

Laura, Kevin, Manon et tous les autres sont à l'image de la population de la Saone et Loire que nous avons pu rencontrer. Ce sont pour eux, pour leurs envies et leurs besoins, que les collectivités réfléchissent aux aménagements urbains, à la valeur de paysage. Dans un jeu savant de technicité et d'anticipation sensible, les professionnels de l'aménagements (DDT, BE etc...) et les élus réfléchissent ensemble, à leurs échelles à rendre ces projets possibles.

Pour garder le même point de vue, celui de l'espace vécu, du projet par la décision, nous avons décidé de raconter les décisions des élus au travers d'un livre-jeu.

## Comment joue-t-on au livre-jeu ?

En fonction de la typologie de commune établie (commune périurbaine, commune urbaine, commune dont la problématique est le renouvellement urbain, commune rurale) et des objectifs que se fixe l' élu suite à la concertation locale, le livre-jeu propose plusieurs types d'actions menant chacune à des fiches-références de projet déjà réalisés en France (dont la majeure partie dans le cadre d'opérations de construction de quartiers durables). Ces références démontrent que ces projets sont réalisables et qu'ils traitent des mêmes enjeux que ceux de la commune de l' élu.

Afin de pouvoir comparer ces projets entre eux, nous avons identifié un certain nombre de critères d'analyse communs tels que l'intégration paysagère, l'architecture, l'approche environnementale du projet, les mixités, les déplacements... notés chacun de 1 à 5. Il s'agit bien entendu d'une évaluation personnelle, liée à notre appropriation du contexte et à notre regard critique de professionnels de l'aménagement mélangeant à la fois nos compétences, nos connaissances et nos personnalités.

Les termes techniques présents dans l'étude sont classés dans un lexique qui se trouve à la fin de document.

*Voir page 94 mode d'emploi des fiches références et les items selon lesquels les projets ont été analysés pages suivantes (p.95)*

*Pour voir le lexique, rendez-vous page 201.*



# Mode d'emploi des fiches références.

Titre et localisation du projet      Spécificité du projet



Photo du projet référence

Carte d'identité du projet ainsi qu'un curseur de densité de logements / ha.

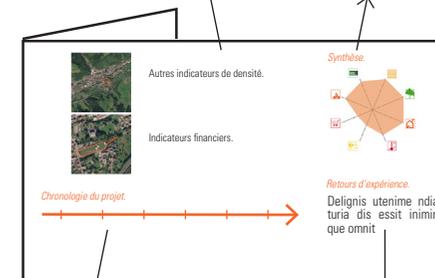


Éléments descriptifs du projet reprenant les différents critères d'évaluation

Vous trouverez au dos ...

Vues aériennes du projet : l'une à l'échelle 1 : 8000 et l'autre à l'échelle 1 : 2000, ainsi que des indicateurs de densité et financiers

Une synthèse des critères d'évaluation du projet sous forme de toile d'araignée



Une frise chronologique illustrant le déroulement du projet

Ainsi que des retours d'expériences

Ouvrez vite pour en savoir plus sur le projet !

Tournez la page pour avoir des informations complémentaires

Dans la version numérique du présent document, afin d'accéder aux fiches références en fonction de vos choix, vous pouvez utiliser les liens oranges «cliquables» dont l'insigne  apparaît lorsque l'on passe la souris  dessus.

Ces liens «cliquables» sont mentionnés en bas de page ou directement depuis le sommaire (p173) et la carte de présentation générale des opérations (p175).

# ITEMS

Les critères d'analyse d'un projet peuvent être très nombreux et très divers, tout dépend du point de vue de celui qui en fait analyse. L'architecte, le concepteur, l'artisan, le maire, l'urbaniste, tous à leurs échelles portent un regard différent sur le projet d'aménagement. Cependant la chose dont nous soyons sûrs c'est qu'un tel projet ne peut être conçu et analysé uniquement à la lumière d'une seule thématique. C'est bien le croisement de toutes les thématiques que nous avons listé ci-contre et de bien d'autres encore dont l'importance est variable qui fait l'intelligence du projet.



## Intégration urbaine

Lien avec la commune et l'urbanisation existante  
Lutte contre l'étalement urbain et le mitage  
Ville compacte  
Densification des lotissements  
Division parcellaire



## Intégration paysagère

Prise en compte du paysage  
Prise en compte du terrain urbanisé  
Végétation en ville  
Mise à disposition de jardins



## Architecture

Architecture durable, innovante  
Habitat dense, modulable  
Diversité de l'habitat, nouvelles formes d'habitat



## Approche environnementale

Baisse des consommations d'énergie  
Utilisation des énergies renouvelables  
Gestion des eaux (pluviales, grises, usées)



## Déplacements

Distance à un mode de transport en commun  
Transports en communs  
Modes doux  
Limitation des stationnements résidents  
Mutualisation des stationnements  
Initiatives de co-voiturage



## Maîtrise du foncier

Équilibre financier de l'opération  
Maîtriser les choix d'aménagement et de mise en oeuvre  
Zonage du PLU, COS



## Activités

Développement d'initiatives pour maintenir une attractivité et des services de proximités pour les habitants.  
Distance à une boulangerie, commerce, centre-ville



## Mixités - Vivre ensemble

Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle  
Mixité programmatique  
Espace public  
Projet participatif  
Appropriation de l'espace  
Association d'habitants  
Ratio espace public - espace privé

Les termes spécifiques et techniques présents dans l'étude sont notés d'une astérisque qui signifie que la définition du mot est disponible dans le lexique, situé à la fin du document, en page 201.





Et maintenant,  
jouons !





Je suis maire ...

... d'une commune rurale.

rendez-vous page 101.

... d'une commune  
périurbaine.

rendez-vous page 105.

... d'une commune urbaine.

rendez-vous page 109.

... d'une commune dont la  
problématique principale  
est le renouvellement  
urbain.

rendez-vous page 113.

[retour p97 <](#)





Je suis maire ...  
... d'une commune rurale.

rendez-vous page suivante (p.103).

[retour p99 <](#)





En tant que maire d'une commune rurale ...

... mes objectifs sont :

Choisissez cinq objectifs maximum que vous et vos élus souhaitez atteindre (durant votre mandat et au-delà)

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maintenir la qualité des paysages</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>■ paysager ...</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Favoriser les mobilités douces, les proximités à l'échelle du village</li></ul>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ Préserver et exploiter les ressources locales (matériaux, agriculture ...)</li></ul>                         | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maintenir l'école de la commune ouverte</li></ul>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Travailler en partenariat avec les communes voisines ou mêmes lointaines</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ Garantir l'accessibilité de ma commune (trajets exceptionnels et quotidiens)</li></ul>                       | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maintenir les emplois de la commune</li></ul>                               | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Adapter mon règlement d'urbanisme pour préserver le paysage</li></ul>              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maintenir les conditions d'exploitation agricoles</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maintenir les populations de la commune</li></ul>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maîtriser le développement communal</li></ul>                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ Construire intégré au paysage et de manière durable (matériaux, formes urbaines, architecture ...)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maîtriser le développement communal</li></ul>                               | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Créer des emplois locaux</li></ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ Proposer les qualités de la ville à la campagne</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Créer des emplois locaux</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Garantir l'autonomie des personnes</li></ul>                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ Valoriser le patrimoine agricole, architectural, gastronomique, touristique,</li></ul>                       | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Préserver les terres agricoles</li></ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maîtriser la gestion communale</li></ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maintenir et encourager le commerce de ma commune</li></ul>                 | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Ne pas générer de dépenses inconsidérées pour la commune</li></ul>                 |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Créer des espaces de rencontre, de sociabilité, de vivre ensemble</li></ul> |  |

Selon la majorité des thèmes obtenue, vous devez favoriser :

■ Intégration urbaine

■ Architecture

■ Déplacements

■ Activité

■ Intégration paysagère

■ Approche  
environnementale

■ Maîtrise foncière

■ Mixités - Vivre ensemble

[retour p101 <](#)

pour atteindre mes objectifs ...

[rendez-vous page 147.](#)





Je suis maire ...  
... d'une commune  
périurbaine.

rendez-vous page suivante (p.107).

[retour p99 <](#)





En tant que maire d'une commune périurbaine ...

... mes objectifs sont :

Choisissez cinq objectifs maximum que vous et vos élus souhaitez atteindre (durant votre mandat et au-delà)

■ Maintenir la qualité des paysages

■ Rapprocher les lieux de vie des lieux d'emplois

■ Garantir l'accessibilité de ma commune (trajets exceptionnels et quotidiens)

■ Offrir des logements diversifiés et accessibles à tous

■ Proposer une offre culturelle et de loisirs (sport ...)

■ Construire intégré au paysage et de manière durable (matériaux, formes urbaines, architecture ...)

■ Proposer les qualités de la ville à la campagne et vice versa

■ Proposer des formes urbaines et architecturales de qualité / économes dans toutes leurs dimensions

■ Valoriser le patrimoine agricole, architectural, gastronomique, touristique, paysager ...

■ Maintenir les populations de la commune

■ Maîtriser le développement communal

■ Créer des emplois locaux

■ Fixer des limites au développement de la commune

■ Créer des espaces de rencontre, de sociabilité, de vivre ensemble

■ Favoriser les mobilités douces, les

proximités à l'échelle du village, les transports en commun...

■ Travailler en partenariat avec les communes voisines ou mêmes lointaines

■ Adapter mon règlement d'urbanisme pour préserver le paysage

■ Adapter mon règlement d'urbanisme pour créer de la densité

■ Garantir l'autonomie des personnes

■ Maîtriser la gestion communale

■ Ne pas générer de dépenses inconsidérées pour la commune

Selon la majorité des thèmes obtenue, vous devez favoriser :

■ Intégration urbaine

■ Architecture

■ Déplacements

■ Activité

■ Intégration paysagère

■ Approche environnementale

■ Maîtrise foncière

■ Mixités - Vivre ensemble

[retour p105 <](#)

pour atteindre mes objectifs ...

[rendez-vous page 117.](#)





Je suis maire ...  
... d'une commune urbaine.

rendez-vous page suivante (p.111).

[retour p99 <](#)





# En tant que maire d'une commune urbaine ...

## ... mes objectifs sont :

Choisissez cinq objectifs maximum que vous et vos élus souhaitez atteindre (durant votre mandat et au-delà)

 Rapprocher les lieux de vie des lieux d'emplois

 Garantir l'accessibilité de ma commune (trajets exceptionnels et quotidiens)

 Offrir des logements diversifiés et accessibles à tous

 Proposer une offre culturelle et de loisirs (sport ...)

 Construire intégré au contexte et de manière durable (matériaux, formes urbaines, architecture ...)

 Proposer les espaces extérieurs en ville (qualité de la campagne)

 Proposer des formes urbaines et architecturales de qualité / économes dans toutes leurs dimensions

 Valoriser le patrimoine touristique, paysager, agricole, architectural, gastronomique ...

 Maintenir les populations de la commune

 Maîtriser le développement communal

 Créer des emplois locaux

 Fixer des limites au développement de la commune

 Créer des espaces de rencontre, de sociabilité, de vivre ensemble

 Favoriser les mobilités douces, les proximités à l'échelle du village, les transports en commun...

 Encourager le report modal

 Mettre en oeuvre un projet de territoire

 Travailler en partenariat avec les communes voisines ou mêmes lointaines

 Adapter mon règlement d'urbanisme pour créer de la densité

 Garantir l'autonomie des personnes

 Maîtriser la gestion communale

 Ne pas générer de dépenses inconsidérées pour la commune

Selon la majorité des thèmes obtenue, vous devez favoriser :

 Intégration urbaine

 Architecture

 Déplacements

 Activité

 Intégration paysagère

 Approche environnementale

 Maîtrise foncière

 Mixités - Vivre ensemble

[retour p109 <](#)

# pour atteindre mes objectifs ...

[rendez-vous page 117.](#)





Je suis maire ...  
... d'une commune dont la  
problématique principale est le  
renouvellement urbain.

rendez-vous page suivante (p.115).

[retour p99 <](#)





En tant que maire d'une commune dont la problématique est le renouvellement urbain ...

... mes objectifs sont :

Choisissez cinq objectifs maximum que vous et vos élus souhaitez atteindre (durant votre mandat et au-delà)

■ Garantir l'accessibilité de ma commune (trajets exceptionnels et quotidiens)

■ Offrir des logements diversifiés et accessibles à tous

■ Proposer une offre culturelle et de loisirs (sport ...)

■ Construire intégré au paysage et de manière durable (matériaux, formes urbaines, architecture ...)

■ Proposer les qualités de la ville à la campagne et vice versa

■ Proposer des formes urbaines et architecturales de qualité / économes dans toutes leurs dimensions

■ Valoriser le patrimoine agricole,

■ architectural, gastronomique, touristique, paysager ...

■ Maintenir les populations de la commune

■ Maîtriser le développement communal

■ Créer des emplois locaux

■ Fixer des limites au développement de la commune

■ Renouveler un lotissement existant, le requalifier, le démanteler

■ Réhabiliter un bâtiment vacant, pour quels usages

■ Créer des espaces de rencontre, de sociabilité, de vivre ensemble

■ Favoriser les mobilités douces, les proximités à l'échelle du village, les transports en commun...

■ Encourager le report modal

■ Mettre en oeuvre un projet de territoire

■ Travailler en partenariat avec les communes voisines ou mêmes lointaines

■ Adapter mon règlement d'urbanisme pour créer de la densité

■ Garantir l'autonomie des personnes

■ Maîtriser la gestion communale

■ Ne pas générer de dépenses inconsidérées pour la commune

Selon la majorité des thèmes obtenue, vous devez favoriser :

■ Intégration urbaine

■ Architecture

■ Déplacements

■ Activité

■ Intégration paysagère

■ Approche environnementale

■ Maîtrise foncière

■ Mixités - Vivre ensemble

[retour p113<](#)

pour atteindre mes objectifs ...

[rendez-vous page 117.](#)





## Pour atteindre mes objectifs ...

... dans l'immédiat, je ne souhaite ni agrandir ma commune, ni construire de nouveaux logements

...

rendez-vous page 135.

... j'ouvre à l'urbanisation en dehors ou en continuité de la tache urbaine existante

rendez-vous page 125.

... je mobilise le foncier à l'intérieur de la tache urbaine existante

rendez-vous page 119.

[retour p99 <](#)





Je mobilise le foncier à  
l'intérieur de la tache urbaine  
existante ...

... j'agis sur le tissu  
urbain existant ...

rendez-vous page 131.

... j'interviens sur le  
patrimoine bâti (démolition,  
amélioration) ...

rendez-vous page 121.

[retour p127 <](#)





J'agis sur le patrimoine bâti ...

... je propose de démolir  
avant de reconstruire ...

rendez-vous à la fiche référence page 181  
(opération à Auxerre).

... je propose de réfléchir à  
un nouvel usage ...

rendez-vous page 123.

... je propose d'effectuer des  
travaux de réhabilitation  
d'un bâtiment existant ...

rendez-vous à la fiche référence page 183  
(opération à Périers).

[retour p119 <](#)





Je propose de réfléchir à un  
nouvel usage ...

... à l'échelle du quartier ...

rendez vous à la fiche référence page 181.  
(opération à Auxerre)

... à l'échelle du bâtiment ...

rendez vous à la fiche référence page 183  
(opération à Périers).

[retour p121 <](#)





J'ouvre à l'urbanisation en dehors ou en continuité de la tache urbaine existante ...

... sans conditions ...

rendez-vous page 141.

... avec des conditions ...

rendez-vous page 127.

[retour p149 <](#)





Ouvrir à l'urbanisation avec des conditions ...

... en dehors de la tache urbaine existante ...

rendez-vous page 133.

... en continuité de la tache urbaine existante ...

rendez-vous page 129.

... je favorise les parcelles déjà incluses dans la tache d'urbanisation ...

rendez-vous pages 119.

[retour p149 <](#)





Ouvre à l'urbanisation  
avec des  
conditions et en  
continuité de la  
tache urbaine  
existante ...

... je favorise les  
proximités.

rendez vous à la fiche référence page 185  
(opération à Hédé-Bazouge)

... je favorise l'intégration  
paysagère.

rendez-vous à la fiche référence page 191  
(opération à Langouët).

... je favorise une  
conception du bâti  
respectueuse de  
l'environnement et du  
contexte.

rendez vous à la fiche référence page 185  
(opération à Hédé-Bazouge)

... je favorise le vivre-  
ensemble.

rendez vous fiche référence page 189  
(opération à Treffort-Cuisiat).

[retour p127 <](#)

... je favorise la mixité  
sociale.

rendez vous fiche référence page 191  
(opération à Langouët).

... je favorise la densité.

rendez vous fiche référence page 179.  
(opération à Saintes).

... je favorise la mixité  
programmatisée.\*

rendez vous fiche référence page 183 (opération  
à Périers).

... je favorise la compacité  
architecturale et urbaine.

rendez vous fiche référence page 193 (opération  
aux Rousses).

... je favorise l'accessibilité  
économique à un logement.

rendez vous fiche référence page 193 (opération  
aux Rousses).





J'agis sur le tissu urbain  
existant ...

... en mobilisant les  
délaisés urbains ...

rendez vous à la fiche référence page 177.  
(opération à Sainte-Croix-aux-Mines).

... en créant une nouvelle  
urbanisation ...

rendez vous à la fiche référence page 185.  
(opération à Hédé-Bazouge).

... en cherchant des parcelles  
et des espaces de projet  
dans le centre ancien ...

rendez vous à la fiche référence page 179.  
(opération à Saintes).

[retour p119 <](#)





J'ouvre à l'urbanisation avec des conditions et en dehors de la tache urbaine existante ...

... je n'agis pas : la commune ne parvient pas à reconstituer du lien ...

rendez-vous page 143.

... j'agis en proposant que la commune reconstruise du lien ...

rendez-vous page 139.

[retour p127 <](#)





Dans l'immédiat, je ne souhaite  
ni agrandir ma commune,  
ni construire de nouveaux  
logements ...

... j'agis sur le Plan Local  
d'Urbanisme ...

rendez vous page 137.

... j'exerce une vigilance  
sur le foncier de la  
commune.

voir lexique : DPU (p218), SAFER (p220) ...

... j'ai une action à l'échelle  
supra-communale ...

rendez vous page 139.

[retour p147 <](#)





# J'agis sur le Plan Local d'Urbanisme et son règlement ...

... en maîtrisant la  
consommation d'espace et  
en préservant les paysages

... en protégeant la  
biodiversité.

... en favorisant les énergies  
renouvelables.

... en aidant à l'implantation  
d'activité.

... en maîtrisant les risques.

... en instaurant une  
concertation publique

voir document pédagogique pour la prise en  
compte du développement durable dans les  
documents de planification (DDT 71)

[retour p135 <](#)



137





En ayant une action à l'échelle  
supra-communale ...

... Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal ...

voir lexique p. 217

... Schéma de Cohérence  
Territoriale ...

voir lexique p.217

... pour créer des réseaux  
de déplacement à l'échelle  
du territoire ...

rendez vous page 167

[retour p135 <](#)





J'ouvre à l'urbanisation **sans condition** ...  
... par conséquent ma commune s'étale.

Je décide de ne pas agir :  
la commune ne parvient  
pas à reconstituer du  
lien ...

rendez vous page 143.

Je décide d'agir : la  
commune comble le déficit  
de proximité ...

rendez vous page 145.

[retour p125 <](#)





Je n'agis pas : la commune ne parvient pas à reconstituer du lien ...

... des quartiers s'enclavent ...

rendez vous page 171.

... la commune observe un phénomène de ségrégation socio-spatiale (phénomène de séparation dans l'espace de groupes sociaux homogènes) ...

rendez vous page 169.

[retour p133 <](#)





J'agis : la commune parvient à reconstituer du lien ...

... en densifiant ...

rendez vous à la fiche référence page 199.  
(opération à Meythet).

... en mettant en place des liaisons de transports en commun, ou en favorisant des modes de déplacement doux ...

rendez vous page 167.

... en relocalisant des commerces ou de l'activité en centre-ville ...

rendez vous à la fiche référence page 195.  
(opération à Meys).

[retour p151 <](#)





## Pour atteindre mes objectifs ...

... dans l'immédiat, je ne souhaite ni agrandir ma commune, ni construire de nouveaux logements

...

rendez-vous page 135.

... j'ouvre à l'urbanisation en dehors ou en continuité de la tache urbaine existante

rendez-vous page 149.

[retour p101 <](#)



147





J'ouvre à l'urbanisation en  
dehors ou en continuité de la  
tache urbaine existante ...

... sans conditions ...

rendez-vous page 151.

... avec des conditions ...

rendez-vous page 127.

[retour p147 <](#)





J'ouvre à l'urbanisation **sans condition** ...  
... par conséquent ma commune s'étale.

Je décide de ne pas agir :  
la commune ne parvient  
pas à reconstituer du  
lien ...

> mitage du territoire

rendez vous page 163.

> village dortoir

rendez vous page 165.

J'agis : la commune  
parvient à reconstituer du  
lien ...

rendez vous page 145.

