

Actes du colloque  
23 mai 2006  
Foire Internationale de Metz

PUCA

# Un urbanisme de qualité, facteur d'attractivité du territoire

organisé par :

la Direction Régionale de l'Équipement de Lorraine

la Direction Départementale de l'Équipement de Moselle

avec la participation de la

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction,

Plan Urbanisme Construction Architecture



# **Un urbanisme de qualité, facteur d'attractivité du territoire**

Actes du colloque  
du 23 mai 2006

Foire internationale de Metz

Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer  
Plan Urbanisme Construction Architecture  
Département Ville et Architecture  
Grande Arche de la Défense  
92055 la Défense cedex

**Directrice de la publication :** Michèle Tilmont, secrétaire permanente du PUCA

**Coordination :**

Luc Bousquet, chargé de projets

Luc.bousquet@equipement.gouv.fr

Tél. 01 40 81 10 10

Franck Faucheux, chargé de projets

franck.faucheux@equipement.gouv.fr

Tél. 01 40 81 24 70

Christophe Perrocheau, chargé de communication

chantier-2000.puca@equipement.gouv.fr

Tél. 01 40 81 24 33

**Sites internet :** [www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)

**Conception graphique :** METTM / DGPA / PLM2 / Alain Bitoune / Mars 2007

## Sommaire

### Ouverture de la journée

Cyril POY, *journaliste* ..... page 5

Eric TSCHITSCHMANN, *DRDE Lorraine* ..... page 7

### Le programme Villa Urbaine Durable ..... page 9

Luc BOUSQUET, *chargé de projets au PUCA*

Franck FAUCHEUX, *chargé de projets au PUCA*

### Mieux lotir ..... page 13

Guy CLAPOT, *architecte*

### Débat avec la salle ..... page 21

### Les Outils au service d'un urbanisme de Qualité ..... page 23

Katy NARCY, *chef du service Aménagement Habitat, DDE de la Moselle*

### Saint-Jean des Jardins - VUD Chalon-sur-Saône ..... page 27

Cécile VUILLEMIN, *SCIC Habitat Bourgogne - Champagne*

MARC DAUBER, *architecte*

### Fontoy, un projet durable ..... page 31

Henri BOGUET, *maire de Fontoy*

### Table ronde ..... page 33

### Clôture des débats ..... page 41

Pierre-René LEMAS, *Préfet de la région lorraine, préfet de la Moselle*

### Adresses utiles ..... page 43

### Éléments bibliographique ..... page 45

### Crédit photos ..... page 47



## Ouverture de la journée

**Cyril POY,**  
*journaliste*

Je vous remercie d'avoir répondu à l'invitation de la Direction Régionale de l'Équipement Lorraine (DRE Lorraine) et de la Direction Départementale de l'Équipement de la Moselle (DDE Moselle) qui organisent ce colloque avec le soutien du Ministère de l'Équipement et plus précisément du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), ainsi que du Ministère de la Culture, via le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) et de la Fédération Française du Bâtiment Lorraine (FFB).

Il s'agit aujourd'hui, d'aborder les questions liées aux extensions urbaines et en particulier aux cas des lotissements. Nous aborderons, à l'échelle locale, des problématiques architecturales, urbanistiques et environnementales. Ce colloque sera aussi l'occasion d'aborder de manière plus technique les moyens permettant une meilleure maîtrise du territoire, d'abord à travers un bon usage des outils réglementaires et des possibilités qu'ils offrent dans la définition et la maîtrise des projets d'extension urbaine. Nous nous attacherons surtout à comprendre l'implication nécessaire des acteurs qui ont un grand rôle à jouer dans le développement d'un environnement de qualité, acteurs aussi différents que les maires, les bailleurs sociaux, les promoteurs et lotisseurs privés, les directions de l'Équipement dans leur déclinaison régionale et départementale, les entreprises du bâtiment et bien évidemment les urbanistes et les architectes.

Le programme de cette matinée va s'articuler en plusieurs séquences :

La première sera consacrée à quelques exemples d'opérations d'aménagement maîtrisé à travers l'exposé

de Luc Bousquet et de Franck Fauchoux du PUCA ainsi que celui de l'architecte et urbaniste Guy Clapot. Il s'agira de montrer concrètement comment on peut améliorer la qualité des lotissements.

Dans un second temps, nous nous intéresserons au rôle des acteurs pour mettre en œuvre une urbanisation innovante, en commençant par les DDE puisqu'elles ont, entre autres, pour mission de conseiller et de guider les élus et les différents opérateurs dans leurs actions d'aménagement.

Puis nous poursuivrons avec Cécile Vuillemin, Directrice du développement à la SCIC Habitat Bourgogne-Champagne, et Marc Dauber, architecte, qui nous expliqueront l'origine et l'originalité du lotissement qu'ils sont en train de construire à Chalon-sur-Saône, avant de finir cette séquence, par le témoignage du maire de Fontoy, Henri Boguet, qui nous parlera du quartier qu'il est en train de créer sur sa commune.

Enfin, nous concluerons ce colloque par une table ronde réunissant l'ensemble des intervenants précédents, ainsi que Sophie Chabot du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine, Véronique Liné, représentante de la Fédération Française du Bâtiment et Noëlle Vix-Charpentier du bureau d'études A4, spécialisé dans le conseil pour la rédaction des documents d'urbanisme.

Mais avant d'entamer les débats, je vais céder la parole à monsieur Eric Tschitschmann, Directeur Régional et Départemental de l'Équipement, afin qu'il nous présente les enjeux d'un urbanisme de qualité dans la région Lorraine.



## Ouverture de la journée

**Eric TSCHITSCHMANN,**

*DRDE Lorraine*

L'acte de construire est effectivement un enjeu fondamental pour le particulier et pour la collectivité. C'est le rêve de chacun, mais aussi un signe de prospérité et de développement. Il est donc essentiel qu'à travers cet acte, on atteigne l'objectif de construire avec toute la qualité qui s'impose. Au sein de notre contexte lorrain, nous pouvons distinguer schématiquement trois types d'espaces :

- les grands espaces dynamiques, comme le sillon lorrain correspondant aux territoires urbains et péri-urbains,
- les espaces à dominante rurale, moins conséquents en terme de peuplement mais avec également des enjeux considérables, notamment en terme d'équilibre paysager et environnemental,
- les espaces fragilisés par les anciennes exploitations minières où se posent tout une série de questions nouvelles, dans la perspective de leur re-construction et de la poursuite de leur développement.

Je souhaitais aussi insister sur la situation transfrontalière de notre territoire, qui connaît une pression très forte, du fait de la proximité et du rôle économique du Luxembourg voisin, concernant la Moselle et le Nord de la Meurthe-et-Moselle.

Nous devons par ailleurs tenir compte d'un certain nombre d'autres paramètres prépondérants : une démographie croissante, une diminution de la taille des ménages, conduisant, à population égale, à une augmentation de la demande de logements.

