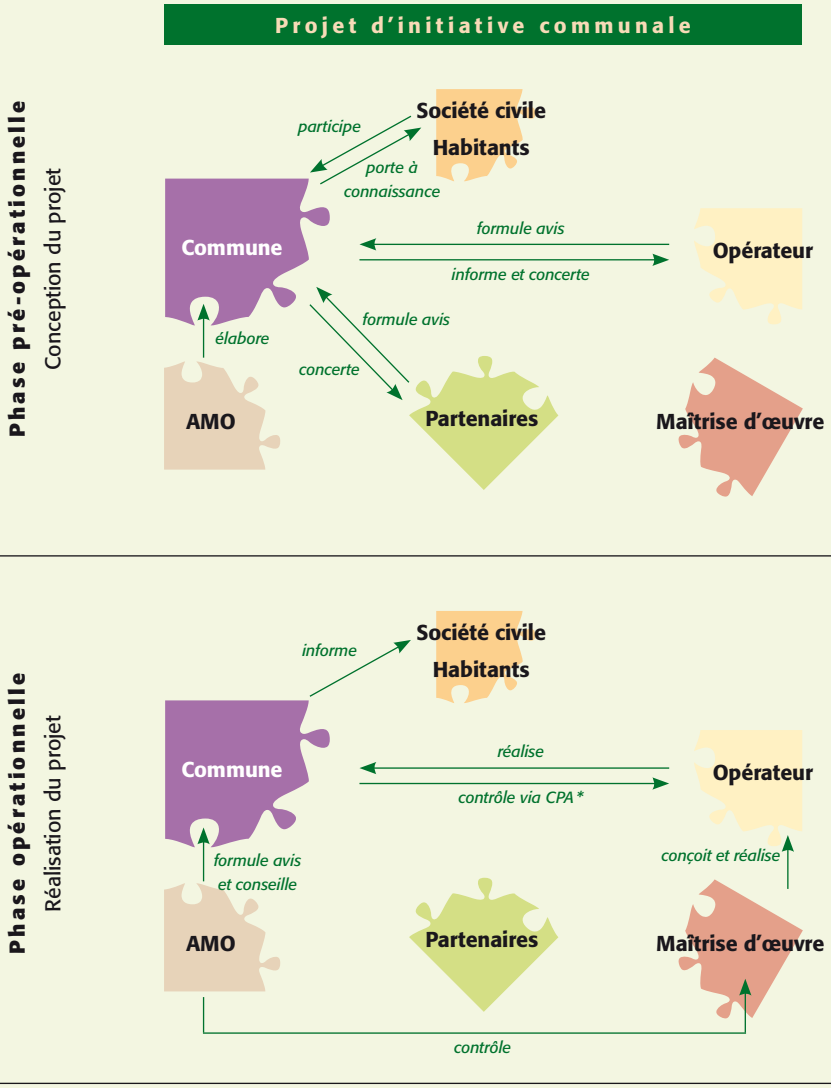
Dans le cadre d'un projet d'initiative privée, l'opérateur recherche le terrain et étudie le règlement du PLU. Après négociation du foncier, c'est lui qui mandate un architecte pour travailler la programmation du projet d'habitat. Dans le cadre du dépôt de permis de construire, le promoteur informe la commune qui peut éventuellement négocier les orientations du projet.

Dans la phase opérationnelle, le promoteur privé a la responsabilité de valider le programme et sa faisabilité financière. Après avoir validé l'avant projet sommaire (APS), le dossier de consultation des entreprises est lancé. Ce n'est qu'après l'obtention du permis de construire que la phase de pré-commercialisation peut commencer.

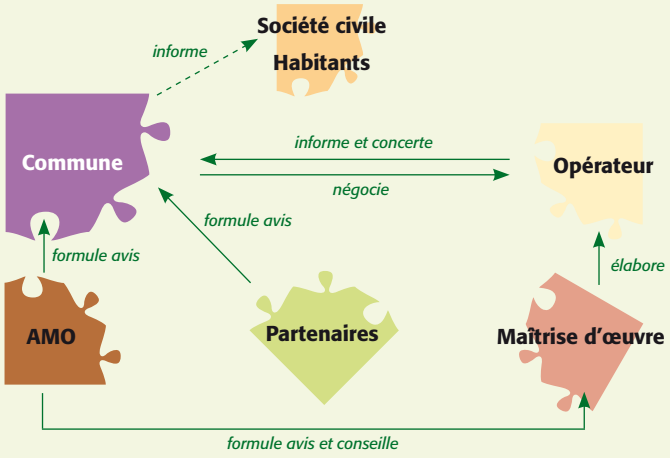
Visite d'opération à **Treffort-Cuisiat**,
organisée par le Syndicat mixte des Rives du Rhône