[retour p149<](#)



151





Ouvrir à l'urbanisation avec des conditions ...

... en dehors de la tache urbaine existante ...

rendez-vous page 133.

... en continuité de la tache urbaine existante ...

rendez-vous page 157.

... je favorise les parcelles déjà incluses dans la tache d'urbanisation ...

rendez-vous pages 155.

[retour p125 <](#)





Je mobilise le foncier à  
l'intérieur de la tache urbaine  
existante ...

... j'agis sur le tissu  
urbain existant ...

rendez-vous page 131.

... j'interviens sur le  
patrimoine bâti (démolition,  
amélioration) ...

rendez-vous page 159.

[retour p153 <](#)





Ouvre à l'urbanisation  
avec des  
conditions et en  
continuité de la  
tache urbaine  
existante ...

... je favorise les  
proximités.

rendez vous à la fiche référence page 185  
(opération à Hédé-Bazouge)

... je favorise l'intégration  
paysagère.

rendez-vous à la fiche référence page 191  
(opération à Langouët).

... je favorise une  
conception du bâti  
respectueuse de  
l'environnement et du  
contexte.

rendez-vous à la fiche référence page 187  
(opération à Montpellier).

... je favorise le vivre-  
ensemble.

rendez vous fiche référence page 189  
(opération à Treffort-Cuisiat).

[retour p153 <](#)

... je favorise la mixité  
sociale.

rendez vous fiche référence page 191  
(opération à Langouët).

... je favorise la densité.

rendez vous fiche référence page 181.  
(opération à Auxerre).

... je favorise la mixité  
programmétique.\*

rendez vous fiche référence page 183 (opération  
à Périers).

... je favorise la compacité  
architecturale et urbaine.

rendez vous fiche référence page 187 (opération  
à Montpellier).

... je favorise l'accessibilité  
économique à un logement.

rendez vous fiche référence page 193 (opération  
aux Rousses).





J'agis sur le patrimoine bâti ...

... je propose de démolir  
avant de reconstruire ...

rendez-vous à la fiche référence page 181  
(opération à Auxerre).

... je propose de réfléchir à  
un nouvel usage ...

rendez-vous page 123.

... je propose d'effectuer des  
travaux de réhabilitation  
d'un bâtiment existant ...

rendez-vous à la fiche référence page 197  
(opération à Paris).

[retour p155 <](#)





# P

## PHOTOS

### Des photos qui parlent d'elles-même !

Ces photos servent à illustrer des concepts exprimés dans le livre-jeu. Ces exemples étrangers sont certes très caricaturaux. Par contre, ils ont le mérite d'exprimer très clairement des tendances négatives du «laisser-aller» dans l'aménagement.

Chacune des formes urbaines trouvent leurs raisons dans des contextes politiques, géographiques et idéologiques bien particuliers. Néanmoins, ils sont le reflet d'un repli sur soi, d'une somme de gestions individuelles, perceptibles y compris dans la façon d'occuper le territoire et au détriment de l'intérêt collectif.

<b>Mitage du territoire</b> .....	163
Lavaux, Canton de Vaud, Suisse	
<b>Village-dortoir</b> .....	165
Île d'Avernakø, Danemark	
<b>Transport à la demande en milieu rural</b> .....	167
Village de Satigny, Canton de Genève, Suisse	
<b>Ségrégation spatiale</b> .....	169
Highlands Ranch, banlieue de Denver, Etat du Colorado, Etats-Unis	
<b>Enclavement</b> .....	171
Ville de Sha'alvim, près de Modi'in, District Centre, Israël	







## Mitage du territoire



Référence de la photo au dos :  
Lavaux, Canton de Vaud, Suisse  
<http://www.sauver-lavaux.ch/spip.php?rubrique26>



## Village dortoir



Référence de la photo au dos :

île d'Avenakø

Guide Gallimard, Danemark : Copenhague, la Sjælland, la Fionie,  
le Jutland, Bornholm (2007),2012.



## Transport à la demande en milieu rural



Référence de la photo au dos :  
Satigny, Canton de Genève, Suisse  
©Passagers des Villes EAGD

# Ségrégation spatiale



Référence de la photo au dos :

Highlands Ranch, banlieue de Denver, Etat du Colorado, Etats-Unis

[www.yannarthusbertrand2.org](http://www.yannarthusbertrand2.org)

# Enclavement



Référence de la photo au dos :

Ville de Sha'alvim, près de Modi'in, District Centre, Israël

[www.yannarthusbertrand2.org](http://www.yannarthusbertrand2.org)

# F-R

## FICHES-RÉFÉRENCES

### Les projets présentés et analysés dans les fiches

**-références** servent à montrer que les ambitions portées dans les projets peuvent être mises en oeuvre. Coûts, outils, partenaires de projet, attentions particulières : nous avons tenté d'être à la fois synthétique mais aussi de permettre d'envisager les projets dans leur complexité.

Les fiches-références servent à montrer l'étendue des possibles tant en milieu rural qu'en milieu urbain.

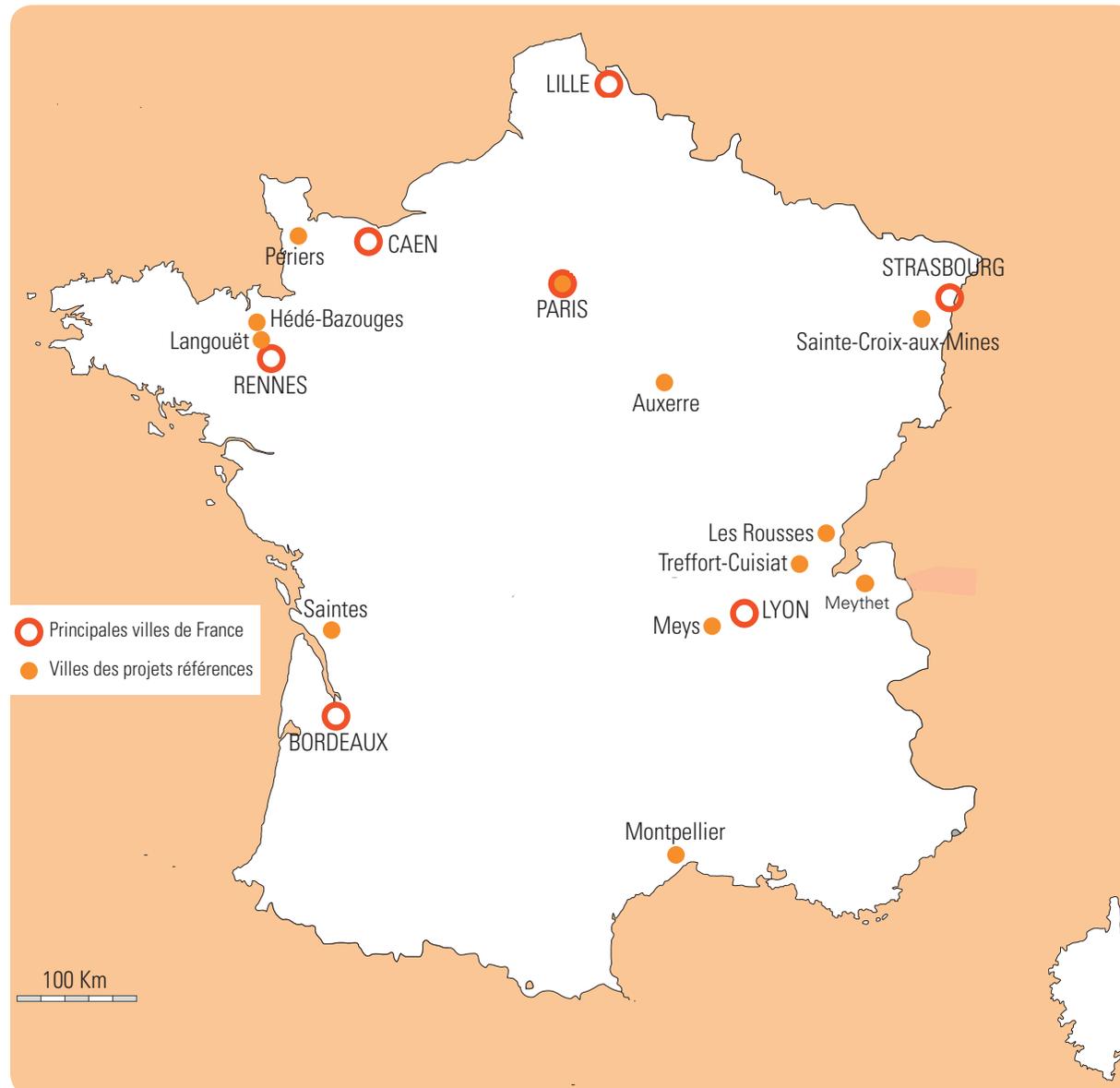
Ce qui est certain est qu'il n'y a pas un seul projet et une bonne manière de faire. Par contre, un bon projet est parfois gage d'un investissement important de la part de tous les partenaires. Cette prise de risque (modérée certes) et la cohérence des projets sont les maîtres mots de projets réussis et porteurs de bien «vivre ensemble».

<b>Délaissés urbains</b> .....	177
Les Coccinelles, Sainte-Croix-aux-Mines	
<b>Tissu existant</b> .....	179
Quartier de l'Arc de Triomphe, Saintes.	
<b>Renouvellement urbain</b> .....	181
Les Brichères, Auxerre.	
<b>Rénovation d'un bâtiment (reconversion)</b> .....	183
Médiathèque et office de cyclotourisme, Périers.	
<b>Proximités</b> .....	185
Les Courtils, Hédé-Bazouges.	
<b>Conception du bâti respectueuse de l'environnement et du contexte</b>	187
Les Villas Vanille, Montpellier.	
<b>Vivre-ensemble</b> .....	189
Le Champ de Foire, Treffort-Cuisiat.	
<b>Mixité sociale</b> .....	191
Prairie Madame, Langouët.	
<b>Accessibilité économique à un logement</b> .....	193
Le Fort des Rousses, Les Rousses.	
<b>Relocalisation du commerce/activités en centre-ville</b> .....	195
Auberge «multiservices», Meys.	
<b>Réhabilitation de bâtiment</b> .....	197
Tour Bois le Prêtre, Paris	
<b>Densification</b> .....	199
Lotissement Laydevant, Meythet	





# Carte de localisation des projets analysés.





# Les Coccinelles, Sainte-Croix-aux-Mines



## Intégration urbaine

Le lotissement des Coccinelles se situe dans la commune de Sainte-Croix-Aux-Mines. Ce village de vallée vosgienne se développe en s'étirant le long de la route départementale 459 et en parallèle de la route nationale 59 qui relie Saint-Dié à Selestat. Le site du lotissement est une friche située à proximité de la centralité existante du village le long d'un axe plus intime.



## Intégration paysagère

La commune fait partie du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, institution qui a largement participé à l'élaboration du projet. C'est pourquoi, notamment, les séparations parcellaires sont réalisées par des noues paysagères plutôt que des haies qui auraient sectionné le paysage.



## Architecture

Les maisons des Coccinelles dispose de deux caractéristiques architecturales fortes : d'une part la forme en voûte. L'eau étant très proche du sol, les maisons individuelles sont montées sur pilotis. Les toitures arrondies permettent de conduire plus rapidement les eaux de pluies vers les fossés. Cette forme a également été rendu possible grâce à la volonté communale de porter une image de dynamisme et d'innovation. D'autre part, les pilotis permettent également de jouir d'une grande modularité au rez-de-chaussée. Ainsi, ces maisons peuvent évoluer dans la durée et avec les besoins des habitants.



## Approche environnementale

La commune dispose de ressources forestières. C'est pourquoi la maîtrise d'ouvrage a insisté pour que le bois soit employé. Ce matériau permet de promouvoir une construction respectueuse de l'environnement. Pour cela, il a fallu également concevoir l'organisation spatiale (organisation, volume) en lien avec des systèmes d'isolation et de chauffage ou de récupération des eaux de pluies mêlant techniques, usages et qualités spatiales.



## Déplacements

A Sainte-Croix aux Mines, l'ancienne voie ferrée en limite du lotissement des Coccinelles s'est reconvertie en piste cyclable constituant un itinéraire allant de Sainte-Marie-aux-Mines jusqu'à Bois l'Abbesse. Les habitants des Coccinelles bénéficient d'un avant ouvert sur la rue et d'un arrière sur la piste cyclable. Un réseau de bus relie Sainte-Croix-aux-Mines à ses pôles urbains : Selestat et Saint-Dié.



## Activités

Le programme en lui-même ne comporte pas de locaux d'activités ou commerciaux. Néanmoins, l'implantation en proximité de la centralité du village permet de conforter un tissu commercial et artisanal existant.



## Mixités - Vivre ensemble

Le projet était de favoriser un coût de la construction qui s'alignait sur les standards de la région tout en proposant des niveaux de prestations plus élevés afin de constituer une alternative à la maison individuelle. Le nom du lotissement a été donné par les enfants de l'école, mais les lieux ont également servis de chantier école, de locaux mis à disposition pour des artistes, des associations, des stagiaires invités. Les lieux ont également servis de supports pédagogiques sur les problématiques d'aménagement auprès des classes de la commune.



## Maîtrise du foncier

Le site appartenait au département du Haut-Rhin. Il a été cédé à condition que les projets portés soient innovants. La commune a, quant à elle, souhaité répondre aux problématiques soulevées lors de l'élaboration du PLU. Le projet est donc également issu de la volonté de trouver une réalisation pragmatique aux ambitions portées par les élus à l'échelle de la commune. L'enchaînement du projet et du PLU ont permis de ne pas en perdre les ambitions: maintien de l'agriculture activité agricole, emploi de matériaux locaux, valorisation des proximités, l'économie d'espace, la densification des espaces vacants.

# Délaissés urbains

## Localisation :

Lotissement Les Coccinelles  
68160 Sainte-Croix-aux-Mines  
Haut-Rhin, Alsace  
Nombre d'habitants dans la commune :  
2 066 habitants (2008)

## Site :

Friche ferroviaire délaissée en cœur de bourg

## Programme :

Construction neuve  
Lotissement communal de 15 logements individuels en accession à la propriété du T3 au T5.

## Statut d'occupation :

Accession à la propriété

## Maître d'ouvrage :

Commune de Sainte-Croix-aux-Mines  
Accompagnée d'une maîtrise d'ouvrage déléguée (SEM de Haute-Alsace), d'assistants à la maîtrise d'ouvrage (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et Environnement du Haut-Rhin et Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges) et de partenaires financiers (Région Alsace et Conseil Général du Haut-Rhin)

## Maître d'œuvre :

G-Studio architectes (mandataires)  
+ bureaux d'études co-traitants : architecture, paysage, structure, voirie-réseaux divers, fluides, et économie de la construction.

## Date de réception :

2006



## Autres indicateurs ...

Surface du terrain :  
0,64 ha

Emprise bâtie au sol :  
entre 250 et 300 m<sup>2</sup>

Coût de la maison prototype :  
230 000 € HT

Prix envisagé pour la vente d'une maison+terrain :  
Entre 180 000 à 250 000 € HT selon l'aménagement intérieur (T3 au T5) et les équipements

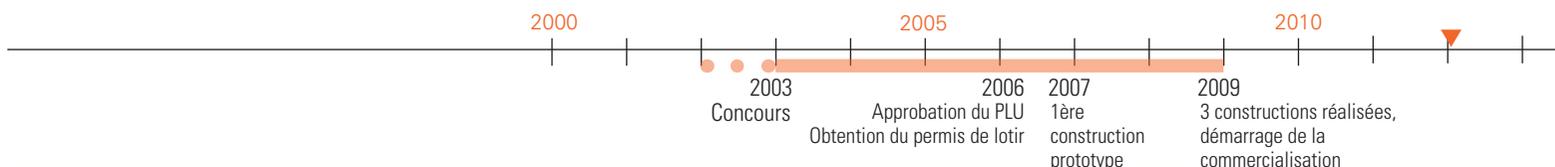
## Synthèse.



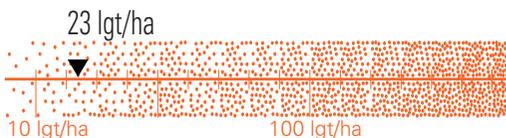
## Retour d'expériences.

- La création d'une maison prototype est une excellente opportunité pour tester les systèmes constructifs mais également permettre de visualiser, en réel, une première partie du projet.
- Sur les 15 maisons projetées, seules 3 ont été construites. La crise économique de 2008 a stoppé le projet et donc les futurs acheteurs potentiels. Aujourd'hui, il est encore plus difficile de trouver des acheteurs car les prix ont augmentés et le village est éloigné des pôles d'emplois.

## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints. Approche environnementale / Intégration urbaine / Intégration paysagère**



## Quartier de l'Arc de Triomphe, Saintes.



### Intégration urbaine

Le quartier se situe à 500 mètres du centre-ville de Saintes, dans un tissu urbain existant dense.

Cette opération qui mêle de la construction et de la réhabilitation permet de valoriser et de revitaliser le quartier, de résorber l'habitat insalubre et enfin de densifier avec des logements et la création d'espaces publics.

Ce secteur est sujet aux risques d'inondation, les constructions en coeur d'îlot sont donc surélevées.



### Intégration paysagère

Le bâti historique et les nouvelles maisons à patios insérées dans le coeur de l'îlot sont accessibles par des venelles qui ont été réaménagées. Les venelles sont végétalisées et les maisons du coeur d'îlot sont dotées de jardins qui profitent à tout le coeur d'îlot.



### Architecture

Le quartier est inscrit en Secteur Sauvegardé et en ZPPAUP.

Les murs des venelles sont réalisés avec les pierres des démolitions des bâtiments. Le réemploi mais également l'attention aux matières et aux matériaux est de ce point de vue remarquable.



### Approche environnementale

Sans parler réellement d'approche environnementale, le recyclage de l'existant trouve beaucoup d'avantages notamment dans l'intégration urbaine et dans les économies sur la consommation de matériau noble tel que la pierre.



### Déplacements

Les voitures se garent à l'extérieur de l'îlot. Cela permet de bénéficier d'une grande quiétude à l'intérieur de l'îlot. De même, en réalité la non contiguïté des places de stationnement et du logements n'est pas une contrainte. Les logements sont accessibles seulement depuis les venelles.



### Activités

Le quartier est en centre-ville. Les activités sont donc assez proches.



### Mixités - Vivre ensemble

La grande variété de typologies de logements permet de garantir une certaine mixité de population. Par contre, le contexte étant urbain, les espaces de vivre ensemble sont les places et espaces publics proposés par la commune.



### Maîtrise du foncier

Des négociations individuelles plutôt que des expropriations, et des acquisitions foncières progressives ont été nécessaires pour obtenir une assiette foncière suffisante pour accueillir le projet.

Le respect du parcellaire existant en lanière a permis d'intervenir au fur et à mesure de la libération des terrains. Le secteur faisait également l'objet d'un sous-secteur au POS.

# Tissu existant

## Localisation :

Venelle de l'arc  
17100 Saintes  
Charente-Maritime, Poitou-Charente

## Nombre d'habitants dans la commune :

26 470 habitants (2008)

## Site :

Centre-ville

## Programme :

64 logements

## Statut d'occupation :

38 en locatifs sociaux (29 réhabilités et 9 neufs)  
26 en accession (21 collectifs et 5 maisons)

## Maître d'ouvrage :

Société d'Economie Mixte de Saintonge (SEMIS)  
+ Ville de Saintes

## Maître d'œuvre :

Babled Nouvet Reynaud Architectes

## Date de réception :

2005

## Distinctions :

2002 : Prix SEM d'Or (maître d'ouvrage)  
2005 : Prix «Urbacharme» (maître d'ouvrage et maître d'œuvre)  
2006 : Prix des réalisations d'EUROPAN  
2006 : Prix «Premio Gubbio» de l'association italienne ANCSA (maître d'œuvre)



## Autres indicateurs :

Surface du terrain :

0,6006 ha

SHON :

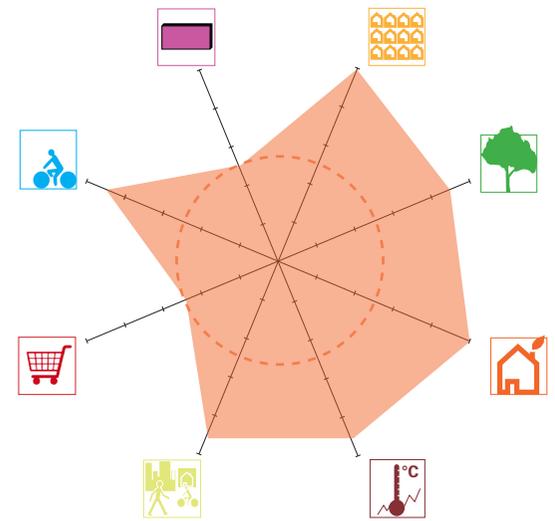
5 441 m<sup>2</sup>

Coût total démolition / construction (y compris aménagements extérieurs, parkings et espaces publics) :

4 252 577 € HT (valeur 2003) soit 972 € HT/m<sup>2</sup> habitable.