Notre région connaît une présence massive de l'urbanisation par des lotissements de qualité très inégale et aux justifications plus ou moins fondée. L'objectif pragmatique de ce colloque est donc de donner des exemples utiles de lotissements de qualité permettant de mieux répondre aux attentes des collectivités en matière d'urbanisme et aux attentes des citoyens en matière d'habitat. Aujourd'hui, cette action de sensibilisation vise deux enjeux :

- d'abord, il devient de plus en plus nécessaire de gérer l'espace de manière économe. Pour gérer la pression foncière et la rareté de l'espace, il faut prendre de front les problématiques de densité, de mixité, de prise en compte du développement durable. Cela doit se traduire par une qualité environnementale accrue

dans la conception et la gestion des équipements publics, des aménagement de voirie au cœur du développement des lotissements. Gérer l'espace, c'est également maîtriser l'extension de l'urbanisation qui se fait encore trop souvent en «tache d'huile» ;

- ensuite, il nous faut garder à l'esprit que la réponse apportée aux attentes des particuliers doit correspondre à l'évolution de nos modes de vie. Cela passe par une diversification de l'offre de logement et notamment une prise en compte de l'évolution des populations, qui vieillissent et dont la structure des ménages se transforme en profondeur. Il faut aussi mieux comprendre l'aspiration trop fréquente des Français pour la maison individuelle, qui ne se dément pas en demeurant le rêve absolu et appréhender comment lutter contre l'appréciation généralement négative que connaît l'habitat collectif, en particulier le logement locatif social.

Au-delà de l'impérieuse nécessité de mieux communiquer et informer autour de ces formes d'habitat, l'imagination doit être au pouvoir afin de créer et de promouvoir toutes les solutions intermédiaires.

Voilà, selon moi, les deux axes directeurs de ce colloque. L'ambition poursuivie en organisant cette manifestation, est une ambition modeste mais qui se veut illustrative et constructive. Nous espérons qu'elle permettra de tracer un avenir plus novateur et prospectif dans nos modes de construction et d'urbanisation et porteur d'une meilleure adaptation aux territoires lorrains.

Pour finir, je souhaite m'adresser à vous, les élus qui êtes venus en masse aujourd'hui, pour vous inviter à prendre appui autant que de besoin sur tous les services qui sont à vos côtés pour vous assister dans ces démarches qui, je le sais, vous tiennent à cœur : les services de l'Équipement, les Architectes des Bâtiments de France, les CAUE, les agences d'urbanisme. N'hésitez pas, ils sont à votre disposition.

Enfin, par avance, je voudrais remercier vivement tous les services et les personnes qui auront contribué à la réussite de ce colloque qui constitue une première, mais pas, soyez en certains, une dernière. Je vous remercie.





## Le programme Villa Urbaine Durable

### Luc BOUSQUET,

*chargé de projets au PUCA*

Nous travaillons à la Direction Générale de l'Urbanisme et de la Construction (DGUIHC) au Ministère de l'Équipement, au sein du PUCA.

Notre mission est de réfléchir aux questions d'innovation en matière d'urbanisme et de construction. Notre travail procède de trois modes d'actions principaux :

- Développer des programmes de recherche pour approfondir et améliorer les connaissances.
- Conduire des expérimentations en testant des réalisations sur le terrain.
- Soutenir financièrement et valoriser des actions similaires initiées par d'autres.

Nous allons illustrer ces modes d'action à travers deux exemples en rapport avec le thème d'aujourd'hui.

Pour le premier exemple, je vais demander à Franck Fauchoux de nous expliquer comment il pilote le programme « Villa Urbaine Durable » (VUD), dont il a la charge.

### Franck FAUCHEUX,

*chargé de projets au PUCA*

Le programme Villa Urbaine Durable (VUD) expérimente la construction de logements alliant insertion urbaine, mixité sociale, qualité d'usage et qualité environnementale des constructions.

Ce programme a été lancé en 2001 dans un contexte porteur : les prémices de la loi SRU, où il était question de maîtrise de l'étalement urbain, de mixité urbaine et sociale et de développement durable dans la construction. Sur le dernier point, nous étions aussi aux prémices de la réglementation thermique 2000 (RT 2000), qui insistait sur la réduction des consommations et la préservation des ressources énergétiques. Cette question reste d'actualité avec la mise en application prochaine de la RT 2005 renforçant encore l'efficacité énergétique imposée aux bâtiments. C'était aussi les débuts de la diffusion de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).

L'appel à projets a retenu début 2002 quatorze opérations lauréates, répondant pleinement aux objectifs VUD, et sept mentionnées, qui avaient retenu l'attention du jury sur un ou plusieurs aspects innovants, tout en demandant des précisions ou des compléments.

Cinq ans après, dix des quatorze opérations lauréates et une des sept mentionnées sont encore en cours. Les raisons des différents abandons sont variées : problèmes de maî-

trise foncière des terrains d'assise, difficultés de montage, inadéquation des règlements d'urbanisme. Sur ce dernier point, il ne faut pas oublier que de nombreuses communes venaient de s'engager dans la transformation de leur Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec notamment la mise en œuvre des tout nouveaux Programmes d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Bien souvent d'ailleurs, les opérations VUD liées à la question du logement, ont déclenché chez les élus des questionnements plus larges sur leur commune, les amenant à réviser leur document d'urbanisme, d'où les retards importants pris par certaines opérations.

Je vous présente ici quelques opérations pour vous montrer la diversité typologique et formelle que cela a pu produire.



Chantier de VUD Quimper

A Quimper, on peut parler de maison individuelle revisitée, avec une image architecturale plutôt traditionnelle, l'expérimentation portant principalement sur le choix des matériaux : briques mono-murs en terre cuite, utilisation du bois en structure porteuse pour les planchers et le toit.



Image de commercialisation VUD Quimper



Chantier VUD Quimper en cours d'achèvement

L'opération de Chalon-sur-Saône qui va vous être présentée tout à l'heure par Cécile Vuillemin et Marc Dauber est l'opération la plus avancée aujourd'hui. Elle se rapproche des concepts développés dans les cités jardin.



Vue aérienne du projet VUD de Rouen

Enfin, à Rouen, nous sommes dans un registre beaucoup plus urbain, avec la création d'immeuble, structurant des espaces publics importants.



VUD Rouen, logements en plots



VUD Rouen, logements en bande

## L'heure du bilan

À l'heure où les premières opérations sont en chantier, quels enseignements pouvons-nous en tirer ?

Concernant la mixité sociale, cela s'est traduit généralement par la mise en place d'une double maîtrise d'ouvrage, par le biais d'un partenariat entre bailleurs sociaux et promoteurs privés. Mais certains bailleurs sociaux ont maintenant des structures juridiques leur permettant de faire eux-même la commercialisation des programmes privés.

