Le Maire et l'urbanisation des nouveaux territoires

Mémento des extensions urbaines de qualité

Loir et Cher caue

Conception et réalisation :

CAUE du Loir-et-Cher

Remerciements aux acteurs du groupe de tavail :

Association départementale des Maires de France - ADIL - Agglopolys / SIAB - Aménagement Val de Loire - CC du Pays de Vendôme - CAUE du Loiret - DDE Loir-et-Cher - FFP - FNCP - Foncier Conseil - Grand Blois Développement - Ordre régional des géomètres - SNAL - SOFIAL - Stampers bâtiment - UNCMI.

SOMMAIRE

- *Préambule* ... p. 1
- *Introduction* ... p. 2

Partie 1 : l'urbanisation des nouveaux territoires : un processus en 6 étapes ... p. 5

- *1 - Planifier :* Anticiper à l'échelle du territoire la création et l'urbanisation de nouveaux quartiers ... p. 6
- *2 - Programmer :* Définir les orientations stratégiques d'aménagement d'un secteur à urbaniser ... p. 8
- *3 - Concevoir :* Être attentif aux intentions dessinées du projet d'aménagement ... p. 10
- *4 - Aménager :* Réaliser ou faire réaliser les travaux d'aménagement ... p. 12
- *5 - Construire :* Maîtriser la qualité architecturale des constructions ... p. 14
- *6 - Gérer :* Évaluer les nouveaux quartiers ... p. 16

Partie 2 : Les fiches « techniques » de réalisation d'un projet d'extension urbaine ... p.19

- *Fiche 1* : Déterminer les conditions d'ouverture à l'urbanisation ... p. 21
- *Fiche 2* : Mener une politique foncière et maîtriser le foncier ... p. 22
- *Fiche 3* : Rédiger un programme d'aménagement ... p. 24
- *Fiche 4* : Choisir une procédure d'aménagement ... p. 26
- *Fiche 5* : Sélectionner un aménageur ... p. 29

Partie 3 : Les fiches « qualitatives » de réalisation d'un projet d'extension urbaine ... p. 33

- *Fiche 1* : Une population variée, des besoins différents ... p. 34
- *Fiche 2* : Spécificités du site et greffe urbaine ... p. 36
- *Fiche 3* : La rue, un espace pour la voiture mais aussi pour le piéton ... p. 38
- *Fiche 4* : La gestion maîtrisée de l'espace occupé par la voiture ... p. 40
- *Fiche 5* : Le parcellaire, outil de composition du nouveau quartier ... p. 42
- *Fiche 6* : Le bâti, une implantation qui permet l'évolution des usages ... p. 44
- *Fiche 7* : Végétation, de l'agréable à l'utile ... p. 46

PREAMBULE

Le Loir-et-Cher, comme les territoires voisins, s'urbanise sous la pression d'une demande croissante en logements individuels, en périphérie des villes. Le territoire se transforme et se dilue, en grande partie, au gré de l'accroissement des déplacements automobiles et des difficultés rencontrées par les ménages pour accéder à un foncier à un prix abordable. Les villes et villages s'urbanisent, s'étalent et consomment un foncier souvent nécessaire à l'agriculture et à l'équilibre des espaces naturels. Enfin, le paysage se banalise avec des lotissements et des constructions standardisés qui se reproduisent à l'infini dans le département, sans souci du contexte local.

Le CAUE de Loir-et-Cher a pris l'initiative de proposer à tous les acteurs du cadre de vie du département une réflexion sur la mise en place d'une démarche qualitative, pour répondre aux enjeux du territoire et pour accompagner les collectivités locales dans la maîtrise de leurs projets d'urbanisation.

Ce groupe a réuni pendant deux ans des maîtres d'œuvre (géomètres, paysagistes, architectes…), des aménageurs, des constructeurs, des services de l'Etat et des collectivités ainsi que l'association des maires du Loir-et-Cher afin d'élaborer une démarche collective dans laquelle chacun s'engage à développer autrement les territoires.

Cette démarche porte essentiellement sur le processus de création du développement urbain des villes et villages. Son objet est de comprendre la chaîne des différentes étapes qui structurent la création des nouveaux quartiers, et non d'apporter des réponses simplement architecturales et urbaines. Ainsi, elle poursuit l'objectif d'aider les communes à élaborer le projet urbain adapté aux singularités urbaines, architecturales et sociales en y associant tous les acteurs.

Le Maire est le principal acteur dans la formulation du projet urbain et des éléments de cadrage pour les interventions des autres acteurs. Il porte la « qualité » que ce soit dans ses traductions urbaines, paysagères ou architecturales, à toutes les étapes de ce processus.

Ce mémento est donc destiné aux élus pour les accompagner dans l'élaboration de leur projet de développement urbain, dans le contexte des lois nouvelles qui régissent l'urbanisme. Il a pour ambition de traiter de l'Urbanisme, du Paysage et de l'Architecture sans les confondre, mais en montrant leur imbrication et leurs réponses aux enjeux du développement durable afin de maîtriser l'étalement urbain pour faciliter l'intégration des populations et pour valoriser le patrimoine du territoire.

INTRODUCTION

L'urbanisation des nouveaux territoires : la nécessité de maîtriser et de promouvoir la qualité

Les « extensions urbaines » c'est-à-dire les territoires concernés par une urbanisation nouvelle, constituent aujourd'hui dans le Loir-et-Cher, et dans la plupart des départements français, l'un des principaux modes d'urbanisation au même titre que le renouvellement urbain, la densification urbaine, etc. Ce mode d'urbanisation est spécifique dans la mesure où il s'agit de **transformer des terrains « naturels »** (écosystèmes, terrains agricoles ou forestiers), le plus souvent situés en périphérie des bourgs et des tissus urbains constitués, en des **milieux aménagés et construits.**
Le terme générique « d'extension urbaine » concerne donc autant les villages de quelques centaines d'habitants que les grandes villes du département du Loir-et-Cher.

L'urbanisation de nouveaux terrains et territoires répond à plusieurs enjeux (créer une offre nouvelle de logements, répondre à l'aspiration à la maison individuelle, etc.) mais elle génère également nombre d'insatisfactions et de problèmes relevés tant par les élus, que par les habitants et les professionnels de l'aménagement :
- banalisation des paysages et de l'architecture[1],
- surconsommation foncière[2] (suppression des terres riches du point de vue agricole…),
- bouleversement des écosystèmes, dysfonctionnements hydrologiques…
- réponse à des besoins immédiats et non durables pour le territoire (localisation peu judicieuse de zones d'activités, accroissement des distances de déplacements, …),
- développement de coûts externes non envisagés qu'ils soient financiers ou sociaux (coûts importants d'entretien des réseaux, coûts de fonctionnement divers…).

Le constat porte autant sur la qualité que sur le coût et les délais des opérations d'aménagement.

Ces écueils sont pour partie le résultat d'incompréhensions entre les différents acteurs (élus, professionnels de l'aménagement…) :
- inadéquation entre la commande formulée par les élus et la réponse apportée par les professionnels (aménageur, architecte…),
- absence de dialogue entre les acteurs résultant d'un manque de vocabulaire et de référents communs, et des difficultés à identifier le rôle de chacun,
- difficultés de concilier la stratégie de développement durable territorial étalé dans le temps et les logiques d'urbanisation à court terme.

Or, le **processus de création/réalisation** d'une extension urbaine **forge en grande partie la qualité** des opérations d'aménagement et le développement durable territorial.
Les pouvoirs du Maire - l'urbanisme est une compétence communale - font de lui le premier acteur des « extensions urbaines » sous leurs formes diverses (ZAC, lotissement, zone AU des PLU, zone Na des POS…), vis-à-vis des habitants mais aussi des professionnels de l'aménagement.

[1] Par exemple, un même modèle de maison est reproduit à des centaines d'exemplaires en Bretagne, en région PACA ou en région Centre

[2] L'artificialisation des sols en France concerne chaque année 60000 ha soit l'équivalent de 6 fois la superficie de la ville de Paris, cela correspond également à l'ouverture à l'urbanisation d'un hectare pour 3 habitants, routes et équipements compris !

Un outil au service des Maires : le mémento

Le mémento est un outil pratique, pédagogique permettant une lecture rapide et synthétique du sujet. Celui-ci se donne pour objectif d'aider les maires à mieux appréhender la complexité du sujet et leur rôle parmi les multiples intervenants.

Le mémento se propose de présenter synthétiquement :
- **partie 1 :** le déroulement d'un projet d'extension urbaine, son processus de création depuis l'IDEE DE FAIRE (urbaniser de nouveaux secteurs sur la commune, créer un lotissement…) jusqu'à l'arrivée de nouveaux habitants ainsi que le rôle du maire dans ce processus.
- ***partie 2 :*** les outils technico-juridiques à la disposition du Maire pour maîtriser les projets d'urbanisation future.
- ***partie 3 :*** des éléments structurants devant faire l'objet d'une attention particulière dans la création d'une extension urbaine (la place de la voiture, la végétation…) et permettant d'apprécier la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets d'urbanisation.

Les parties 2 et 3 (fiches techniques & qualitatives) seront alimentées en permanence et mises à jour sur le site internet du CAUE 41.

Le rôle permanent du maire dans les opérations d'aménagement

Le maire exerce différentes tâches spécifiques pour assurer la qualité urbaine de son territoire et maîtriser les opérations d'urbanisation future (tâches exposées ci-après) mais il doit également assumer son rôle permanent et transversal : cadrer, conduire, concerter, décider, s'entourer, porter les projets.

Un projet de qualité repose sur une maîtrise d'ouvrage forte c'est-à-dire sur des élus qui assument leur rôle dans le processus d'extension urbaine, de création de nouveaux quartiers.

PARTIE 1 : L'urbanisation des nouveaux territoires en 6 étapes

1 - ANTICIPER & PLANIFIER

2 - PROGRAMMER

3 - CONCEVOIR

4 - AMÉNAGER

5 - CONSTRUIRE

6 - GÉRER & ÉVALUER

1 - ANTICIPER & PLANIFIER

➤ *Définir à l'échelle du territoire la création et l'urbanisation de nouveaux quartiers*

• Tout secteur ou terrain à urbaniser s'inscrit dans un territoire plus large (= la commune, l'agglomération…).
Dès lors, avant d'esquisser tout projet d'aménagement, il est nécessaire de « positionner » le secteur à urbaniser dans un projet global de développement durable du territoire.

• Le projet de développement durable est défini par le Maire et son conseil municipal. Il consiste à établir pour les 10-15 années à venir les orientations générales et les lignes directrices du développement communal (en cohérence avec celles de l'agglomération) sur tous les aspects du cadre de vie : déplacements, logements, équipements publics, commerces, paysage… Ces orientations, qui doivent être hiérarchisées, sont de différentes natures : protéger, rénover, réhabiliter, mettre en valeur, rééquilibrer, étendre… tel ou tel secteur de la commune.

• Pour avoir une traduction réglementaire, le projet de développement doit s'inscrire dans un document de planification urbaine reconnu légalement. Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est le seul document réglementaire, à la disposition des communes, permettant d'exprimer un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et d'avoir des effets juridiques sur les demandes des citoyens (permis de construire, permis d'aménager ..).

• La démarche de planification stratégique est essentielle pour rechercher une meilleure cohérence des projets d'aménagements futurs.

• Le Maire doit compléter son projet de développement en définissant la stratégie de mise en œuvre nécessaire, autrement dit il doit :

- Mesurer la pertinence d'urbaniser tel ou tel secteur en hiérarchisant les enjeux d'ordre patrimonial, écologique, économique, agronomique, touristique, résidentiel...

- Déterminer les secteurs à urbaniser (localisation, superficie, périmètre…).

- Définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation : 4 ensembles d'outils permettent d'agir sur l'urbanisation (Cf. fiche technique 1) :

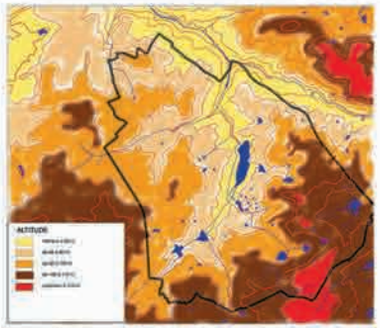
  • les outils réglementaires de planification urbaine (règlement du PLU…),
  • les outils d'aménagement physique du secteur (installation des réseaux d'assainissement…),
  • les outils de maîtrise du foncier (préemption, expropriation…),
  • les outils fiscaux d'aménagement.