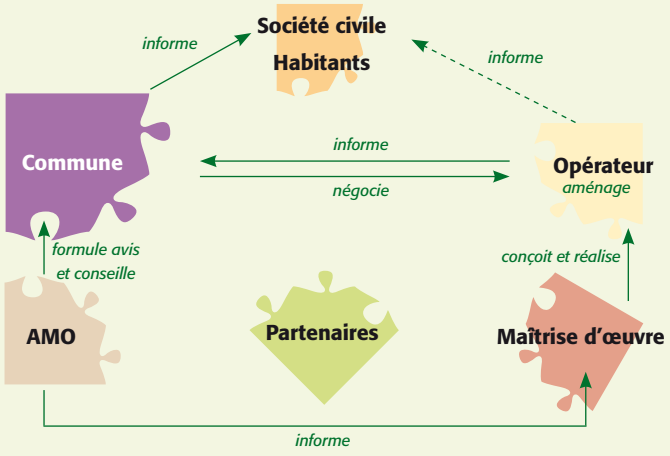
Photos Agence d'urbanisme de Lyon

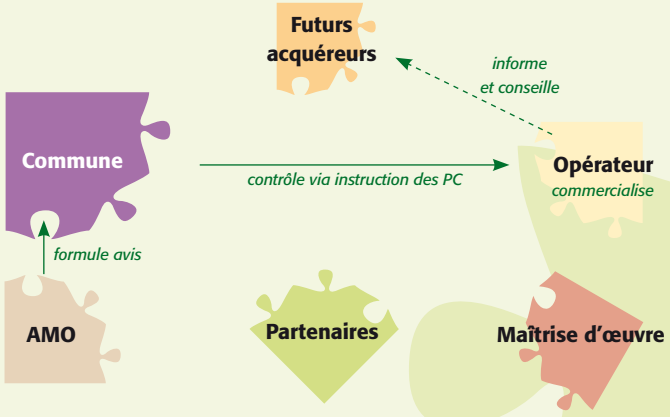
Projet d'initiative communale



Projet d'initiative privée







Source : Agence d'urbanisme

Description des acteurs
(liste indicative) :

Commune : conseil municipal et services techniques

AMO : architecte/urbaniste, paysagiste, bureaux d'études techniques, économiques…

Opérateur : aménageur/ constructeur ou constructeur

Partenaires : DDE, DDAF, Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), CAUE, Délégation régionale de l'Ademe, Diren, concessionnaires (eau potable, France Telecom, EDF…)

Maîtrise d'œuvre : géomètre, architecte, bureaux d'études techniques, voiries et réseaux divers (VRD), économiste…

lien formel habituel

Lien plus facultatif
bien que souhaitable

AMO
Intervention souhaitable
mais pas encore assez systématique

**CPA*
lien formel habituel

Annexes

Les modes de financement des dépenses d'aménagement

Les participations demandées aux constructeurs

Les participations des constructeurs sont exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol (article L 332-6 du Code de l'urbanisme) à savoir :

Le droit commun : la Taxe locale d'équipement (TLE) et les participations courantes

En l'absence de toute procédure particulière, la taxe locale d'équipement vise à faire participer les constructeurs aux dépenses d'équipements publics selon un taux indexé sur la surface de planchers hors œuvre nette créée et selon le type de programme immobilier. Elle reste cependant dans la plupart des cas en deçà de leur coût réel notamment lorsqu'il s'agit de secteurs nouveaux ou de restructuration urbaine. Elle s'applique aussi à la réhabilitation. Le taux peut être majoré dans une certaine limite par délibération du conseil municipal.

Les contributions additives à la TLE : la participation pour raccordement à l'égout. Celle-ci permet de faire participer les constructeurs au coût de fourniture et de pose d'une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire dans une certaine limite (80 % maximum). Une délibération du conseil municipal détermine les conditions de perception de cette participation.

La cession gratuite de terrains destinés à être affectés à certains usages publics : c'est une forme de participation qui doit rester dans la limite de 10 % de la superficie du terrain.

Toutes ces participations sont générées par le permis de construire ou d'aménager.

La Participation pour voirie et réseaux (PVR)

La PVR permet à la collectivité de percevoir des propriétaires de terrains une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux d'équipement d'un secteur à savoir :

- la réalisation ou l'amélioration d'une voie,
- la réalisation ou l'amélioration des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement,
- les études nécessaires à ces travaux.

Instituée par une simple délibération du conseil municipal, une délibération propre à chaque voie précise les travaux qui sont prévus et le montant de la participation par m² de terrain qui sera mise à la charge des propriétaires pour les terrains ou parties de terrain situés dans une bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie. Cette limite, fixée par la loi, peut être adaptée par la délibération propre à chaque voie et en fonction des circonstances locales, dans une fourchette comprise entre 60 et 100 mètres.

Le paiement de la PVR est généré par le permis de construire ou le permis d'aménager. Toutefois un propriétaire peut, par convention, accepter de pré-financer la réalisation ou l'aménagement de la voie.

Le Programme d'aménagement d'ensemble (PAE)

Un PAE est un périmètre institué par la collectivité à l'intérieur duquel celle-ci a prévu de réaliser des travaux d'aménagement nécessaires à l'équipement d'un secteur et met tout ou partie de ces dépenses à la charge des constructeurs créant des surfaces nouvelles de planchers, au prorata de ces surfaces et selon les différentes catégories de constructions. C'est un moyen de financer ces dépenses sachant que celles-ci sont générées à l'occasion des permis de construire. De ce fait, ceci ne permet pas de programmation possible des recettes comme dans le cas de la PVR. La participation est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le pétitionnaire, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains.