Plutôt que de parler de mixité, je préfère vous parler de diversité sociale sur les opérations VUD ; elles proposent sur une même opération et avec la même écriture architecturale, différents statuts de logements, allant du logement aidé à l'accession libre, en passant par de l'accession sociale. Mais en pratique nous n'arrivons pas à obtenir cette diversité au sein d'une même cage d'escalier dans l'habitat collectif, en raison de la complexité du montage juridique lié à la gestion ultérieure des parties communes. Nous parvenons juste à juxtaposer du locatif et de l'accession, mais pas à les imbriquer.

Sur la question de la qualité environnementale, nous sommes encore englués dans des questions de surcoût. La qualité environnementale repose des questions essentielles sur l'orientation, l'exposition au soleil, les modes constructifs et les équipements performants. D'autres interrogations se posent également quant à la disponibilité et la mise en œuvre des nouveaux matériaux, notamment sur la formation des artisans et des entreprises et la capacité réelle des circuits de distribution de matériaux plus écologiques. Nous avons essayé les plâtres sur certaines opérations, leur qualité constructive n'a donc pas forcément été très optimisée. Espérons que ces efforts seront considérés comme des investissements pour l'avenir.

Dans une logique d'optimisation de la performance des équipements, nous avons essayé de mettre en œuvre de chauffe-eau solaires, des pompes à chaleur, des chaudières-bois, voire des chaudières-bois collectives, et des systèmes de ventilation double flux. Mais cela représente des coûts et même des surcoûts : du fait de la petite taille des opérations, nous n'avons pas pu jouer sur des effets d'échelles.

En comparant les opérations VUD à des opérations de logement similaires respectant la réglementation actuelle, nous avons quantifié entre 8 et 22 % le surcoût. Nous avons pu comparer ces calculs avec de grosses collectivités incitatives comme le Grand Lyon qui bénéficient d'un effet d'échelle en terme de logements à subventionner et de marchés induits pour les artisans et les entreprises. D'après leurs propres estimations, ils arrivent à ramener très globalement ce surcoût à 6 %.

Ce qui rend optimiste, c'est qu'aujourd'hui, le contexte a fortement évolué : globalement, le public, les politiques et les constructeurs sont convaincus des vertus de l'éco-construction et de l'éco-gestion, dans les cibles de la démarche HQE. Tout le monde se fait à l'idée qu'il faut intégrer dans les coûts la gestion et la maintenance des bâtiments. Les bailleurs sociaux le savent déjà depuis longtemps et, pour certains, le pratiquent très concrètement. Un autre point positif, c'est que nos opérations démontrent que l'on peut aller au delà du réglementaire.

Ce qui reste préoccupant, c'est la répartition et la qualification du « surcoût ». Quand on considère le couple [loyer + charge], les investissements qualitatifs doivent permettre de réduire les frais de fonctionnement. De ce point de vue, la relative indifférence du secteur privé et l'encadrement des coûts de construction dans le public sont des points de blocage sur lequel nous devrions travailler dans l'avenir.

## Luc BOUSQUET

Forts de cette première vague d'opérations expérimentales, nous avons organisé l'année dernière un colloque en forme de bilan et de retour critique, pour faire le point sur les opérations en cours et pour préfigurer la suite du programme, puisque nous avons décidé de lancer une deuxième vague d'expérimentation VUD.

Le premier constat, c'est la place de la collectivité dans le projet. Le principe de la vague VUD 1 était de demander à des couples architectes-constructeurs de proposer des projets de bâtiments de logements. C'est une des raisons pour lesquelles un certain nombre d'opérations ont été retardées ou arrêtées : au départ, les candidats n'avaient pas pris forcément attache auprès de la collectivité dans laquelle ils proposaient le projet. Comme nous l'avons évoqué précédemment, des opérations se sont révélées infaisables, soit par manque de maîtrise foncière, soit parce que la collectivité n'était pas forcément réceptive au projet.

Nous avons donc identifié trois conditions nécessaires à remplir pour garantir l'aboutissement de ce type de projet :

- il est préférable d'être sur un territoire qui s'est doté d'une politique à long terme en matière d'aménagement.
- par rapport aux futurs terrains d'assise des opérations, les opérations les plus intéressantes sont celles où des schémas de secteurs ont été mis en place sur les quartiers concernés. Concrètement aujourd'hui, par rapport à la loi SRU, cela veut dire que la commune a clairement écrit son PADD et qu'elle sait sur quel quartier elle veut intervenir et selon quelles modalités.
- Enfin, nous avons constaté que les projets VUD interagissaient fortement avec leur environnement urbain. En ce sens, c'est de l'architecture « urbanisante », à la fois d'un point de vue formel, mais aussi par rapport à ceux qui fabriquent ou gèrent la ville. Nous pourrions le constater avec l'exemple de Chalon-sur-Saône qui vous sera présenté tout à l'heure.

L'autre série d'enseignements concerne la question de la mixité, qui est une notion ambiguë. Il est donc nécessaire de définir la posture que l'on adopte sur ce point. Il faut aller plus loin que le simple fait de croire que la mixité naîtra de la juxtaposition des logements ayant différents statuts. Nous nous sommes aperçus qu'il fallait travailler beaucoup plus en profondeur sur la notion de diversité : diversité des statuts de logements, mais aussi diversité de leur taille et de leur mode d'occupation.

Pour prendre un cas concret, si un organisme HLM se présente devant des élus et leur propose, en caricaturant un peu, de faire des bâtiments uniquement composés de T3 et de T4, parce que c'est ce qui marche, cela pose un problème. A-t-on suffisamment pris la peine d'analyser quelle était la structure par âge de la population ? Quels étaient les besoins auxquels on avait à répondre ? De quoi manquait-on globalement dans la commune en terme de logements ? Partant de là, si on ne dispose pas de petits et de très grands logements sur l'ensemble de la commune, on court le risque de voir un certain nombre de demandes non satisfaites.

L'autre point important sur la question du brassage de population, concerne le positionnement des opérations dans la ville, notamment par rapport aux modes de déplacement possibles à cet endroit ; nous aurons l'occasion de mieux le voir à travers les exemples.

## Franck FAUCHEUX

Il est donc apparu nécessaire, si nous voulions lancer VUD2, de disposer d'une réflexion préalable suffisamment large, à l'échelle du quartier où les opérations s'implanteraient, car c'est à cette échelle que l'on appréhende correctement les questions d'accessibilité, d'énergie, d'acoustique urbaine, de gestion des eaux pluviales, de traitement des déchets et des effluents.

L'appel à projet VUD 2 a donc été lancé en février dernier sur la base de cette double dynamique : l'architecture et le quartier. L'objet reste le même : expérimenter un habitat intermédiaire de qualité, tout en intégrant cette fois-ci la collectivité dès le départ du projet, au point que pour VUD2, elle devient la mandataire de l'équipe.