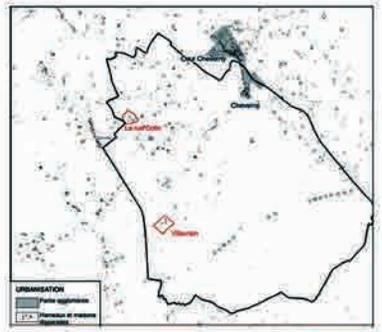
Le rôle du maire

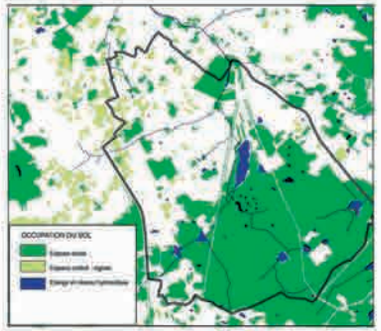
- *il définit un projet global de développement,*
- *il met en œuvre un document de planification urbaine,*
- *il définit une stratégie de mise en œuvre pour maîtriser l 'urbanisation,*
- *il définit une politique foncière,*
- *il s'entoure des compétences nécessaires pour exprimer le projet de développement et s'assure de la qualité des intervenants,*
- *il est attentif à la correspondance entre les solutions techniques proposées et le projet politique.*

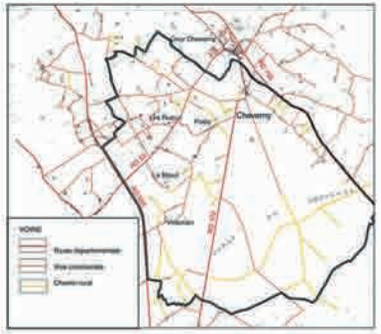
1 -

Définir à l'échelle du territoire la création et l'urbanisation de nouveaux quartiers

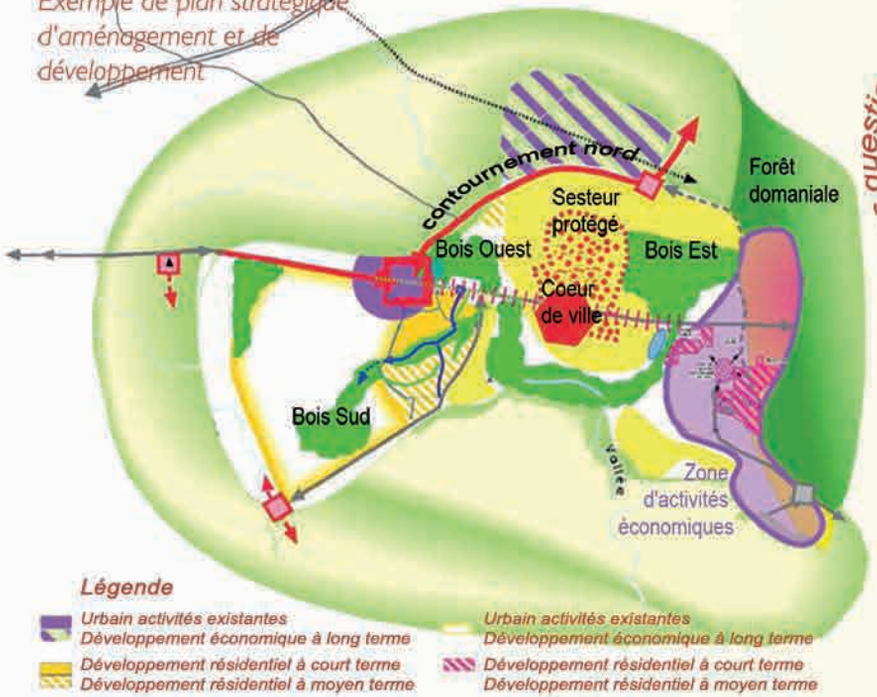


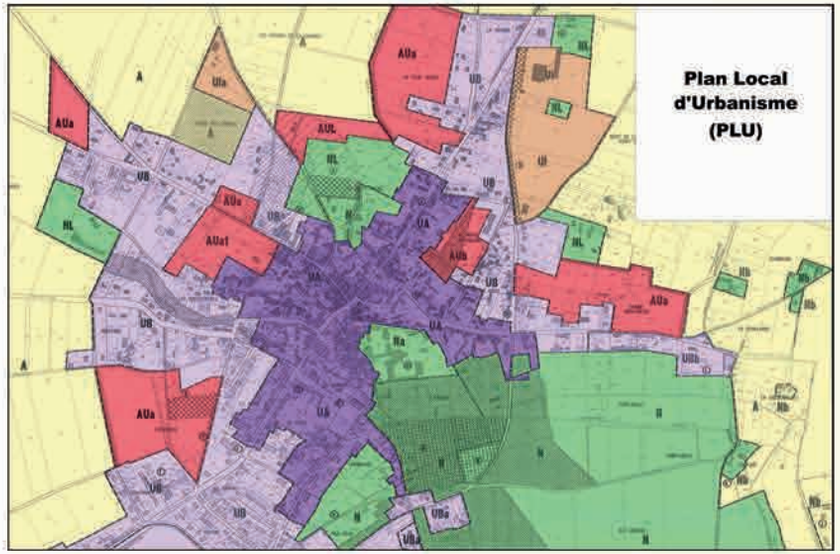






Exemple de plan stratégique d'aménagement et de développement





Les questions à se poser

- Pourquoi « agrandir » le bourg ?
- Est-il nécessaire d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation ?
- L'extension du territoire est-elle la seule solution pour répondre aux objectifs (socio-économiques…) définis ? N'y a-t-il pas d'autres solutions (densification, renouvellement du patrimoine bâti…) ?
- Le projet d'extension urbaine s'inscrit-il et répond-il au projet de développement de la commune, aux orientations économiques, sociales, environnementales, paysagères… définies à l'échelle de la commune ?
- La localisation, la superficie et le périmètre des secteurs à urbaniser sont-ils pertinents ?
- Quels sont les impacts prévisibles du secteur à aménager (déplacements, réseaux techniques, consommation foncière, création de nouveaux équipements…) ?
- Quels sont les secteurs à urbaniser en priorité ? Le phasage de l'urbanisation répond-il au rythme de développement souhaité et possible sur la commune ?
- Pourquoi urbaniser ce secteur aujourd'hui plutôt que demain ? s'inscrit-il dans le rythme de développement souhaité pour la commune ?
- Les conditions définies pour l'ouverture à l'urbanisation permettent-elles une maîtrise du territoire ?

2 - PROGRAMMER

➤ *Définir les orientations stratégiques d'aménagement d'un secteur à urbaniser*

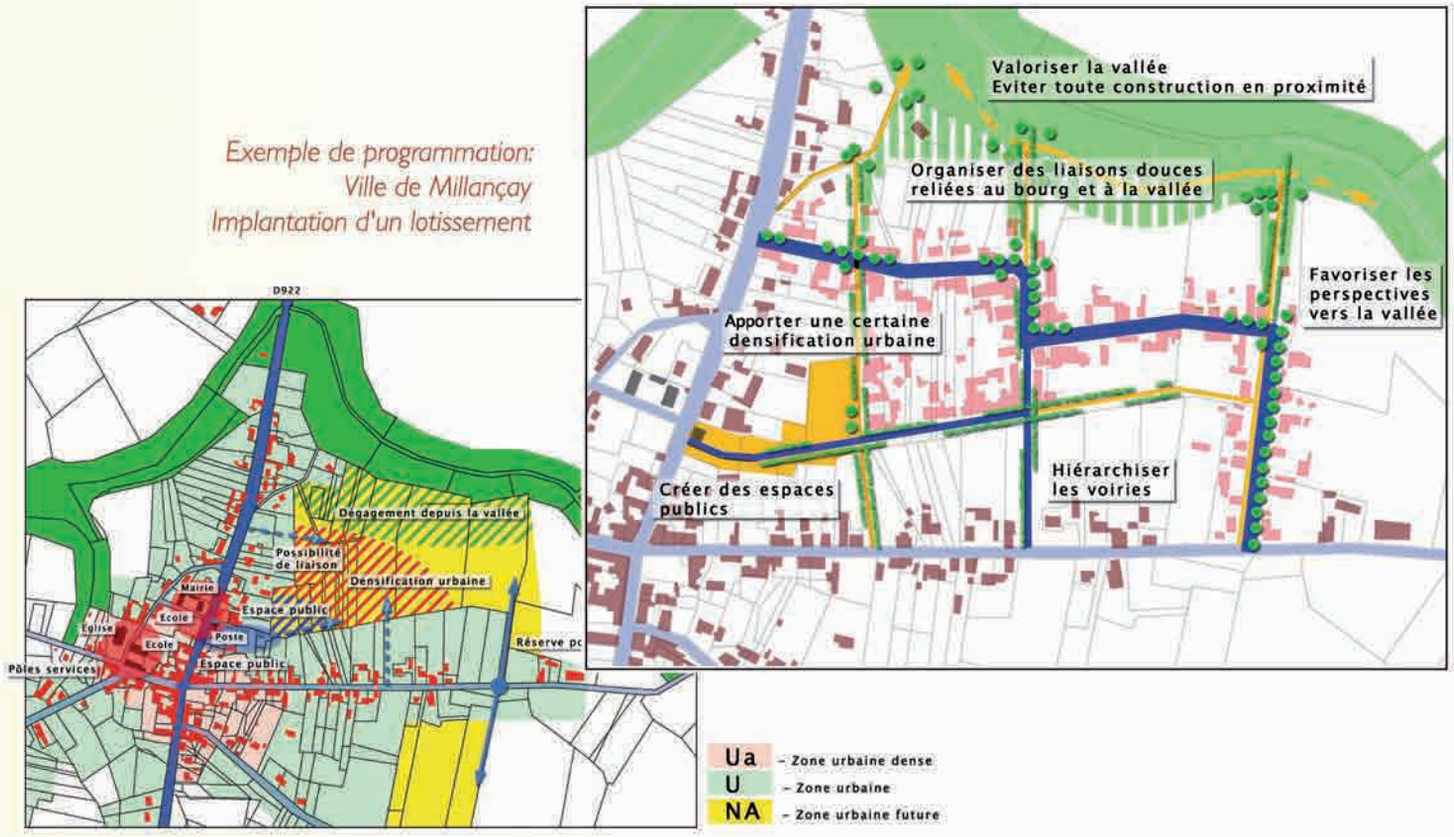
- Pour urbaniser un secteur ou créer un lotissement il faut établir un programme qui traduira la politique que la municipalité souhaite développer sur un site déterminé.

- Le programme fixe et hiérarchise les objectifs, les attentes, les orientations à développer sur le secteur à urbaniser, ainsi que les exigences et les performances que le projet devra atteindre en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage, de déplacement, de développement économique, d'habitat... tout en prenant en compte les caractéristiques du site et son contexte.

- La rédaction d'un document-programme est le meilleur moyen d'afficher l'ambition de la commune et de clarifier les positions sur tel ou tel sujet mais aussi de formuler une commande explicite (=les objectifs de la collectivité, les contraintes du site, le périmètre à urbaniser…) à des concepteurs (architecte, paysagiste, ingénieur…).

- Il permet d'identifier précisément, en fonction des problématiques du site et des besoins/attentes de la collectivité, les compétences nécessaires, de cibler les professionnels qualifiés et compétents, et de déterminer les critères de sélection. Cette phase est également le bon moment pour organiser le pilotage et le suivi spécifique du projet (même si l'organisation peut évoluer au cours du processus).

Exemple de programmation:
Ville de Millançay
Implantation d'un lotissement



- Au cours des différentes étapes qui vont conduire à l'urbanisation du secteur déterminé, le Maire va être confronté à une multitude d'acteurs, professionnels de l'aménagement. Le Maire n'étant pas un expert des questions d'aménagement, celui-ci a pour rôle de cadrer le projet (par le document-programme notamment) mais aussi de conduire, de suivre le projet, d'animer, de coordonner, de négocier, d'interroger les différents acteurs. L'efficacité du processus repose sur une bonne organisation et sur une « maîtrise d'ouvrage forte», c'est-à-dire un donneur d'ordre qui sait conduire le projet et prendre des décisions.

Le rôle du maire

- *Il rédige un document-programme explicite,*
- *Il fixe et hiérarchise les objectifs, les attentes et exigences du projet,*
- *Il adapte et détermine les qualifications et compétences que les concepteurs devront présenter en fonction du projet,*
- *Il organise la maîtrise d'ouvrage (personne référente, tâches…).*

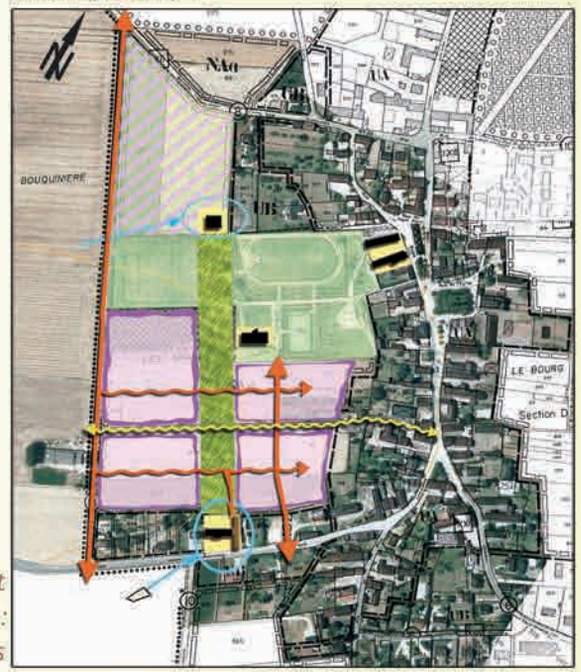
2 -

Définir les orientations stratégiques d'aménagement d'un secteur à urbaniser

Exemple de programmation d'extension urbaine : Ville de Montlivault

Les questions à se poser

- Quelles ambitions pour le secteur à urbaniser ?
- Les lignes directrices du projet d'extension urbaine (souhaits, attentes, objectifs) ont-elles été définies ?
- Quelles sont les marges laissées à l'appréciation des concepteurs ? Quelles sont les lignes directrices intangibles ?
- Le document-programme est-il suffisamment explicite pour quelqu'un qui ne connaît pas le contexte ?
- La municipalité s'est-elle organisée pour suivre le projet (référents politiques, techniques…) ?



Exemple d'aménagement et de développement : Ville de Marolles

À retenir :

Un programme couvre les thématiques suivantes :

- *La définition d'un objectif global,*
- *l'organisation urbaine et les modes de déplacements envisagés,*
- *le type d'activités à accueillir sur le site (mixité urbaine : équipements, commerces, habitat, services, …) et leurs échelles d'attractivité (quartier, commune, agglomération),*
- *la stratégie de peuplement (accueil de familles nombreuses, personnes âgées…),*
- *la densité, le nombre de m² constructibles, le nombre de logements,*
- *la gestion future du site (type d'énergie utilisée...).*

La programmation s'appuie sur l'histoire, la géographie du site et l'économie locale.

3 - CONCEVOIR

➤ *Être attentif aux intentions dessinées du projet d'aménagement*

Exemple de réflexion d'extension urbaine

- La phase de « conception » consiste à apporter des réponses (esthétiques, fonctionnelles, contextuelles… en matière architecturale, urbaine, environnementale, paysagère…) au programme défini. Les concepteurs (architecte, paysagiste, ingénieur…) proposent plusieurs réponses à la commande formulée et aux questions posées par la collectivité, en tenant compte des contraintes et qualités du site.