Subventions : Direction de l'Architecture et du Patrimoine / Département des Charentes-Maritimes

## Synthèse.



--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

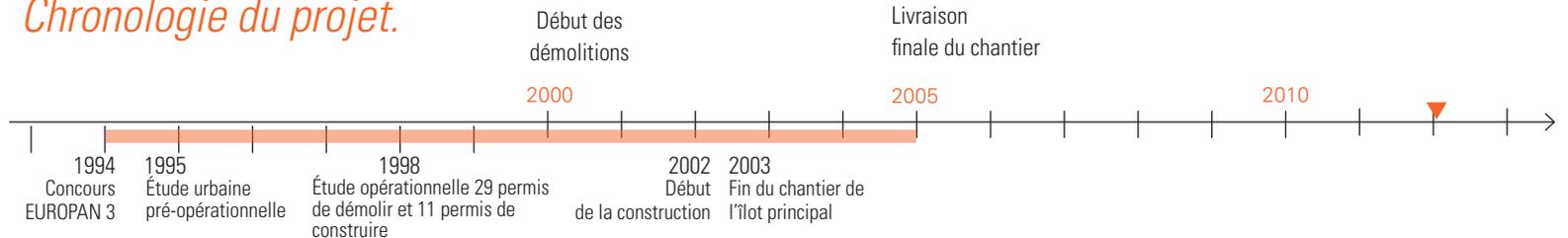
## Retour d'expériences.

Ce projet allie de manière très élégante la construction traditionnelle et la construction neuve. La densité, les qualités d'espaces et de volumes mais également l'ambition du projet sont remarquables.

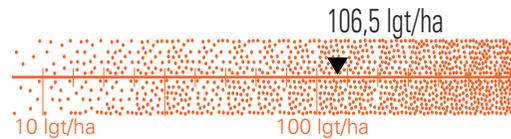
Il semble que la densité et les proximités urbaines ont été parfaitement utilisées pour créer un projet qui marie l'actualité de nos modes de vie quotidiens et les formes traditionnelles.

Le mimétisme, la parfaite intégration sont aussi le résultat d'un travail de longue haleine qui a pris près de 11 ans.

## Chronologie du projet.



## Objectifs atteints. Architecture / Intégration urbaine / Maîtrise foncière



## Les Brichères, Auxerre.



[www.serge-renaudie.com](http://www.serge-renaudie.com). [www.homeusers.brutele.be/kroll/](http://www.homeusers.brutele.be/kroll/).



### Intégration urbaine

Il s'agit d'une opération de rénovation urbaine. En démolissant les trois tours, un espace s'est libéré pour donner place au nouveau quartier durable des Brichères. Situé au sud ouest de la commune, en limite de la tache urbaine, sans pour autant urbaniser des sites à vocation agricole ou de jardins, le projet exploite de manière très fine la relation ville/nature.



### Intégration paysagère

La topographie existante structure le quartier des Brichères : les pentes ont été conservées et les terrassements minimisés facilitent la récupération des eaux de ruissellement. Une grande place est accordée à la végétation dans ce projet avec des arbustes, des arbres fruitiers et des jardins familiaux.

La reconstitution d'un ruisseau préserve un vaste espace paysager central qui néanmoins sert à récolter les eaux pluviales.



### Architecture

Les habitats individuels denses superposés et les petits collectifs sont les types de logements qui découlent de la limitation de l'étalement urbain en proposant une densité assez élevée.



### Approche environnementale

Les espaces sont structurés par les arbres et les cours d'eaux. Les surfaces imperméables sont réduites au maximum afin de permettre une meilleure infiltration des eaux dans le sol. Le projet encourage la gestion naturelle des eaux pluviales.

A l'échelle des bâtiments, certaines habitations disposent de toitures végétalisées et de bardages extérieurs. L'eau chaude sanitaire est produite par des panneaux solaires. L'orientation solaire optimale des logements favorise l'éclairage naturel et les apports thermiques.



### Déplacements

La voirie est adaptée au contexte de ce quartier entre ville et campagne : des ruelles étroites, des pistes cyclables et chemins piétons reprennent le maillage des sentiers agricoles existants.

Par ailleurs, la densité voulue dans le quartier sert aussi à limiter l'étalement urbain et à limiter les déplacements donc de la production de GES.



### Activités

Les Brichères se situent assez loin de la centralité d'Auxerre. Néanmoins, des équipements publics et un supermarché sont tout proche du nouveau quartier.



### Mixités - Vivre ensemble

En liant les thématiques de l'habitat et de l'environnement, l'ambition est de développer un projet de vivre-ensemble au fil du temps.

Les concertations avec la population ont chacune accueilli entre 150 à 200 personnes.

Enfin, le projet, parce qu'il allie jardins de cocagne, jardins ouvriers, logements sociaux en location ou en accession, brasse une population très variée dans un contexte riche.



### Maîtrise du foncier

La ZAC des Brichères faisait partie du zonage du PLU.

# Renouvellement urbain

## Localisation :

Chemin des Brichères  
89000 Auxerre  
Yonne, Bourgogne

## Nombre d'habitants dans la commune :

36 702 habitants (2009)

## Site :

Quartier entre ville et campagne

## Programme :

Construction de 300 nouveaux logements (individuel et collectif) palliant la démolition de trois tours (147 logements)

## Statut d'occupation :

Locatifs sociaux, 72 logements en accession sociale

## Maître d'ouvrage :

Office Auxerrois de l'habitat

## Mission d'urbanisme :

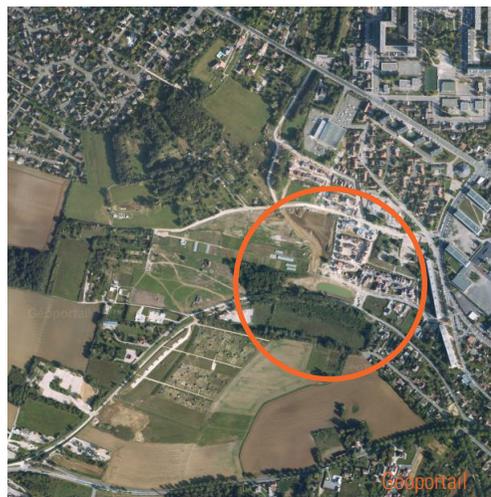
S. Renaudie et A. Mueller (mandataires)

## Maître d'œuvre :

S. Renaudie, A. Mueller, L. Kroll, I. Grifo, G. Pessard

## Date de réception :

2008



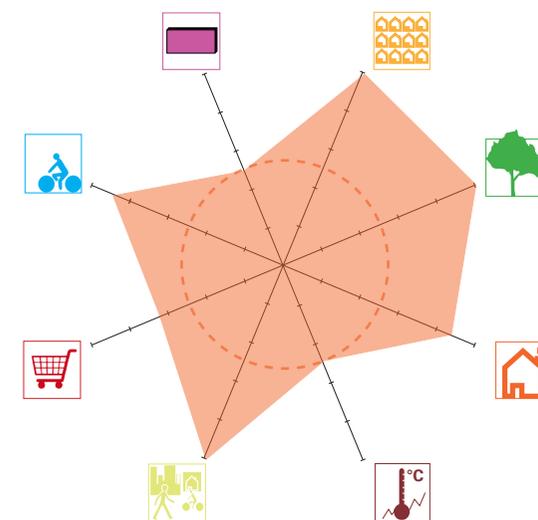
## Autres indicateurs

Coût total de l'opération :

46 000 000 € HT

participation de l'ANRU : 11 750 000 € HT

## Synthèse.

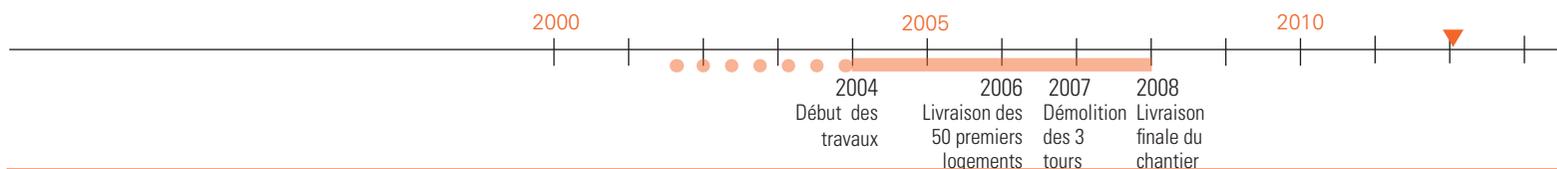
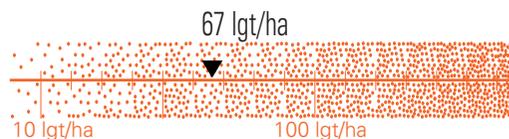


--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

## Retour d'expériences.

Cette expérience est particulièrement intéressante car un travail sur la densité et l'accessibilité à un jardin pour tous a été central dans le travail des concepteurs tant aux niveaux des plans d'urbanisme que des plans des opérations. Par ailleurs, la place des jardins, avec un jardin public autour d'un bassin, des jardins de cocagne et des jardins ouvriers jouxtent les logements. Ainsi le quartier jouit d'une rare richesse d'espaces extérieurs et de jardins.

## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints.** Intégration paysagère / Mixités - Vivre ensemble / Maîtrise foncière

## Médiathèque et office de cyclotourisme, Périers.



Revue Séquence Bois. [www.nxnw.fr](http://www.nxnw.fr).



### Intégration urbaine

Le bâtiment réhabilité est l'ancienne gare de Périers. Sans être au centre-ville, celle-ci se situe tout de même dans la tache urbaine existante et assez proche de la centralité. Comme souvent entre les centres-villes et les gares, un axe structurant les relie : la rue de la gare. Périers n'échappe pas à cette généralité.



### Intégration paysagère

Périers fait partie du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin. L'itinéraire cycle au bord duquel le bâtiment s'implante n'est autre que la voie verte du Cotentin qui relie Cherbourg (Tourlaville) à Coutances. Cet itinéraire représente une part des 230 kilomètres qui existent en Normandie et qui la traverse.



### Architecture

Le bâtiment originel est très clairement visible car il garde le langage architectural des gares de campagne. Il accueille au rez-de-chaussée la partie ouverte au public «office du tourisme». A l'étage, on trouve des bureaux. L'extension prend un langage architectural très différent : toit en arc de cercle, bois plutôt que pierre et enduit. Les deux volumes sont néanmoins liés par un haut-vent qui vient souligner et conforter la cohérence de deux volumes. L'extension héberge la médiathèque. Les deux programmes et donc les deux bâtiments sont séparés par un espace de desserte.



### Approche environnementale

sans information



### Déplacements

Le bâtiment émerge d'un premier projet qui voit le jour à savoir la vélo-route. Ainsi, l'élaboration du projet est complètement lié au contexte touristique.

Le site, à l'échelle du territoire, est parfaitement accessible à vélo. Mais il l'est également en voiture et à pied. Il jouit notamment d'une grande proximité avec le centre-ville.



### Activités

Comme nous l'évoquions dans le paragraphe précédent, le programme et le projet émergent grâce à la vélo-route. L'opportunité d'implanter à cet endroit un office du cyclotourisme et un atelier est tout à fait pertinent.



### Mixités - Vivre ensemble

De même, mêler un programme d'équipement pour la commune permet de favoriser la mixité des usages et des usagers.



### Maîtrise du foncier

sans information

# Rénovation d'un bâtiment (reconversion)

## Localisation :

Place de la gare  
50190 Périers  
Manche, Basse-Normandie

## Nombre d'habitants dans la commune :

2 420 habitants (2008)

## Site :

Reconversion et extension du bâtiment de l'ancienne gare en halte pour promeneurs et cyclistes (office du cyclotourisme + atelier de mécanique) + médiathèque

## Programme :

Construction d'une médiathèque et de l'office de cyclotourisme de Périers

## Maître d'ouvrage :

Ville de Périers et Communauté de Communes Sèves-Taute

## Maître d'œuvre :

North by Northwest Architectes, Eribois

## Date de réception :

2009



## Autres indicateurs.

Surface Hors Œuvre Nette :

335 m<sup>2</sup> SHON

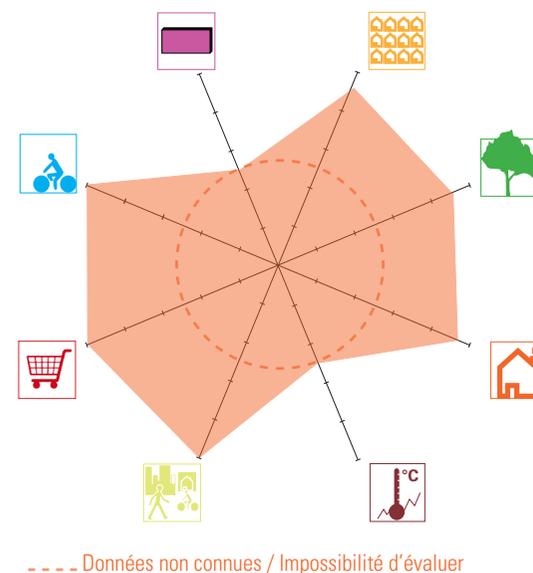
Coût total de l'opération :

667 528 € HT

Coût au m<sup>2</sup> de SHON :

1 992,62 € HT / m<sup>2</sup> SHON

## Synthèse.

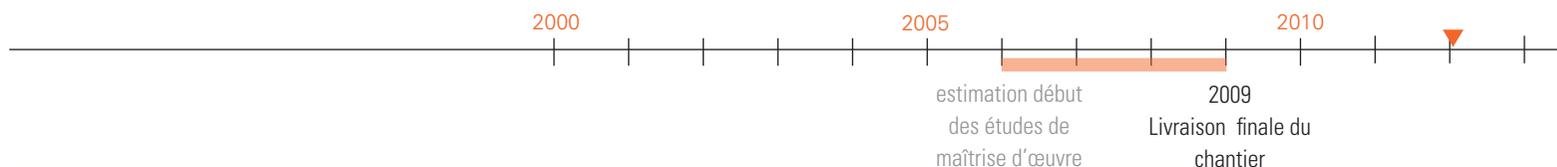
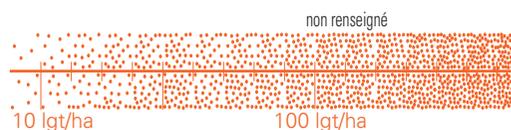


## Retour d'expériences.

Cette opération (nous aurions pu en prendre bien d'autres tout aussi intéressantes nous montre l'intérêt de profiter de l'arrivée d'un projet d'envergure territoriale pour questionner les usages et les fonctions urbaines sur la commune. Ici, sous un même toit, on trouve un équipement spécifiquement dédié aux habitants de la commune et un second qui s'adresse plus particulièrement aux touristes.

Enfin, l'opportunité de récupérer et reconvertir un bâtiment aussi porteur d'images que la gare, semble une idée riche et tout à fait pertinente dans le contexte de cette voie verte qui s'implante sur une ancienne voie ferrée, ou bien même à l'échelle de la commune, dans un bâtiment qui dispose d'une intégration urbaine déjà avérée.

## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints.** Déplacements / Intégration urbaine / Activité

## Les Courtils, Hédé-Bazouges.



### Intégration urbaine

La commune de Hédé-Bazouges est composée de deux bourgs distants de 3,5 km qui se sont réunis pour former une seule et même commune. Il s'agit néanmoins d'une petite commune à dominante rurale qui subit une pression importante sur son foncier à cause de sa relative proximité avec Rennes (26 km). Le quartier se situe dans le plus petit des deux bourgs. Le nouveau lotissement se situe entre deux parties de Bazouges-sous-Hédé. Ainsi la centralité est agrandie et vient connecter le petit bourg, sur les rives du bassin de Bazouges.



### Intégration paysagère

La structure du paysage local a inspiré le dessin du quartier : disposition du bâti, implantation de la voirie, espaces publics ouverts, nombreux jardins. L'espace de circulation s'inspire de la trame villageoise : avec des talus plantés de manière bocagère et trottoirs enherbés. Les habitants entretiennent les talus et espaces publics qui jouxtent leurs parcelles. Chaque logement dispose d'un jardin privatif.



### Architecture

Il s'agit d'une architecture contemporaine et variée des logements avec en commun une approche environnementale. La liberté architecturale donne lieu à différentes formes urbaines qui contrastent avec les espaces publics cadrés et végétalisés. Afin de garantir une certaine cohérence dans les principes et la composition des bâtiments, les architectes disposaient de missions d'AMO mais également l'élaboration des plans et des cahiers de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ou les suivis des permis de construire.



### Approche environnementale

L'éco-lotissement est construit avec des matériaux qui émettent peu de gaz à effet de serre : ces matériaux consomment peu en énergie et d'autres matériaux sont interdits (parpaings, PVC). Un système de récupération des eaux de pluies, collecte des déchets verts, éclairage

public économique, chauffe-eau solaires sont imposés, etc. Chaque parcelle est dotée d'une cuve destinée à la récupération des eaux de pluies.



### Déplacements

La place de la voiture est limitée à des aires de stationnements séparées des maisons.



### Activités

Les projets innovants et réfléchis ont permis le maintien des commerces et des activités : la commune compte une boulangerie, un graphiste, un apiculteur et aussi le siège du magazine «La maison écologique».

Le tissu associatif de la commune est très riche : sauvegarde des maisons sur pilotis pour en faire des résidences d'artistes, chantiers écologiques et patrimoniaux, projections de films, l'entretien et la valorisation des jardins et espaces verts publics, etc.



### Mixités - Vivre ensemble

Les différents profils des ménages (célibataires, couples, parents divorcés avec enfants ...) et les engagements de chacun pour un habitat et un cadre de vie durable constituent une mixité naturelle.

Le covoiturage s'est mis en place de lui-même, ainsi qu'un partage des outils et matériel pour le jardinage et le bricolage.



### Maîtrise du foncier

Le terrain a été acheté par la commune et celle-ci engage une réflexion pour l'urbanisation standard du secteur avec un promoteur immobilier. Au bout d'un an, la commune arrête le projet pour se donner le temps de réfléchir et de porter des ambitions plus respectueuses de leurs objectifs.

Lors de la création du quartier, le POS datait de 1976. Désormais, un nouveau PLU est en vigueur depuis 2006.

Le PLU conforte également la maîtrise du foncier et le déclassement de certains terrains constructibles afin qu'ils redeviennent des espaces agricoles. Cette maîtrise foncière permet une maîtrise des projets par la commune.

## Proximités

### Localisation :

Lotissement Les Courtils  
35630 Hédé-Bazouges  
Ille-et-Vilaine, Bretagne

### Nombre d'habitants dans la commune :

1 754 habitants (2007) (fusion en juin 2009 de Hédé et Bazouges-sous-Hédé = 900 habitants environ)

### Site :

Site reliant la centralité de Bazouges-sous-Hédé à une partie un peu plus isolée

### Programme :

Lotissement communal de 22 lots libres + 10 logements sociaux collectifs (4 en maisons groupées et 6 en collectif) + espaces publics.

### Maître d'ouvrage :

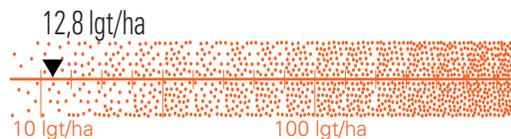
Commune de Hédé-Bazouges

### Maître d'œuvre :

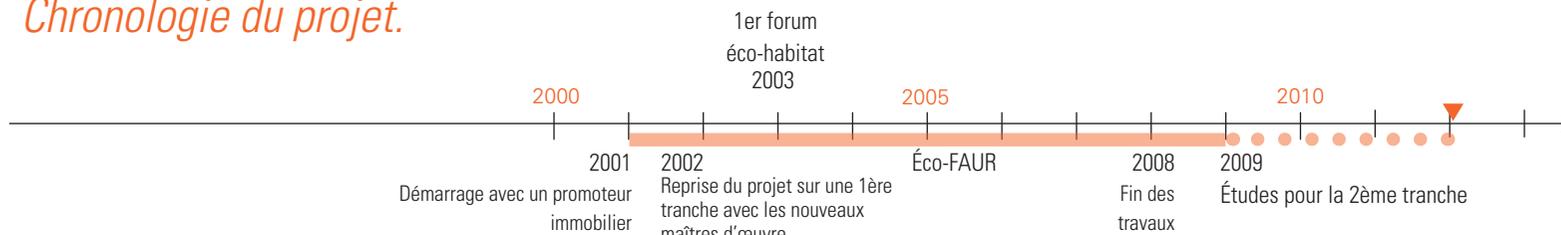
Bernard Menguy et Georges le Guarzic, architectes

### Date de réception :

2008



## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints.** Architecture / Intégration urbaine / Intégration paysagère

### Autres indicateurs :

Surface du terrain : 3,5 ha dont 1 demeure non urbanisé  
Coût du projet et des aménagements (achat du terrain, frais notariaux, géomètre, intérêts, études, viabilisation, voirie, ...):

700 000 € HT dont 55 000 € HT pour les aménagements paysagers et 35 000 € HT clôture bois (2006).