Les équipes lauréates seront accompagnée en deux temps :

- sur le travail de programmation et d'insertion de leur projet VUD au cœur du quartier choisi, qui débouchera sur un concours d'architecture d'urbanisme, désignant une équipe de maîtrise d'œuvre de l'opération VUD
- sur l'architecture VUD proprement dite, en utilisant les méthodologies déjà éprouvées dans VUD 1.

### Luc Bousquet

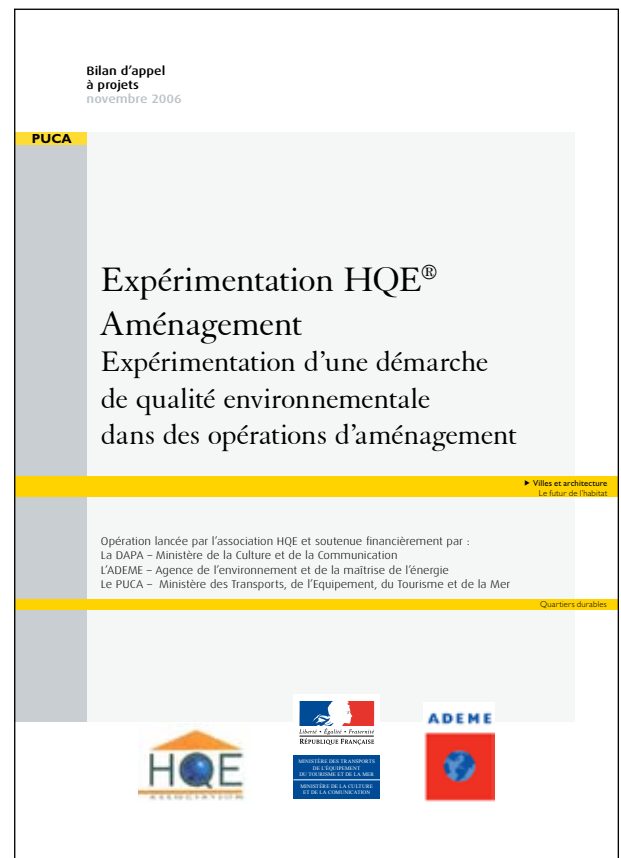
En parallèle de VUD, je souhaitais vous faire état d'un autre travail soutenu par le PUCA, qui s'appelle « Expérimentation HQE® Aménagement ». Nous avons été sollicités par l'association HQE qui souhaitait réfléchir sur les questions de développement durable et de haute qualité environnementale dans l'aménagement. La question est de savoir si – comme ils ont pu le développer depuis dix ans maintenant pour la qualité environnementale des bâtiments - il est utile et intéressant de développer un système de management sur la question de l'aménagement.

Le but est de définir des outils méthodologiques permettant d'intégrer les questions de développement durable dans le cadre des opérations d'aménagement classiques de lotissement ou de création de Zone d'Aménagement Concertées (ZAC).

Nous avons travaillé avec l'association HQE, l'ADEME et le Ministère de la Culture sur un projet de consultation qu'ils ont mis en œuvre. L'idée était de trouver des couples collectivités/aménageur ayant un projet d'aménagement en préparation et volontaire pour s'engager à expérimenter pendant trois ans une démarche de management envi-

ronnemental de leur opération, sur la base d'une méthode construite pour l'instant d'un point de vue théorique.

Nous avons retenu dix équipes. Les opérations se feront dans un cadre budgétaire normal, les collectivités volontaires ne seront pas aidées financièrement sur les opérations en elles-mêmes. C'est tout le travail d'animation, de capitalisation et de retour d'expérience que le PUCA soutient financièrement. Pour ce faire, nous sommes en train de lancer une deuxième consultation, pour recruter cette fois-ci une équipe de suivi scientifique, qui va travailler avec les collectivités pour les aider à vérifier la pertinence et l'intérêt du test grande nature qu'elles vont engager.





## Mieux Lotir - Guy CLAPOT

### Cyrille POY,

*journaliste*

Guy Clapot, vous allez nous présenter un document réalisé pour le CAUE du Bas-Rhin qui montre entre autres choses que l'amélioration de la qualité des lotissements n'est pas une préoccupation nouvelle et qu'il serait bon aussi de s'inspirer, en tout cas de se nourrir, des projets déjà réalisés.

Ce qui est nouveau ce sont peut-être les enjeux de gestion plus économe de l'espace, de mixité fonctionnelle et sociale, les nouveaux modes d'habiter.

### Guy CLAPOT,

*architecte*

Au delà du travail, réalisé pour le CAUE du Bas-Rhin ce qui m'intéresse de vous transmettre, c'est la démarche qui est derrière. Ce travail, intitulé « Mieux lotir », a été initié et conduit entre 1999 et 2002 par le CAUE du Bas-Rhin, qui a souhaité que je vienne le présenter, parce que j'en avais été l'animateur.

Je ne vous montrerai pas le genre de choses dont la presse architecturale et les magazines grand public sont friands : l'innovation que je considère du registre du divertissement, où l'on vous montre l'objet le plus extraordinaire que vous n'avez jamais vu. Certaines démarches aboutissent à des impasses quand elles ne sont pilotées que par des architectes. Ce type de travail, qui focalise sur l'invention de l'objet architectural et qui prétend à partir de là modifier les pratiques, peut quelque fois aller dans le mur. Il ne suffit pas d'être le plus génial, d'être le meilleur, d'être le plus en avance, il faut peut-être aussi regarder où en sont les voisins et puis essayer de faire du chemin ensemble. Ces opérations ne peuvent pas nous aider.

Notre démarche a consisté à fédérer les bonnes pratiques des acteurs qui, dans le périmètre d'actions d'un CAUE, produisent au quotidien les vrais lotissements.

Qu'est-ce que les uns et les autres font de mieux dans leurs domaines ? Quels sont les obstacles qu'ils rencontrent ? Comment pourraient-ils coopérer et identifier ensemble les pistes de progrès tangibles ? C'est cette optique-là qui a guidé ce travail en couches successives.

Dans un premier temps, nous avons défini des hypothèses d'amélioration. Ensuite, nous avons réuni pour enrichir et amender ce travail les différents assistants à maîtrise d'ouvrage que sont les agences d'urbanisme, les services du Conseil Général, de l'Équipement, les bureaux d'étude mais aussi les géomètres. Au delà des réticences corpora-

tistes des uns et des autres, notre volonté était de travailler avec l'ensemble de la filière, y compris avec les constructeurs de maisons individuelles et les différents concessionnaires de réseaux. En effet, faire du lotissement, c'est faire du foncier viabilisé.

A l'issue de ce travail, nous avons produit un document de synthèse qui est l'objet de mon intervention. Ce document a été édité par le CAUE et diffusé à 1 000 exemplaires.