- Le Maire en interaction avec les concepteurs réagit et arbitre entre les différentes propositions. Il valide les solutions retenues et « porte » politiquement le projet, c'est-à-dire le soutient et le défend face aux autres acteurs.

- La responsabilité de l'élu consiste à conduire et suivre le travail des concepteurs tout au long de la formalisation du projet. Il vérifie en permanence l'adéquation du projet à son programme (exigences, attentes, besoins…) que ce soit au niveau des plans d'aménagement que des prescriptions urbaines (alignement, gabarit des constructions, hauteur, emprise…), architecturales (matériaux, couleurs…), paysagères (type de végétaux, forme des arbres choisis…) et environnementales (consommation énergétique, préservation de la biodiversité…) qui seront traduites dans les documents d'urbanisme (règlement, cahier des charges…).

- L'élu doit également veiller au coût global du projet, en ce sens, il s'attache non seulement au coût d'investissement mais aussi au coût de fonctionnement (entretien, maintenance….) que le projet induit.

- Enfin, il revient à l'élu de bien mesurer les conséquences des propositions d'aménagement sur les aspects sortant du champ de l'aménagement (budget communal, articulation avec d'autres projets…)

Le rôle du maire

- *il conduit et suit le travail des concepteurs,*
- *il arbitre entre les différentes propositions,*
- *il vérifie l'adéquation du projet de conception au programme (exigences, attentes, besoins…),*
- *il mesure les conséquences des propositions dans leur traduction réglementaire (règles édictées par le maire).*

3 -

Être attentif aux intentions dessinées du projet d'aménagement

Les questions à se poser

- Le plan répond-il au programme fixé ? (objectifs à atteindre, orientations à respecter…).
- Le plan est-il compréhensible par lui-même ?
- Le projet s'insère-t-il dans le contexte environnant ?
- La conception intègre-t-elle les contraintes de mise en œuvre et de gestion ?
- Les références urbaines, architecturales, paysagères… permettent-elles de comprendre le projet ? Les intentions exposées correspondent-elles aux objectifs de qualité souhaités ?
- Les intentions de projets sont-elles correctement transposées de manière juridique ?
- Les coûts d'aménagement sont-ils explicités et détaillés (études, travaux…) ?
- Y a-t-il une évaluation des coûts de fonctionnement (maintenance, entretien…) ?

À retenir :

La conception urbaine porte au minimum sur différentes thématiques :
- *l'insertion du projet dans le site et dans la ville, la « greffe urbaine »,*
- *le traitement paysager des espaces publics,*
- *le découpage parcellaire,*
- *les gabarits, volumes, implantation, orientation des constructions,*
- *la nature des matériaux, les références,*
- *la gestion des stationnements,*
- *la gestion de l'eau (pluviale, assainissement),*
- *la gestion des déchets,*
- *le positionnement des différents réseaux (électricité…),*
- *le coût global du projet (intégrant les coûts d'investissement et de fonctionnement).*

4 - AMÉNAGER

Réaliser ou faire réaliser les travaux d'aménagement

- Une fois le projet choisi, le Maire définit les conditions de mise en œuvre du projet. Cela revient à choisir les modes opératoires et les outils juridico-technico-économiques de l'aménagement c'est-à-dire les procédures et les modes de financements des aménagements (exemple : ZAC, lotissement, Participation pour Voirie et Réseaux…).

- Ce choix repose sur plusieurs paramètres liés aux caractéristiques du site et du projet (le programme d'aménagement, la complexité du projet, les disponibilités foncières, la durée et le planning du projet, la concertation souhaitée avec les partenaires, le coût estimé, etc.) et aux capacités de la collectivité (moyens humains, techniques et financiers).

- Outre le choix des procédures, la collectivité devra déterminer, en fonction de ses capacités et de sa volonté, si elle décide d'assumer le « montage » administratif et financier du projet, et plus globalement la conduite du projet d'aménagement (coordination des entreprises, établissement des contrats, etc.).

- La collectivité peut décider de réaliser elle-même ou de faire réaliser par des professionnels (concession de l'aménagement) la gestion des contrats, des études et/ou des travaux d'aménagement. Cela consiste à déléguer tout ou partie de la réalisation du projet d'urbanisation.

- La conduite d'un projet d'aménagement recouvre différentes tâches : coordonner les maîtres d'œuvre et entreprises, assurer l'établissement des contrats, réaliser le bilan financier, suivre la réalisation des études techniques (réseaux d'assainissement, voiries…), porter le foncier, commercialiser les terrains viabilisés, monter les dossiers administratifs, etc.

- Quel que soit le mode opératoire choisi, le Maire et son conseil municipal ont un rôle essentiel dans le bon déroulement des procédures : il leur appartient de prendre les arrêtés et délibérations au bon moment (délivrance d'autorisations d'aménager, etc.).

- La phase d'aménagement se concrétise par la réalisation des travaux d'aménagement paysager et des espaces publics (enrobés de voirie, installation du mobilier urbain, plantation des végétaux, installation des réseaux électriques, assainissement…).

(Cf. Fiche : Choisir une procédure d'aménagement et sélectionner un aménageur)

Le rôle du maire

- *il compare et choisit les solutions juridico-économiques adaptées au projet et aux capacités de la collectivité,*
- *il conduit et suit les procédures,*
- *il prend les arrêtés et délibérations en respectant un planning préétabli,*
- *il porte politiquement le projet devant les services instructeurs,*
- *il veille à la bonne tenue des travaux (respect du planning, minimisation des nuisances pour les riverains…).*

Réaliser ou faire réaliser les travaux d'aménagement

Les questions à se poser

- La commune est-elle en mesure de réaliser les aménagements (capacités financières, capacités techniques…) ?
- Pourquoi tel outil ou telle procédure d'aménagement est-il préférable à un autre ?
- L'outil est-il adapté à l'ambition, la durée et le rythme envisagés pour le projet ?
- Le bilan financier est-il équilibré ? A quelle hauteur la collectivité peut-elle participer au bilan des opérations ? (participation financière, participation en terrains…).
- Quelles sont les marges de négociation possibles ? Ainsi que les leviers permettant d'agir sur les dépenses et les recettes ?
- La modification d'éléments du programme ou du projet correspond-elle à la dernière solution possible ?
- Est-il possible de faire participer les propriétaires des terrains à l'opération (financièrement et techniquement) ?
- Tous les terrains sont-ils à acquérir ? L'acquisition de parcelles ayant une localisation stratégique n'est-elle pas suffisante ?
- Le mode d'acquisition du foncier est-il adapté au rythme d'évolution du projet ?
- L'expropriation constitue-t-elle la dernière solution possible pour acquérir le foncier ?

À retenir :

- Sur les outils d'aménagement (cf. fiche technique) :
ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : articles L311-1 à L311-8 du CU
Lotissement : articles L315-1 à L315-9 du CU,
- Sur les organismes aménageurs :
AFU (Association Foncière Urbaine) : articles L322-1 à L322-11
SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement) : article L327-1
Établissement Public d'Aménagement,
- Sur la concession d'aménagement :
Loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement
Décret n° 2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires.

• Le maire a la tâche essentielle de veiller au respect des règles et prescriptions établies en phase de « conception ». Cette veille doit se traduire par la mise en place d'outils de négociation et de contrôle :

• Avant la conception de tout projet architectural

- il s'agit de fournir toutes les informations sur les intentions du projet urbain et la qualité souhaitée,
- de faire du contrat de vente (cession des terrains) un acte d'engagement de l'acheteur à respecter les prescriptions définies (architecturales, paysagères…),
- et de mettre en place, si possible, un récolement des plans des différents projets de construction pour aider à positionner et à intégrer le nouveau projet parmi les autres en construction, et ainsi assurer une meilleure coordination et cohérence dans le futur quartier.

• Pendant la conception du projet architectural et avant la construction des bâtiments

- Une mission globale de maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale peut être confiée à l'équipe de conception. Celle-ci pourra ainsi suivre les réalisations et mettre en cohérence, du point de vue architectural les différents projets de construction.
- Le maire peut proposer de mettre en place une mission de suivi architectural auprès des futurs acquéreurs afin que ceux-ci bénéficient d'un conseil sur l'intégration de leurs projets.
- Pour mener à bien l'instruction et l'approbation du permis de construire, le maire peut s'entourer d'une commission d'urbanisme avec l'assistance d'experts indépendants (architecte-conseil, CAUE…) avant de délivrer les permis de construire.
- Le maire peut s'immiscer dans la coordination des chantiers en intégrant dès la signature d'une concession d'aménagement, une mission de coordination des chantiers de construction et d'aménagement. Cette disposition permet d'envisager une diminution des nuisances générées par le grand nombre de chantiers (transport, poussière…).

• Après la réalisation des travaux de construction

- le maire a le pouvoir de vérifier le respect de ce qui a été défini en délivrant ou non un certificat de conformité. Il dispose également de son pouvoir de police pour constater les infractions commises dans le champ de l'urbanisme.

La veille porte ainsi sur les actions des différents intervenants de l'acte de construire (promoteur, architecte) mais aussi sur le professionnel en charge de commercialiser les terrains (= l'aménageur). Elle peut conduire la commune à mettre en place des outils ou des processus de négociation/contrôle de différentes formes :

• une inscription de ses exigences dans les règlements mais aussi dans les cahiers des charges de cession des terrains (quand les terrains appartiennent à la collectivité),

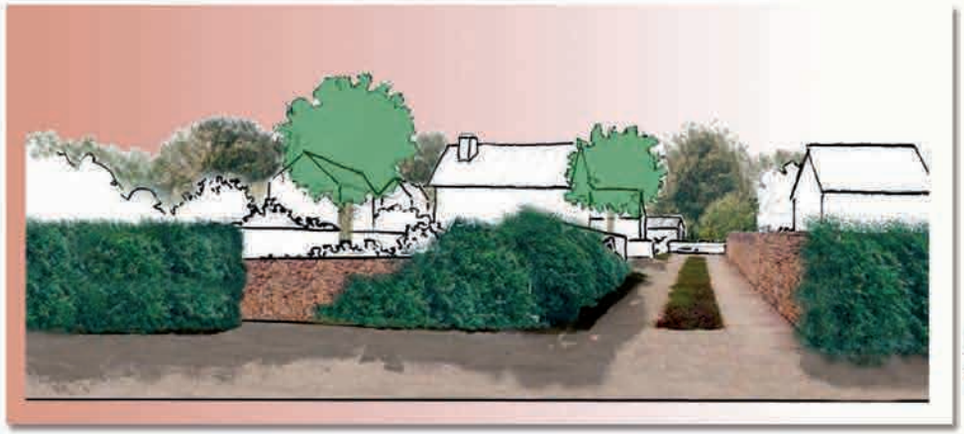
• une définition précise des rôles des intervenants, des moyens de contrôle de la collectivité… à travers la concession d'aménagement signée avec l'aménageur.

Le rôle du maire

- il explique aux promoteurs (particuliers et professionnels) les intentions du projet,
- il vérifie que les projets architecturaux respectent les règles et prescriptions établies,
- il délivre les autorisations (permis de construire, occupation temporaire du domaine public pour les travaux, déclaration d'ouverture de chantier, etc.),
- il veille à ce que les travaux ne génèrent pas de nuisances excessives,
- il vérifie que les constructions réalisées respectent les permis délivrés.

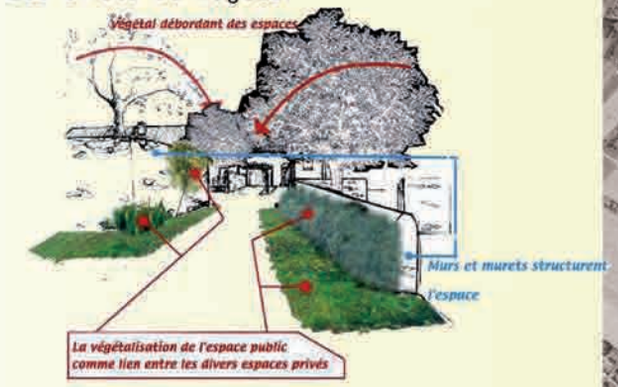
Les questions à se poser

- Une mission d'assistance architecturale est-elle prévue ?
- Les promoteurs et architectes disposent-ils de l'ensemble des informations nécessaires pour assurer l'intégration des constructions (plans à jour…) ?
- La commune a-t-elle mis en place les outils de négociation ou de contrôle pour s'assurer du travail qualitatif du constructeur ?



Créer des ambiances architecturales

Les effets du végétal



6 - GÉRER ET ÉVALUER

➤Être attentif à l'appropriation et à l'évolution du quartier

- Une extension urbaine, un lotissement ne s'arrêtent pas à la livraison des aménagements et des constructions. Au contraire, le quartier nouveau commence son activité dès lors que les habitants et usagers investissent les lieux. Dès lors, comme les autres parties de la commune, l' « extension urbaine » se doit d'être gérée, animée, etc… par la municipalité et les sociétés civiles et commerciales…

- Il s'agit entre autres de favoriser l'appropriation des lieux (espaces publics) par les habitants du quartier mais aussi globalement par les habitants de la commune.

- Un nouveau quartier est un quartier comme les autres. A ce titre, il doit avoir une gestion équivalente en termes d'entretien des espaces verts, de gestion des déchets, de maintenance de l'éclairage public, etc.

- La gestion du quartier touche autant les éléments de proximité (déchets, assainissement,...) que l'évolution de l'urbanisme et de l'architecture du quartier

Le rôle du maire

- il vérifie que le quartier vécu correspond aux attentes et besoins initiaux,
- il prend les mesures nécessaires pour corriger les dysfonctionnements éventuels,
- il adapte et prend les actes nécessaires à la vie et l'évolution du quartier (délivrance de permis de construire, déclaration de travaux...).

Les questions à se poser

- Le quartier est-il prisé, recherché par les ménages souhaitant s'installer sur la commune ?
- Les premiers habitants font-ils remonter des problèmes particuliers (techniques, sociaux…) ?
- Les pratiques dans le quartier correspondent-elles à celles envisagées (usages de la voiture, occupation des espaces publics…) ?
- Quelles sont les relations entre les nouveaux habitants et les résidents de la commune ?
- La gestion des espaces (entretien…) correspond-elle aux exigences et performances initiales définies ?