Le Projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP consiste en une simple convention passée entre la commune et les propriétaires fonciers ou les opérateurs pour assurer la prise en charge des équipements publics nécessaires à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement ou de construction, sous forme de contributions financières ou d'apport de terrains bâtis ou non bâtis, en remplacement de la TLE.

La Zone d'aménagement concerté (Zac)

La Zac permet soit l'application de la TLE, soit un régime spécial de participations des constructeurs aux frais réels des dépenses d'aménagement justifiés et nécessaires à l'opération, y compris à l'extérieur de son périmètre.

Le plus souvent, une Zac passe par la maîtrise foncière de l'aménageur (aménageur public ou privé) et les terrains, une fois remembrés et équipés, sont vendus à des tiers en incluant ces participations aux dépenses d'aménagement correspondant aux besoins liés aux constructions à réaliser (prévues dans le programme des équipements de la Zac, pièce majeure du dossier de réalisation approuvé par l'autorité compétente).

Outre les participations des constructeurs, dans le cas d'une Zac confiée à un aménageur, public ou privé, la concession prévoit les dépenses d'aménagement mises à la charge de l'aménageur qui en assure la responsabilité financière.

L'association possible de Zac avec un PAE

En dehors du cas courant de la maîtrise foncière en Zac (à laquelle est souvent associée une DUP), il est possible de faire une opération de Zac sans acquisitions foncières (ou en limitant celles-ci aux voiries et espaces publics) et de permettre aux propriétaires fonciers de vendre leurs biens librement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place un PAE pour faire participer les constructeurs aux dépenses d'aménagement.

La cession de biens acquis à l'amiable hors procédure

Pour mémoire, comme cela a été vu précédemment, des biens acquis à l'amiable en dehors de toute procédure ou d'usage d'outils publics (droit de préemption, DUP, emplacements réservés dans un PLU…) permettent la cession au prix fixé librement par la collectivité, comme dans une cession privée, en incluant tout élément ayant conduit à valoriser les terrains (viabilité, aménagements, démolitions éventuelles, mise en état préalable des sols…).

Autres modes de financement et d'assistance

Les élus désireux de réaliser des opérations d'habitat de qualité sur leur commune, mais ne disposant pas de moyens humains et/ou financiers suffisants, peuvent se rapprocher de différents partenaires.

Les Contrats de développement Rhône-Alpes (CDRA ou CDPRA)

Depuis 1993, la Région Rhône-Alpes a mis en place un dispositif d'aide au développement des territoires. Elaborés et signés entre la Région et les territoires qui le souhaitent, ils permettent d'inciter et d'accompagner les acteurs locaux dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet de territoire.

Les CDRA permettent de financer, par le biais de subventions, des projets aux maîtrises d'ouvrage variées. Il s'agit de démarches contractuelles entre la Région Rhône-Alpes et les territoires, qui peuvent permettre, selon les actions inscrites au contrat de pays, le financement de projets locaux notamment dans le domaine de l'aménagement et de l'habitat.

Exemple du territoire du Scot Rives du Rhône

Le **Syndicat mixte Rhône Pluriel** vient d'inscrire, dans le cadre de l'avenant de son CDPRA, une aide pour le financement d'études pré-opérationnelles, afin de favoriser la réalisation d'opérations d'habitat exemplaires. Cette aide représentera 60 % du montant total des études pour les communes iséroises du CDRA (30 % du conseil général de l'Isère et 30 % de la Région Rhône-Alpes) et 30 % du montant des études pour les autres communes (30 % de la Région Rhône-Alpes), dans la limite de 45 000 euros pour l'ensemble des études sur la durée de l'avenant.

Le **Syndicat mixte Drôme des Collines** peut accorder des aides au projet urbain (études préalables à l'urbanisation) pour des projets portés par une intercommunalité (Cf. action n° 39 du CDPRA). Ces aides représentent 30 % du montant des études, plafonnées à 4 000 euros par projet.

www.cr-rhone-alpes.fr

Ademe

L'Ademe soutient les communes qui s'engagent pour la qualité environnementale et propose la démarche AEU® qui consiste en une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Cette démarche s'applique tant aux documents d'urbanisme (Scot, PLU, …) qu'aux opérations d'aménagement (Zac, lotissement, …). Elle permet d'assurer une bonne intégration environnementale des territoires et des projets. L'AEU représente ainsi une démarche d'accompagnement et d'aide à la décision. La méthode proposée s'appuie sur une approche globale et transversale, qui prend en compte l'ensemble des interactions intervenant entre un projet urbain et des problématiques environnementales.

L'Ademe apporte un soutien financier à hauteur de 50 % du montant de la mission pour un plafond d'aide de 20 000 € pour les opérations d'aménagement et de 50 000 € pour les démarches de planification. Une aide complémentaire de la Région Rhône-Alpes peut être obtenue, portant le soutien financier à hauteur de 70 % maximum.

ademe.rhone-alpes@ademe.fr

www.ademe.fr

Agence d'urbanisme

Les agences d'urbanisme ont pour principale mission de contribuer à l'harmonisation des politiques publiques.