Au delà de l'état des lieux, le document montre une palette de possibilités en se basant sur des opérations locales, même si la première réaction du groupe était plutôt négative en ce qui concerne la qualité des réalisations sur le département. Néanmoins, nous avons pu identifier une vingtaine d'opérations intéressantes à un titre ou un autre : traitement des espaces publics, contrôle de la clôture, construction sur limite... Il est rare qu'une opération traite correctement tous les aspects, mais l'intérêt était justement de mettre en lumière les points positifs relevés ici ou là, et non de chercher une solution miracle à tous les problèmes.

### L'état des lieux

Au plan national, entre les deux derniers recensements, 600 000 personnes ont déménagé dans le péri-urbain, dont 450 000 dans le périurbain proche des grandes agglomérations et 150 000 dans ce qui est élégamment appelé le rural profond.

Dans le département du Bas-Rhin, la production de lotissements est de 1000 lots par an pour 60 opérations, soit 15 à 17 lots par opération. Dans ce cadre, il est intéressant d'examiner de quelle marge on dispose pour appuyer les bonnes initiatives. Notre objectif n'a jamais été de modifier l'ensemble de la filière, mais simplement de fournir un point d'appui à ceux qui voudraient bien faire.

### Espace naturel / espace urbain

On utilise souvent le terme de lotissement pour désigner un ensemble de terrains classés urbanisables. Finalement le champ de maïs en Alsace est une forme de foncier qui précède le lotissement. Le champ de maïs est donc une affaire urbaine, et non plus le monde naturel. On ne passe pas brutalement du monde « naturel » à un monde dit « urbain ». On est dans un monde qui s'artificialise plus ou moins : le pas franchi pour passer du champ de maïs au lotissement n'est pas plus grand que celui qui a consisté à quitter le bocage pour passer au champ de maïs.

## Densité réelle / densité vécue

En terme de densité, il y a beaucoup de clichés. Souvent, la peur de la densité traduit la peur de la gêne, l'entassement, la trop forte présence du voisin. C'est une question de ressenti, et ces sensations n'ont pas de rapport avec la densité réelle mesurée, à savoir le nombre d'habitants à l'hectare, ou le nombre de logements à l'hectare. La perception commune identifie les barres comme denses, à l'inverse du lotissement considéré comme peu dense. C'est faux, à moins de prendre pour exemple un lotissement présentant des parcelles de 1 300 m<sup>2</sup> par maison.

Il faut sortir de cette dichotomie française où l'on oppose la barre d'un côté, le pavillon de l'autre : l'un n'est pas nécessairement plus dense que l'autre. L'habitat individuel peut produire une forte densité d'occupation du territoire et donc être économe en sol tout en répondant à une demande d'intimité.

## Moins cher / plus loin

L'autre point qui nous intéressait, c'est de se souvenir que le lotissement ne se produit pas n'importe où. Il répond à des critères : la proximité des supermarchés, l'accroissement de la rapidité des déplacements... Sur le département du Bas-Rhin, les 30 à 40 km autour de Strasbourg sont soumis à la pression foncière de la métropole départementalo-régionale. C'est la moitié du département qui habite dans cette ville. Dans cette couronne, les lotissements sont exclusivement, ou presque exclusivement, l'affaire de professionnels, de promoteurs aménageurs lotisseurs qui managent cette pression foncière. Le problème des communes de cette couronne est de savoir comment contrôler et maîtriser les projets.

Au-delà de ce cercle, la donne s'inverse ; les communes perdent leur population et leur problème est de maintenir une offre de services publics, par exemple d'une école. Et là, à l'inverse, c'est la commune qui est maître d'ouvrage du lotissement, avec des objectifs très différents. Leur difficulté n'est pas tellement le manque d'imagination, mais plutôt comment maintenir un prix attractif et comment ne pas trop déboussoler le marché pour que les gens aient envie de venir.

Finalement le conformisme existe aux 2 niveaux : l'un, où pour entretenir la pression du marché, on vend aux gens ce qu'ils veulent ; l'autre, du côté des communes éloignées, par peur de ne pas trouver de clients.

Aujourd'hui, le budget des ménages consacre autant d'argent aux déplacements qu'au logement. Mais cela se voit moins parce que le budget logement représente un investissement initial beaucoup plus lourd. Pourtant, ceux qui achètent des terrains plus grands, moins chers, plus loin, paient sur vingt ans la différence en consommation de carburant.

## L'évolution du logement

Depuis le 18<sup>ème</sup> siècle, une des qualités de l'habitat s'est mesurée par sa distance vis-à-vis de la rue. L'habitat était d'autant plus valorisé qu'il était éloigné de la rue, qu'il multipliait les dispositifs intermédiaires. Puis cet habitat s'est agrandi, l'espace vital par habitant a augmenté. A l'heure actuelle, une des premières qualités de la maison individuelle, c'est la surface offerte par habitant.

Un autre point intéressant : depuis le milieu des années 90, l'ancien a pris le pas sur le neuf dans les transactions. Les aménageurs-lotisseurs ont de plus en plus affaire à des clients désirant acheter un terrain hors lotissement afin d'échapper aux aménagements standardisés. Les gens cherchent un terrain avec une histoire. Une des pistes, c'est de faire l'histoire et l'aménagement urbain de manière synchrone, c'est-à-dire traiter simultanément les réseaux et les éléments de paysage et de cadre. Quand on achète dans l'existant, c'est parce qu'on peut identifier où se situent les voisins, de quelle manière leur habitat prend la lumière, où sont implantés les grands arbres. Dans un terrain à lotir, on devrait pouvoir proposer des prestations de cette nature, autrement dit inclure des qualités finales qui ne soient pas uniquement le produit d'un règlement mais le fruit d'une réflexion de l'aménageur lotisseur.

En Alsace, on a de très grandes maisons implantées sur des terrains de plus en plus petits parce que le foncier est devenu cher. On se retrouve donc avec un territoire aux mailles extrêmement serrées. Aujourd'hui, le lotissement péri-urbain, c'est 450 à 500 m<sup>2</sup> de terrain au milieu duquel trône une grosse maison de 180 m<sup>2</sup>. Conséquence : la bande de terrain autour de la maison est réduite à une portion congrue d'environ trois mètres, d'où une intimité à peine plus importante qu'en logement collectif.



Quelle intimité ?

Ailleurs en Europe, on sait faire de la maison individuelle sur rez-de-chaussée et deux étages. Ça n'a l'air de rien mais ce gabarit en individuel permet très facilement de mélanger de l'individuel avec du collectif. A l'exemple du sillon rhénan, de l'Autriche jusqu'au débouché du Rhin en Hollande. La mixité est d'autant plus faisable qu'on a des gabarits comparables. En France, on est dans une situation où, au

nom de la critique des grands ensembles, on a construit des pavillons plus ou moins différents suivant les régions, mais dont le plan de base est similaire au HLM voisin.