### Coût des constructions sans le terrain :

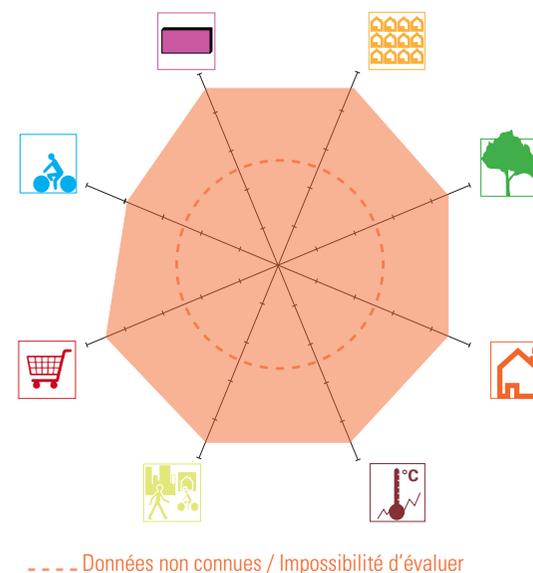
Entre 100 000 à 230 000€ HT. Le prix le plus bas correspond à la plus petite maison (80m<sup>2</sup>) et à une part d'auto-contruction. Alors que le prix le plus élevé est la plus grande (140m<sup>2</sup>) et a été entièrement réalisé par les artisans.

Prix terrain (compris cuve d'eau de pluie 7 000 l + espaces verts + clôture bois) : 63 € TTC/m<sup>2</sup> (2006)

Subvention région Bretagne : -Eco-FAUR : 100 000 € HT.

- Habitat innovant : 45 000 € HT.

## Synthèse.



## Retour d'expériences.

- Cette réalisation est vraiment exemplaire à plusieurs titres. Les porteurs de projets ont réussi à prendre le temps et à maintenir leur niveau d'exigence tout au long du projet. Le résultat est là : c'est une commune rurale et vivante où l'on habite et où l'on travaille !
- Avec Langouët et deux autres communes du département, Hédé-Bazouges fait partie de l'association BRUDED. Il s'agit d'un réseau de collectivités bretonnes qui réalisent des projets de développement durable et solidaire comme des éco-lotissements. Ce réseau permet de partager les expériences de chaque collectivité.

# Les Villas Vanille, Montpellier.



Urbanisme opérationnel et aménagement durable. [www.cusymaraval.com](http://www.cusymaraval.com)



## Intégration urbaine

Situés dans le quartier Malbosc au nord-ouest de Montpellier, les Villas Vanille constituent une forme originale d'habitat individuel. Elles s'intègrent dans un tissu urbain varié sur près de 38 hectares mixant habitat individuel, collectif et maisons de ville. L'ensemble du quartier (2 000 logements) est organisé autour d'une place centrale accueillant services, commerces, tramway...

A l'échelle de l'îlot, les Villas Vanille s'organisent toutes de la même manière : elles disposent d'un double accès qui se fait depuis la rue où se trouvent les garages et par une impasse piétonne privée qui dessert les arrières des villas.



## Intégration paysagère

A flanc de coteau, le quartier Malbosc est bordé d'espaces boisés et jouxte un futur parc d'une surface de 30 ha. De ce fait, le quartier Malbosc est organisé en fonction de la richesse naturelle, avec ses vignes et ses vergers, de son relief et de ses espaces verts. Sa conception s'appuie sur l'idée de nature dominante. L'urbanisation s'adapte aux caprices du relief : des immeubles collectifs à l'habitat individuel en passant par des maisons individuelles superposées, en terrasse à flanc de pente. Les immeubles les plus hauts sont implantés en partie basse du site alors qu'en lisière du parc, sur le plateau, se développe l'habitat individuel et donc les Villas Vanille.



## Architecture

Les Villas Vanille présentent la particularité de s'adapter aux différents stades du parcours résidentiel. En effet, la construction en bois facilite la modularité des espaces intérieurs qui peuvent évoluer facilement au gré des besoins. L'extension future de chaque maison est prévue dès l'origine du projet avec une possibilité d'ajouter à l'étage un petit volume préfabriqué en ossature bois de 40 ou 60 m<sup>2</sup>. En outre, la double accessibilité des logements permet d'envisager la division des maisons en deux logements desservis chacun par une voie.



## Approche environnementale

C'est le choix du bois (pour les logements) et de la pierre (pour les murs de séparation) qui a mené à l'innovation architecturale et à une approche durable. La Villa Vanille mitoyenne sur ses deux côtés consomme 40 kg/m<sup>2</sup>/an d'équivalent fioul, chauffage et eau chaude sanitaire compris.



## Déplacements

La ligne 1 du tramway à 500 mètres des Villas Vanille dessert l'opération et place cette dernière à 20 minutes de la gare St Roch. Chaque logement possède également un garage donnant sur rue.



## Activités

A proximité immédiate du tramway, un pôle d'affaire marque la transition avec le biopôle Euromédecine. et s'articule avec une pharmacie, une boulangerie, un salon de coiffure-esthétique, un cabinet médical et une supérette de quartier.



## Mixités - Vivre ensemble

Dans le quartier, on trouve également des écoles maternelle et primaire, une maison de retraite, un plateau sportif et une MJC. A 10 minutes à pied, un lycée, un collège, un théâtre et une médiathèque participent à la mixité sociale et générationnelle du quartier.



## Maîtrise du foncier

Enfin, concernant la maîtrise du foncier, la municipalité de Montpellier a délégué l'aménagement de l'ensemble de la ZAC à la SERM (Société d'Équipement de la région de Montpellier). Après avoir acheté et aménagé les terrains, la SERM a cédé ces derniers à 220 euros/m<sup>2</sup>. Les parcelles font en moyenne 250 m<sup>2</sup> et accueillent des constructions de 110 à 150 m<sup>2</sup> comme l'impose le règlement du PLU et le cahier des charges de cession du terrain.

# Conception du bâti respectueuse de l'environnement et du contexte

## Localisation :

Rue Adolphe Alphant  
ZAC Malbosc  
34172 Montpellier  
Hérault, Languedoc-Roussillon

## Nombre d'habitants dans la commune :

255 080 habitants (2009)

## Site :

ZAC dans le quartier de Malbosc

## Programme :

17 logements

## Statut d'occupation :

Accession à la propriété

## Maître d'ouvrage :

SCI Jolibosc - Pragma, promoteur et Société Civile CML.

## Maître d'œuvre :

Gilles Cusy et Michel Maraval, architectes

## Date de réception :

2005



## Autres indicateurs de densité.

**Surface du terrain (Emprise bâtie et emprise non bâtie au sol) :**

0,48 ha

**SHON :**

2 462 m<sup>2</sup>

**COS :**

1,96

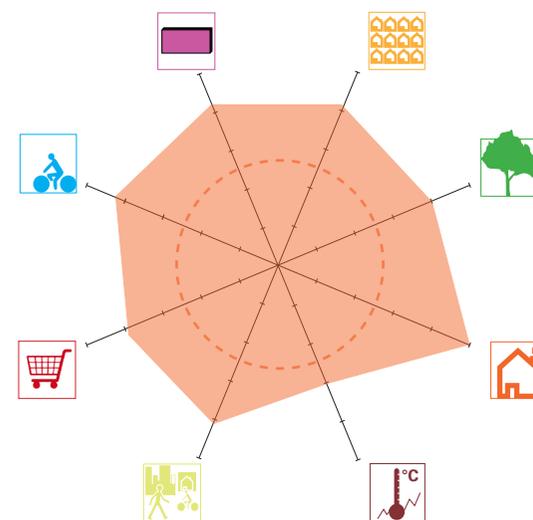
**Coût total de l'opération :**

1 934 700 € HT

**Coût au m<sup>2</sup> de SHON :**

785,82 € HT / m<sup>2</sup> SHON

## Synthèse.

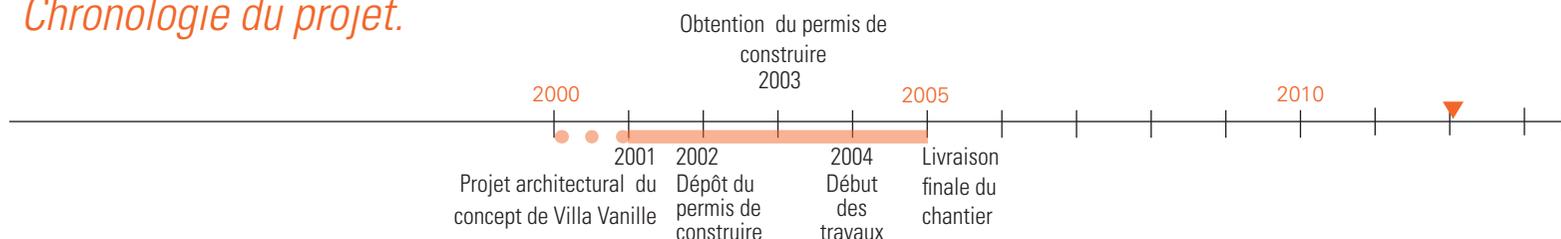


--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

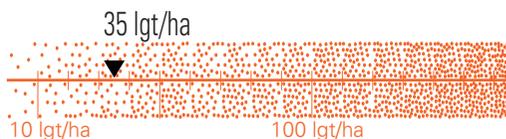
## Retour d'expériences.

Pour pouvoir construire dans la ZAC, le cabinet d'architecture Cusy-Maraval doit s'associer à un promoteur. Face à la difficulté de convaincre la promotion privée, les architectes ont créé eux-mêmes une société civile de construction vente (CML) pour réaliser 6 Villas Vanille. Devant cette initiative audacieuse et l'engagement de l'aménageur, la société Pragma se joint à eux pour réaliser 11 villas. La rapide commercialisation des lots confirme l'intérêt des acquéreurs pour les maisons individuelles en bande. Le promoteur Pragma a donc décidé de reproduire l'expérience dans d'autres communes : à Toulouse, un programme équivalent est en cours de réalisation.

## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints. Architecture / Maîtrise foncière / Intégration urbaine**



# Le Champ de Foire, Treffort-Cuisiat.



[www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr)



## Intégration urbaine

Du fait du développement récent de la commune, le champ de foire autrefois en bordure du village est devenu central. Fort de ce constat, la municipalité a entrepris de réaliser une nouvelle centralité pour ce nouveau village de Treffort recomposé : le champ de foire. Envahi par le parking, la ville a décidé de rendre des qualités et des usages à cet espace public.



## Intégration paysagère

Treffort occupe le sommet d'une bande rocheuse adossée au Revermont, sur les flancs du Jura. Château et église dominant la masse des maisons qui s'étagent sur le flanc ensoleillé. La Plaine agricole s'étend à ses pieds. Le projet s'insère sur le socle du village ancien, il permet la transition entre le flanc et la plaine, l'ancien village et les nouveaux quartiers.

Aussi, il a été recherché dans le projet un équilibre entre une identité rurale forte et une urbanité qui se fait jour par la mise en place de matériaux simples et rustiques (béton-pierre, pré fleuri et terre stabilisée) et par la mise en valeur des éléments témoignant de l'histoire du lieu (fontaine-abreuvoir, poids public et murets).



## Architecture

Le Champ de foire relève d'une composition et d'une mise en œuvre architecturale originale et contemporaine. Le traitement de l'espace public consiste essentiellement en un travail de surface. Le sol se plie et se replie en une série de terrasses et de talus triangulaires qui dévalent la pente, géométrisent le relief et capturent les alignements de platanes. A partir d'une seule pièce de béton-pierre, se tisse une texture changeante. On passe ainsi du pur minéral le long des façades, au pur végétal le long des arbres par un plan où les deux matériaux s'intercalent. On observe un jeu entre la lumière des fontaines et la pénombre des espaces verts mais aussi entre les pièces de béton et le gazon.



## Approche environnementale

Les surfaces perméables occupent une grande surface de la place. Un grand nombre d'arbres a été préservé afin de protéger et valoriser la biodiversité. Un pré fleuri a été semé.



## Déplacements

Les différents usages et fonctions sont séparés et lisibles sans interdiction. L'accessibilité de la place est garantie par de faibles pentes et une bonne lisibilité. Quant à la circulation automobile, elle est encadrée.



## Activités

Sur le pourtour du champ de foire, on trouve une pharmacie, une supérette, une boulangerie, une boucherie, un relais-pressé, un coiffeur et un institut de beauté.

Une concertation a d'ailleurs été menée par le CAUE avec les commerçants et habitants et a donné lieu à un cahier des charges pour l'opération de maîtrise d'œuvre de l'espace public.



## Mixités - Vivre ensemble

Sur le champ de foire, la convivialité, la promenade et la détente sont favorisées par la présence d'allées ombragées, bancs, fontaine et bassin. Le marché de Treffort se tient une fois par semaine sur le champ de foire, tous les vendredis matins.

En parallèle de cette opération de maîtrise d'œuvre d'espace public, la municipalité a entrepris de revitaliser plus largement le centre historique avec notamment la réhabilitation des rues et de la place de la mairie adjacente, et d'étendre le tissu urbain vers le sud avec la construction d'une école, d'une salle des fêtes et du lotissement du Verger.



## Maîtrise du foncier

sans information

# Vivre-ensemble

## Localisation :

Place du Champ de Foire  
01370 Treffort-Cuisiat  
Ain, Rhône-Alpes

## Nombre d'habitants dans la commune :

2 137 habitants (2009)

## Site :

Centre-bourg

## Programme :

Aménagement contemporain d'une place dans le centre ancien

## Maître d'ouvrage :

Ville de Treffort-Cuisiat

## Maître d'œuvre :

Michele & Miquel (architectes, paysagistes)

## Date de réception :

2006

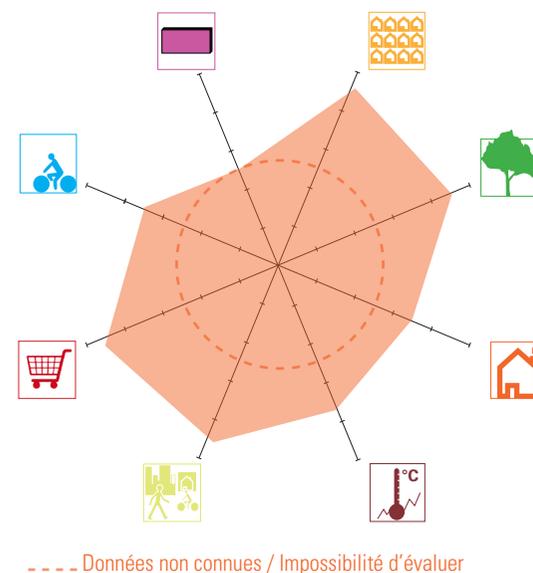


## Autres indicateurs

### Budget (ville et département) :

1 000 000 € HT

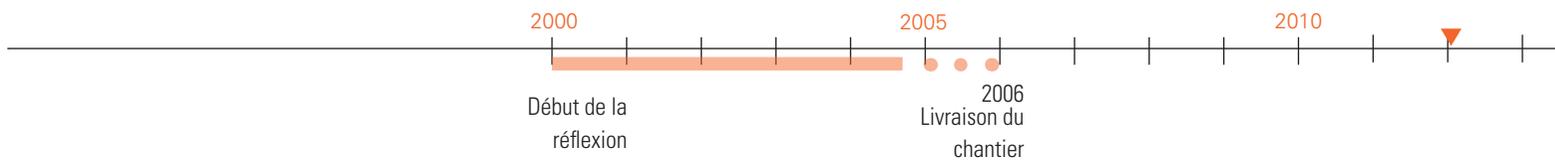
## Synthèse.



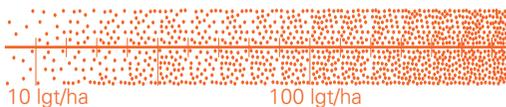
## Retour d'expériences.

L'opération d'espace public de Treffort montre comment un espace public traité de manière qualitative est en capacité d'animer un cœur de village. Accompagné d'une politique de regroupement commercial volontaire, cette opération a réussi à faire la preuve que le milieu rural peut assurer une qualité de services, une convivialité et une vie sociale à sa population. Autour de la place, les commerces se pressent et de nouvelles implantations commencent à irriguer à nouveau le tissu urbain ancien. Le champ de foire, c'est désormais le point de rassemblement des départs de randonnées. Le projet d'une piste cyclable entre Treffort et Cuisiat est également en réflexion.

## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints. Activité / Mixités - Vivre ensemble / Intégration urbaine**



## Prairie Madame, Langouët.



### Intégration urbaine

La commune de Langouët est une petite commune rurale qui pourtant subit de fortes pressions foncières sans doute à cause de sa relative proximité de Rennes (22km). L'éco-lotissement Prairie Madame se situe à côté du centre du village et en continuité de la tache urbaine existante. Même si la densité n'est pas très forte l'opération s'inscrit avec une densité équivalente au tissu urbain.



### Intégration paysagère

Afin de respecter la trame paysagère existante, les parcelles sont de petites tailles et séparées par des haies bocagères. Les clôtures sont en saule tressé, les talus sont plantés, ...

Cet éco-lotissement offre de grands espaces publics, un verger et des jardins privés.



### Architecture

Un seul concepteur a dessiné toutes les maisons, ainsi, cela a permis de garantir une cohérence d'ensemble tout en répondant aux cas particuliers posés par chaque famille. Les maisons utilisent les mêmes matériaux : bois, briques, mais elles ne se ressemblent pas. Les volumes et l'intégration des maisons sont conçus de manière fine.



### Approche environnementale

L'écologie et le développement durable étant porté par la commune, il s'agissait de répondre au standard de production sur la commune (soit une ambition tout à fait notable). Les matériaux utilisés pour les maisons ont un impact minime sur l'environnement et les artisans du chantier ont été sensibilisés aux techniques d'écoconstruction.

Les bâtiments ont été conçus pour être autonomes à (100 %) en énergie. Ainsi, les maisons sont chauffées au bois, des systèmes de récupération et réutilisation des eaux de pluies et des chauffe-eau solaires ont été installés, ...



### Déplacements

Une place importante est donnée au piéton à l'intérieur du quartier. La grande proximité du centre bourg ne rend pas la voiture obligatoire pour se déplacer dans le village. L'accès à la voiture est limitée à l'intérieur du quartier en proposant des stationnements mutualisés et non contigus aux maisons. On peut regretter le dessin en impasse des voiries. Cependant, un cheminement piéton relie les deux placettes de stationnement autour desquels s'organise le quartier.



### Activités

La commune dispose de quelques équipements. Par contre, les commerces et les activités se situent hors de la commune ce qui implique des déplacements en voiture ou en transports en commun quotidien.



### Mixités - Vivre ensemble

Le lotissement Prairie Madame a pour but de concurrencer directement le pavillonnaire. Il se destine en priorité aux personnes ayant des revenus faibles ou moyens et désireuses d'accéder à la propriété.

Une réunion de sensibilisation est mise en place pour ses nouveaux arrivants sur leur maison écologique et des implications dans l'utilisation quotidienne du logement.

Un des objectifs du projet est de créer des espaces de vie valorisant et privilégiant le lien social : les espaces publics et la zone inondable qui sert de terrain de sport à côté de Prairie Madame favorisent les échanges entre les habitants.



### Maîtrise du foncier

La commune était propriétaire du terrain. L'aménagement du lotissement a été réalisé en régie communale suite aux études d'un architecte et d'un bureau d'étude VRD. Pour les bâtiments, c'est un seul architecte qui les a tous dessinés à partir de deux logements type.

# Mixité sociale

## Localisation :

Quartier Prairie Madame  
35630 Langouët  
Ille-et-Vilaine, Bretagne

## Nombre d'habitants dans la commune :

547 habitants (2008)

## Site :

Le lotissement se situe en extension de la commune rurale entre le bourg et une zone inondable.

## Programme :

Lotissement communal, 11 logements individuels et espaces publics

## Statut d'occupation :

Accession à la propriété

## Maître d'ouvrage :

Commune de Langouët

## Maîtres d'œuvre :

Bernard Menguy architecte  
Georges le Guarzic,  
BET VRD Bétali Géodica

## Date de réception :

entre 2006 et 2007



## Autres indicateurs de densité.

Surface du terrain : 0,54 ha

Surface des parcelles : 11 parcelles d'une surface de 284 m<sup>2</sup> à 484 m<sup>2</sup>

SHON : 1453 m<sup>2</sup> soit environ 130 m<sup>2</sup> par logement

m<sup>2</sup> d'espaces verts publics par habitants : 19,3

## Coût des études :

Étude d'urbanisme = 15 093,52 € HT payés par la commune et une subvention du CG35

Prix des terrains : 56 €/m<sup>2</sup> viabilisé (prix 2005)

## Prix de maison + terrains :

Entre 128 000 € HT et 128 000 € HT pour 130m<sup>2</sup> habitable

## Coût total de l'opération :

Voirie : 179 349,03 € TTC

Aménagements extérieurs : 32 562,91 € TTC

## Partenaires financiers :

CG35, Eco-FAUR, ADEME...