Enfin, l'adéquation entre l'esprit du projet urbain initial et les pratiques des habitants peut nécessiter une présentation et une explication de la programmation et de la conception du quartier. Cela permettra de mesurer les décalages entre ce qui a été souhaité et les pratiques effectives ; les règles (règlement et cahier des charges des lotissements) ne sont pas forcément suffisantes ou adaptées à la situation.

PARTIE 2 : Les fiches " techniques " de réalisation d'un projet d'extension urbaine

1 - Déterminer les conditions d'ouverture à l'urbanisation

2 - Mener une politique foncière et maîtriser le foncier

3 - Rédiger un programme d'aménagement

4 - Choisir une procédure d'aménagement

5 - Séléctionner un aménageur

1 - Déterminer les conditions d'ouverture à l'urbanisation

La maîtrise du développement du territoire communal repose sur une stratégie de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement. Une fois les secteurs à urbaniser définis (localisation, superficie, périmètre...), il s'agit de déterminer les modalités de leur urbanisation (quand, comment et quels moyens seront mobilisés).

• La commune détermine le rythme souhaitable de son développement, et donc son rythme d'urbanisation en fonction des enjeux locaux et de son contexte (rythme de construction, accueil de nouvelles populations, etc.). Elle établit les phases et les moments stratégiques de son extension (court, moyen, long terme) et définit les secteurs prioritaires. Le phasage est un élément fondamental de la stratégie de mise en œuvre du projet de développement.

• L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur dépend des conditions économiques, administratives et techniques existantes :
- l'état des marchés fonciers et immobiliers, la demande sociale (nombre de permis de construire déposés...) et la capacité de faire des opérateurs,
- les conditions définies par la commune : les règles à respecter pour pouvoir urbaniser.

La commune dispose de 3 types d'outils pour définir les conditions et maîtriser l'ouverture à l'urbanisation :

• les règles juridiques des documents de planification urbaine

La commune peut imposer dans son règlement de PLU :
- la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, préalable à l'ouverture à l'urbanisation, plan qui devra être approuvé par la collectivité.
- la modification ou la révision du document d'urbanisme (PLU) dans son ensemble (ce qui permet de re-contextualiser le projet de secteur dans le projet global de la commune)
- l'établissement d'un phasage des zones à urbaniser : par exemple zone 1 AU (urbanisation à court terme : 5 ans), 2 AU (urbanisation à moyen terme), 3 AU (urbanisation à long terme). L'ouverture des zones 2 AU ne pourra intervenir qu'après urbanisation des zones 1 AU.
- la nécessité de réaliser une voirie publique avec une largeur minimale pour urbaniser le secteur

Le rapport de présentation du PLU peut également comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

• les outils d'aménagement physique du secteur

Pour que les terrains soient urbanisables, ceux-ci doivent bénéficier de Voiries et Réseaux Divers (VRD) : assainissement, eau potable, électricité, etc. aux capacités suffisantes.

Aussi la commune doit-elle être attentive et coordonner ses aménagements de réseaux (zonage d'assainissement par exemple) et sa politique d'urbanisation (inscrite au PLU).

• la maîtrise du foncier (cf. fiche technique n°2)

La commune dispose également d'outils «indirects» pour inciter, faciliter ou au contraire rendre plus difficile l'ouverture à l'urbanisation ou libérer du foncier constructible :

• la fiscalité foncière et immobilière

Exemple : une Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB) forte peut inciter un propriétaire à construire à brève échéance.
La commune peut aussi instituer une taxe forfaitaire sur la vente des terrains nus constructibles (classés comme tels depuis moins de 18 ans par le document d'urbanisme).

• la fiscalité de l'urbanisme (concernant la réalisation d'opérations d'aménagement)

Exemple : La commune peut (indirectement) dissuader la construction et l'urbanisation de secteurs en instaurant une fiscalité élevée de l'aménagement : participation pour la réalisation de stationnements publics, etc.

2 - Mener une politique foncière et maîtriser le foncier

La maîtrise foncière est une donnée essentielle de la mise en œuvre du projet de développement de la commune et de l'urbanisation du territoire.
L'élaboration d'une politique foncière permet à une commune de déterminer les parcelles intéressantes à maîtriser (acquisition totale des terrains, acquisition partielle, disposition des droits d'utilisation du sol, blocage de parcelles stratégiques, dispositif anti-spéculation…).
L'action foncière permet ainsi de :
- maîtriser les projets d'aménagement,
- assurer la cohérence des aménagements,
- influer sur les prix globaux de vente des terrains à bâtir ou de fixer des niveaux de prix de vente (logements sociaux par exemple…),
- anticiper les besoins.

La problématique ne se limite pas à la rareté du foncier mais se pose beaucoup plus en terme de mobilisation des terrains disponibles en temps voulu en fonction des besoins (construction de logements, accueil de nouvelles populations, implantation d'équipements…).

La commune dispose de différents outils pour mettre en œuvre une stratégie foncière.

Les outils de mobilisation foncière

En dehors de la négociation amiable des terrains, le maire peut utiliser des pouvoirs exorbitants du droit commun pour, soit se rendre propriétaire de terrains, soit « poser une option d'achat » en exprimant la volonté communale sur des parcelles déterminées (au risque que le propriétaire demande la vente immédiate).
Les outils utilisés peuvent être : le droit de préemption, l'expropriation, la réserve foncière et l'emplacement réservé.

• le droit de préemption = c'est la faculté donnée à la collectivité de se porter premier acquéreur des biens mis en vente dans un secteur préalablement défini.
Ce droit peut être utilisé pour mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, permettre le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, ou bien pour constituer des réserves foncières en vue de réaliser une opération d'aménagement.

Un propriétaire dont le bien est compris dans un périmètre de préemption est tenu de présenter une Déclaration d'Intention d'Aliéner mentionnant le prix de la cession de son bien. Si la commune refuse l'acquisition, le propriétaire peut poursuivre la vente avec l'acheteur de son choix.

Un propriétaire dont le bien est situé dans un périmètre de préemption peut également exercer son droit de délaissement c'est-à-dire qu'il peut demander à la commune d'acquérir son bien

Quelque soit le cas de figure, le prix est fixé de gré à gré entre le propriétaire et la commune, ou bien s'il y a désaccord, les parties peuvent demander un arbitrage sur le prix en saisissant le juge (Tribunal de Grande Instance).

La commune a le choix entre deux types de droit de préemption :
• *le droit de préemption urbain (DPU) :*
les communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale peuvent instituer ce droit sur les zones urbaines ou à urbaniser.

L'instauration de ce droit et la délimitation d'un périmètre de préemption sont fixées par délibération du conseil municipal (avec mention dans deux journaux diffusés dans le département).

Le conseil municipal peut déléguer ce droit au maire.
Le maire adresse sans délai la copie des actes instituant le DPU aux :
- directeur départemental des services fiscaux,
- chambre départementale des notaires,
- conseil supérieur du notariat,
- barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance

• *le droit de préemption dans le ZAD (Zone d'Aménagement Différé) :*
il s'applique sur tout secteur d'une commune dotée ou non d'un document d'urbanisme.
C'est un droit applicable durant 14 ans à compter de la publication de l'acte créant la ZAD (arrêté préfectoral). Par délibération, le Conseil Municipal peut faire la demande auprès du préfet de créer une ZAD.
La ZAD est un outil permettant de maîtriser la spéculation foncière. La date de référence du prix de vente s'établit soit à la date d'approbation, de révision ou de modification

• L'expropriation = la commune peut, dans un but d'utilité publique, obliger une personne à lui céder son bien, moyennant « une juste et préalable indemnité ».
L'utilité publique est déterminée après une procédure stricte qui aboutira au transfert de propriété et à l'indemnisation des anciens propriétaires.
L'expropriation suit une procédure en 4 étapes :

• *L'enquête d'utilité publique* (prescription par arrêté préfectoral) visant à recueillir les observations sur l'intérêt public de l'opération.
• *La déclaration d'utilité publique* (par arrêté préfectoral) précisant la durée de l'expropriation (5 ans généralement).
• *L'enquête parcellaire*, d'une durée de 15 jours minimum, ayant pour but de répertorier les propriétaires concernés.
• *Le transfert de propriété* s'effectue soit à l'amiable, soit par une ordonnance du juge de l'expropriation.

• Les réserves foncières = la commune peut, par tous moyens (amiable, préemption, expropriation), constituer un « gisement » de terrains qui sera utilisé en vue d'une opération future d'aménagement. Cette procédure permet de créer un stock de foncier sur le long terme.

• Les emplacements réservés & le droit de délaissement = la commune peut instituer des servitudes ponctuelles « d'emplacements réservés » dans les zones urbaines des PLU pour aménager des voies, des espaces verts, implanter des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ou encore pour réaliser des opérations de logements (sociaux...).

Cette servitude a pour effet d'empêcher le propriétaire d'utiliser son terrain à toute fin contraire à celle envisagée.

Les propriétaires peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir les terrains concernés (droit de délaissement)

Les outils limitant la spéculation foncière (bloquage des prix)

• L'instauration d'une ZAD (cf. ci-avant)

• la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) = cette procédure, contrairement à celle du lotissement, permet aux communes dotées d'un PLU d'instaurer une date de référence au prix de vente des biens situés dans le périmètre de la ZAC. Cette date de référence correspond soit à la date d'approbation, modification ou révision du PLU, soit 1 an avant la création de la ZAC. Les propriétaires peuvent exercer leur droit de délaissement.
Cette procédure n'est cependant pas un outil d'anticipation foncière.

3 - Rédiger un programme d'aménagement

La loi relative à la Maîtrise d'Ouvrage Publique du 12 juillet 1985 fait obligation aux maîtres d'ouvrage (c'est-à-dire aux donneurs d'ordres telles les communes) de vérifier l'opportunité et la faisabilité d'une opération, d'en déterminer la localisation, d'identifier ses besoins, d'en définir le programme, d'en assurer le financement et de choisir le processus selon lequel une opération sera réalisée.

Ainsi, quand une commune souhaite confier une étude d'aménagement à un concepteur (urbaniste, architecte, paysagiste…), elle doit au préalable formuler une commande, rédiger un programme.
Le programme est le document écrit par lequel la commune exprime ses objectifs, ses besoins, ses exigences dans le but de passer commande à des concepteurs (= maîtres d'œuvre).

La pratique montre que l'absence ou le manque de précision d'un programme peut générer par la suite nombre de difficultés (surcoût, dérapage des délais, incompréhension…) pour un projet d'aménagement.
Comment un concepteur (urbaniste, architecte…) pourrait-il donner une réponse à une question absente ou mal formulée ?

Aussi, un document-programme doit-il suivre les principes suivants :
- être complet, clair et précis,
- s'appuyer sur des objectifs correctement identifiés,
- résulter d'une démarche partagée entre le maître d'ouvrage, ses partenaires, les habitants, les usagers…
- exprimer les objectifs à atteindre, les besoins et les performances à satisfaire,
- posséder une dimension prospective (c'est-à-dire envisager des avenirs possibles au site),
- être compréhensible par lui-même : le document, seul, doit permettre de comprendre les problématiques, les questions posées, la commande de la commune.

Préalablement à la rédaction du document-programme

• Rassembler les éléments de connaissance du site

La constitution d'une base documentaire est la première étape que doit effectuer la commune. Il s'agit de recueillir :
- les documents d'urbanisme et de planification communaux et supracommunaux (SCOT, PLH, PDU, charte de pays…),
- les données de base sur le site :
  > plans : cadastre, plans topographiques, plans des servitudes, ...,
  > photos : orthophotoplans, photographies aériennes obliques, photographies du site,
  > statistiques : INSEE, chambre de commerce, observatoire économique,
- les études réalisées sur la commune et sur le secteur portant sur différentes thématiques : histoire du site, géographie, paysage, économie, agronomie, démographie, hydrologie, équipements, logements, etc.

Ces éléments sont essentiels à un concepteur pour comprendre la dynamique dans laquelle s'insère le territoire.
Le recueil d'informations ne doit donc pas être négligé ou sous-estimé (en terme de temps notamment) par la commune. L'absence ou le manque de document sera implicitement reporté sur les autres acteurs du projet (architecte, aménageur…), générant des frais supplémentaires pas forcément utiles et diminuant d'autant le temps réellement consacré au projet..

• Réaliser une étude préalable et si besoin des expertises particulières

Les études préalables permettent de préciser la commande future de la commune.
Elles identifient, sur la base d'un diagnostic du site (atouts, faiblesses, contraintes, potentiels…) les problématiques qui se posent. Elles permettent de recenser les besoins à satisfaire, de dégager des enjeux et d'aider la commune à clarifier puis fixer ses objectifs et orientations d'aménagement.

Des études complémentaires spécifiques peuvent s'avérer nécessaires si le diagnostic pointe une problématique particulière demandant une expertise. Ces études spécifiques peuvent être de tous ordres (commercial, hydrologique, logement, équipements publics, déplacements…).

À noter :

La MIQCP (Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques) - www.archi.fr/MIQCP/ dispose de plusieurs documents permettant d'aider les maîtres d'ouvrage à formuler leur commande et à conduire un projet d'aménagement.

Le contenu d'un document-programme

Le document-programme se doit de présenter :

• le contexte de l'opération (pourquoi faire l'opération d'aménagement aujourd'hui ? Quelle est son opportunité ? Qui sont les acteurs intervenants dans le projet ?...),
• les caractéristiques du site (superficie, localisation, périmètre opérationnel, contraintes techniques et réglementaires…),
• les problématiques identifiées,
• les attentes et objectifs à respecter, c'est-à-dire les principes politiques qui guident l'aménagement du secteur,
• les orientations stratégiques (exemple : nombre de logements, les équipements à créer sur le secteur, les axes principaux à développer, les éléments à mettre en valeur…),
• les exigences et performances à atteindre c'est-à-dire les conditions restrictives que la commune impose aux maîtres d'œuvre (seuils énergétiques à atteindre, dispositions d'ordre technique ou financier, critères de qualité urbaine, architecturale…).