### Quels sont les possibilités ?

Je vais maintenant vous présenter trois programmes de lotissement et trois images montrant des possibilités d'amélioration en termes d'urbanisme et d'habitat.



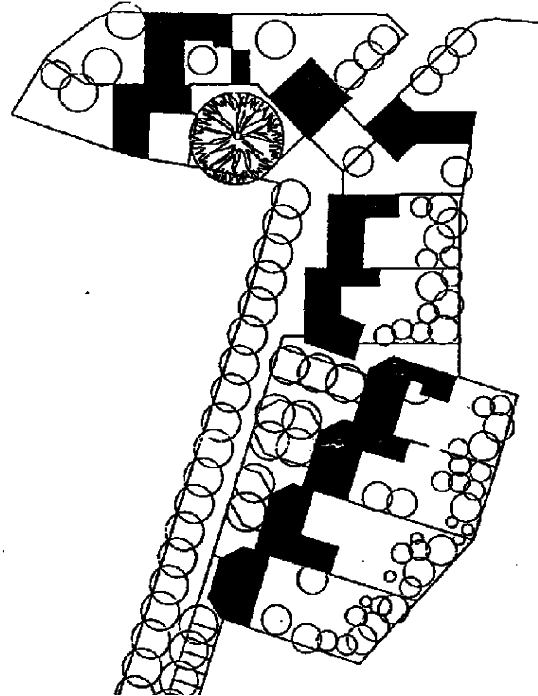
Lotissement de Scherwiller

Il s'agit d'un lotissement banal, en périphérie d'un bourg alsacien viticole. Le paysage autour est constitué de vignobles. Un des grands problèmes, c'est le débouché brutal des maisons multicolores face au grand paysage. Aucune de ces maisons isolées, même si c'est la plus belle maison du monde, n'a capacité à tenir ce dialogue avec le grand paysage. L'intérêt de ce lotissement est essentiellement dans les espaces publics.



Voirie mixte

L'image précédente vous présente une des voiries du lotissement, une voirie mixte, c'est-à-dire qui n'est pas de type urbain avec trottoirs et double bordurettes qui coûtent cher. Avec le même budget, on arrive à traiter une voirie beaucoup plus résidentielle, de manière assez simple.



Lotissement La Chesnaye

L'exemple suivant est une opération habitée depuis 1984 que nos collègues du CAUE de Seine et Marne ont piloté. Lancée par la commune, qui avait acheté un terrain puis loti 10 lots, cette opération, au travers de son cahier des charges, a imposé aux maisons un pan coupé à 45° pour éviter des plans type de pavillonneurs. L'idée était d'obliger les gens à réfléchir à leur maison. Comme la liste d'attente était déjà close lors du lancement de la vente, les dix familles attributaires ont eu la possibilité de se réunir très tôt pour travailler en commun autour de l'optimisation de leur projet. Chacun a gardé son budget et son programme, mais ils ont fait appel à un même concepteur pour réaliser dix maisons groupées, sans opérateur.



Placette à la Chesnaye



En coordonnant les projets architecturaux et les appels d'offres, ils réalisèrent une économie de 10 % sur le prix de la construction pour un résultat à la fois diversifié et harmonieux.



Plan des portes de la forêt du Bois Guillaume

L'opération de Bois-Guillaume a été distinguée au plan national par différentes publications, à juste titre. Elle s'insère dans une ZAC dite « Les portes de la forêt ». Bois Guillaume est une commune de 10 000 habitants, en périphérie résidentielle au nord de Rouen, avec une pression immobilière importante. L'aménageur, qui a été retenu sur la base d'un plan de ZAC classique (voirie de 8 m, 11,50 m avec les trottoirs...), a finalement développé une autre stratégie. Ainsi, les écoulements superficiels d'eaux pluviales ont été traités sous forme de noues, de bassins, bref en aérien avant d'être rejetées. Après évaporation et filtrage, la quantité d'eau rejetée dans le réseau est faible, d'où des économies d'environ 6 à 7% réalisées sur les coûts de viabilité. L'aménageur a transféré cette économie dans la livraison de clôtures, y compris les clôtures maçonnées en petites briques du pays.



Une mare récupérant les eaux pluviales

Cet exemple montre qu'on peut faire glisser les curseurs. On peut décider de ce qu'on fait et comment on le fait. On peut décider jusqu'où va l'aménageur et à partir de quel moment commence l'initiative privée.

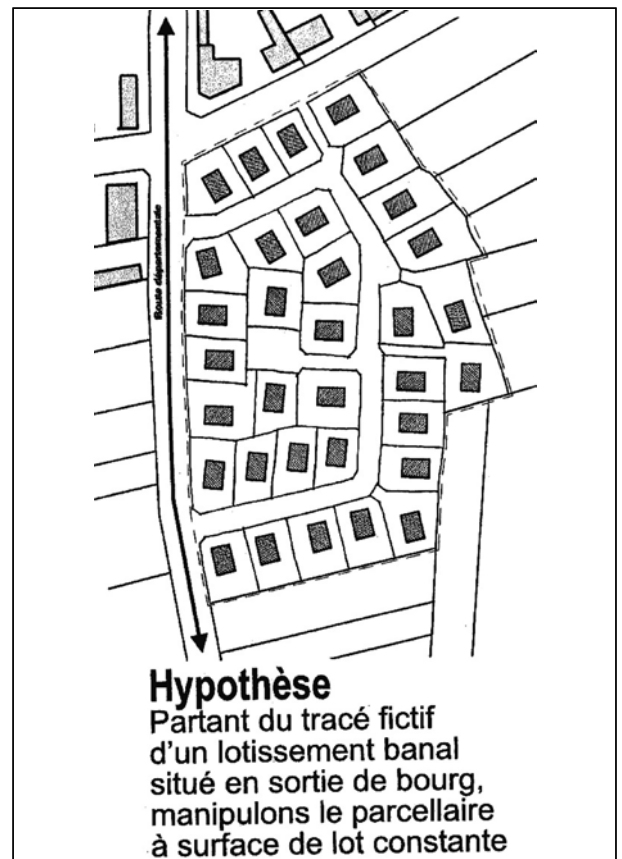


Des garages jumelés

Entre différents projets architecturaux, on peut néanmoins coordonner : par exemple les gabarits ou les accès de deux maisons qui se suivent. Ce travail de coordination doit être expliqué aux gens quand ils achètent le lot. Il doit être perçu comme étant une prestation plus qualitative.

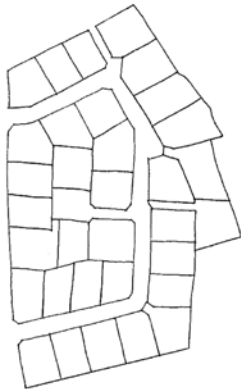
### Jouer sur la forme de la parcelle

Notre plaquette présente de manière visuelle la façon dont on peut passer de la réalité courante à d'autres solutions, tout en essayant de montrer en quoi ces autres solutions sont plus performantes sur le plan économique et plus agréables à vivre.