## Synthèse.



--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

## Retour d'expériences.

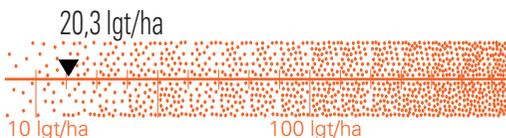
● Langouët fait partie de l'association BRUDED qui rassemble des collectivités bretonnes. L'association vise à créer un lieu de partage des ambitions et des expériences en matière de développement durable sur leur commune.

● Le quartier Prairie Madame n'est pas l'opération innovante de la commune de Langouët. En effet, les réflexions de la commune touchent tous les domaines du quotidien : cantine 100% bio, réhabilitation des bâtiments en intégrant les performances énergétiques mais également la reconversion future des sites... Un second quartier est également en train de voir le jour pour répondre à la pression foncière sur les communes et ses environs.

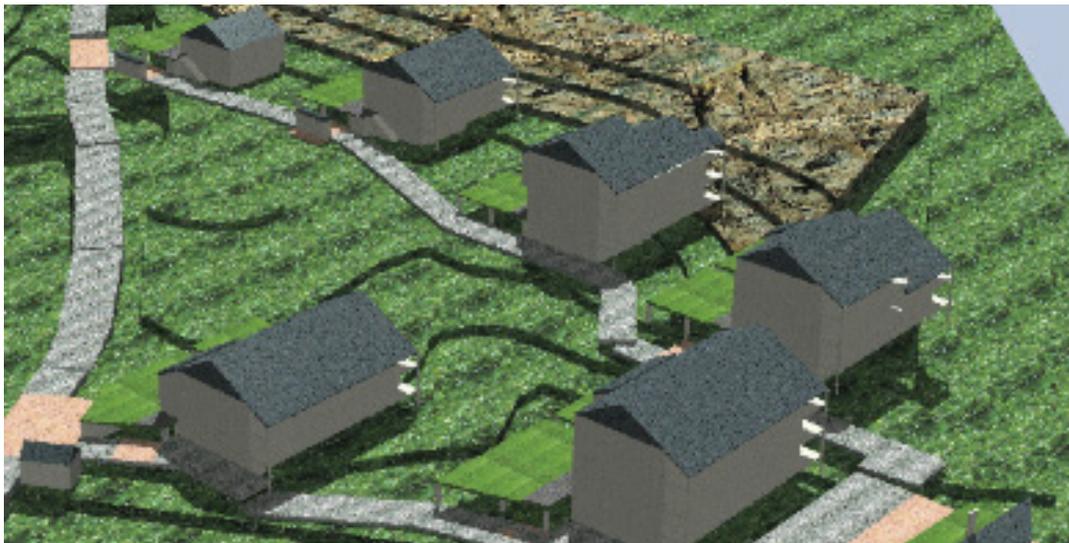
## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints.** Approche environnementale / Mixités - Vivre ensemble / Intégration paysagère



## Le Fort des Rousses, Les Rousses.



Ecoquartier en milieu rural - Aménager durablement les petites communes. [www.lespressesdelacite-archi-urba.com](http://www.lespressesdelacite-archi-urba.com).



### Intégration urbaine

Les Rousses se situe à équidistance de Genève et de Lons-le-Saunier à proximité de la frontière suisse. Le site du projet se situe au pied du Fort des Rousses en discontinuité de l'urbanisation existante **et dans un contexte montagneux**. Néanmoins, le site du projet bénéficie d'une relative proximité géographique par rapport à d'autres lotissements de la commune qui tendent à étaler celle-ci.

A défaut d'avoir pu s'intégrer au tissu urbain, le projet privilégie la compacité en mettant sous un même toit et dans un même volume les programmes pour chacun des 6 lots. Ainsi chaque lot correspond à un bâtiment.



### Intégration paysagère

La situation du lotissement à proximité directe de l'ancien fort militaire des Rousses implique un respect important du contexte paysager et patrimonial qui influence notamment l'implantation des bâtiments. L'implication du PNRHJ a également renforcé la prise en compte du paysage dans le projet en incitant à la réalisation d'un diagnostic paysager sur le site.



### Architecture

Les projets n'étant pas encore réalisés et les maîtres d'œuvre étant différents selon les lots, on peut d'ores et déjà imaginer qu'une richesse d'interprétation des programmes sera d'autant plus source de richesse formelle notamment. Néanmoins les programmes devront tous être au même niveau d'ambition : modularité, accessible en autopromotion, respectant les standards de constructions durables, RT2012, compacité pour minimiser les emprises bâties... Ainsi grâce également au schéma directeur, la cohérence d'ensemble sera assurée.



### Approche environnementale

La valorisation des ressources bioclimatiques du site : ensoleillement, lumière naturelle, apports solaires équitables et distance aux fronts boisés sont autant de thématiques abordées lors du plan de composition.

Également, le souhait de minimiser les impacts au sol mis

en avant par le diagnostic paysager se retrouve dans la volonté de compacité des programmes. Il est ainsi préféré 6 gros ensembles à 24 logements épars.

La gestion collective de la chaleur avec la création d'un réseau de chaleur (bois), système de récupération des eaux de pluies.



### Déplacements

Le quartier étant en hauteur à côté du fort, son relatif isolement a été comblé par des itinéraires piétons qui relie le quartier au centre-ville.



### Activités

Outre l'attraction touristique **saisonnière** présente sur le Fort, la commune dispose d'une centralité commerçante à moins de 500 m du lotissement. Les équipements, par contre, sont un peu plus éloignés.



### Mixités - Vivre ensemble

Tout au long de la réflexion sur le quartier, une mobilisation forte des élus a été nécessaire. Des visites d'opération exemplaires réalisées à Miribel-Lanchâtre (38) et dans le Voralberg (Autriche), ont permis aux décideurs de se forger une ambition de projet. Par ailleurs, huit ateliers de concertation ont eu lieu afin de mobiliser également la population habitante des Rousses. Avant même sa construction, le quartier porte en lui le cadre de vie, la mixité sociale, la diversité typologique, la composition urbaine, la densité de l'opération, admis et portés par les habitants de la commune.



### Maîtrise du foncier

Le terrain appartient à la commune et elle souhaite y implanter un lotissement communal divisé en 7 lots à bâtir.

Ainsi la commune et ses partenaires ont payé les études de composition du quartier qu'ils ont intégrées à la charte de cession des lots. Dès l'achat d'un lot, les maîtres d'ouvrage sont des privés et la commande leur échoie.

Zone du PLU : UB

# Accessibilité économique à un logement

## Localisation :

Le Fort des Rousses  
39220 Les Rousses  
Jura, Franche-Comté

## Nombre d'habitants dans la commune :

3 028 habitants (2008)

## Site :

### Programme :

Lotissement communal en autopromotion.  
7 lots à bâtir : 6 petits collectifs et un équipement communal, soit 25 à 30 logements.

### Statut d'occupation :

Accession à la propriété et location

### Maître d'ouvrage :

AMO : Foyer Jurassien  
Aménageur : commune des Rousses  
Architecte-conseil : Les Pressés de la Cité  
Pour les constructions : auto-promotion  
Partenaires : Parc Naturel Régional du Haut-Jura, ADEME, Région Franche-Comté, Commissariat de massif (FNADT), plan bois-énergie (ADEME-CG39), CAUE39, DDEA39, AJENA.

### Maître d'œuvre :

Pour les constructions : privés

### Temporalités :

Étude lancée en 2006



## Autres indicateurs :

Surface du terrain :

2 ha

SHON :

4 200 m<sup>2</sup> SHON au total

Coût de l'étude

Mission architecte-conseil : 47 500 € HT (2007)

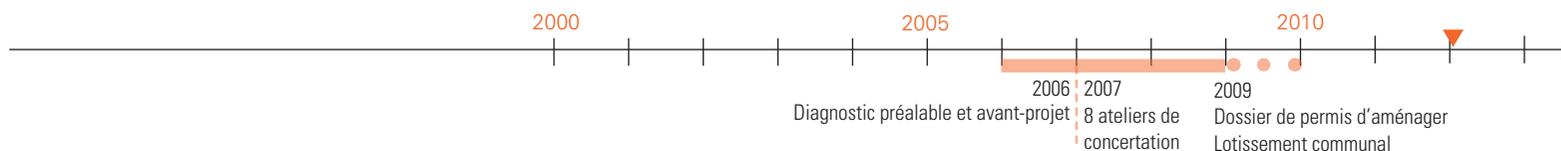
## Synthèse.



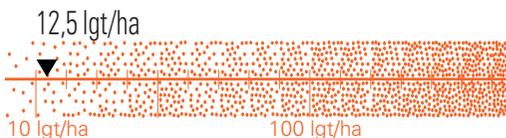
## Retour d'expériences.

- La démarche de participation engagée par les élus et les habitants est très intéressante pour faire porter par tous les choix qui sont faits pour le nouveau lotissement. Ainsi, le projet est confronté aux réalités locales et pragmatiques bien avant sa sortie de terre. A double tranchant, une concertation et une participation nécessitent un investissement important de la part de tous.
- On peut regretter le site un peu éloigné de la centralité qui vient urbaniser un bout de forêt. Malheureusement, ce sont les jeux des disponibilités foncières. Cela est une preuve par le contre-exemple de la nécessité de la maîtrise foncière (par divers outils) des terrains bien situés.

## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints. Architecture / Mixités - Vivre ensemble / Maîtrise foncière**



## Auberge «multiservices», Meys.



[www.rhonetourisme.com](http://www.rhonetourisme.com)



### Intégration urbaine

L'auberge est située en plein centre du village dans un ancien bâtiment qui a été rénové. Les volumes sont très importants, du fait d'intervenir sur une architecture vernaculaire. De plus, il est disposé en continuité de bâtiment imposant tel que la mairie. Ainsi, avec l'auberge multiservices, sa placette et la mairie, une nouvelle centralité dynamique du village émerge.



### Intégration paysagère

Le projet ne porte pas vraiment de projet paysager. On peut tout de même noter que l'utilisation d'un bâtiment existant permet d'éviter une nouvelle construction sur une parcelle vierge par exemple.



### Architecture

Des travaux ont été nécessaires pour remettre aux normes l'ancien bar du centre-bourg. En plus de l'auberge, le bâtiment accueille 6 logements sociaux. Par la suite, le reste du terrain non urbanisé va permettre de réaliser un lotissement et de repenser la voirie. Et grâce aux nouveaux accès, une place est aménagée devant l'auberge et la salle polyvalente est agrandie.



### Approche environnementale

Le projet d'aménagement en tant que tel a un peu négligé les aspects environnementaux. Néanmoins, le désir de la commune de maintenir un commerce général en plus de créer de l'activité permet de réduire la dépendance aux véhicules motorisés pour les achats du quotidien.



### Déplacements

L'auberge est facilement accessible grâce à sa situation géographique idéale. On peut y accéder à pied ou en voiture grâce au parking situé à proximité.



### Activités

L'ouverture d'un commerce «multiservices» en parallèle de l'auberge a comme objectif de redonner de la vie à Meys. Cette auberge se compose d'une salle de 80 couverts, d'un petit local pour le commerce de 40 m<sup>2</sup> et d'un bar. Le succès de l'auberge contribue à l'attractivité de Meys. Depuis, quatre emplois en CDI ont été créés.



### Mixités - Vivre ensemble

Le projet permet donc de rendre attractif le centre bourg, de répondre aux besoins de certains habitants qui ne peuvent pas se déplacer pour faire leur courses,...



### Maîtrise du foncier

La mairie achète le bâtiment et le terrain contigu à un habitant (au départ réticent).

Les locaux de l'auberge, du multiservices et du bar sont loués aux commerçants/restaurateurs par un bail commercial qui comprend la licence.

Pour les logements sociaux, c'est un bail emphytéotique avec l'OPAC qui a permis de les accueillir.

# Relocalisation du commerce/activités en centre-ville

## Localisation :

«Les Moissons»  
Centre-bourg  
69610 Meys  
Rhône, Rhône-Alpes

## Nombre d'habitants dans la commune :

679 habitants (2008)

## Site :

Centre-bourg, ancien bar au sein d'un grand bâtiment et ancien bâtiment

## Programme :

Reconversion d'un ancien bar en un commerce «multiservices» et une auberge + 6 logements sociaux + une placette + un lotissement avec le reste du terrain

## Maître d'ouvrage :

Ville de Meys.

## Temporalités :

Mandat électoral : 1995 - 2002



## Autres indicateurs.

Achat du terrain et du vieux bâtiment auto financé par la commune

Subvention du conseil Régional : 400 000 €

Subvention du FISAC : 440 000 €

Subvention de Dotation Développement Durable : 1 062 000 €

TOTAL : 1 902 000 € soit 80% de subvention

Lotissement derrière l'auberge : opération blanche pour la commune

## Synthèse.

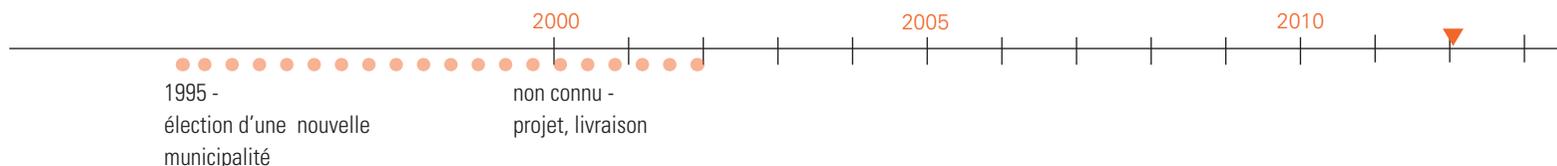


--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

## Retour d'expériences.

- Sans l'intervention et la volonté communale ce projet qui désormais fonctionne de lui-même n'aurait jamais pu voir le jour. L'opération a été subventionnée à 80% suite aux demandes d'aides et aux nombreux dossiers de subvention déposés par la commune.
- La mairie a d'abord essayé des résultats décevants d'étude commerciale. C'est l'arrivée de jeunes souhaitant s'établir sur la commune qui les a amenés à repenser leur projet en le complétant. Aujourd'hui, l'auberge réalise un chiffre d'affaires 2 à 3 fois supérieur à ce qui était prévu.

## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints.** Intégration urbaine / Mixités - Vivre ensemble / Activité

## Tour Bois le Prêtre, Paris.



### Intégration urbaine

La tour Bois-le-Prêtre se situe dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris à l'intérieur du boulevard périphérique, soit à environ un kilomètre de Notre-Dame. La Tour est néanmoins très proche du boulevard périphérique qui engendre certainement de fortes nuisances sonores. La tour existante échappe à la démolition et se restructure grâce à une extension par l'extérieur qui modifie très concrètement l'aspect et les usages de la tour sans en modifier l'intégration urbaine.



### Intégration paysagère

L'intégration paysagère n'est pas vraiment une thématique centrale dans ce projet. Néanmoins, on peut souligner que l'extension avec des jardins d'hiver permet d'offrir aux locataires l'usage de terrasses, qui en plus disposent de fermeture pour couper du bruit de la circulation.

On peut tout de même noter que la façade est donnée sur le cimetière de Montmartre. Si certains perçoivent mal ces espaces, ils constituent tout de même des poches de verdure et de tranquillité tout à fait notables dans les grandes métropoles.



### Architecture

Cette extension se traduit par l'ajout en façade de jardins d'hiver de 16 à 33 m<sup>2</sup> puis des balcons de 6 à 18 m<sup>2</sup> (soit un mètre de large sur la longueur en façade des logements). Les extensions sont des modules préfabriqués, ce qui permet une mise en œuvre aisée pour des projets a priori d'une grande complexité.



### Approche environnementale

Ces jardins d'hiver servent de régulateur thermique et cet ajout permet de gagner en luminosité.

En plus de l'isolation thermique, cette extension permet également une isolation acoustique des façades.

Les jardins d'hiver sont séparés des balcons par des cloisons mobiles transparentes en polycarbonate installées à 2 m des baies vitrées : une zone tampon est créée, c'est elle qui agit comme régulateur thermique.

Grâce à cette zone, la réduction des charges de chauffage

est estimée à 50 %.

Les cloisons mobiles des jardins d'hiver sont munies de rideaux d'ombrage en tissu réfléchissant.



### Déplacements

La tour est proche de l'arrêt de métro «Porte de Clichy» et «Porte de Saint-Ouen» ainsi que les stations RER des mêmes noms. Les habitants peuvent donc se passer de voiture.

L'accessibilité aux handicapés au sein de la tour a été revalorisée en remplaçant les anciens ascenseurs par de nouveaux, rendant accessibles tous les appartements.



### Activités

Le projet étant implanté dans Paris intra-muros, les habitants jouissent de transport avec une offre très intéressante.



### Mixités - Vivre ensemble

On peut supposer qu'une grande diversité de foyers existe grâce aux typologies de logements très différents.

Sous l'angle du processus de projet, on peut noter un investissement particulier des locataires dans le projet. En effet, tous ont été sollicités pour la réhabilitation de leur logement.



### Maîtrise du foncier

A défaut de pouvoir vous renseigner sur les modalités de financement, nous pouvons tout de même signaler que malgré l'augmentation de surface des logements, les loyers n'ont pas été modifiés.

# Réhabilitation de bâtiment

## Localisation :

6, Rue Pierre Rebière,  
croisement avec le boulevard Bois-le-Prêtre  
75017 Paris  
Paris, Ile-de-France

## Nombre d'habitants dans la commune :

2 234 105 habitants (2009)

## Site :

Réhabilitation et extension par l'extérieur d'un bâtiment

## Programme :

97 logements + extension + modification des communs = 100 appartements du T1 Bis au T7.

## Maître d'ouvrage :

Paris Habitat

## Maître d'œuvre :

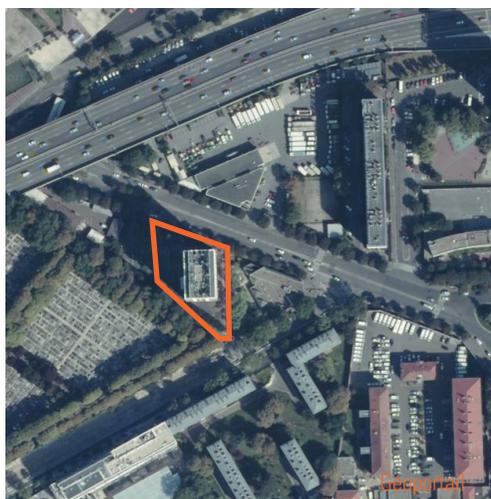
Frédéric Druot architecte mandataire  
Lacaton et Vassal, architecte associés

## Date de réception :

construction 1962  
réception de la réhabilitation : 2011

## Distinctions :

2011 : Lauréat de l'Équerre d'Argent



## Autres indicateurs :

Surface Hors Œuvre Nette :

existant : 8 900 m<sup>2</sup> SHON

après réhabilitation : 12 460 m<sup>2</sup> SHON

extension :

3 560 m<sup>2</sup> SHON

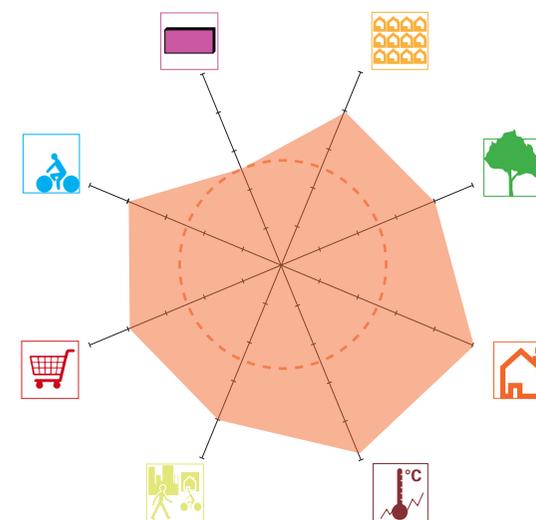
Coût total de l'opération :

11,25 M€ HT

Coût au m<sup>2</sup> de SHON :

902,89 € HT / m<sup>2</sup> SHON

## Synthèse.



--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

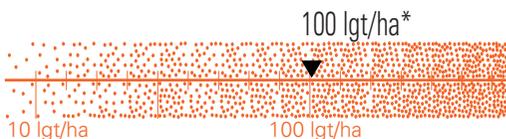
## Retour d'expériences.

L'ambition du projet et l'innovation ont également été possibles parce que le projet se situe à Paris, où les prix du foncier et donc les densités nécessaires sont très importantes. En effet, les demandes sont telles que l'action de conserver une tour de 97 logements constitue une opportunité forte ou à l'inverse, constitue un poids très lourd sur le relogement durant les phases de démolition et reconstruction.