Les objectifs, les orientations d'aménagement et les exigences constituent les éléments intangibles du projet futur. Ils expriment la volonté politique des élus et ne peuvent être remis en cause par les concepteurs.

Le document-programme doit être simple de lecture et aller à l'essentiel, aussi le superflu devra être évité ou mis en annexe.

4 - Choisir une procédure d'aménagement

L'urbanisation nouvelle d'un secteur de la commune peut s'effectuer selon plusieurs procédés :

- deux procédures opérationnelles dédiées à l'aménagement : la **ZAC** (Zone d'Aménagement Concerté) et le **lotissement**. Ce sont les outils les plus employés car ils permettent de répondre à la plupart des situations d'urbanisation nouvelle (outils imaginés à cette intention).

- deux procédures particulières non dédiées à l'aménagement mais ayant pour conséquence de créer des urbanisations nouvelles : l'**AFU** (Association Foncière Urbaine) et le **permis groupé**.

Les ***tableaux comparatifs*** suivants permettent de mesurer l'intérêt de chaque procédure suivant des critères homogènes (risques financiers, documents d'urbanisme nécessaires, durée moyenne de la procédure…). La présentation étant très synthétique et chaque situation étant particulière (maîtrise foncière, échéance souhaitée…), il convient d'étudier au cas par cas la procédure adéquate au projet envisagé.

Les procédures d'aménagement et d'équipement de terrain à l'initiative de la commune

	ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)	Lotissement	AFU (Association Foncière Urbaine)	Permis de construire groupé
Objet	Procédure ayant pour objet **l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non** en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.	Procédure de **division d'une propriété** foncière en vue de l'implantation de bâtiments et ayant pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains, sur une période de moins de 10 ans. Procédure permettant l'aménagement et l'équipement des terrains et la réorganisation des parcelles avant leur revente.	Procédure de **regroupement de propriétaires** (volontaires ou non) **ayant pour but de réorganiser leur foncier (remembrement)**, **d'équiper et de viabiliser leurs terrains** (assainissement, voirie, création d'équipements collectifs), 3 types d'AFU : - AFU libre (consentement de tous les propriétaires), - AFU autorisée (consentement d'une partie des propriétaires), - AFU d'office (à l'initiative d'une personne publique).	Procédure permettant à une seule personne physique ou morale de construire sur un même terrain plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou jouissance.
Initiative de la procédure	**Procédure Publique** : seules les personnes publiques (collectivités…) peuvent créer une ZAC.	**Procédure privée** (même si une collectivité publique peut la mettre en oeuvre).	**Procédure privée** (même si une collectivité publique peut la mettre en oeuvre). Une commune peut également initier la procédure en demandant la création d'une AFU d'office.	**Procédure privée** (même si une collectivité publique peut la mettre en oeuvre).
Nature de la procédure	**Régime dérogatoire** - pouvoirs exorbitants du droit commun : possibilité de confier le droit d'exproprier et de préempter à la personne publique ou privée en charge d'aménager. - participations financières spécifiques.	**Autorisation de droit commun.**	**Régime dérogatoire.** - pouvoirs exorbitants du droit commun : l'AFU a le droit d'expropriation.	**Autorisation de droit commun.**
Durée de la procédure	Procédure longue.	Procédure rapide.	Procédure longue.	Procédure très rapide.
Document d'urbanisme applicable	**PLU, carte communale ou RNU.** La ZAC peut avoir pour effet de modifier ou réviser le PLU.	**PLU, carte communale ou RNU** (Règlement National d'Urbanisme) précisé par le règlement du lotissement.	**PLU, carte communale ou RNU** (Règlement National d'Urbanisme).	**PLU, carte communale ou RNU** (Règlement National d'Urbanisme).
Périmètre	Réalisation possible **sur plusieurs sites** avec plusieurs emprises foncières distinctes.	**Une seule unité foncière** (=plusieurs parcelles appartenant à un propriétaire constituent une unité foncière).	**Plusieurs unités foncières.**	**Une unité foncière.**
Maîtrise foncière	**La possession des terrains n'est pas un préalable obligatoire** à la création de la ZAC.	**Maîtrise des terrains préalable obligatoire.**	**Maîtrise des terrains préalable obligatoire.**	**Maîtrise des terrains préalable obligatoire.**
Information du public	**Concertation préalable** avec le public obligatoire pour la création de la ZAC.	**Pas de concertation préalable.** Enquête publique possible pour les projets permettant la construction de plus de 5000 m2 de SHOB.	Enquête publique quand il s'agit d'une AFU autorisée ou d'office.	**Pas de concertation préalable.** Enquête publique possible pour les projets permettant la construction de plus de 5000 m2 de SHOB.
Durée de la procédure	Environ 18 à 24 mois (12 mois d'instruction).	Environ 8 à 10 mois (3 mois d'instruction).	Environ 12 à 18 mois (10 mois d'instruction).	Environ 4 à 8 mois (3 mois d'instruction).
Délai	**Pas de délai imposé.** Les échéanciers ont un caractère purement prévisionnel.	La division s'effectue sur une période de 10 ans, période devant être calculée en amont à partir de la date à laquelle la division envisagée doit intervenir. Le démarrage des travaux d'aménagement doit intervenir dans un délai maximal de 18 mois après l'obtention de l'autorisation de lotir. **Les travaux d'aménagement doivent être achevés au plus tard 3 ans après la délivrance de l'autorisation.**	Pas de délai imposé mais les délais peuvent être encadrés en fonction du choix de l'AFU d'opter pour une procédure d'aménagement : l'AFU peut mettre en œuvre une ZAC ou un lotissement.	Le démarrage des travaux de construction doit intervenir dans un délai maximal de 2 ans après l'obtention du permis de construire. Aucun délai n'est imparti pour achever les travaux, mais il ne doit pas y avoir d'interruption de travaux de plus d'un an.

	ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)	Lotissement	AFU (Association Foncière Urbaine)	Permis de construire groupé
Mode de gestion de l'opération	2 possibilités : - **Régie directe** (la commune effectue elle -même les travaux), - **Concession d'aménagement** confiée à un aménageur privé ou public (SEM, établissement public foncier, OPAC...)	**Par le demandeur de l'autorisation de lotir.** La dévolution de la gestion peut être confiée à un aménageur par concession.	2 cas de figures : - Les AFU libres ont le statut d'Association Syndicale de Propriétaires. - Les AFU autorisées ou d'office ont le statut d'Etablissement Public à caractère administratif.	**Par le demandeur de l'autorisation de lotir.** Pas de cadre contractuel spécifique prévu pour la dévolution de cette gestion.
Contenu du Dossier	Dossier de création : *- rapport de présentation,* ***- étude d'impact,*** *- plan de situation,* *- plan de délimitation du périmètre,* *- mode de réalisation,* *- régime de financement (maintien de la Taxe Local d'Equipement ou non),* ***- programme des constructions,*** *- dossier d'évaluation des incidences du projet (si présence de sites Natura 2000).* Dossier de réalisation : *- programme global des constructions,* *- programme des équipements publics,* *- modalités prévisionnelles de financement.*	Pièces obligatoires : *- Note de présentation,* *- plan de situation,* *- plan de délimitation et de l'état existant,* ***- plan de composition d'ensemble*** Pièces éventuelles en fonction de la situation : ***- projet de règlement** du lotissement,* *- programme et plan des travaux d'équipements internes,* ***- cahier des charges,*** ***- projet architectural et paysager,*** *- étude d'impact,* *- évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000,* *- autorisation de défrichement,* *- autorisation de coupe et d'abattage d'arbres,* *- modalités de réalisations des travaux par tranches,* *- garantie d'achèvement des travaux,* Pièces nécessaires quand il y a réalisation d'équipements communs : *- engagement de créer une ASL,* *- engagement de provoquer une réunion de l'assemblée générale.*	Pour les AFU libres *- Acte de création de l'association.* Pour les AFU autorisées et d'office : *- acte de création de l'association,* *- un plan parcellaire avec le périmètre,* ***- une notice explicative justifiant l'intéret de l'opération et décrivant les constructions envisagées,*** *- un plan masse des constructions (selon l'objet de l'AFU),* *- un certificat d'urbanisme (selon l'objet de l'AFU),* *- une estimation du coût des études,* ***- le programme et les coûts des travaux d'aménagement à exécuter par l'association.*** + les éléments demandés pour une ZAC ou un lotissement si l'AFU choisit l'une de ces procédures en sus. + dossier d'enquête publique pour les AFU autorisées et d'office.	Dossier classique de permis de construire *- plan de situation,* ***- plan de masse,*** ***- plan de façades,*** *- vues en coupe,* *- documents photographiques,* *- documents graphiques montrant l'insertion du projet dans l'environnement,* *- une notice d'impact.* + éléments spécifiques au permis groupé : *- une note de présentation exposant les objectifs de l'opération, l'insertion dans le site, la qualité de l'architecture, les besoins en équipements,* *- le statut de l'Association Syndicale Libre,* *- un plan de division du terrain.*
Documents contractuels	Cahier des charges de cession des terrains devient caduc à la supression de la ZAC.	Règles du lotissement disparaissent dans le délai de 10 ans.		
Effets particuliers de l'autorisation délivrée	- **Sursis à statuer** opposable aux autorisations de construire - Droit de délaissement des propriétaires - Fixation d'une **date de référence pour le prix de vente** des biens (intérêt pour des expropriations futures)	- **maintien durant 5 ans** (après l'achèvement du lotissement - les travaux d'aménagement) **des règles d'urbanisme** applicables aux futures constructions, **même si le document d'urbanisme change.**	- obligation d'informer l'association de la vente d'un terrain dans le périmètre de l'AFU. - **droit d'hypothéquer le bien d'un membre de l'AFU** (si problème de recouvrement des créances).	
Mode de gestion du site après aménagement	Régime ordinaire de la gestion de l'espace urbain.	La gestion et l'entretien des espaces collectifs sont assurés par une Association Syndicale Libre (ASL) jusqu'au transfert éventuel des espaces à la collectivité.	Régime ordinaire de la gestion de l'espace urbain.	La gestion et de l'entretien des espaces collectifs sont assurés par une Association Syndicale Libre (ASL).
Portage et risque financier	En régie directe, la collectivité supporte tout le risque financier. En Concession d'aménagement, la collectivité partage voire transfert le risque financier à l'aménageur.	Risque financier à la charge de l'opérateur.	Risque financier à la charge des membres de l'AFU.	Risque financier à la charge de l'opérateur
Commentaires généraux	Procédure éprouvée et particulièrement adaptée à la "fabrication urbaine" et au contrôle des collectivités locales. Il s'agit d'un outil complet combinant outils financiers, procédures, modes de négociation et articulation avec les règles d'urbanisme générales.	En fonction de la maîtrise par la commune, cette procédure peut être utilisée autant pour réaliser un projet urbain que pour simplement viabiliser des terrains (installations des réseaux et voiries). Cette procédure nécessite une articulation nécessaire avec d'autres outils (financiers...) pour prendre en compte les équipements publics.	Procédure peu utilisée qui convient surtout à un regroupement de propriétaires partageant les mêmes objectifs d'aménagement. S'il n'y a pas de vision commune, la procédure peut être très complexe. L'AFU peut parfois nécessiter la superposition d'une autre procédure d'aménagement pour être efficiente.	Cette procédure est mal adaptée à l'urbanisation d'un territoire car il s'agit avant tout d'une procédure de construction. Elle ne peut s'appliquer que pour des secteurs ne présentant pas de complexité puisque le principe consiste à construire avant de diviser. Sauf si elle est à l'initiative, la commune dispose de peu de marge de manoeuvre du point de vue de la procédure.

5 - Sélectionner un aménageur

Quand la commune n'est pas en mesure de conduire elle-même les travaux d'aménagement (insuffisance de ses capacités techniques, financières, de moyens humains ou de compétence en conduite d'opération d'aménagement...), elle peut faire appel à des professionnels en « concédant l'aménagement ». Elle est alors tenue de mettre en concurrence les opérateurs (aménageurs) qu'ils soient publics (SEM, Etablissement Public d'aménagement, OPAC) ou privés, pour signer un contrat : le traité de concession d'aménagement.

La concession d'aménagement permet à une commune de confier à un aménageur les différentes tâches nécessaires pour réaliser les aménagements (par exemple confier l'exercice du droit d'expropriation, de préemption, de mobilisation des subventions publiques, etc.).

Les procédures de sélection des aménageurs

Il existe deux procédures :
- la procédure de droit commun,
- une procédure d'exception dite « procédure simplifiée ».

C'est la participation (financière ou en nature) prévisionnelle de la commune et des acteurs publics à l'opération d'aménagement qui conditionne le choix de la procédure.

Procédure de droit commun	Procédure simplifiée
Les **participations** (financières ou en nature) cumulées de la commune et des autres personnes publiques sont **supérieures ou égales à 135000** euros HT.	Les **participations** (financières ou en nature) cumulées de la commune et des autres personnes publiques sont **inférieures à 135000** euros HT.
ou	et
Les **terrains** acquis par la commune ou susceptibles d'être expropriés ou préemptés représentent **plus de 10% du foncier** dans le périmètre de l'opération d'aménagement.	Les **terrains** acquis par la commune ou susceptibles d'être expropriés ou préemptés représentent **moins de 10% du foncier** dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

En **procédure simplifiée**, l'envoi d'un DCE (document-programme) par la commune n'est pas nécessaire de même que la constitution d'une commission spéciale d'aménagement.

(Cf. déroulement de la procédure - schéma ci-contre)

Les points particuliers à connaître

• Les études préalables et pré-opérationnelles

Depuis la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005, seules les études de réalisation opérationnelles peuvent être mises à la charge de l'aménageur. Cela signifie que les aménageurs ne peuvent pas réaliser les études préalables (c'est-à-dire les études qui ont pour objet de définir l'opportunité, la faisabilité ainsi que les exigences qualitatives et quantitatives d'une opération d'aménagement) ainsi que les études préopérationnelles (= celles qui participent à la définition d'un projet urbain : nombre de logements, besoin en équipement, etc.).