Tracé classique

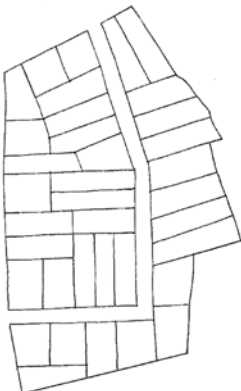
Voici une situation parcellaire classique - petit semi, parcelle relativement trapue - représentative du marché. Cette parcelle se présente sous la forme d'un terrain carré, pour pouvoir accueillir une maison clés en mains, conçue hors sol.



**Découpage classique**  
Les 33 parcelles sont aussi carrées que possible, d'où 400 ml de voirie. Le tracé tortueux de la voirie est chargé d'apporter le pittoresque dont la régularité des lots a privé l'opération.

Un parcellaire classique

Afin d'atténuer l'effet monolithique généré par la standardisation des parcelles, on implante alors des rues dans tous les sens, avec pour effet une forte consommation en viabilité, en linéaire de voirie.

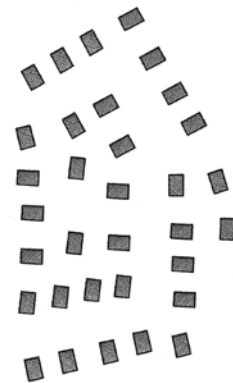


**Simulation 1**  
La voirie est régulière. La variété est mise dans les lots: 1/3 restent classiques, 2/3 adoptent une proportion allongée. On gagne 3 lots. Le linéaire de voirie à créer par lot chute de 38%.

Un parcellaire plus étroit

Cette image, au contraire, montre qu'en découpant les parcelles en surfaces équivalentes, mais un peu plus étroites et longues avec le petit côté sur la rue, on gagne trois lots sur la surface totale de l'opération et on réduit le coût de viabilité de l'ordre de 8 à 10 %, sur le coût final.

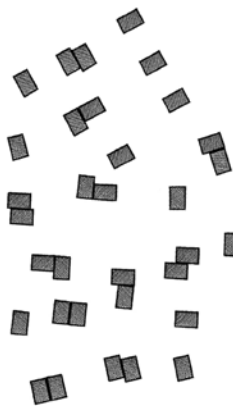
## Jouer sur la position du bâti



**Position classique**  
Chaque maison est sous le regard de 8 voisins. La distance qui la sépare de chacun d'eux est rarement supérieure à sa propre longueur. Le plan montre une dispersion égale des vides : rue ou coeur d'îlot, tout est pareil et donc difficile à s'approprier.

Des maisons isolées

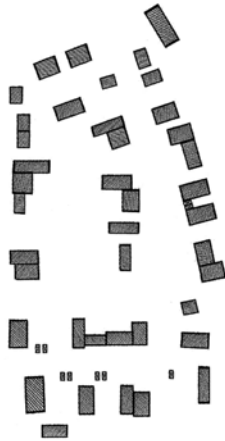
Dans le même esprit, sur la parcellaire de départ, les maisons sont toutes à peu près équidistantes et sont statistiquement toutes sous le regard de huit voisins.



**Simulation 1**  
En rendant les maisons mitoyennes deux à deux, les situations se diversifient. Chaque maison n'est plus sous le regard que de 4 voisins, et ils s'éloignent.

Des maisons jumelées

En regroupant les maisons deux par deux, les voisins s'éloignent, seuls quatre d'entre eux demeurent dans le champ visuel frontal, puisqu'on tourne le dos à l'autre moitié. Conséquence : on augmente l'impression d'intimité.



### Simulation 2

Avec deux groupes de maisons accolées non répétitives et en panachant maisons isolées et mitoyennes, le tissu prend une allure urbaine. On devine où sont les rues. Le cœur d'îlot s'aère, se privatise, et permet des extensions.

Des maisons groupées

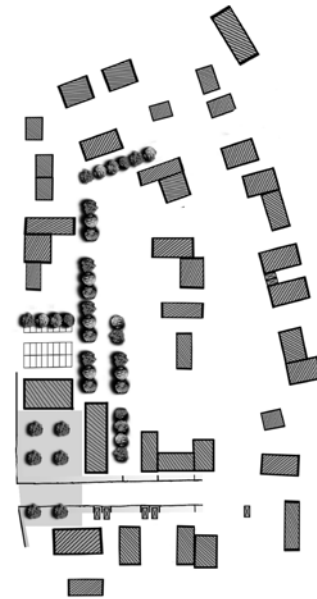
Sur cette image, on relève qu'avec deux, trois groupes de maisons accolées, quelques séries de maisons attachées, on devine où sont les rues, sans avoir besoin de plan. Le cœur d'îlot s'élargit, on gagne des espaces privatifs, on gagne aussi des espaces d'extension pour les maisons. On est bien loin de la parcelle 20m par 30m avec 3m de recul partout.

### Jouer avec la mixité de fonctions

Je vais évoquer ici la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire le lotissement pris comme lieu d'habitat et d'activités. L'insertion d'activités dans un lotissement n'est pas toujours planifiée ; elle peut résulter de trajectoires professionnelles ou de choix individuels. C'est le cas des professions libérales - médecin, coiffeur, artisan - qui s'installent souvent dans des lotissements déjà constitués.

C'est pourquoi il est judicieux de réserver des parcelles dédiées aux activités à l'angle ou sur la rue principale. Si l'activité présente en partie un caractère spontané, on peut l'aider en conservant un temps le foncier dont la localisation est la plus favorable à cette destination, notamment les situations d'angle ou les situations d'accroche avec le centre-village qui attirent les deux clientèles. On connaît bien le syndrome du clivage lotissement / village.

Un autre levier est de jouer sur le prix du foncier afin que certaines parcelles puissent accueillir une activité mixte,



### Simulation 3

On peut structurer un espace public par les volumes du collectif. L'individuel locatif se prête à une architecture plus urbaine et à des lots moins conventionnels (angle de rue...). La proximité des transports collectifs convient aux ménages les moins motorisés.

Favoriser la mixité fonctionnelle

par exemple un petit artisan. Dans ce cas de figure, le terrain peut être cédé à un prix inférieur. Il faut avoir des stratégies sur ces terrains.

### Les propositions pour mieux bâtir

Dans le bâtiment, on commence à travailler quand il y a un programme, une demande explicite. En aménagement urbain, le problème c'est que, très souvent, la demande est implicite : « Faites-moi un lotissement ». Mais il faut garder à l'esprit que le lotissement est une procédure, et non une forme urbaine.