Elles interviennent généralement dans le cadre de la planification, du projet urbain et de l'observation. Elles produisent des analyses et formulent des propositions pour animer des groupes techniques et éclairer les élus. Les collectivités peuvent solliciter les agences pour les accompagner dans leur projet (assistance à maîtrise d'ouvrage, définition des projets, réalisation d'études, …).

fnau@fnau.org

www.fnau.org

CAUE

Les CAUE ont pour mission de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement sur le territoire départemental. Les collectivités locales (communes et communautés de communes), administrations, établissements publics locaux peuvent les consulter pour leurs projets et faire appel aux compétences de conseillers, architectes et urbanistes. Cette mission s'adresse aux maîtres d'ouvrages publics ; elle prépare en amont les conditions de chaque projet. Dégagées d'intérêts économiques ou professionnels, les préconisations sont une aide à la décision pour des actions aux diverses échelles des territoires, laissant le maître d'ouvrage libre de ses choix. Les CAUE fournissent principalement un accompagnement architectural à la maîtrise d'ouvrage publique et une aide à l'aménagement urbain et l'environnement paysager.

L'accompagnement pour le choix d'architectes et de projets dans le cadre de concours d'architecture ou de consultations sans remise de prestations, représente également une activité régulière importante des CAUE. L'architecte-conseiller CAUE apporte une médiation raisonnée entre les attentes de la maîtrise d'ouvrage et celles des professionnels pour une création architecturale de qualité.

www.caue.org

Attribution du logement social en fonction des plafonds de ressources

Secteur locatif social (revenu imposable n - 2 en euros) en France sauf Ile-de-France

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS
1	10 424	18 955	27 472
2	15 188	25 313	36 686
3	18 264	30 441	44 118
4	20 323	36 748	53 258
5	23 778	43 231	62 654
6	26 796	48 720	70 608
pers. suppl.	2 988	5 435	7 877

Secteur de l'accession (revenu fiscal de référence n - 1 en euros) en France sauf Paris et communes limitrophes, agglomérations Côte d'azur et Genevois français.

Catégorie de ménage	PAS	PSLA	PTZ
1	15 183	23 688	23 688
2	22 205	31 588	31 588
3	26 705	36 538	36 538
4	31 199	40 488	40 488
5	35 713	44 425	44 425
pers. suppl.	4 498	0	0

Catégorie de ménage	Nombre de personnes
1	Personne seule
2	Deux personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Trois personnes ou personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes ou personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes ou personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes ou personne seule avec quatre personnes à charge

PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) et **PLUS** (Prêt locatif à usage social) : arrêté du 25/05/2009

PLS (Prêt locatif social) : arrêté du 03/05/2001 (130 % du PLUS)

PAS (Prêt d'accession sociale) : arrêté du 27/03/2007

PSLA (Prêt social de location-accession) : arrêté du 27/03/2007

PTZ (Nouveau prêt à 0 %) : décret du 27/03/2007

source : ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer

Glossaire

Artificialisation

On parle d'artificialisation pour toute construction ou transformation qui modifie, de manière généralement irréversible, la physionomie et le fonctionnement d'un espace naturel, d'un milieu ou d'un paysage. Artificialisés, les sols perdent leurs fonctions de ressources naturelles et agricoles. Il en résulte, le plus souvent, une imperméabilisation des sols. La maîtrise de l'étalement urbain constitue un enjeu fort de l'aménagement durable des territoires. Les surfaces artificialisées regroupent ici l'habitat, les grands équipements urbains, les zones industrielles ou commerciales, les infrastructures routières et ferroviaires (portuaires et aéroportuaires), les zones d'extraction de matériaux, décharges, chantiers, les espaces récréatifs (parcs urbains) et les espaces « libres » urbains (dents creuses).

Source : Agence d'urbanisme de Lyon

Bail emphytéotique

Ce bail est support d'un droit réel pour le preneur et non d'un droit personnel. Il est né dans le cadre rural. Le preneur reçoit le nom d'emphytéote. Son droit de jouissance est plus étendu que celui d'un locataire « ordinaire » recevant en cela le bénéfice de sa qualification en droit réel ; ainsi le droit immobilier qui lui a été concédé, dit emphythéose, donne prise à l'hypothèque. L'économie générale de ce contrat particulier repose sur l'octroi d'un bail de longue durée (de 18 à 99 ans) permettant au preneur d'y construire, s'il le souhaite (ce n'est pas une obligation comme le bail à construction ou à réhabilitation) ou de mettre en valeur l'immeuble dans un environnement juridique de stabilité et moyennant un loyer modique. Il est à souligner que le bail emphythéotique sort du « champ rural » pour être utilisé dans un cadre urbain, tant par des bailleurs de droit public que de droit privé.

Source : Dictionnaire de l'habitat et du Logement, Armand Colin, 2002

Biodiversité

La biodiversité désigne la diversité des organismes vivants, qui s'apprécie en considérant la diversité des espèces, celle des gènes au sein de chaque espèce, ainsi que l'organisation et la répartition des écosystèmes. Le maintien de la biodiversité est une composante essentielle du développement durable. La préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers permet le maintien d'une diversité écologique (faune, flore, zone humide).