• L'Avis d'Appel Public à la Concurrence doit mentionner obligatoirement :
- la date limite de présentation des candidatures,
- les caractéristiques de l'opération d'aménagement (localisation, financement...).

Pour la publicité nationale, un modèle-type sera prochainement arrêté par le ministère de l'équipement. Pour la publicité européenne, l'avis de publicité devra respecter le modèle fixé par le règlement communautaire n°1564/2005 du 07 septembre 2005.

• Le Dossier de Consultation des Entreprises

Le contenu du DCE doit permettre de porter à la connaissance des candidats les informations qui leur permettront de présenter leur proposition (candidature et offre) mais aussi de prévoir les modalités de négociation entre la commune et les aménageurs.
Ce document doit comprendre a minima :
- Les caractéristiques qualitatives et quantitatives des prestations attendues,
- Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés,
- Les conditions de mise en œuvre de l'opération,
- Les modalités et la date limite de réception des propositions des candidats.

Il est recommandé de fournir des dossiers complets et précis sur le projet urbain défini (dossier de création de ZAC, étude d'impact, études loi sur l'eau...) afin que les interventions de l'aménageur soient correctement évaluées. Ce document conditionne, en effet, les réponses formulées par les aménageurs. L'envoi par courrier électronique permet d'alléger les coûts de transmission et de fournir des dossiers complets.

Délibération préalable du Conseil Municipal (facultative[1])
- *motivation du choix du mode de réalisation des aménagements (= la concession),*
- *définition des principes de financement de l'opération,*
- *désignation de la personne compétente[2] habiliter à mener les discussions/négociations avec un ou plusieurs aménageurs.*

Recommandations CAUE

La DCM n'est pas réglementairement demandée, mais elle apparait nécessaire pour cadrer la passation de la concession et surtout pour désigner la personne compétente habilitée à négocier la future concession.

Avis d'Appel Public à la Concurrence

Si le montant des travaux remis au concessionnaire est inférieur à 5.270.000 Eur.HT	*Si le montant des travaux remis au concessionnaire est supérieur ou égal à 5.270.000 Eur.HT*
2 publications : - Journal d'Annonces Légales, - Publication spécialisée en urbanisme, travaux publics, immobilier...	3 publications : - Journal d'Annonces Légales, - Publication spécialisée en urbanisme, travaux publics, immobilier..., - Journal Officiel de l'Union Européenne.

Délai minimum de présentation des candidatures

30 jours	52 jours

Acte de candidature - sollicitation du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) par les aménageurs.

Envoi du DCE par la commune à chaque candidat, comprenant :
- un acte d'engagement et ses annexes (=ébauche de traité de concession),
- un cahier des charges/programme,
- un règlement de consultation.

30 jours minimum

Remise des propositions
(candidature et offre)

Il est recommandé d'avoir 2 enveloppes distinctes :
- *l'une pour la candidature,*
- *l'autre pour l'offre.*

Analyse des propositions par la Commission spéciale d'Aménagement[3]

avis de la CsA

Discussion-Négociation entre la personne compétente et le ou les candidats "retenus"[4]

Un PV signé par les personnes ayant assisté à chaque réunion de négociation est recommandé.

Rapport (facultatif) *motivant le choix de désignation du candidat*

Ce rapport de synthèse contribue à conforter le respect des principes de transparence et d'égalité.

Délibération du Conseil Municipal
- *désignation du concessionnaire,*
- *approbation du traité définitif de concession d'aménagement (possible dès cette délibération)*

15 jours

Notification du choix du concessionnaire au candidat retenu (avant transmission de la DCM au Préfet)	**Transmission de la Délibération et du Traité de concession** au Préfet de Département

Il est recommandé également de notifier la décision aux candidats évincés.

Avis d'attribution

Si le montant des travaux remis au concessionnaire est inférieur à 5.270.000 E HT	*Si le montant des travaux remis au concessionnaire est supérieur ou égal à 5.270.000 E HT*
- Pas de publication exigée	- Publication au JOUE (Journal Officiel de l'Union Européenne)

[1] *La délibération approuvant le dossier de création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) doit être prise avant le lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement.*

[2] *Commission spéciale d'Aménagement = commission constituée au sein de l'organe délibérant à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne*

[3] *L'autorité compétente habilitée à négocier est généralement le Maire de la commune*

[4] *L'autorité compétente peut se faire accompagnée en phase de négociation par des personnes compétentes (avocat, urbaniste...)*

5 - Sélectionner un aménageur

Les critères de sélection d'un aménageur

Ceux-ci varient en fonction des caractéristiques du projet urbain et des exigences de la maîtrise d'ouvrage. Classiquement, la commune peut retenir les critères d'analyse suivants :

• **Pour les candidatures**

- les capacités financières (bilan et compte de résultat de l'entreprise),
- les références (qualité urbaine, architecturale, paysagère, environnementale… des projets réalisés),
- les moyens techniques et humains.

• **Pour les offres**

- la compréhension du projet et des objectifs de la commune, et le respect du programme
- les méthodes de travail et méthodologies pour mener à bien le projet,
- l'organisation de l'équipe pour assurer la mission,
- la qualité du reporting assuré par l'aménageur (lien permanent avec la maîtrise d'ouvrage) et les possibilités de contrôle par la commune,
- la rémunération de l'aménageur,
- le bilan d'aménagement prévisionnel,
- le calendrier détaillé d'intervention,
- la qualité des documents remis au maître d'ouvrage (tableau de bord, tableau de suivi financier…),
- les mesures anti-spéculatives proposées…

Les missions généralement dévolues aux aménageurs

- le montage et la constitution des dossiers administratifs (dossier de réalisation de ZAC, DUP…),

- l'acquisition des terrains (expropriation, préemption…),

- le financement et la gestion financière du projet,

- la conduite des études, travaux, procédures et contrats pour l'aménagement du site,

- la coordination des opérateurs et maîtres d'œuvres (génie civil, réseaux, équipements publics…),

- la commercialisation des lots.

PARTIE 3 : Les fiches “qualitatives” de réalisation d’un projet d’extension urbaine

1 - Une population variée, des besoins différents

2 - Spécificités du site et greffe urbaine

3 - La rue, un espace pour la voiture mais aussi pour le piéton

4 - La gestion maîtrisée de l'espace occupé par la voiture

5 - Le parcellaire, outil de composition du nouveau quartier

6 - Le bâti, une implantation qui permet l'évolution des usages

7 - Végétation, de l'agréable à l'utile

1 - Une population variée, des besoins différents

La population d'une commune a toujours été diverse avec des compositions sociales et des structures familiales différentes. Cette diversité s'est accentuée avec des trajectoires familiales ou individuelles plus complexes dans un contexte de modification sociétale et juridique. Familles avec ou sans enfants, personnes seules également avec ou sans enfants, jeunes, séniors, personnes âgées à domicile ou en recherche d'hébergement pour cause de handicap, locataires, propriétaires, primo-accédants, résidents secondaires devenant principaux, nouveaux résidents etc.. composent désormais la population d'une commune.
À ces évolutions, s'ajoute une demande qualitative forte, individuelle, sur l'intimité et les rapports de voisinage et également sur l'environnement de l'habitat pour bénéficier d'ambiances agréables.
La question de l'habitat et de la mixité, qu'elle soit sociale, intergénérationnelle, fonctionnelle et d'usage est indissociable de la ville à construire.

Une population variée, avec des besoins différents conduit donc à diversifier l'habitat, à questionner les formes urbaines et la densité, à intégrer les notions de mixité et d'urbanité.

Quelles populations dans ces nouveaux quartiers ?

> Qui va habiter ces nouveaux quartiers ? Quelles générations ? quelles catégories socio-professionnelles ?

> De quelle manière chaque individu occupe-t-il son propre espace ? Que cela soit un jeune, un couple sans enfant, avec enfants, retraités, familles monoparentales… ?

> Peut-on répondre à tous les besoins et attentes de ces familles qui vont habiter les nouveaux quartiers ?

> Comment créer une mixité urbaine, sociale et architecturale en répondant aux différentes attentes des nouvelles populations ?

> Comment prévoir cette évolution sociale sur le long terme ?

Connaître la population de sa commune pour se projeter dans l'avenir

La population d'une commune est en constante évolution.

La prospective démographique et sociologique permet dans un premier temps de mieux connaître les attentes de la population, et plus particulièrement, l'état de la mixité du territoire et les modes de vie de ses administrés.
Elle renseigne sur les manques, les besoins de la commune et le type de population à accueillir pour un bon équilibre démographique.
Elle permet de prendre en compte et surtout d'anticiper les besoins en logements et en équipements à venir, car les délais de mise en oeuvre et de livraison d'une opération de construction sont d'environ 3 ans.

Elle construit une stratégie de peuplement qui définit en amont la composition de la population à venir.

Diversifier l'offre

Il s'agit de répondre aux besoins spécifiques d'une population variée.

Le programme d'extension urbaine doit proposer une offre diversifiée et adaptée aux besoins révélés par l'analyse de la composition démographique de la commune. Il doit être en cohérence avec la stratégie de peuplement étudiée et proposée dans les documents d'urbanisme.
Cette diversification se retrouvera dans le découpage parcellaire, et donc, dans les futurs logements qui s'y implanteront, mais aussi dans les fonctions qui pourront être accueillies dans le périmètre.
Elle peut porter sur les formes urbaines en précisant les densités similaires, par exemple sur le tissu existant, mais aussi construire des mixités de fonctions : travail, résidence, etc… Elle peut, enfin, intégrer les différentes typologies d'un habitat qui ne peut être qu'uniquement pavillonnaire : individuel, individuel dense, maison de ville, habitat intermédiaire, petit immeuble résidentiel, immeuble résidentiel dense, collectif etc …

Répondre aux attentes d'une population variée conduit à diversifier l'habitat, dans sa forme urbaine, sa densité, ses usages, sa mixité, etc...

2 - Spécificités du site et greffe urbaine

Le site et la greffe

> Quels sont les besoins en terme d'accroissement démographique? Et en conséquence, quelles sont les incidences sur le fonctionnement communal ?

> Quel est le lieu pertinent à cette croissance urbaine se préoccupant d'une gestion économe de l'espace et de la préservation des milieux naturels ?

> Quelles sont les conditions de préservation du patrimoine architectural, paysager et des milieux naturels pour un développement harmonieux ?

> Quel patrimoine architectural, urbain ou bien paysager retenir pour la conception du projet ? A quels éléments structurants (trame viaire, parcellaire, formes urbaines, accessibilité,..) se rattacher ?

> Quelles relations créer entre le bourg et le nouveau quartier en terme d'accessibilité, de fonctionnalité, de transition ?

> Qu'est-ce qui, dans le nouveau quartier, pourra attirer les résidents du centre bourg ? Dans l'immédiat ? Sur le long terme ?

Le choix du site d'accueil de l'extension urbaine, du futur quartier doit se faire en cohérence avec le projet urbain de la commune et non au gré des opportunités foncières. Il suppose d'avoir défini un projet de territoire dans lequel sont identifiés les zones à urbaniser, les sites pouvant accueillir les équipements publics, les zones naturelles à préserver.

Il faut donc analyser en amont les potentialités et les contraintes du ou des sites retenus :

- ***La trame viaire existante en étudiant les possibilités de raccordement ou d'évolution,***
- ***La prise en compte du parcellaire existant sur le site dont la forme et les directions sont indicatives de l'histoire du site, les conditions d'accessibilité aux équipements existants et aux commerces, l'éloignement, les circulations douces et la topographie,***
- ***Le coût de la viabilisation comprenant la voirie et le raccordement aux divers réseaux,***
- ***Le coût de gestion future comme le ramassage scolaire ou l'enlèvement des ordures ménagères.***

Ces analyses peuvent conduire à envisager d'autres choix en privilégiant le secteur le plus adapté au programme ou au contraire en adaptant le programme aux spécificités du site par la densification.

Organisation générale de la commune

La création d'un nouveau quartier correspond aux objectifs définis préalablement dans les documents d'urbanisme. Elle nécessite parfois des études spécifiques sur la morphologie de la commune et sur le futur site. Il est utile, en effet, de comprendre la forme du centre bourg et des autres parties de la commune ainsi que l'organisation de la trame viaire. Il convient aussi d'identifier les différents quartiers en termes de densité, de formes bâties ou de volumétrie et de localisation (lotissements, pavillonnaire diffus, équipements communaux).

Spécificité du site

Le même travail morphologique est à effectuer sur le secteur choisi.

C'est un travail d'investigation cartographique et historique : cadastre, carte IGN, photo aérienne.
L'analyse du contexte permet de visualiser la topographie d'un lieu, d'identifier la trame viaire, la trame végétale, les cours d'eau, le bâti, le non bâti, la densité, les éléments patrimoniaux remarquables ou encore les zones en voie d'enclavement.

Greffe Urbaine

L'objectif de la greffe est de rechercher le lieu pertinent de la croissance urbaine pour créer un quartier qui s'intègre harmonieusement dans la commune.
Il s'agit d'établir les conditions d'une greffe urbaine qui se fera avec le temps et les usages exprimés par les nouveaux résidents.