## Chronologie du projet.



**Objectifs atteints.** Intégration urbaine / Approche environnementale / Architecture



\* estimation

## Lotissement Laydevant, Meythet.



Lotir les lotissements, Recherche PUCA, Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité, 2008



### Intégration urbaine

Le lotissement se situe au nord de la ville d'Annecy, à moins de cinq kilomètres du centre-ville. Le caractère périurbain est caractéristique de ce lotissement avec des maisons individuelles isolées et mono familiales situées au centre de la parcelle. Le parcellaire est régulier et ordonné. Le projet consiste à profiter d'une division de deux parcelles pour en dessiner une troisième (1 + 1 = 3) en conservant une bande de 2 m de long du bâti existant. L'idée est de densifier soit en fond de parcelle, soit de construire dans l'étroit, soit de construire détaché en étant proche d'une limite séparative ou enfin en quinconce pour préserver les vues.



### Intégration paysagère

L'intégration paysagère du lotissement repose essentiellement sur la composante urbaine. Des champs et un bois (coupé par l'A41) entourent l'opération mais ils ne constituent pas de véritables « forces », tout comme la présence de l'élément végétal qui est « timide » « mesurée ». Des percées paysagères autorisent des aperçus des montagnes alentours.

La frange agricole au nord ouest constitue un autre lien naturel avec le lotissement.



### Architecture

On note dans le lotissement, en amont du projet de 1+1=3, des surélévations anciennes ou en cours, une extension récente de pavillons réalisée par un architecte ou la construction de plusieurs maisons.

L'étude préfigure une architecture allant du R+1 au R+2. Une grande liberté et une volonté d'innovation déterminent le parti pris en ce qui concerne la forme architecturale...



### Approche environnementale

Dans la mesure où la référence présentée n'a pas encore été mise en oeuvre, nous ne disposons pas d'information concernant l'approche environnementale de l'opération.

Nous pouvons toutefois présupposer lors d'un passage à l'opérationnel le respect de la RT2012 et la mise en oeuvre d'exigences environnementales fortes.



### Déplacements

Le lotissement est alimenté par un système viarie en peigne de trois voies qui étaient, pour certaines, des impasses. Aujourd'hui une route vient fermer le lotissement qui a accueilli de nouvelles constructions. Des pistes cyclables et une ligne de bus jouxtent l'opération. Les modes de déplacement doux devraient être améliorés avec un projet de mettre en place des navettes - bus électriques (petites, mais avec cadencement élevé) pour véhiculer les cyclistes et leur vélo sur les communes « en pente » dont Meythet.



### Activités

Le projet étant implanté près d'un stade, d'un gymnase, de terrains de tennis et d'un aéroport, les loisirs y sont très bien représentés. Une zone d'activités est aussi située à moins d'un kilomètre du lotissement.



### Mixités - Vivre ensemble

Il n'y a pas une attention particulière portée sur les espaces publics avant ou après le projet (le remembrement parcellaire concerne uniquement des logements). La taille de l'opération joue un rôle dans ce manque. Cependant, les terrains de sports et de jeu à proximité tiennent le rôle de lieux de rencontre et d'activités.



### Maîtrise du foncier

Le fait d'autoriser une deuxième construction sur un lot peut être envisagé au moyen d'une modification d'une révision partielle du PLU. En revanche, il faut rester vigilant sur les possibles contradictions avec le cahier des charges qui restent valides et qui limitent donc les évolutions souhaitées en matière de densification.

# Division parcellaire vectrice de densification

## Localisation :

Impasse Des Grands Champs, Allée des Bengalais,  
Allée des liserons,  
74960 Meythet,  
Haute-Savoie, Rhône-Alpes

## Nombres d'habitants dans la commune :

8 478 habitants (2009)

## Site :

Situation périurbaine sur terrain plat (coteau agricole), réseau viaire en boucles et en impasses, tracé régulier.

## Programme :

22 habitations allant du R+1 au R+2.

## Maître d'ouvrage :

Laydevant : A. Laydevant (1963)

## Maître d'œuvre :

Laydevant : A. Dhelens, géomètre-expert DPLG à Annecy.

## Date de réception :

construction 1963

Début et achèvement des travaux non renseignés



## Autres indicateurs :

Nombres de parcelles :

existants : 27

projet : 49

dont créées : 22

Surface moyenne des parcelles :

existantes : 823 m<sup>2</sup>

redivisées : 562 m<sup>2</sup>

créées : 320 m<sup>2</sup>

emprise moyenne au sol du bâti :

existant : 133 m<sup>2</sup>

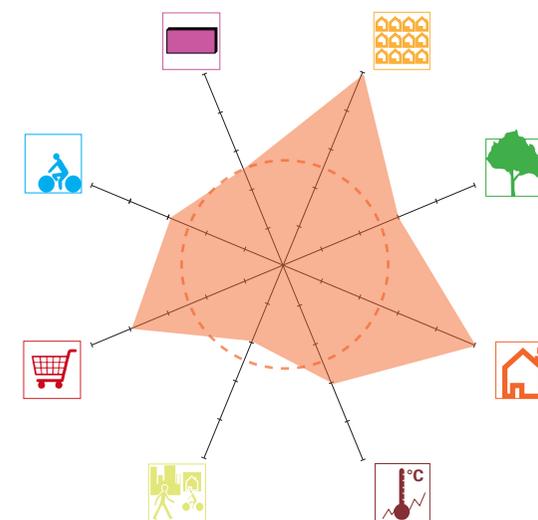
projetée : 109 m<sup>2</sup>

créée : 78 m<sup>2</sup>

Coefficient de densification de la surface au sol

existante : 48 % < 1/2

## Synthèse.



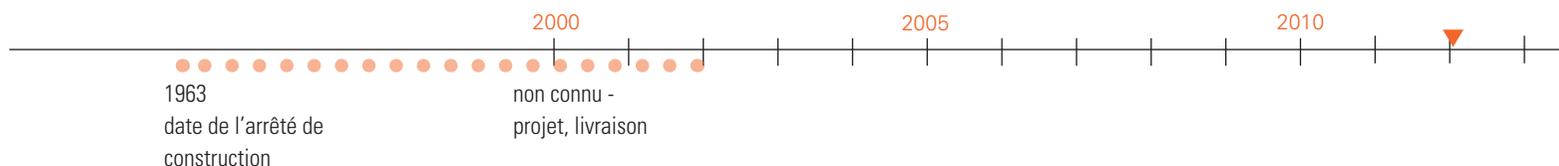
--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

## Retour d'expériences.

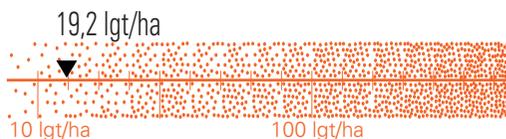
Il n'est pas outrancier de considérer qu'en matière de lotissement, les logiques de réglementation actuelles produisent des contraintes et des effets plus restrictifs que ceux qui affectent les secteurs concernés par des protection au titre des monuments ou sites protégés. Si la légitimité et le contexte de formation des règles relèvent de systèmes distincts, force est de constater que la règle générale fige le territoire des lotissements et contraint son évolution. Si différents points concernant la dimension sociale ou générationnelle permettent de construire le sens d'explications légitimes, il faut accorder à une certaine idée de la perte de l'indépendance individuelle ainsi qu'à de réelles impossibilités réglementaires et juridiques, un rôle majeur dans l'absence d'évolution possible de ces territoires.

Face à la « boîte de Pandore » que représente la densification du lotissement du point de vue des lotis, il importe que les règles soient clarifiées et estimées. Dernier point : la crainte légitime énoncée autour de la question de la circulation, « la conséquence sur le trafic automobile » de la densification. Les interventions communales en lien avec des politiques de transport public intercommunales prennent ici tout leur sens pour tenter de contrôler ce phénomène.

## Chronologie du projet.



## Objectifs atteints. Intégration urbaine / Maîtrise foncière / Architecture





# LEXIQUE

---

A défaut de pouvoir tout traiter dans cet ouvrage, nous souhaitons ouvrir des pistes vers des outils plus classiques mais tout aussi efficaces pour peu qu'ils soient utilisés de manière pertinente : gestion foncière, intégration urbaine, architecturale, environnementale ... nous avons tenté de définir tous les termes et les concepts que nous avons utilisé dans cet ouvrage afin que chacun puisse se réappropriier les thématiques et puissent les faire valoir sur son territoire.





## A

Primo accédant  
Accessibilité  
Accession  
ADEME  
Agriculture  
Alignement  
Arbre  
Artisanat  
Autopartage  
Assistant à maîtrise d'ouvrage

## B

BBC  
BEPOS

## C

Cadastre  
Certificat d'urbanisme  
Cahier des charges  
Chemins  
Clôture  
Petit collectif  
Ville compacte  
Composition urbaine  
Concertation  
Coupure verte  
Covoiturage  
Consommation foncière  
COS

## D

Dent creuse  
Densité  
Densification  
DPU  
DUP

## E

Ecosystème  
Énergies renouvelables  
Espace vert  
Expropriation  
Equipements

## F

FISAC  
Forme urbaine  
Friche  
Front urbain  
Acquisition foncière

## H

Hydrographie

## I

Ilot  
Étude d'impact  
Habitat individuel  
Habitat individuel groupé  
Espace intermédiaire  
Mixité intergénérationnelle  
Habitat intermédiaire



## J

Jardin public

## L

Lisibilité

## M

Matériaux renouvelables  
Maîtrise d'œuvre  
Maître d'ouvrage  
Habitat mixte  
Mixité  
Mixité sociale  
Mobilités collectives  
Mobilités douces  
Modularité  
Morphologie  
Mutualisation du stationnement

## P

Parcellaire  
Parc  
Habitat passif  
Patrimoine  
Permis de construire  
Pied d'immeuble  
Planification  
Plan de masse  
PLU

PLU intercommunal  
POS  
Programme  
Mixité programmatique  
Promoteur  
Proportion  
Prospect  
Commerces de proximité  
Espace public  
Services publics  
Enquête publique

## O

OPAH

## R

Rabattement  
Reconversion  
Réhabilitation  
Renouvellement urbain  
Rénovation urbaine  
RT2012

## S

SCOT  
SEM  
SHON - surface de plancher  
Accession sociale  
Stationnement

## T

Tissu urbain  
Topographie  
Trame verte  
Transports alternatifs  
Typologie  
Tache urbaine

## V

Tourisme Vert

## Z

ZAC  
ZPPAUP - AVAP



# Intégration urbaine.

**Le terme intégration est employé dans deux sens différents. Il désigne «l'établissement d'une interdépendance plus étroite entre les parties d'un être vivant ou les membres d'une société» mais il s'emploie aussi dans le sens de «l'incorporation d'un élément nouveau à un système antérieurement constitué».**

## Tissu urbain

Expression métaphorique assimilant les cellules construites et les vides d'un milieu urbain à l'entrelacement des fils d'un textile. On peut appeler tissu urbain l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constitue un tout homogène. Le tissu urbain est l'expression physique de la forme urbaine\*.

Il est constitué par l'ensemble des éléments physiques qui contribuent à celle-ci : le site, le réseau viaire, la division parcellaire\*, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, la forme et le style des bâtiments et par les rapports qui relient ces éléments.

Le tissu urbain est lié à la typologie\* des bâtiments qui le constituent (dimension, style, etc...) et surtout à la morphologie urbaine\* (analyse des structures spatiales). On parle de tissu lâche ou serré, selon le degré d'occupation du sol et des bords des voies par les bâtiments ; de tissu dense ou peu dense, selon le rapport de la surface de plancher à la surface de terrain.

La notion de tissu urbain est donc à la fois statique (état des formes urbaines à un moment donné) et dynamique (porteuse de possibilités d'évolution de ces formes urbaines).

## Forme urbaine

La forme de la ville est héritée d'une époque de la ville : elle se présente avec une épaisseur historique, résultat de son évolution et avec une étendue géographique ; conséquence de son expansion dans l'espace, juxtaposant ainsi des fragments urbains hétérogènes donnant lieu

aujourd'hui à des ensembles hétéroclites sur le plan formel.

## Morphologie

Analyse de l'évolution du tissu urbain\* et du rôle de chacune de ses caractéristiques (site, réseau viaire, parcellaire\*, espace libre, espace bâti).

## Composition urbaine

Expression entrée en usage au XIXe siècle pour désigner la figuration tridimensionnelle d'une ville entière, ou d'une partie de ville, conçue et dessinée de façon suffisamment précise pour permettre la construction, et correspondant à une implantation sur un site réel compte tenu de ses accidents et particularités.

## Îlot

C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimitée par des voies. L'îlot est lui-même divisé en parcelles\* qui servent de cadre aux différentes occupations du sol de l'îlot : bâtiments, cours jardins... Un îlot sera dit à tissu dense ou serré si les bâtiments compris dans les différentes parcelles sont jointifs et constituent des agglomérats continus, placés en général en bordure de l'îlot, le long des voies. Un îlot peut au contraire, présenter un tissu lâche lorsque les bâtiments disposés sans continuité et dans des orientations diverses dans les différentes parcelles y occupent des surfaces moindres que les espaces intercalaires non bâtis.

## Parcellaire

Ensemble de la division du sol en parcelles. En tant que portion de l'espace, la parcelle est définie par des limites précises, chaque limite étant concrétisée par une ligne topographique visible au sol et commune avec la parcelle voisine. La forme de la parcelle varie du carré au rectangle étroit et allongé (en lanière) mais certaines parcelles sont circulaires ou triangulaires (lotissements). Dans tous les cas, l'ensemble des parcelles constitue un canevas continu, sans vide intercalaire. La formation et l'orientation des parcelles sont déterminées par la présence d'une voie d'accès qui en constitue l'une des limites.

## Ville compacte

Politique menée, à partir des années 1980, par certaines grandes villes européennes pour enrayer les effets négatifs du desserrement de la population et des activités au cours de la génération précédente. La ville compacte présente des avantages indéniables en matière environnementale. Elle limite la consommation de l'espace. Elle réduit les distances à parcourir et donc la mobilité mécanisée, favorise la mobilité à pied, l'organisation des transports collectifs ou l'usage de la bicyclette. Elle réduit ainsi la consommation d'énergie par les transports et donc le bruit et les pollutions ainsi que l'émission de gaz à effet de serre.

Les constructions denses sont également moins consommatrices en énergie tant lors de leur construction que pour le chauffage.

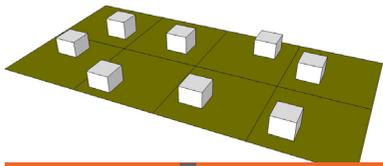


Bref, la ville compacte va dans le sens du développement durable.

### **Densité**

Rapport théorique entre indicateur statistique (nombre d'habitants, d'emplois, d'entreprises, de m<sup>2</sup> de plancher...) et l'espace occupé (logement, surface de terrain brute ou nette, surface de terrain cessible ou autres indicateurs de superficie) à différentes échelles géographiques.

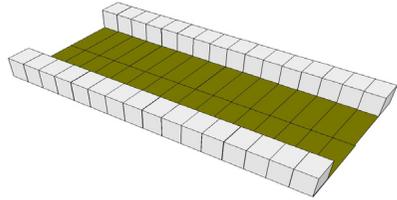




#### Individuel discontinu

Maison individuelle, tissu pavillonnaire

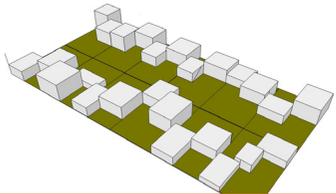
- Densité de logements : 10 à 20 logts /ha
- Densité de population : de 20 à 40 hab./ha
- Niveaux : R+1



#### Individuel continu

Maisons accolées

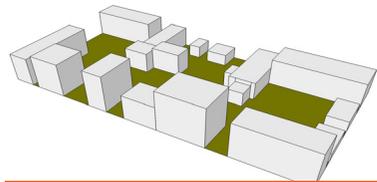
- Densité de logements : 30 à 50 logts/ha
- Densité de population : 60 à 110 hab./ha
- Niveaux : R+1



#### Intermédiaire

Petits collectifs \*avec entrées privatives

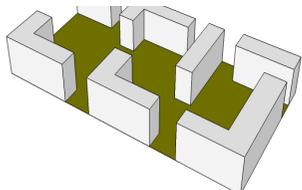
- Densité de logements : 50 à 70 lgts/ha
- Densité de population : 110 à 160 hab/ha
- Niveaux : R+2



#### Ilot\* mixte

Collectif et individuel

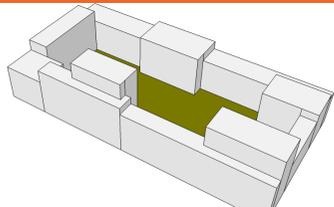
- Densité de logements : 90 à 120 logts /ha
- Densité de population : 200 à 260 hab./ha
- Niveaux : R+1 à R+5



#### Collectif discontinu

Collectifs moyens

- Densité de logements : 120 à 200 logts /ha
- Densité de population : 260 à 440 hab./ha
- Niveaux : R+3 à R+4



#### Collectif continu

Tissu urbain dense

- Densité de logements : 200 à 300 logts /ha
- Densité de population : 440 à 660 hab./ha
- Niveaux : R+4 à R+9



### Densification

Processus d'accroissement de COS\* par urbanisation de la surface non bâti et/ou par augmentation par surélévation du nombre d'étages des édifices existants, notamment lors d'une reconstruction.

### Dent creuse

Dans le tissu constitué, espace résiduel, à l'emplacement d'un édifice démolit et offrant une possibilité de reconstruction.

### Lisibilité

Qualité de ce qui est lisible. Ce terme a été transposé dans le champ des études urbaines pour désigner les conditions formelles facilitant l'appréhension visuelle d'un ensemble bâti plus ou moins vaste.

### Proportion

Rapport entre les parties entre elles et avec leur tout. Ce terme est appliqué aux relations géométriques en architecture.

### Alignement

Limite séparative entre une voie publique et les parcelles riveraines. Cette limite vaut verticalement à l'aplomb d'elle-même et détermine la forme des rues avec les règles de prospect\* et d'emprise. Le règlement d'urbanisme peut exiger que les constructions soient édifiées à l'alignement. A contrario, des servitudes de reculement peuvent imposer une distance fixée entre les constructions et l'alignement.

### Prospect

Distance horizontale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin ou la limite de parcelle ou l'alignement\* opposé d'une voie publique. Les règles de prospect ont pour objet d'assurer un éclaircissement minimal et de réduire les vues entre voisins. (P Merlin - F Choay)

### Tache urbaine

Étendue de l'espace urbanisé d'une agglomération. La tache urbaine représente la tache que la ville dessine lorsque l'on regarde un plan ou une photo aérienne. Elle correspond à la somme des surfaces artificialisées d'une commune.

Tissu urbain  
Forme urbaine  
Morphologie  
Composition urbaine  
îlot  
Parcellaire  
Ville compacte  
Densité  
Densification  
Dent creuse  
Lisibilité  
Proportion  
Alignement  
Prospect  
Tache urbaine



# Intégration paysagère.

**Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. (Convention européenne du paysage).**

## Agriculture

Elle désigne l'ensemble des savoir-faire et activités ayant pour objet la culture des terres, et, plus généralement, l'ensemble des travaux sur le milieu naturel (pas seulement terrestre) permettant de cultiver et prélever des êtres vivants (végétaux, animaux, voire champignons ou microbes) utiles à l'être humain.

Cette activité impacte directement la physionomie du paysage.

## Patrimoine

Désigne la totalité des biens hérités du passé à préserver et à mettre en valeur :

- soit d'ordre culturel (patrimoine architectural, patrimoine urbain) ;
- soit d'ordre naturel (patrimoine paysager, faune, flore, couverture végétale, hydrographie\*, topographie\*).

## Topographie

Étymologiquement, art du dessin de la terre. On appelle topographie, le levé de terrain des détails à faire figurer sur un plan ou sur une carte.

## Hydrographie

C'est l'étude et la description des cours d'eau et des étendues d'eau (océans, mers, lacs...) qu'on peut observer à la surface de la terre. Le terme désigne aussi l'ensemble des cours d'eau d'une région donnée, organisés en bassins hydrographiques (ou bassin versant).

## Arbre

Avec le relief et le climat, les arbres contribuent à caractériser et à identifier le paysage. L'équilibre des masses végétales et minérales, apporte autant de force que de subtilité dans les parties d'aménagement urbain. Les arbres interviennent, tantôt en harmonie, en contribuant à l'affirmation du caractère retenu, tantôt en contrepoint, en créant, à une échelle familière, leur propre paysage.

## Espace vert

Les espaces verts peuvent prendre différentes formes et occuper des superficies et des emplacements variables selon les besoins auxquels ils répondent, leur aire d'influence et la diversité du milieu avoisinant. Divers types de classement sont possibles selon :

- la localisation (urbaine, suburbaine, rurale) ;
- leur degré d'aménagement ;
- leur statut de propriété (public, privé, ouvert au public) ;
- le type d'utilisateurs ;
- la fréquentation (quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle, etc.)