Source : Agence d'urbanisme de Lyon

Compacité

La compacité d'un bâtiment est généralement calculée comme le rapport entre son volume et la surface de déperdition. Privilégier une forte compacité revient, pour un volume habitable fixé, à limiter la surface de déperdition du bâtiment, et donc, d'une part, sa demande de chauffage, et d'autre part la quantité de matériaux à mettre en œuvre pour construire son enveloppe. Ces deux points ont une influence directe sur l'impact environnemental du bâtiment et sur son coût.

La compacité dépendant directement de l'architecture du bâtiment, il est difficile de lui donner des limites chiffrées. Pour tout type de bâtiment, on cherchera la compacité maximale. Les trois objectifs minima ci-dessous doivent être lus comme des pistes de réflexion lors de l'élaboration du projet d'architecture :

- privilégier une forme simple,
- privilégier les mitoyennetés,
- privilégier les bâtiments de grande taille.

Source : IBGE – Construire un bâtiment compact. [en ligne] .- février 2007. Disponible sur : http://www.bruxellesenvironnement.be

Confort climatique

Le confort climatique constitue une qualité d'ambiance essentielle pour un espace de type « urbain » et l'appropriation qui peut en être faite, hiver comme été. Un ensoleillement optimal des bâtiments permet d'améliorer fortement leur bilan énergétique, de l'ordre de 15 à 25 %, et donc de réduire les charges des occupants. Il est donc intéressant de favoriser une architecture « climatique », pour le confort d'hiver ou le confort d'été.

La recherche du confort climatique intérieur s'effectue au moyen des actions suivantes :

- la recherche de la lumière,
- la lutte contre le froid,
- la protection contre la chaleur excessive
- le maintien de la qualité de l'air par la ventilation.

Elle passe aussi par le respect de ces trois principes :

- l'orientation et les ouvertures préférentielles au sud pour capter les apports passifs et réduites au nord pour limiter les déperditions,
- la répartition des pièces et la compacité : en créant des espaces « tampon » au nord avec les pièces peu utilisées et l'utilisation de serres et vérandas au sud,
- le choix des matériaux afin d'améliorer le confort intérieur, favoriser les économies d'énergies et obtenir un bilan écologique performant du logement.

Les espaces extérieurs doivent également offrir de bonnes conditions de confort : protection vis-à-vis du vent, exposition au soleil (hiver) ou à l'ombre (été). Ainsi, une forte exposition au vent peut aggraver la désaffection d'un espace public (les cheminements ventés sont peu attractifs…). Se protéger ou bénéficier des facteurs climatiques est possible en jouant sur la morphologie urbaine, la mise en place de dispositifs spécifiques, l'utilisation de la végétation ou de l'eau. Il peut s'agir d'espaces privatifs (jardins, terrasses…), d'espaces de transition (dessertes d'immeuble, cours…) ou d'espaces publics.

La recherche d'une meilleure harmonie et d'une meilleure synergie avec l'environnement naturel des bâtiments semble essentielle dans la poursuite de cet objectif.

Source : de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer - [en ligne] .- Disponible sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr

Source : Le Réactif, Mars-avril 2003, n° 35

Source : TRAISNEL J.-P.-Production du confort et architectures de l'extrême [en ligne] .- Ecole nationale d'architecture de Paris-Belleville, 2006. Disponible sur : http://www.paris-belleville.archi.fr

Densité

Qu'elle renvoie à un concept ou une mesure, à une figure ou un outil, à un rapport ou une valeur, la densité divise acteurs et usagers de l'espace.

Défaut pour les uns ou qualité pour les autres, acceptée, désirée, refusée, la densité semble surtout inconciliable avec les notions d'appropriation, d'individualité traditionnellement associées au logement. Elle reste surtout, pour une majorité d'élus et d'usagers, synonyme de l'échec des formes du logement collectif des années 1960-70, dont l'expression la plus brutale est le plan masse caractéristique en « tours et barres ».

Ceux qui stigmatisent au contraire l'habitat individuel à faible densité avancent les arguments suivants :

- l'habitat individuel diffus génère des coûts de fonctionnement élevés pour la collectivité (entretien et renouvellement de voirie et de réseaux divers, dessertes difficiles en transports collectifs, ramassage scolaire, enlèvement des déchets, distribution du courrier... pour n'en citer que quelques-uns) ;
- l'habitat diffus favorise les stratégies de sociabilité sélective. Il ne permet pas de construire des mixités générationnelles ou sociales ;
- il constitue une entrave aux efforts du développement durable par sa consommation d'espace, et par la consommation d'énergie qu'il induit. Il concourt à l'imperméabilisation des sols et participe en milieu rural à canaliser les afflux d'eau par des mouvements de terrain et des emprises au sol peu maîtrisés. Les modes de construction peuvent, en diffus, répondre à des critères de haute qualité environnementale, ou faire appel aux ressources d'énergie renouvelable, mais les critères techniques du bâti n'épuisent pas le sujet ;
- l'habitat individuel augmente la dépendance à la voiture individuelle. La densité urbaine (nombre d'habitant par hectare) décroît de manière inversement proportionnelle avec la consommation de carburant.