Quelques actions peuvent faciliter cette greffe :

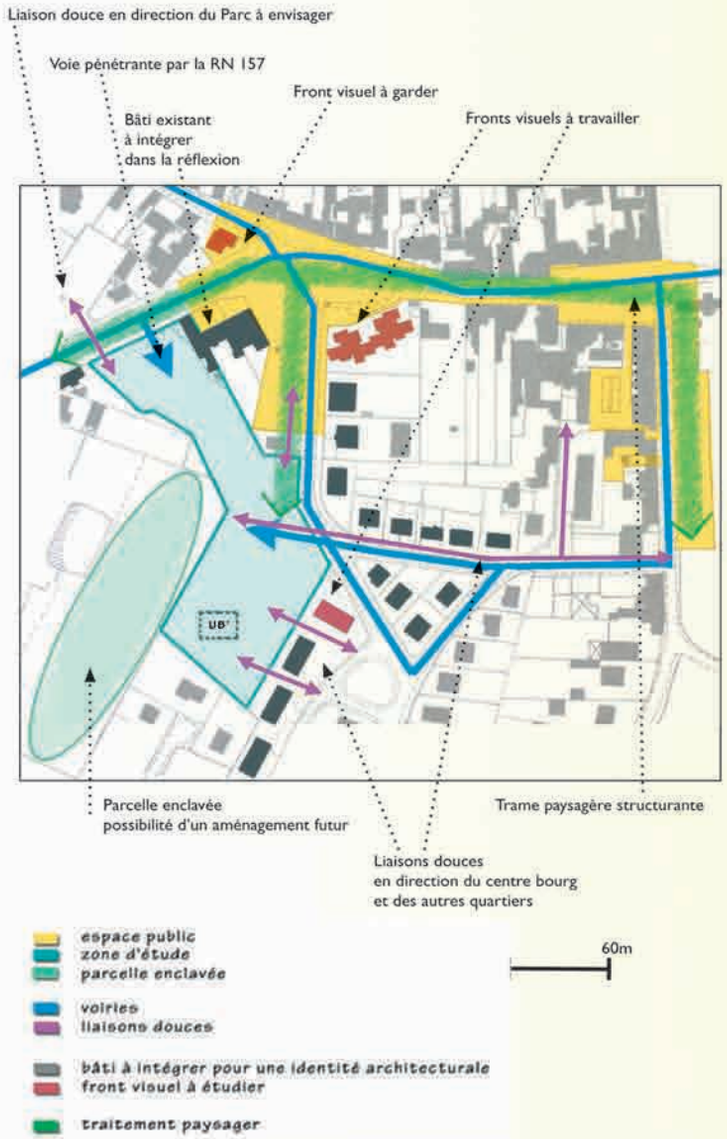
- Une bonne connexion viaire avec la création d'un réseau de voies structurantes, voitures et piétons, basé sur le plan de déplacement urbain de la commune et offrant des connexions fortes avec son bourg et ses équipements publics.

- Des relations visuelles en s'appuyant sur des perspectives, sur le prolongement de certaines ambiances constituées par des éléments minéraux ou végétaux - alignement d'arbres, requalification de chemins agricoles existants -, par les matériaux ou les caractéristiques architecturales existantes qui peuvent être retrouvées dans les futures constructions.

- Et des connections d'usage en créant des services ou des activités dans le nouveau quartier.

Se greffer à l'existant (exemple d'Ouzouer-le-Marché) :

Schéma des orientations de travail



3 - La rue, un espace pour la voiture mais aussi pour le piéton

Dans les années 60, le lotissement était conçu autour de la voiture. Elle imposait ses règles et dessinait l'espace public.
Aujourd'hui, on en a une autre conception car la voiture n'est plus l'unique mode de déplacement utilisé et plébiscité : des modes de déplacement doux l'accompagnent, comme les transports en commun, parfois le vélo et la marche à pied.
Il s'agit alors de définir comment ces modes de déplacement occupent l'espace de la rue et se le partagent.

L'occupation de la rue est en relation directe avec son usage. Elle peut être un axe de transit, un boulevard urbain, une rue, une voie de desserte secondaire, ou encore un chemin piéton. Ces déclinaisons génèrent des usages, des flux et des vitesses différentes.

Quelle occupation de la rue ?

C'est la hiérarchisation des usages qui définit le profil des voies.
> Quel mode de déplacement occupe la rue ?

> Y-a-t-il des transports en commun ? Dans un futur plus ou moins proche ? Quel parcours suivraient-ils ? Où s'arrêteraient-ils ? Comment s'effectueraient la montée et la descente des usagers?

> Où circulent les vélos ? Qui fait du vélo : les enfants pour aller voir leurs amis du quartier, les adultes pour se balader ou faire des courses ? Ont-ils besoin d'un espace spécialement aménagé, circulent-ils sur la chaussée ou peuvent-ils le faire sur le trottoir s'il existe ?

> Où sont les piétons ? Sur la chaussée quand elle est de faible dimension. Sur les trottoirs quand le stationnement des véhicules le permet. Quelle place est faite aux piétons ? Quels sont les trajets vers l'école ou vers d'autres quartiers ?

Quel que soit le mode de déplacement il doit se faire en toute sécurité.
Diversifier les modes de déplacements sur une même voie n'est possible que si l'on diminue les écarts de vitesse entre les différents modes de circulation. Ce qui revient à ralentir la vitesse de la voiture. La réponse est souvent dans la zone 30.

Les caractéristiques de la rue

La vitesse de la voiture se gère par des aménagements particuliers portant sur le gabarit des voies et leur tracé. Une route large et droite incite à des vitesses élevées. Une route aménagée doit obliger à ralentir. Des aménagements particuliers comme les rétrecissements, chicanes, perspectives, la végétalisation, un mobilier spécifique y contribuent.

Le dimensionnement de la chaussée : Faut-il une voie à double ou à simple sens ? Au minimum de 3,5m en sens unique pour permettre le passage des pompiers, une dimension de 4,5 ou 5,5 m lorsqu'elle est à double sens permet d'assurer un déplacement urbain. Plus large, elle autorise des vitesses plus élevées qui correspondent plus aux axes de transit. Le dimensionnement correspond aux usages recherchés actuellement en n'obérant pas l'évolution du quartier.

Rappel :

Loi sur l'air

Cette loi cadre, parue le 30 décembre 1996 vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. ***Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun.***
Elle est codifiée dans le code de l'environnement.
La loi rend obligatoire :
- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public.

La présence ou non de trottoirs

Les trottoirs facilitent les cheminements des piétons, et sont souvent garants de leur sécurité. Ils ne doivent pas forcément être surélevés par rapport à la chaussée, mais ils doivent se distinguer clairement de la voie de circulation des voitures. Ils doivent être conçus en même temps que le stationnement.

On peut concevoir des rues sans trottoirs et créer des zones 30. La chaussée est partagée et le piéton devient alors prioritaire.

Ce choix doit se faire lors de la conception en fonction notamment de la hiérarchisation de la rue dans la voirie communale et de la volonté générale des (futurs) habitants d'avoir une rue sécurisée sans vitesse excessive.

Une attention particulière sera apportée aux raccordements des rues, aux possibilités des transports en commun futurs, à la définition des voies qui doivent permettre des possibilités d'évolution du trafic et du mode de déplacement.

Quelques conseils :

- ***Maîtriser la place de la voiture et les modes de déplacement est primordial pour créer un quartier harmonieux où il est facile d'accéder et où il est agréable de vivre. La voiture ne doit pas occuper tous les espaces et il faut aménager des modes de déplacement doux dans le lotissement et vers les équipements et les écoles où tous les piétons, notamment les petits soient prioritaires et en sécurité.***

- ***Enfin il s'agit d'abord de concevoir des espaces publics, des lieux de rencontre et pas simplement des circulations, et de créer des ambiances qui assureront la qualité du nouveau quartier.***

- ***Il appartient aux élus de faire les choix stratégiques concernant les modes de déplacement qu'ils désirent privilégier.***

4 - La gestion maîtrisée de l'espace occupé par la voiture

Pour faire un espace public de qualité, il faut maîtriser la place des voitures qui stationnent autant que celles qui circulent, car la qualité générale du quartier dépend essentiellement de l'emprise des voiries ainsi que de l'impact visuel et esthétique des voitures.

Il faut donc définir le gabarit des voies de circulation, le nombre et la taille des espaces destinés au stationnement, qu'il soit public ou privé, et prendre en compte la place de la voiture du résident et celle du visiteur.

Le stationnement des voitures doit être localisé en fonction des choix de conception.

Quel espace pour la voiture ?

> Qui se gare continuellement ou épisodiquement ? Habitants, visiteurs, autres ?

> Où localiser les emplacements ? Sur l'espace public et/ou sur l'espace privé ? Quelle répartition?

> Ne peut-on pas considérer les rues, souvent très larges, comme des espaces de stationnement? Ne faut-il pas marquer et distinguer ces emplacements ?

> Pourquoi se garent-ils à cheval sur les trottoirs devant chez eux ?

> Les garages sont-ils utilisés pour mettre les voitures (les maisons ont-elles des celliers ?). La place des voitures ne réduit-elle pas les jardins ?

Dans la rue

L'espace public n'est pas un parking. Le fait de définir en amont les emplacements réservés aux voitures, évite d'avoir du stationnement sauvage sur les trottoirs et autres espaces publics.
Il doit être clairement délimité et il ne doit pas interrompre le cheminement piéton.

Quand le stationnement n'est pas pris en compte, il se retrouve soit à cheval sur le trottoir, empiétant sur l'espace piéton, soit sur la chaussée, réduisant d'autant le passage des voitures.

Quand le stationnement est localisé dans l'espace public, il participe à la qualité générale. Il n'est pas nécessaire d'en retrouver sur toute la longueur de la voie nouvelle, il peut s'alterner avec des plantations ou du mobilier urbain.

Le nombre de stationnements peut être estimé en fonction des usages, du nombre de maisons ou d'activités présentes dans la rue.

Sur la parcelle

Le stationnement sur l'espace privé : il peut, lui aussi, être défini dès la conception du projet et le découpage des parcelles. Le nombre de voitures par foyer étant généralement égal à deux, son emprise n'est pas à négliger et a des conséquences sur l'organisation de la parcelle.

Plusieurs possibilités :

- La place du "midi", au bord de la rue et attenante à la parcelle, peut s'apparenter à une place visiteur mais attribuée.
- Le terrain avec un garage. Mais à l'usage, il n'est pas rare que le garage, à l'origine destiné à la voiture, se transforme en un lieu de stockage où sont entreposés le congélateur, la machine à laver, etc... Disposer de deux places sur la parcelle en plus du garage revient alors, parfois, à transformer un petit terrain en aire de stationnement. Il faut alors imaginer des solutions alternatives en regroupant les garages ou, pourquoi pas, en créant une aire collective de stationnement.
- Le garage peut être intégré en limite de propriété. Ainsi, il permet un traitement des limites entre le domaine public et le privé. De plus, ce positionnement permet de donner du volume à la rue et de protéger l'intimité des parcelles. Enfin est-il nécessaire d'avoir un local bâti (fixe) dédié aux véhicules ? Un simple auvent, plus économique et d'aspect évolutif, peut suffir pour protéger sa voiture et éviter un changement d'usage prévisible. Cette prestation pourrait être prise en charge par l'aménageur, au même titre que les coffrets techniques des parcelles.

Attention aux règles standards qui s'appliquent partout de la même manière sans discernement. Ainsi la place du midi avec son garage en retrait obligatoire, sans avoir regardé l'orientation de la parcelle, implante le garage au sud. Ainsi le retrait de 5 m qui crée un espace délaissé en façade, repousse la maison et offre un paysage de voitures.

Le choix laissé à la voiture doit être vu à la conception en tenant compte des usages, des choix de déplacement et des ambiances souhaités.

Quelques conseils :

- Les choix doivent se faire en amont, ils sont garants d'une ambiance et d'un cadre de vie harmonieux.

- Le stationnement doit être adapté aux usages résidentiels avec des horaires variables et parfois aux autres fonctions si le quartier accueille des activités. Il dépend aussi du programme et du dessin du parcellaire, du nombre de parcelles sur un linéaire de rue.

- Le choix n'est pas simplement entre le stationnement sur l'espace public ou sur l'espace privé. Des solutions alternatives peuvent faciliter la conception globale et la qualité de l'habitat - comme l'interdiction du stationnement sur la parcelle pour créer un vrai jardin avec un garage en limite, des garages regroupés avec aire collective de stationnement - etc.

- Attention aux choix et règlements stricts qui figent les choses sans consultation préalable.

5 - Le parcellaire, outil de composition du nouveau quartier

Le parcellaire est l'outil de référence qui permet de produire une forme urbaine riche et diversifiée, support du développement à venir de la commune.
Il doit pouvoir accueillir des usages variés et adapter ses dimensions et sa géométrie autant que nécessaire.

La parcelle n'est pas un produit commercial, aucune règle de taille ou de forme ne la réglemente. Une surface minimum est pourtant souvent prescrite sans justification d'urbanisme ou de contraintes spécifiques. Elle correspond souvent à une offre commerciale standardisée pour accueillir de manière indifférente les pavillons également standardisés.

Les proportions de la parcelle influent sur le coût de la viabilisation de la zone à aménager, et elles ne sont pas sans conséquence sur l'identité de la rue.

Enfin, un découpage parcellaire géométrique, avec des lots de surfaces et de formes identiques, peut produire des opérations qui n'ont aucun lien avec les constructions préexistantes environnantes et le contexte local.

Quel parcellaire ?

> Qui va habiter ces nouveaux quartiers? Quels types de familles ? De combien de surface ont-ils besoin ?

> Quelles sont les différentes demandes ? Quel est le programme de l'opération ?

> Un parcellaire répétitif répond-il au développement du tissu urbain existant?

> Faut-il moduler le parcellaire afin de pouvoir implanter d'autres activités ou équipements dans la perspective d'une évolution du tissu urbain?

> Comment prendre en compte les typologies urbaines et paysagères existantes pour élaborer un découpage parcellaire cohérent avec la commune ?

> Quels éléments du contexte prendre en considération pour élaborer le parcellaire ? La topographie du terrain ? Le paysage ? L'orientation ? La gestion des eaux ?

> Quel est "l'esprit des lieux" ?

Dimension de la parcelle

Un panel varié de taille des parcelles permet de répondre à la diversité des besoins de la population. Il s'agit peut-être d'accueillir des jeunes de la commune, des familles avec enfants, des personnes âgées, des personnes seules avec ou sans enfant, ceux qui veulent louer et ceux qui veulent acheter... Certains désirent un grand jardin, d'autres trouvent qu'une terrasse leur suffit dans sa taille et dans son entretien…
Le fait de créer un ensemble de parcelles identiques et de même surface ne correspond pas à toutes les attentes et à l'évolution des familles ***alors qu'un parcellaire diversifié*** permet à chacun de trouver ce qui lui convient.