On distingue, aux différents niveaux:

- de l'unité d'habitation : les jardins privés et jardins d'immeubles
- de l'unité de voisinage : les squares, places et jardins publics\*, plaines de jeux, terrains de sports, parcs de voisinage ;
- du quartier : parcs de quartier, promenades ;
- de la ville : parcs urbains\*, jardin botanique, jardin

zoologique, équipements\* sportifs polyvalents ;

- de la zone périurbaine : bases de plein air et de loisir, forêts-promenades ;

Les espaces verts remplissent plusieurs fonctions :

- production (agriculture\*, forêts) ;
- préservation des ressources naturelles (flore, faune) et humaines ;
- ouverture au public pour le repos, la détente, l'oxygénation, les loisirs.

## Pied d'immeuble

Espace libre ménagé devant une façade dans les grands ensembles de logement collectif et destiné en principe à la détente des habitants de l'immeuble. De propriété privée, il est accessible au public et peut comprendre des aires de jeux.

## Jardin public

Espace vert\* urbain, enclos, à dominante végétale, protégés des circulations générales, libres d'accès, conçus comme un équipement public\* et gérés comme tel.

## Parc

Enclos boisé d'une certaine étendue, destiné à la promenade et aux loisirs. Les idées récentes de «trames vertes»\* ou de «coupures vertes»\* tendent à estomper les limites des parcs urbains, ceux-ci s'intégrant, sans séparation matérialisée, dans l'ensemble des espaces verts\* d'immeubles ou de quartiers, des espaces agricoles ou des réserves de nature qui les prolongent.



### Trame verte

On appelle trame verte le réseau hiérarchisé d'espaces naturels plantés, reliés entre eux par des cheminements\* bordés d'arbres\* pour les piétons et les cyclistes.

### Coupure verte

On appelle coupure verte, les zones de discontinuité qui doivent séparer les agglomérations et empêcher leur croissance désordonnée. Soumises aux fortes pressions de l'urbanisation, elles nécessitent une protection particulière et des aménagements spécifiques. Trop vastes pour que l'agriculture\* y disparaisse, elles doivent être protégées des pressions foncières spéculatives.

### ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) - aujourd'hui nommée AVAP (Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine)

Périmètre sensible sur le plan architectural et paysager qui fait l'objet d'une procédure de protection.

Servitude qui s'impose au plan local de l'urbanisme\*, la procédure de la ZPPAUP est concrétisée à travers un document contractuel de référence et d'aide à la décision qui étudie le site, délimite la zone qui mérite protection et précise le cahier des charges\* applicable. C'est un véritable règlement de la zone qui s'impose à tous.

### Front urbain

Le front urbain est entendu comme la limite morphologique\* de l'espace bâti. Cette limite visible ne correspond ni à la limite fonctionnelle de la ville, dont l'influence se poursuit bien au-delà, ni à la limite fonctionnelle du rural.

Le front urbain peut être perçu à différentes échelles. A l'échelle de la planification stratégique, il peut être réduit à une ligne de partage entre les différentes vocations des espaces. A l'échelle de l'urbanisme opérationnel, il englobe les parcelles construites et les parcelles des espaces ouverts, urbains, agricoles, forestiers ou naturels qui sont en vis-à-vis et qui s'interpénètrent plus ou moins, ainsi que les tronçons de réseaux associés (viaire, hydrographique\*, écologique).

Le front urbain se traduit à la fois par une limite, dans le sens où il exprime la volonté de contenir l'étalement urbain, et par un espace de lien, de transition entre l'espace bâti et l'espace ouvert. Le front urbain ne devrait donc plus considéré comme une « ligne de front », comme un espace d'affrontement entre la ville et l'espace agricole, forestier ou naturel, où celle-ci avancerait indéfiniment aux dépens de ceux-là. Il s'agit de faire en sorte que chaque espace regarde l'autre au lieu de lui tourner le dos, que ces espaces différents se nourrissent l'un l'autre, s'influencent positivement et se transforment ensemble. Ainsi compris, le front urbain nécessite une attention particulière dans les projets et nécessite une réflexion tant à l'échelle de la planification\* que de la

conception.

### Clôture

La clôture est une barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle\* vis à vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public\*, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Souvent les clôtures ont tendance à unifier les hauteurs et à supprimer les échappées visuelles.

Agriculture  
Patrimoine  
Topographie  
Hydrographie  
Arbre  
Espace vert  
Pied d'immeuble  
Jardin public  
Parc  
Trame verte  
Coupure verte  
ZPPAUP  
Front urbain  
Clôture



# Architecture.

Désigne le style et les caractères d'un édifice ou des édifices d'une culture ou d'une période données (architecture grecque, gothique), et finalement par extension, ces édifices en tant que porteurs de qualités stylistiques ou constructives.

## Typologie

Désigne de façon générale toute opération de classement utilisant la catégorie du type. Par exemple une typologie d'habitat peut désigner l'habitat individuel\*, mixte\*, intermédiaire\* ou collectif\*.

## Habitat individuel

L'habitant a un accès individuel à son logement, cet accès est destiné à un seul ménage. Le logement est prolongé le plus souvent par un espace extérieur.

## Habitat individuel groupé

Les caractéristiques de l'habitat individuel groupé sont : la mitoyenneté, un garage particulier, un jardin privé sur une parcelle d'environ 300 m<sup>2</sup>, plusieurs étages.

La continuité des façades de ces maisons mitoyennes crée une unité de voisinage.

Le promoteur\* dépose un seul permis de construire\* pour plusieurs logements, qu'il destine à la vente sur des parcelles\* de 200 à 300 m<sup>2</sup>.

On peut atteindre une densité\* de 20 logements à l'hectare.

## Habitat mixte

Il s'agit ici d'opérations de logements rassemblant des typologies différentes comme individuel et collectif, formes urbaines\* continues et discontinues.

## Habitat intermédiaire

« Le concept d'habitat intermédiaire est né de la volonté

*de donner à l'habitat collectif l'allure et certains avantages de la maison individuelle ou, inversement, de penser le groupement des logements individuels de façon à approcher les densités et l'urbanité du logement collectif. La notion d'habitat intermédiaire contient aussi en germe la vision idéale d'une osmose entre nature et habitation, proche de celle qu'offre théoriquement la maison dans son jardin. » Ph.DEHAN, concours Cimbéton.*

C'est un ensemble de logements avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+2.

L'habitat intermédiaire possède des parties communes (comme un local vélo, un local poubelle, ...) qui sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

La conception architecturale de l'habitat intermédiaire se situe entre le petit collectif\* et la maison : avec des accès aux logements individualisés et un espace privatif extérieur sous forme de jardin ou de terrasse.

Cet ensemble permet d'offrir à la fois des grands et des petits logements selon les besoins des habitants (famille monoparentale, jeune couple, ...).

L'habitat intermédiaire répond à un souci d'économie d'espace tout en conservant les éléments qui font l'attrait du logement individuel. On peut atteindre ici une densité\* de 20 à 40 logements à l'hectare.

## Petit collectif

Les halls et les accès au logement sont collectifs, partagés par tous. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux.

Le petit collectif (R+2, R+3 ou plus) possède des caractéristiques qui lui sont propres comme des balcons ou terrasses, des stationnements\* en sous-terrain et/ou aérien ainsi que des espaces verts en bordure immédiate de l'immeuble.

L'appartement détient certaines qualités comme l'orientation par rapport à l'ensoleillement, le contrôle de l'intimité, l'appropriation de l'espace, ...

En petits collectifs (R+3), on compte entre 40 et 70 logements par hectare.

## Modularité

Caractère de ce qui peut être adapté, changé, modulé selon les besoins, les attentes.

Un bâtiment modulaire est un bâtiment dont les usages ne sont pas figés, changent selon les besoins. Cela implique une souplesse de conception qui ne doit pas figer la destinée d'un bâtiment.



### **Friche**

Terrains laissés à l'abandon. Parmi les friches urbaines, une importance toute particulière doit être accordée aux friches industrielles lesquelles peuvent trouver facilement un nouvel usage (logements, équipements publics\*, ...).

### **Reconversion**

Réorganisation et réutilisation d'un espace urbain, de friches industrielles, de berges, de carrières, de décharges...

### **Renouvellement urbain**

L'objectif du renouvellement urbain est la relance des quartiers (d'habitat social prioritairement mais pas exclusivement) en déshérence moyennant une intervention sur l'habitat, l'emploi, la sécurité, l'école, etc.

Le renouvellement urbain implique un remodelage des quartiers avec une part de démolition-reconstruction qui complète la réhabilitation\* de l'habitat existant. Il implique une nouvelle articulation des quartiers avec le reste de la ville (nouveau dessin de voiries, développement des transports en commun\*,...)

### **Rénovation urbaine**

Remplace depuis les années 2000 le terme de renouvellement urbain. Opération coordonnée de destruction d'un îlot ou d'un quartier ancien associée au renouvellement du tissu urbain\* existant par de nouvelles constructions.

Ce terme ne doit pas être confondu avec celui de

«rénovation immobilière» qui définit la restauration d'un ensemble immobilier.

### **Réhabilitation**

Opération de mise aux normes d'habitabilité minimum de logements anciens, parfois accompagnée d'opérations foncières et d'opérations d'aménagement urbain réalisées par la collectivité locale.

**Typologie**  
**Habitat individuel**  
**Habitat individuel groupé**  
**Habitat mixte**  
**Habitat intermédiaire**  
**Petit collectif**  
**Modularité**  
**Friche**  
**Reconversion**  
**Renouvellement urbain**  
**Rénovation urbaine**  
**Réhabilitation**



# Approche environnementale.

L'environnement est l'ensemble des éléments physiques, chimiques, biologiques et sociaux qui caractérisent un espace et influencent la vie d'un groupe humain. Ces éléments agissent et réagissent les uns sur les autres.

## Ecosystème

L'écosystème est un système dont un élément au moins est l'habitat d'une espèce ou d'un groupe d'être vivant.

Un écosystème doit obligatoirement

- décrire un cycle de la matière vivante,
- décrire des chaînes alimentaires
- dans tout écosystème, il existe des effets de rétroaction.

La notion est donc essentielle pour mettre en évidence le fait que toute action sur un élément d'un système peut avoir des répercussions très complexes sur son fonctionnement, et donc des conséquences importantes que l'on ne peut prévoir qu'en pensant en termes d'écosystèmes.

## ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie)

L'ADEME participe à la mise en oeuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement\*, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'Agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans ses domaines d'intervention : déchets, sols pollués et friches\*, énergie et climat, air et bruit, actions transversales (production et consommation durable, villes et territoires durables).

## Énergies renouvelables.

Les énergies renouvelables sont des formes d'énergies

dont la consommation ne diminue pas sa ressource. Ces énergies sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux.

Elles n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes et participent à la lutte contre l'effet de serre et les rejets de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère, facilitent la gestion raisonnée des ressources locales, génèrent des emplois.

- le solaire (solaire photovoltaïque, solaire thermique)
- l'hydroélectricité (énergie hydraulique, énergie marine)
- l'éolien
- la biomasse (bois énergie, biogaz, biocarburants)
- la géothermie

Ces énergies sont inépuisables par rapport aux « énergies stock » tirées des gisements de combustibles fossiles en voie de raréfaction : pétrole, charbon, lignite, gaz naturel.

## BBC (bâtiments basse consommation)

Le terme bâtiment de basse consommation (BBC) sous-entend « énergétique ». Un bâtiment de basse consommation est un bâtiment dont la consommation énergétique nécessaire à son chauffage est améliorée comparée à des habitations standards.

Un bâtiment basse consommation selon la réglementation RT2005 (RT2012 à partir du 28 octobre 2011) est un bâtiment dont la consommation conventionnelle en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires techniques (pompes...) est inférieur de 80% à la consommation réglementaire.

## RT2012

La réglementation thermique 2012 (RT2012) a pour objectif, tout comme les précédentes réglementations thermiques, de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs qu'ils soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire).

La RT2012 s'articule autour de cinq usages énergétiques: chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires (ventilation, pompes, ...).

## Habitat passif

L'habitat passif est une notion désignant un bâtiment dont la consommation énergétique au m<sup>2</sup> est très basse, voire entièrement compensée par les apports solaires ou par les calories émises par les apports internes (matériel électrique et habitants).



### **BEPOS (bâtiment à énergie positive)**

Un bâtiment à énergie positive (parfois abrégé en BEPOS) est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

### **Matériaux renouvelables**

Par définition, ce sont des matériaux qui sont renouvelés naturellement. Les matériaux d'origine végétale ou animale le sont, contrairement aux matériaux de synthèse issus de l'industrie pétrochimique. On peut citer les familles de matériaux issues de la filière de la transformation du bois : laine de bois, panneaux de bois (OSB, etc.), bois massifs, etc. mais également les matériaux issus de l'agriculture\* : les pailles, l'anat de lin, qui sont des «déchets» des filières alimentaires ou textiles, le chanvre, la laine de mouton. Ils sont caractérisés par un bon bilan énergétique et écologique, sous certaines conditions de production.

### **Étude d'impact**

Étude préalable à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages qui par l'importance de leurs dimensions ou leurs incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à ce dernier, et comportant une évaluation de leurs conséquences sur l'environnement.

**Ecosystème**  
**ADEME**  
**Énergies renouvelables**  
**BBC**  
**RT2012**  
**Habitat passif**  
**BEPOS**  
**Matériaux renouvelables**  
**Étude d'impact**



# Déplacements.

**Mouvement d'une personne d'une origine à une destination pour différents motifs (travail, scolarité, achats, affaires personnelles, loisirs, accompagnement, ...). Les déplacements sont étroitement liés aux modes d'urbaniser le territoire.**

## Accessibilité

Possibilité d'accès à un lieu ou à partir d'un lieu. L'accessibilité caractérise le niveau de desserte et influe fortement sur le niveau des valeurs foncières. On peut mesurer l'accessibilité à partir d'un point de plusieurs façons :

- en fonction de la distance à la plus proche station des transports en commun ;
- par des courbes isochrone reliant les points vers lesquels le temps de trajet est le même par un moyen de transport donné ou par le plus rapide ; on peut ainsi définir des durées d'accès moyennes aux différentes destinations ou une durée d'accès.

## Rabattement

Moyen de transport complémentaire qui rassemble les usagers pour utiliser un moyen de transport principal. L'automobile et les cycles sont souvent utilisés en rabattement jusqu'à une gare de chemin de fer où on aménage un parc de stationnement, dit de dissuasion ou parking relais.

## Stationnement

Action consistant à arrêter temporairement un véhicule en un lieu. Un parc (ou aire) de stationnement est un espace aménagé pour le stationnement des véhicules, soit au sol, soit en souterrain (sous les immeubles ou sous la voie publique), soit dans un bâtiment à étages (parking silo). Un emplacement (ou place de stationnement) est l'espace, matérialisé dans un parc, réservé à un véhicule. On compte

au moins 25m<sup>2</sup> par automobile (moitié pour l'emplacement, moitié accès et circulation), 18m<sup>2</sup> seulement pour les silos automatiques.

Pour décourager l'accès des automobiles au centre des grandes villes, surtout aux heures de pointe (migrations alternantes), on a aménagé près des gares de parkings relais : les usagers utilisent leur automobile jusqu'à la gare, puis le métro ou le train vers le centre.

## Mutualisation du stationnement

La mutualisation consiste :

- soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en regroupant des places de stationnement sur un même espace
- soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter la construction d'un nouvel ouvrage (exemple : logements/équipement, logements/bureaux, logements/centre commercial...)

## Transports alternatifs

De plus en plus d'initiatives et de modes de transports sont mis en place pour minimiser les déplacements journaliers avec sa voiture et afin de réduire les bouchons aux entrées de villes.

Parmi ces initiatives, le covoiture\*, l'autopartage\* mais aussi le fait de favoriser les modes doux\* avec les locations de vélos en libre service, ou encore la marche à pied.

Dans certains éco-lotissements, le stationnement des

voitures est limité devant les logements. Les voitures sont garées dans des garages mutualisés\*. Ceci incite les habitants à utiliser le moins possible leur voiture et de privilégier d'autres modes de transports.

## Co-voiturage

Le covoiturage est l'utilisation conjointe et organisée (à la différence de l'auto-stop) d'un véhicule, par un conducteur non professionnel et un ou plusieurs tiers passagers, dans le but d'effectuer un trajet commun.

Il procure des avantages individuels (économiser les dépenses de carburant et de maintenance, agrémenter les voyages, développer le lien social) et collectifs (augmenter le taux de remplissage des véhicules, diminuer les embouteillages, la pollution).

Le covoiturage repose en grande partie sur un principe collaboratif d'auto-organisation mais peut être encouragé, co-organisé ou aidé par des collectivités ou entreprises qui y trouvent divers bénéfices.

## Autopartage

L'autopartage est un système dans lequel une société, une agence publique, une coopérative, une association, ou même un groupe d'individus de manière informelle, met à la disposition des clients ou membres du service un ou plusieurs véhicules.

Plutôt que de disposer d'une voiture personnelle qui reste l'essentiel de son temps au garage, l'utilisateur d'autopartage dispose d'une voiture uniquement pour la durée de son besoin. Le reste du temps, la voiture est



utilisée par d'autres membres. La diversité d'utilisation, donc de besoins sur des créneaux horaires différents selon les membres, est la clé du succès d'un tel système.

### **Mobilités douces**

Les mobilités douces comprennent les déplacements effectués à pied, sur roues ou sur roulettes à la seule force musculaire humaine. On parle donc de marche, de trottinette, de vélo, de patin à roulettes, etc, ... mais en aucun cas d'engins à moteur ! (même électrique).

### **Mobilités collectives**

Les transports collectifs (bus, train, métro, tramway, ...) transportent plusieurs personnes ensemble sur un même trajet. Ils sont généralement accessibles en contrepartie d'un titre de transport (billet, ticket, carte).

### **Cheminevements**

Itinéraires aménagés pour les mobilités douces\* : pistes cycles, voiries piétonnes, bandes roller.

**Accessibilité**  
**Rabattement**  
**Stationnement**  
**Mutualisation du stationnement**  
**Transports alternatifs**  
**Covoiturage**  
**Autopartage**  
**Mobilités douces**  
**Mobilités collectives**  
**Cheminevements**



# Planification et maîtrise du foncier.

La maîtrise foncière est l'action qui permet à la collectivité de maîtriser son développement urbain. Mais elle n'est pas une fin en soi : c'est un maillon d'un dispositif nécessitant, en amont, une réflexion en termes de planification et de définition du projet et, en aval, une perspective opérationnelle.

## Planification

Processus qui fixe après études et réflexion prospective, les objectifs à atteindre, les moyens nécessaires, les étapes de réalisation et les méthodes de suivi de celle-ci. La planification\* prend en particulier la forme de plans soit économiques ou spatiaux

## SCOT

Le schéma de cohérence territoriale ou SCOT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il est opposable au plan local d'urbanisme (PLU\*, autrefois le POS ou plan d'occupation des sols) et à la carte communale, aux programmes locaux de l'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU), aux opérations foncières et d'aménagement, aux schémas de développement commercial et aux autorisations d'urbanisme commercial.

## PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Document d'urbanisme qui fixe les règles d'utilisation du sol pour l'ensemble d'un territoire communal. Il définit le droit attaché à chaque terrain, protège les espaces naturels, organise l'implantation et la desserte des constructions et ménage les emplacements nécessaires

aux équipements futurs. Il fixe par zone ou partie de zone, un coefficient d'occupation des sols qui détermine la densité de construction admise par zone.

## PLU intercommunal (Plan Local d'Urbanisme)

Dans le cadre des lois Grenelle I et Grenelle II, les PLU peuvent être réalisés en collaboration avec des communes voisines. Cela permet de mieux prendre en compte les trames vertes et bleues, l'intégration de critères de soutenabilité dans les orientations d'aménagement et de programmation, le PLH (programme local de l'habitat) et le PDU (plan de déplacement urbain) à des échelles plus larges.

## POS (Plan d'Occupation des Sols)

Document d'urbanisme, en général à l'échelle d'une commune fixant les règles générales d'utilisation du sol qui s'imposent à tous. La loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 a prévu le remplacement des POS par les PLU\*.

## Cadastre

Le cadastre est l'ensemble des documents qui fournissent l'information sur l'«état civil» des terrains et des immeubles (repérage des parcelles, identité du propriétaire) afin d'en établir les bases de taxation.

Le cadastre constitue également une couverture cartographique de l'ensemble du territoire, à très grande échelle. Il peut servir la cartographie autant que l'histoire

urbaine et que les études d'urbanisme. En effet la morphologie urbaine est fonction de la division parcellaire dont seul le cadastre permet de connaître l'état de précision et de suivre l'évolution.

## Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le coefficient d'emprise au sol (COS) est la règle d'urbanisme qui définit la densité de construction autorisée à l'intérieur d'une même «zone» d'un PLU\*. Il exprime la surface de plancher hors œuvre susceptible d'être construite par mètre carré de terrain (la surface des bâtiments existants viendra en déduction des possibilités de construire).

Par exemple, un COS de 0,4 permettra de construire 200m<sup>2</sup> de plancher sur un terrain de 500m<sup>2</sup>. Mais sur une parcelle de 1ha, un COS de 0,5 permettra également de réaliser une tour de 10 étages dont l'emprise au sol sera de 500m<sup>2</sup>, au milieu d'un jardin de 9 500m<sup>2</sup>...