Enfin, la densité réelle est souvent distincte de la densité perçue, et certaines formes d'habitat individuel groupé paraissent moins denses que des ensembles d'immeubles collectifs répartis sur un plus grand territoire, alors qu'en réalité, les densités surfaciques sont inversées. La densité est d'autant mieux vécue que la qualité du logement, la diversité typologique et la variété des matériaux sont grandes. La topographie, mais aussi la végétation des jardins, les terrasses plantées, les murs couverts de clématite, lierre, glycine ou les balcons fleuris, jouent un rôle important dans ces perceptions.

Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer - [en ligne] .- Disponible sur : http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr

Enquête parcellaire

L'enquête parcellaire, menée dans le cadre de la phase administrative de l'expropriation, permet de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser leur plan parcellaire et la liste des propriétaires. Elle intervient après l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) ou en même temps.

A l'expiration du délai d'enquête parcellaire prévu par arrêté, les registres sont clos, signés par le maire et transmis au commissaire enquêteur, qui peut encore auditionner toute personne qu'il juge utile d'entendre.

Le commissaire enquêteur dresse ensuite un procès verbal de cette étape dans le délai fixé par l'arrêté du préfet qui ne peut dépasser trente jours. Il adresse le dossier au sous-préfet qui le transmet au préfet avec son avis.

Le commissaire enquêteur peut, en accord avec l'expropriant, proposer un changement de tracé qui peut concerner de nouvelles surfaces et de nouveaux occupants. Les personnes nouvellement concernées disposent de huit jours après notification pour fournir leurs observations. Passé ce délai, le commissaire enquêteur dresse de nouvelles conclusions qu'il envoie au préfet ou au sous-prefet.

Au vu du procès verbal et des documents annexés, le préfet prend un arrêté de cessibilité pour les parties de propriété dont la cession (vente) est nécessaire.

Source : Service public, le portail de l'administration - [en ligne] .- Disponible sur : http://vosdroits.service-public.fr

Expropriation

L'expropriation est une démarche administrative et judiciaire par laquelle l'administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien, en général foncier ou immobilier, en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Source : MERLIN P, CHOAY F.- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.- PUF, 2000

Habitat intermédiaire

Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait «l'habitat social intermédiaire» par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages. Toutefois, cette définition n'est pas totalement pertinente.

Il s'agit véritablement d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier. L'erreur la plus fréquente consiste à l'imaginer comme un mixte entre individuel et collectif. Cet habitat se présente comme une nouvelle forme d'habitat soucieuse d'économiser l'espace naturel, en incitant à l'utilisation de parcelles réduites avec des formes urbaines adaptées.

L'habitat intermédiaire est par ailleurs une réponse aux attentes de nature, d'intimité et d'appropriation de l'espace de la population. La définition de l'habitat intermédiaire prend en compte plusieurs critères essentiels :

- l'espace : il se doit d'être appropriable par les habitants, que se soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle. Il doit offrir aux habitants un espace d'individualité.
- la densité : une forte densité peut permettre l'installation de services urbains, publics et privés, mais aussi d'équipements et de transports en commun. Toutefois, il s'agit de trouver «la bonne densité», car si cette dernière est trop importante ou mal répartie, elle engendre un sentiment d'oppression chez les habitants.
- la forme urbaine : elle doit permettre, avec des bâtiments d'une hauteur maximale de quatre niveaux (un rez-de-chaussée plus deux étages plus combles aménagés), une densification et une bonne intégration de l'opération, tant architecturalement qu'esthétiquement. Pour que cette intégration soit la meilleure possible, un travail sur les volumes doit être effectué. Ils doivent avoir des proportions similai-

res à celles des bâtiments environnants. Cette transition en douceur peut aussi être assurée par des aménagements paysagers et des espaces verts entre les différentes formes urbaines présentes.

Pour les habitants, qu'ils soient d'origine urbaine ou rurale, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés (lorsque l'importance ou la proximité d'un centre bourg ou d'un centre urbain le permet). L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.

L'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types :

- les maisons individuelles : accolées, jumelées ou en bande (ce type d'habitat intermédiaire est le plus fréquent) ;
- les petits collectifs : issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple ;
- les petits collectifs : collectifs à faible volumétrie, maisons de ville ou villas urbaines.

Source : Adeus - l'habitat intermédiaire.- 2004

Imperméabilisation du sol et ses impacts

Imperméabiliser le sol revient à recouvrir la surface du sol avec un matériau étanche ou à changer la nature du sol de manière à ce qu'il devienne imperméable et soit privé d'eau de pluie. L'imperméabilisation est directement liée au développement urbain. On peut la définir comme étant la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables du paysage urbain. Les surfaces imperméables empêchent l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement. Outre la pollution aquatique et les autres problèmes environnementaux ainsi causés, ce ruissellement peut entraîner une surcharge pour le système d'égouttage et occasionner des inondations.

Source : ULB, Université libre de Bruxelles –[en ligne].- Disponible sur http://www.ulb.ac.be

Source : L'environnement pour les Européen - [en ligne].- Disponible sur http://ec.europa.eu

Ordonnance d'expropriation

En France, la phase judiciaire de la procédure d'expropriation débute avec l'ordonnance d'expropriation prononcée par le juge. Elle a pour objet de mener à bien le transfert de propriété et de déterminer le montant des indemnités qui seront versées aux expropriés.