La diversité des parcelles doit correspondre à la stratégie de peuplement de la commune élaborée dans les différents documents d'urbanisme. Elle précise également les objectifs de la mixité sociale et économique.

Usage des parcelles

Le programme élaboré en amont, à partir des besoins mis à jour dans les différentes études, est essentiel pour définir l'usage des parcelles. Il doit également tenir compte des choix environnementaux comme la surface affectée à la gestion des eaux.

Géométrie de la parcelle

Le découpage parcellaire et sa forme construisent l'identité du quartier. Sa conception peut s'appuyer sur le parcellaire agricole, valorisant ainsi la continuité du bourg et le patrimoine paysager.

La géométrie des parcelles a des conséquences sur les coûts : ainsi un linéaire de façades larges avec des parcelles peu profondes sera plus coûteux qu'un parcellaire profond et étroit qui réduit le linéaire de viabilisation.

Un espacement plus ou moins grand entre les constructions modifie le volume de la rue, sa densité, son profil, ses ambiances.

Les géométries des parcelles facilitent ou obèrent la création des jardins, la plantation des arbres et la constitution de cœurs d'îlots verdoyants.

Enfin l'orientation des parcelles, le climat, le vent, la vue sont des paramètres importants pour l'implantation du bâti.

Le parcellaire... :

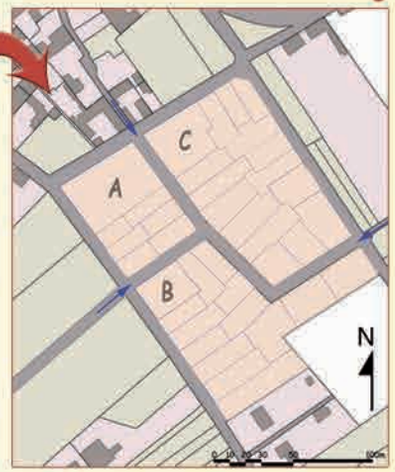
1

- Découpage parcellaire standardisé.
- Parcelles ausssi larges que longues.
- Bâti situé en milieu de parcelle.
- Voirie en impasse.

2

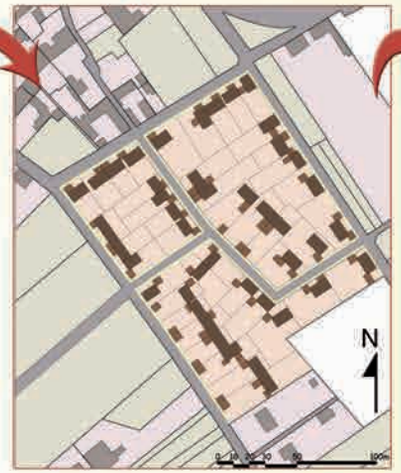
- Découpage parcellaire plutôt diversifié.
- Tracé simple et régulier de la voirie.
- Parcelles étroites et en longueur.
- Multiples possibités d'implantation du bâti.
- Relations avec les voiries existantes.

3



- Découpage parcellaire plus affiné.
- Même principe de composition que la 2° simulation.
- Des limites séparatives imbriquées les unes par rapport aux autres afin d'éviter les vues traversantes.
- Mixité avec l'implantation de parcelles destinées aux équipements.

Et le bâti... :



SIMULATION :
La diversité du découpage parcellaire

Sur un site donné, divers découpages parcellaires sont possibles. Cette simulation porte sur un site existant qui se trouve en limite du centre-bourg.

6 - Le bâti, une implantation qui permet l'évolution des usages

Le positionnement d'une construction sur un terrain n'est pas convenu d'avance. Il doit répondre à plusieurs questions : où situer le bâti pour que l'accès soit simple ? Où localiser la maison pour bénéficier de l'orientation, de la vue ou au contraire se protéger des vents ou du bruit ?

L'implantation doit être fonctionnelle au regard des accès, de sa dépense énergétique et de l'utilisation optimale du jardin. Elle doit intégrer l'évolution avec des possibilités d'agrandissement ou de mutation.

Quelle implantation pour le bâti ?

> Comment implanter le bâti par rapport aux limites de la parcelle? Quelle gestion économe de l'espace, de la parcelle ?

> Quels choix d'orientation des masses bâties? Selon une vue particulière, un élément du paysage, une orientation plein sud pour une maison solaire ?

> Faut-il prévoir des extensions liées à l'agrandissement familial, à un projet par tranche ?

> Faut-il être en continuité avec les formes urbaines environnantes ?

> Quelles sont les règles d'urbanisme ? Se réduisent-elles aux limites ?

> Comment rentrer chez soi, à partir de la rue jusqu'à la maison : directement ? Par le biais d'un espace vert…?

> Faut-il rechercher un équilibre entre la masse bâtie et les surfaces jardinées dans la conception de la parcelle ? Ou laisser libre ce choix ?

Le bâti et la parcelle

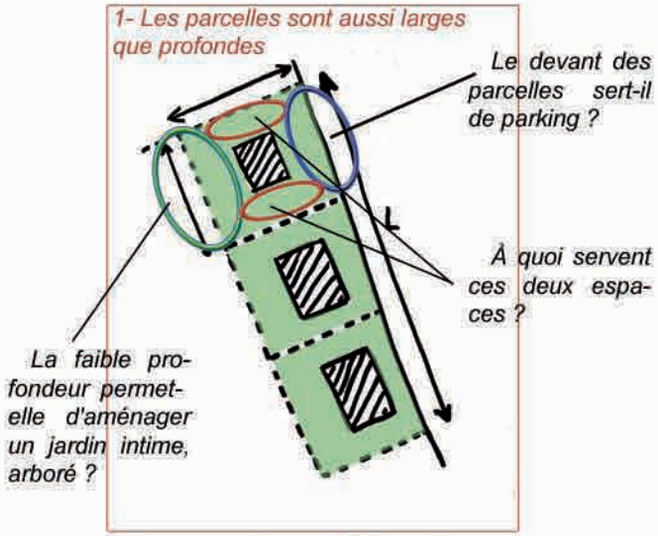
L'implantation du bâti dans la parcelle répond souvent à un souci de prospect par rapport à la rue et aux voisins. Il se fait également par rapport à la forme générale de la parcelle, son ensoleillement, ses vues, ses espaces et les bâtiments qui l'environnent, ses atouts et ses contraintes.
Chaque implantation est unique. Elle marie harmonieusement la maison et la parcelle.

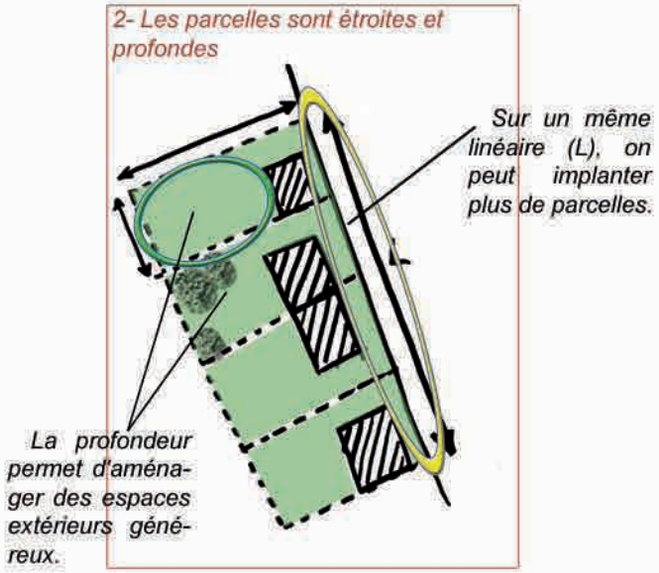
Certaines règles d'urbanisme comme les règles de mitoyenneté et de retrait, créent des vides de 3 ou 6m entre deux maisons voisines souvent difficiles à utiliser. Elles réduisent les possibilités et peuvent banaliser un quartier.

L'implantation du bâti dépend de la taille des parcelles et aussi de la végétation existante. Au centre, elle partitionne le terrain et morcelle le jardin, crée souvent des espaces résiduels, et ne tire pas bénéfice du terrain.

En mitoyen ou plus encore à l'alignement sur rue, elle permet d'optimiser la taille du jardin, de l'arborer, de lui apporter une plus grande intimité, de créer plusieurs jardins, celui des parents, des enfants et même le potager. Enfin l'optimisation de la parcelle facilite l'évolution future et les extensions éventuelles.

Réduire le linéaire... :





Une composition parcellaire en longueur permet de réduire le linéaire et offre des espaces extérieurs de plus grande qualité.

Les différentes manières d'implanter le bâti... :

L'orientation du bâti

L'orientation du bâti devient un élément primordial pour économiser l'énergie ou offrir un agrément. Le sud facilite la construction des apports solaires dans la maison mais impose de les limiter l'été pour le confort.
L'est ou l'ouest apporte d'autres agréments le matin ou le soir. Le Nord peut être utile pour certains usages qui nécessitent un éclairement sans contraste.

La conception du nouveau quartier doit favoriser toutes les implantations et toutes les architectures, notamment celles qui privilégient le soleil. Il ne faut pas créer de contraintes excessives comme parfois des implantations imposées des garages au sud.

7 - Végétation, de l'agréable à l'utile

L'aménagement paysager est indispensable pour construire l'identité d'un nouveau quartier. Il dénote une attention particulière, portée sur la qualité du cadre de vie des futurs habitants.
C'est un outil de composition urbaine, car il permet de structurer l'espace public (rues, places, squares et jardins). La végétation est aussi créatrice de lien, entre l'ancien quartier et celui nouvellement constitué.

Outre sa contribution à la qualité du cadre de vie, le végétal joue un rôle écologique essentiel que ce soit du point de vue de la gestion des eaux, ou de sa participation à la régulation des écosystèmes ou encore à son rôle de dépolluant.

Le projet paysager permet de qualifier les cheminements, les espaces publics et de créer des ambiances particulières articulées aux modes doux de circulation.
La végétation permet la gestion des eaux de pluie par des ouvrages paysagers mieux intégrés et plus économes.

La réflexion sur l'intégration d'espaces verts dans un projet ne doit pas être abordée par le seul champ du quota ou bien encore du quantitatif.

La végétation dans les nouveaux quartiers

> Faire différentes analyses pour savoir où implanter la végétation ?

> Où l'implanter ? De quelles manières ? Quel type de végétation (les essences) et pourquoi ?

> Quels sont les éléments paysagers qui constituent et façonnent le site ? Faut-il les conserver ?
Faut-il se rattacher aux éléments végétaux existants de manière à les développer ?

> Implanter la végétation pour qu'elle prenne son importance et joue un rôle au sein du projet aujourd'hui ? Sur le long terme ?

> Comment rendre un espace vert agréable et bien occupé par les habitants du quartier ? Comment en faire un lieu de rencontre interne mais aussi avec les quartiers existants ?

> Comment rendre un espace vert, tel qu'un parc, un espace sécurisé pour les enfants qui y jouent ? Créer une limite et une distance avec la voirie ?

Un agrément de l'espace.

Le paysage doit être présent dès la conception du projet de construction et doit préserver autant que possible les arbres existants remarquables ou encore ceux qui présentent une masse végétale structurante.

Le choix des essences est primordial. Elles doivent être adaptées au climat autant qu'à l'espace dans lequel elles prennent place. Certaines, de hautes tiges, sont adaptées pour agrémenter les places, les cours ou bien les rues assez larges ; d'autres plus petites, pour une rue secondaire, un espace plus intime, d'autres encore sont idéales pour les chemins et sentiers.

Attention toutefois, le choix de la végétation induit un coût aussi bien en terme d'investissement que de fonctionnement ou de maintenance.

Le temps révèle les qualités spatiales des plantations. Aussi, pour se rendre compte de l'effet d'un alignement d'arbres de hautes tiges, il faut le dessiner tel qu'il sera à la fin du chantier et 10 ans après.

Les usages donnent du sens. Les cheminements arborés de qualité, qui relient plusieurs quartiers entre eux ou, le nouveau quartier à un équipement ou encore au centre bourg, sont essentiels et font la promotion des modes de déplacement doux. Quant aux parcs et jardins, ce sont des espaces d'échange et de rencontre, créateurs de lien social.

Un sens dans l'usage

La végétation permet, selon les situations, de faire écran, de cadrer une vue, d'affirmer des perspectives. Le type de végétation employée se déclinera alors par la haie, l'arbre isolé, l'alignement ou le bosquet, les fleurs et les massifs, …

Un espace vert, pour qu'il soit utilisé et utilisable ne peut pas être résiduel ou dénué de son sens fonctionnel. Ce peut être un lieu de promenade pour certains, un lieu de jeux et de rencontres pour les enfants, de contemplation pour d'autres, …

Regrouper les jardins, surtout quand ils sont de petite taille, permet de faire masse et de créer des coeurs d'îlots verts bien plus qualitatifs que des jardins isolés.

Un outil de gestion des eaux

Infiltration

La réalisation d'une extension urbaine augmente considérablement la quantité de surfaces imperméables (création de voiries, parkings, toitures des maisons) et rend nécessaire la création de réseaux collecteurs des eaux de ruissellement généralement très coûteux.

Les espaces verts sont de formidables outils de gestion des eaux pluviales.

L'objectif du développement durable est d'utiliser des modes de gestion des eaux respectant l'environnement et d'une manière qui soit plus économe.

Réduire les revêtements imperméables et leur préférer des revêtements poreux quand cela est possible :
- Cheminement piéton et place de parking. (Stabilisé ou pavés non jointés).
- Végétaliser un maximum d'espace pour permettre l'absorption et le stockage des eaux de pluie avant leur restitution progressive dans le milieu naturel.
- Pour le ruissellement, travailler sur le parcours de l'eau et la gestion des points bas avec des aménagements absorbants.

Loir et Cher

caue Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Loir-et-Cher

1, avenue de la butte 41000 Blois / Tel :02.54.51.56.50 / Fax : 02.54.51.56.51 / contact@caue41.fr / www.caue41.fr

Loir et Cher