Aussi, en accompagnement du COS, c'est le CES qui détermine vraiment l'intégration urbaine des constructions vis à vis du tissu environnant.

## Surface Hors Œuvre Nette (SHON) - aujourd'hui nommée la surface de plancher

Le SHON est la surface de plancher d'une construction obtenue sans tenir compte des combles, des sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les balcons ...

Surface de la parcelle x COS\* = SHON\* constructible.



### **Certificat d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné.

Il renseigne sur le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...) et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux, ...).

### **Plan de masse**

Représentation cotée du projet qui donne la position d'installations et de bâtiments construits ou projetés et qui, dans le dossier de permis de construire\*, en décrit le contenu.

### **Permis de construire (PC)**

Autorisation administrative préalable nécessaire avant une opération de construction. L'ensemble des utilisations des sols, de la plus complexe (opération d'urbanisme) à la plus élémentaire (édification de clôture) qui se trouvent soumises à une telle autorisation préalable.

### **Acquisition foncière**

Achat de terrains. L'acquisition peut être effectuée de gré à gré au terme d'une négociation (à l'amiable), par une procédure contraignante vis à vis du propriétaire (expropriation\*), par mise en vente publique (adjudication) ou encore par utilisation d'un droit de préemption.

L'action foncière des collectivités publiques s'exerce soit

directement, soit à travers les organismes aménageurs (établissements publics ou SEM) agissant pour leur compte.

### **DPU (droit de préemption urbain)**

En matière foncière, le droit de préemption urbain est le droit pour une personne publique (commune le plus souvent) de se substituer à l'acquéreur lorsqu'un propriétaire foncier déclare son intention d'aliéner un terrain. C'est une technique intermédiaire entre l'acquisition amiable et l'expropriation\* : elle ne contraint pas le propriétaire à se dessaisir de son bien, mais elle limite sa faculté de vendre à qui il souhaite à un prix librement convenu.

### **Expropriation**

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

### **DUP (Déclaration d'utilité publique)**

Procédure administrative en droit français qui permet de réaliser une opération d'aménagement, telle que la création d'une infrastructure de communication, d'une école ou d'un lotissement par exemple, sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique ; elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.

### **Enquête publique**

Phase au cours de laquelle un projet de décision administrative est soumis aux observations du public, dans le but d'assurer l'information des personnes concernées, de garantir les droits des propriétaires et de favoriser la concertation\*.

### **Concertation**

C'est l'action, pour plusieurs personnes, de s'accorder en vue d'un projet commun. C'est le cas par exemple lorsqu'une collectivité territoriale engage un processus de concertation avec la population locale dans la perspective d'un aménagement : la décision finale appartient aux élus qui seuls en détiennent formellement le pouvoir, mais qui devront intégrer les résultats de la concertation.

La concertation se distingue de la médiation en ce qu'elle ne fait pas intervenir un tiers pour faciliter la recherche d'un accord entre les parties. Les échanges sont animés par l'une des parties prenantes ou, dans certains cas, par un facilitateur lié à l'une d'entre elles.

### **Maîtrise d'œuvre**

Personne physique ou morale (architecte, métreur, bureau d'étude, ...) chargée par le maître d'ouvrage, au moyen d'un contrat, de la conception et de la réalisation de la construction ou de l'aménagement décidé. Le maître d'œuvre est responsable des dommages qui peuvent résulter des travaux jusqu'à leur réception par le maître d'ouvrage.



### Maître d'ouvrage

Personne physique ou morale qui prend l'initiative de faire construire un ouvrage, un immeuble et pour le compte de laquelle les travaux sont exécutés. En matière immobilière, il a, en général, un droit sur le sol. Il peut être maître de l'ouvrage public ou privé.

### Assistant à maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage\* fait appel à un AMO lorsqu'il se trouve dans l'impossibilité de définir et de faire pleinement comprendre ses besoins au maître d'œuvre ou d'apprécier ce que lui propose le maître d'œuvre.

L'AMO a pour mission d'aider le maître d'ouvrage\* à suivre le projet réalisé par un maître d'œuvre, à prendre de multiples décisions qui lui incombent durant son déroulement et à réceptionner l'ouvrage. Il n'intervient que pour suppléer l'absence de compétences techniques du maître d'ouvrage.

L'AMO a un rôle de conseil et de proposition vis à vis du maître d'ouvrage\*, il ne prend pas de décision à la place du maître d'ouvrage\*.

### Promoteur

Personne physique ou morale qui prend l'initiative et le risque financiers d'une construction immobilière destinée à la vente.

### SEM (société d'économie mixte)

Une société d'économie mixte (abrégée en SEM) est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une Collectivité territoriale ou tout autre Établissement public). Le recours à la SEM garantit à la collectivité publique actionnaire et cocontractante la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise et la souplesse de la société de droit privé.

Une SEM peut réaliser des opérations d'aménagement, la construction ou l'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou de toute autre activité d'intérêt général.

### Cahier des charges

Un cahier des charges est un document contractuel définissant de façon exhaustive ce qu'une maîtrise d'ouvrage\* attend de la réalisation d'un service.

Il est composé de plusieurs éléments correspondant aux différents aspects du projet :

- la description du contexte (politique, stratégique, commercial, ...) de réalisation du projet et ses objectifs ;
- les modalités d'exécution ;
- le périmètre du projet ;
- le planning : l'échéance souhaitée par le maître d'ouvrage\* ainsi que les étapes à respecter ;
- Les contraintes techniques : économiques (budget), environnementales, humaines (contraintes particulières

dans le cas d'un objet pour enfant, ...), industrielles et matérielles ;

- les clauses juridiques permettant par exemple d'établir les pénalités en cas de non-respect des délais ou les tribunaux compétents en cas de litige.

### Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné.

Il renseigne sur le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption, ...) et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux, ...).

### Autopromotion

Concept d'aménagement où des particuliers se regroupent afin de concevoir, de financer et de réaliser ensemble un projet immobilier, conçu pour répondre aux besoins d'espace, aux attentes sociales ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun.

### ZAC

Zone créée par la loi d'orientation foncière de 1967, à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public réalise ou fait réaliser une opération d'aménagement et d'équipement\* de terrains qui sont ensuite cédés à des utilisateurs privés ou publics.



### **Consommation foncière**

La consommation foncière est engendrée par l'urbanisation en extension des zones urbaines existantes. Elle est le corollaire de l'étalement urbain.

### **AFU (association foncière urbaine)**

Collectivité de propriétaires réunis pour exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux qu'elle énumère.

### **SAFER (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural)**

Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) permettent à tout porteur de projet viable - qu'il soit agricole, artisanal, de service, résidentiel ou environnemental - de s'installer en milieu rural.

**Planification**  
**SCOT (schéma de cohérence territoriale)**  
**PLU (Plan local d'urbanisme)**  
**POS (Plan d'occupation des sols)**  
**Cadastre**  
**COS**  
**SHON**  
**Certificat d'urbanisme**  
**Plan de masse**  
**Permis de construire**  
**Acquisition foncière**  
**DPU (Droit de préemption urbaine)**  
**Expropriation**  
**DUP (Déclaration d'utilité publique)**  
**Enquête publique**  
**Concertation**  
**Maître d'œuvre / maîtrise d'œuvre**  
**Maître d'ouvrage / maîtrise d'ouvrage**  
**Assistant à la maîtrise d'ouvrage**  
**Promoteur**  
**SEM (Société d'économie mixte)**  
**Cahier des Charges**  
**Auto-promotion**  
**ZAC (zone aménagement concertée)**  
**Consommation foncière**  
**AFU**  
**SAFER (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural)**



# Activités.

L'animation décrit l'action d'animer, de donner la vie. Ce terme sert couramment à désigner l'intensité de la vie sociale d'une ville ou d'un village. En ce sens, les activités sont des moteurs de l'animation.

## Services publics

Les services collectifs assurés dans les villes sont nombreux et diversifiés. Il s'agit le plus souvent de services rendus gratuitement aux usagers et financés par les budgets municipaux. Mais il peut s'agir aussi des services tarifés (eau, transports en commun, piscine, théâtre, etc...) qui peuvent être rendus par une régie, par une seule commune ou plusieurs communes regroupées en syndicats intercommunaux que l'on rencontre aussi bien dans les grandes agglomérations (transports publics) que dans les communes rurales (ramassage scolaire).

## Équipements

On désigne comme «équipements collectifs» ou parfois comme «équipements» tout court, l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. On ditingue en particulier :

- les équipements d'infrastructure : réseau et aménagements au sol ou en sous-sol (voiries et stationnement, transports et communications ; eau et canalisations ; énergies ; espaces collectifs aménagés) ;
- les équipements de superstructure : bâtiments à usage collectif (administratifs, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs, etc, ...).

## Commerces de proximité

Le commerce de proximité est composé de points de vente de surface généralement réduite ou moyenne situés dans

une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée pour l'essentiel à quelques centaines de mètres.

Un commerce de proximité peut appartenir au commerce indépendant (isolé ou organisé) ou au commerce intégré (supérette par exemple).

## Artisanat

Les entreprises artisanales se caractérisent par leur dimension et la nature de leur activité. Elles emploient, dans leur majorité, moins de 10 salariés et doivent exercer une activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service répertoriée dans le répertoire des métiers.

L'artisanat est un vecteur de l'équilibre des agglomérations, des villes moyennes et des bourgs centres, tant par son poids économique que par sa contribution quotidienne à rendre ces quartiers chaleureux et dynamiques. Il est un élément essentiel de dynamisation économique du territoire rural et assure un rôle de service de proximité et un lien social indispensable et reconnu.

## FISAC

Le Fisac (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat\* et le commerce) est un dispositif principalement destiné à financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat\* et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.

## OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

Outil incitatif portant sur un périmètre précis et ayant pour objectif d'aider les propriétaires privés à rénover ou réhabiliter leurs logements. Il est souvent accompagné d'actions publiques sur les aménagements urbains et l'animation commerciale.

## Tourisme vert

L'écotourisme ou le tourisme vert est une des formes du tourisme durable, plus centrée sur la découverte de la nature (écosystèmes, mais aussi agrosystèmes et tourisme rural).





# Mixités - Vivre ensemble.

Vivre-ensemble, c'est cohabiter en développant une solidarité, en respectant les cultures et religions des autres, en se formant à la citoyenneté, en renforçant la volonté des individus à devenir des acteurs.

Vivre-ensemble c'est aussi à l'échelle du quartier, s'approprier l'espace, participer à la vie du quartier (association d'habitants), participer au projet de son futur quartier et à sa concertation préalable (projet participatif).

## Mixité

De manière générale, caractère de ce qui est formé d'éléments de natures différentes.

## Mixité sociale

La mixité sociale se définit par un mélange des populations issues de différentes catégories socio-professionnelles dans un même lieu.

Ce principe engendre des quartiers hétérogènes peuplés d'habitants distincts par leurs revenus, leurs origines, ... Ainsi, la mixité sociale est souvent envisagée comme la réponse à une meilleure cohésion sociale permettant de lutter contre la ségrégation, forcée ou choisie, et la ghettoïsation grandissante des cités.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 met en avant la réalisation dans chaque territoire d'au moins 20% de logements HLM (Habitation à loyer modéré) et d'une offre locative adaptée aux revenus de chacun.

## Programme

Le programme vise à décrire le plus précisément possible ce que l'on attend d'une opération d'aménagement en terme qualitatif et quantitatif avant d'en produire le dessin et d'opérer les choix techniques.

Un programme comprend en général :

-les intentions du maître d'ouvrage\*, qu'elles soient sociales, politiques, culturelles, etc.

-le programme de l'opération proprement dit : surface

et caractéristiques des locaux (habitation, équipements, commerces, etc.), liaisons fonctionnelles, contraintes d'implantation par rapport à l'environnement (accès, orientation, ...), principes de conception et de traitement des bâtiments et des espaces extérieurs, exigences techniques, ...

## Mixité programmatique

La mixité programmatique se définit comme un processus de «mixage» où l'on accumule, dispose, combine une nouvelle «strate programmatique» architecturale destinée à une fonction différente de la première.

Par exemple, la mixité programmatique peut donner un immeuble mixant bureaux et logements et commerces.

## Mixité intergénérationnelle

La mixité intergénérationnelle vise à regrouper dans un même quartier ou bâtiment, des personnes issues de génération différentes (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, recomposées, ...).

## Espace public

*On peut considérer l'espace public comme la partie du domaine public non bâti, affectée à des usages publics.*

*L'espace public est donc formé par une propriété et par une affectation d'usage.*

*L'espace public comporte aussi bien des espaces minéraux (rues, places, boulevards, passages couverts) que des*

*espaces verts (parcs, jardins publics, squares, cimetières, ...) ou des espaces plantés (mails, cours, ...).*

*Entre l'espace public et l'espace privé proprement dits, l'architecture et l'urbanisme distinguent en outre souvent des espaces «intermédiaires»\*, surtout en matière d'habitat. Ainsi, on qualifie d'espace «semi-public», un espace réservé à une unité de voisinage.*

La notion d'espace public demande avec la notion corrélative de pratique sociale collective, à être repensée dans le contexte actuel de demande sociale forte de nature.

## Espace intermédiaire

Espace aménagé de façon à répondre aux exigences du rapport public/privé. Il s'agit, généralement, d'espaces privés visibles de l'espace public\* ou d'espaces de distribution intérieure comme les parties communes des immeubles, situés entre l'espace privé de l'appartement et l'espace public\*.

## Accession

Acquisition d'un logement en recourant à l'emprunt.

## Accession sociale

Programmes de logements neufs dont les prix sont plafonnés et qui sont destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds de ressource déterminés.



### **Primo accédant**

Un primo accédant est une personne (ou un ménage) qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les deux années qui viennent de s'écouler.

**Mixité**  
**Mixité sociale.**  
**Programme**  
**Mixité programmatique.**  
**Mixité intergénérationnelle.**  
**Espace public**  
**Espace intermédiaire**  
**Accession**  
**Accession sociale**  
**Primo accédant**



# A

ANNEXES

## Comment développer un concept de ville durable en Bourgogne et plus particulièrement sur le département de Saône et Loire

Annexes



PRÉFET DE  
SAÔNE-ET-LOIRE

Direction départementale  
des territoires de Saône-et-Loire



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE

Direction régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Passagers  
des Villes   
EAGD Entreprise d'Architecture  
Globale et Durable

BazarUrbain 



# B

## BIBLIOGRAPHIE

### **Les Coccinelles, Sainte-Croix-aux-Mines.**

- CERTU, Écoquartiers en milieu rural ? – Aménager durablement les petites communes, s.l., s.d.
- G.Studio, <http://www.gstudioarchitecture.com/2009/10/sainte-croix-aux-mines/>, consulté le 5 avril 2012 à 16h23

### **Quartier de l'Arc de Triomphe, Saintes.**

- Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, Urbanisme opérationnel et aménagement durable – Bonnes pratiques et références, s.l., s.d.
- Babled nouvel Reynaud Architectes Urbanistes, <http://www.babled-nouvel-reynaud.com/pages/projetsarchi/saintesarc.html>, consulté le 5 avril 2012 à 16h26

### **Les Brichères, Auxerre.**

- Serge Renaudie, [http://www.serge-renaudie.com/architecture/ville/projets\\_urbains/auxerre\\_bricherer.htm](http://www.serge-renaudie.com/architecture/ville/projets_urbains/auxerre_bricherer.htm), consulté le 5 avril 2012 à 16h28
- Observatoire national des Agendas 21 locaux et pratiques territoriales de développement durable, Quartier des Brichères - AUXERRE (89), s.l., 2007

### **Médiathèque et office de cyclotourisme, Périers.**

- NXNW, <http://www.nxnw.fr/project/mediathèque>, consulté le 5 avril 2012 à 16h29
- Séquence Bois, Requalification, n°83, s.l., Janvier 2011

### **Tour Bois le Prêtre, Paris.**

- AMC, Une année d'architecture en France - Les 100 bâtiments de l'année 2011, s.l., Décembre/Janvier 2012
- Lacaton et Vassal, <http://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=56>, consulté le 5 avril à 16h31
- Frederic Druot Architecte, <http://www.druot.net/tbp.html>, consulté le 5 avril 2012 à 16h30

### **Les Courtils, Hédé-Bazouges.**

- CERTU, Écoquartiers en milieu rural ? – Aménager durablement les petites communes, s.l., s.d.
- Le Garzic architectes, <http://www.legarzik-archi.com/projects/urbanisme/16>, consulté le 5 avril 2012 à 16h30
- CAUE 45, Extensions urbaines, redensification des centres bourg en milieu rural - Lotissement écologique  
« Les Courtils », s.l., Mars 2007

- CAUE 41, Créer des territoires et quartiers durables - Voyage d'études dans l'agglomération rennaise, s.l., Octobre 2008

### **Les Villas Vanille, Montpellier.**

- Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, Urbanisme opérationnel et aménagement durable – Bonnes pratiques et références, s.l., s.d.
- Cusy Maraval Architectes, <http://www.cusymaraval.com/projets/villasvanille/villasvanille2.html>, consulté le 5 avril 2012 à 16h35

### **Le Champ de Foire, Treffort-Cuisiat.**

- Prix arturbain.fr, <http://www.arturbain.fr/arturbain/prix/2006/fiches/fiche%20Treffort%202006.pdf>, consulté le 5 avril 2012 à 16h36

### **Prairie Madame, Langouët.**

- CERTU, Écoquartiers en milieu rural ? – Aménager durablement les petites communes, s.l., s.d.
- Le Garzic architectes, <http://www.legarzik-archi.com/projects/urbanisme/9>, consulté le 5 avril 2012 à 16h30
- CAUE 41, Créer des territoires et quartiers durables - Voyage d'études dans l'agglomération rennaise, s.l., Octobre 2008

### **Le Fort des Rousses, Les Rousses.**

- CERTU, Écoquartiers en milieu rural ? – Aménager durablement les petites communes, s.l., s.d.
- Les Présés de la Cité, <http://www.lespressesdelacite-archi-urba.com/ECO%20Q%20Les%20Rousses.html>, consulté le 5 avril 2012 à 16h40

### **Auberge «multiservices», Meys.**

- RELIER, Guide pratique pour la mise en œuvre d'actions locales en faveur de la création d'activité en milieu rural – Programme « Habitat Rural en Massif Central », s.l., 2007-2010.

### **Lotissement Laydevant, Meythet.**

- Lotir les lotissements - conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel - Equipe IPRAUS : M. Ferrand, M. Le Roy, G. Desgrandchamps, J.M. Léger, Assisatants collaborateurs : A. Bourdon et T. Guével - Recherche PUCA, Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité, Juillet 2008



# S

## SYNTHÈSE



### OBJECTIFS

- . Offrir un diagnostic situé et sensible sur les phénomènes d'urbanisation et d'étalement urbain.
- . Proposer une méthode innovante et pédagogique pour la compréhension et l'appréhension des problématiques d'aménagement en milieu rural et urbain dans le but de favoriser, en symbiose, les campagnes vivantes et les villes durables.

### LA COMPOSITION DU LIVRABLE

1. Préambule
2. Fondamentaux
3. Où est-ce ?
4. Chroniques d'adolescents
5. Livre-jeu
6. Items
7. Fiches-références
8. Bibliographie
9. Synthèse

### CALENDRIER

- Démarrage : novembre 2011
- Visite de site : le 13 et 14 décembre 2011
- Restitution phases 1&2 : février 2012
- Restitution phases 3&4 : avril 2012
- Forum des SCOTs : 3 juillet 2012

### CONTACT

- . Équipe -
- Mandataire : Passagers des Villes
- chefs de projet : Delphine BLANC, architecte  
db@passagersdesvilles.fr
- Aurélien BOUGRAIN, urbaniste  
abo@passagersdesvilles.fr
- avec la participation de Adélie BOUVARD et Raphaël BROOKES, stagiaires urbanistes
- Co-traitant BazarUrbain : Marie-Christine COUIC et Sophie VIALLETTE
- . Rédactions :
- Delphine BLANC, Aurélien BOUGRAIN (idées originales) et Adélie BOUVARD avec la relecture précise de Raphaël BROOKES

### PRÉCISIONS JURIDIQUES

Le livre-jeu a été élaboré pour le rapport d'étude, soit destiné à une diffusion interne à la DDT71 et à la DREAL Bourgogne. Ce rapport contient des images « prises sur le vif » par nos équipes, ou transmises par les services de la DDT71, ou bien encore des images pour lesquelles nous ne sommes pas les auteurs ni des ayants-droits. Entre autre, sur certaines de ces photographies, des personnes apparaissent de façon reconnaissable, alors même qu'elles ne nous ont pas donné le droit d'utiliser leur image à des fins commerciales. Afin d'éviter tout risque de poursuites judiciaires, nous dégageons notre responsabilité sur la question du droit à l'image pour tout usage du livre-jeu autre qu'interne à la DDT71 et à la DREAL Bourgogne, que ce soit à titre commercial ou gracieux.

© tous droits réservés