Source : MERLIN P, CHOAY F.- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.- PUF, 2000

Pétitionnaires

Personne qui présente ou signe une revendication ou une requête destinée à être remise à une autorité.

Source : Encarta – [en ligne] .- Disponible sur : http://fr.encarta.msn.com

Végétalisation

En urbanisme et notamment dans le cadre de la Haute qualité environnementale (HQE), la végétalisation s'applique aux toitures, terrasses et murs.

Le principe de la toiture végétale (aussi : toit vert ou toit végétalisé) existe depuis la préhistoire. Il consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente (jusqu'à 35°, au-delà on parlera de mur végétalisé). De nombreuses expériences conduites en Europe ont montré que pour des objectifs de durabilité, de restauration ou de protection de la biodiversité et de l'environnement en milieu urbain, l'aménagement d'un « écotoit » se révélait intéressant en termes de qualité de l'air et d'atténuation des îlots de chaleur urbaine. L'intégration d'un toit vert dans le bâtiment sera d'autant mieux réussie si elle est envisagée dès la conception du bâtiment, mais elle est toutefois réalisable sur des constructions déjà existantes.

Les concepts de mur vivant, mur végétalisé et mur végétal décrivent des jardins ou écosystèmes verticaux, plus ou moins artificiels, conçus comme éléments esthétiques de décor dans le cadre de ce que l'on appelle le jardinage urbain ou comme des éléments d'écologie urbaine. Dans ce dernier cas, ces murs, comme les terrasses végétalisées ou les clôtures végétales, peuvent contribuer à la restauration de réseaux de corridors biologiques, en ville notamment (technique non encore testée avec des espèces locales en Europe). Ils peuvent servir de refuge ou de garde-manger pour les oiseaux, les invertébrés ou les mammifères, mais ils semblent également pouvoir jouer un rôle en matière de microclimat et de qualité de l'air.

Source : Wikipédia, l'encyclopédie libre -[en ligne] .- Disponible sur : http://fr.wikipedia.org

Liste des opérations présentées

Anse, Zac du Pré aux Moutons (69) p. 12, 72, 73
Beynost, Zac des Grandes Terres (01) p. 12
Blyes (01) p.54
Bourg-en-Bresse, projet d'aménagement de Loëze (01) p. 19
Bourg-en-Bresse, projet des berges de Bouvent (01) p. 17
Chassieu, Le Raquin (69) p. 79
Chaussan, Le Pré du Meunier (69) p. 14, 36
Condrieu – lieu-dit Le Rozay, Zac du Rozay,
Résidence Henri Mallarte (69) p. 15, 23, 25
Dardilly, Beaumanière (69) p. 10, 15, 28
Dardilly, Zac des Noyeraies (69) p. 18
Fontaines-Saint-Martin (69) p. 20
Isle d'Abeau, Le Coteau de Chasse (38) p. 8, 47
Isle d'Abeau, Les Collines de Fondbonnière (38) p. 51
Les Chères, Le Clos du Verger (69) p. 28, 74, 75
Lyon 9e, Saint-Rambert, Cité Edouard Herriot (69) p. 19, 25
Mions, Les Initiales (69) p. 10
Mornant, Les Belles Saisons (69) p. 27
Roussillon (38) p. 49
Saint-Pierre-la-Palud, Zac de Grésigny (69) p. 14, 15, 28
Saint-Priest, Le Hameau de l'Herbepin (69) p. 17, 53
Saint-Priest, Manissieux, Jules Verne (69) p. 17, 52
Saint-Priest, Zac des Hauts de Feuilly (69) p. 30, 31
Solaize, Le Clos des Eparviers (69) p. 10, 22, 80, 81
Tartaras (42) p. 8
Tassin-la-Demi-Lune, Emeraude Park (69) p. 10
Tour-de-Salvany, Zac du Contal (69) p. 20, 21, 93
Treffort-Cuisiat, Le Verger du Moulin (01) p. 11, 18, 66, 67

Les Chères

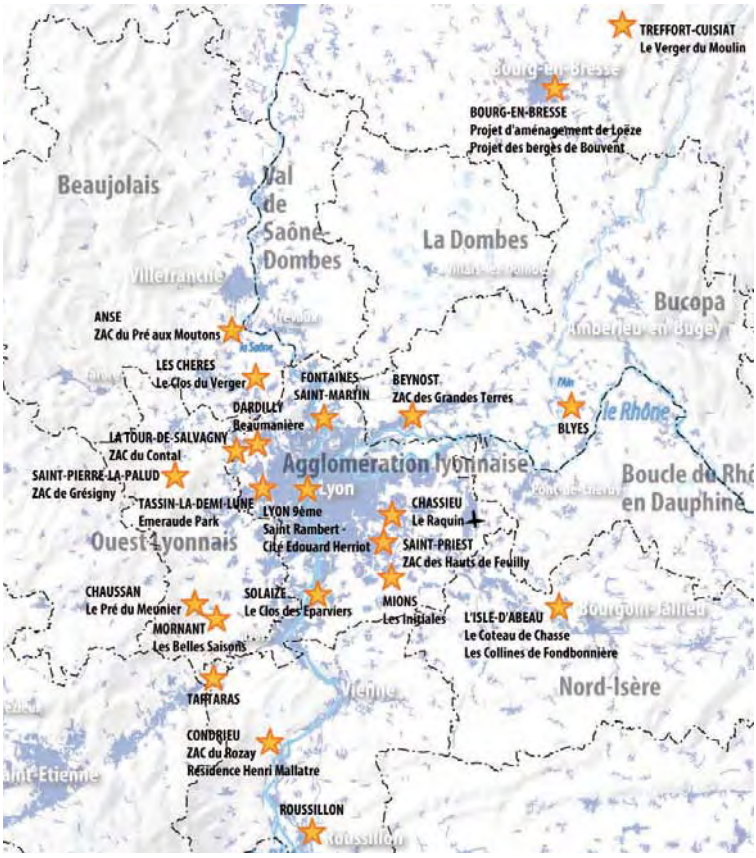
Lire la vidéo

Solaize

Lire la vidéo

Treffort-Cuisiat

Lire la vidéo



Remerciements pour relecture et contribution :

Françoise Bernillon, maire de Saint-Nizier-le-Désert et 4e vice-présidente du Scot de la Dombes,
Laurent Sauzay, conseiller municipal, mairie de Charbonnières-les-Bains, chargé de mission Sepal,
Magguy Baccam, chargée de mission Scot Nord Isère**,**

Jeanine Berne, chef de projet Scot Nord-Isère,

Jean-Jacques Blet, directeur développement région, Nexity George V Rhône-Loire-Auvergne,

Michelle Ciavatti, chargée de mission Sepal,

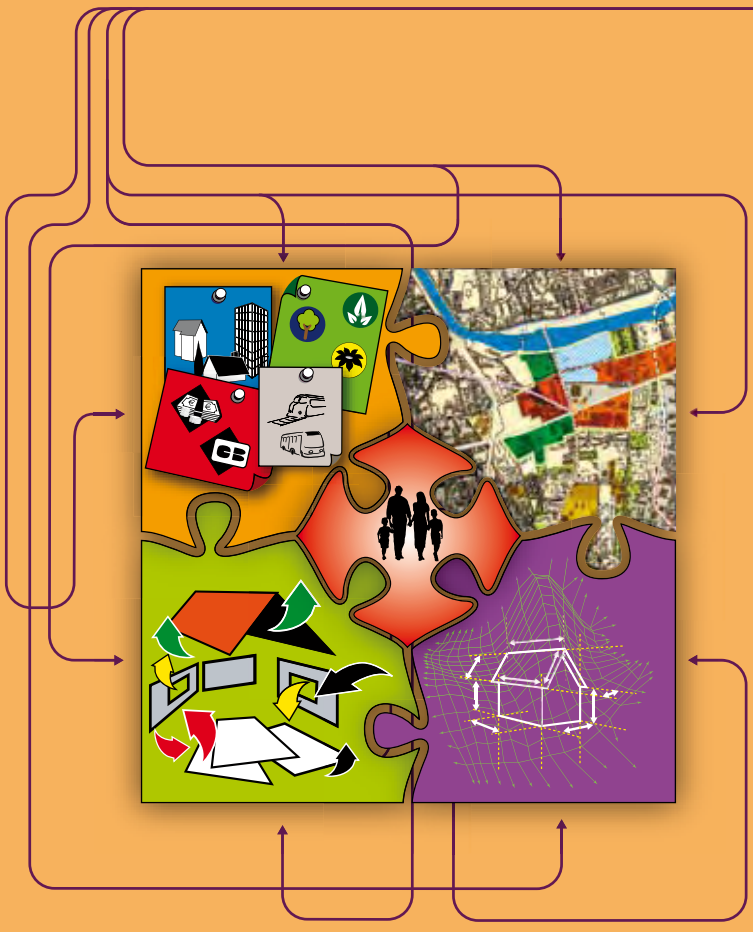
Laurent Escobar, directeur associé, Adéquation,

Jean-Pierre Perrot, Société Urba-concept,

Cette publication a également bénéficié de l'investissement et du soutien de l'ensemble des chefs de projets Scot.

Remerciements pour leur disponibilité et leur intérêt à :

Stéphane Curtelin, Didier Larue, Laurent Escobar, Thierry Roche, Jean-Jacques Blet, Patrick Gagnaire, Pierre Perdrix, Raymond Maire, Nicole Singier, Paul Delorme, Martine Surrel, Benoit Tracol, Pricilla Tetaz, Béatrice Vessiller, Yann Marchand, Frédéric Bret, Nicole Noel, Marie-Laure Bonnefoy, Christian Gardoni.



Les Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise

www.inter-scot.org

Agence d'urbanisme
pour le développement de l'agglomération lyonnaise

Métropolisation et Grands Territoires
18 rue du lac - BP 3129 - 69402 Lyon Cedex 03
Tél. 04 78 63 43 70 - Télécopie 04 78 63 40 83
www.urbalyon.org

Directeur de la publication **Olivier Frérot**
Référent **Natalia Fillod-Barbarino**
04 78 63 43 42 n.fillod-barbarino@urbalyon.org
Démarche inter-Scot **Olivier Roussel**
04 78 63 43 72 o.roussel@urbalyon.org

avec l'appui d'**Épures**, Agence d'urbanisme de la région stéphanoise