### Avant de lotir, définir un programme

Dans le cas des lotissements, la commune définit le programme. Même quand elle n'est pas maître d'ouvrage, même sur des fonciers que la commune ne maîtrise pas, il y a une prise possible sur le foncier en établissant un cahier de charges, des indications.

Ainsi, les collectivités peuvent définir un programme avec des indications très précises, par exemple prescrire les végétaux qui ont du sens par rapport à une ancienne ferme, un chemin qui a un intérêt du point de vue paysager, garder ceci, modifier cela, toutes choses qui vont ancrer le lotissement dans le territoire.

## Agir sur le paysage

En général, l'opération s'élabore en faisant table rase du passé. On pense que, parce qu'on aménage, on crée de l'éternité à partir de rien. Entre le rien et le toujours, on se trompe deux fois. Il est au contraire important de tisser des liens avec l'histoire des gens et des lieux tels qu'ils ont été façonnés avant le projet de lotissement. Cela peut vouloir dire garder des traces du foncier, garder un sentier, garder des végétaux ... Il n'y a pas de recettes, il faut analyser ce qu'il est pertinent de conserver à tel endroit. De même, il faut laisser au projet des marges d'évolution pour le futur, laisser l'urbanisation ouverte.



Les maisons à la lisière de la forêt

Sur cette image, vous voyez la conservation d'arbres d'anciennes fermes autour de cheminements publics traversant le lotissement. C'est un lotissement qui a été aménagé dans une clairière forestière, avec interdiction de clôturer les lots pour garder l'idée de la continuité de la forêt.

C'est aussi un traitement qui permet, par les voiries, de faire l'expérience quotidienne du relief, de l'agrément du site. On ne doit pas simplement considérer le site depuis les fenêtres de séjour des différentes maisons mais le rendre praticable et l'ancrer sur un plan géographique.

## Agir sur la mixité

Avant de vouloir faire à tout prix de la mixité, il faudrait se demander quels sont les problèmes de la non-mixité et agir en conséquence. Une voie de progrès consiste à sortir de la culture du mono-produit français en concevant des opérations mixant du petit collectif et de la maison en bande.

## Agir sur les coûts

Comme on l'a dit tout à l'heure, agir sur les coûts, c'est faire glisser certains curseurs, c'est décider ce qui est de l'ordre du public ou du privé. Certains postes peuvent être mutualisés. Par exemple, lorsque des acquéreurs forment une coopérative, ils peuvent localement faire baisser les coûts de construction par un effet de prix de gros. Le maître-mot, c'est « diversifier les solutions ».

## Un règlement bien adapté

Avant d'élaborer un règlement, il est nécessaire de se demander jusqu'où on peut aller, et explorer les potentialités de l'aménagement d'origine. Ensuite, on peut établir des règles extrêmement simples sur les gabarits ou l'orientation des toitures des constructions.

Le paysage urbain ne se fabrique pas en utilisant les gens comme de la pâte à modeler. Il faut au contraire jouer sur la diversité. Si l'on veut de l'unité, il faut l'instaurer autrement : par l'infrastructure, par le suivi individuel de chaque projet de construction. Mais cela ne peut s'opérer qu'en trouvant des règles diversifiées, voire particulières pour des parcelles stratégiques : angles de rue, entrée... La règle doit être opportuniste.

## Rendre le cahier des charges visuel

Le cahier des charges pourrait être agrémenté par un document visuel expliquant les qualités du site et de tout ce qui va pouvoir nourrir le projet. Expliquer que le soleil est là, que les vents dominants sont là, que le bon terrain pour planter son jardin est là... Donnons envie dans nos documents d'aménagement de construire au lieu de les utiliser seulement comme des outils réglementaires.

## Assurer le suivi du projet

La nouveauté pour les communes, en tout cas dans ma région, c'est d'admettre que conduire le projet d'aménagement d'ensemble signifie également la prise en charge de la maîtrise d'œuvre des aménagements publics jusqu'à la livraison de l'opération.

L'idée généralement admise dans les collectivités, surtout dans les petites communes, est que la bonne solution consiste à faire appel à un concepteur pour trouver l'idée de départ, puis de faire appel à un concessionnaire pour la réalisation des différentes parcelles. Dans cette configuration, il est très difficile de maintenir les objectifs de qualité « non directement rentables ». La qualité de l'ensemble dépend de la continuité du suivi, à savoir que l'équipe qui est chargée de la conception initiale doit aussi être celle de maîtrise d'œuvre de l'ensemble des espaces publics et qu'elle inclut la mission de suivi individuel, lot par lot.

Le suivi est indispensable et doit être engagé bien avant le permis de construire. Dès qu'un acquéreur se manifeste, il faut lui expliquer les possibilités de travail en commun afin de pouvoir agir dès le niveau de l'esquisse. Il faut vendre cette prestation dans le prix du lot comme une valeur ajoutée en terme de qualité finale de réalisation.

On peut même utiliser certaines pratiques du privé. Afin de garantir la qualité paysagère, un aménageur privé fait consigner une somme devant le notaire qui ne sera pas restituée à la fin de l'opération si l'acheteur n'a pas respecté

le traitement de la clôture ou les prescriptions relatives à l'emploi des végétaux sur le lot.

En conclusion, retenons l'idée de missionner la maîtrise d'œuvre pour une mission globale, et éventuellement pour le suivi-coordination. Les CAUE sont compétents pour assurer ce suivi, tout comme les DDE qui sont très souvent très proches des municipalités sur ces projets d'aménagement.

## Débat avec la salle

### Guénohé Le MOALIGOD,

*agence Moncuit, Paysagiste*

Avant d'être un lotissement, un terrain, en général est un champ. Donc, jusqu'à la veille de l'opération de lotissement, il est géré comme un terrain agricole. Il me semble donc très difficile de concevoir un pré-paysagement en anticipant réellement le démarrage du lotissement.

D'autre part, à mon sens, l'intérêt d'un pré-paysagement suppose de pouvoir disposer d'arbres d'un certain âge qui optimisent la qualité paysagère. Connaissez-vous des exemples de ce type ?

### Guy CLAPOT

Oui, il existe en Lorraine des lotissements non loin de la frontière où des arbres anciens existants ont servi de base au plan du lotissement. Toutefois, même dans le cas d'une situation assez banale, le traitement superficiel des eaux pluviales et la structuration des voiries publiques peuvent aider à sensibiliser au paysage.

Partout où l'on peut facilement planter de l'arbre, il faut étudier leur implantation en bordure de l'espace public, pour le traitement des espaces publics majeurs, et en fond de parcelle. On peut trouver une scansion des arbres et des candélabres qui coïncident avec les parcelles. Donc on peut faire en sorte que les différents constituants qui vont structurer la rue épaulent le découpage parcellaire du projet ou vice versa. Il faut que les deux soient étudiés ensemble.

### Guy BERGER,

*maire de Jussy*

Je suis maire d'une commune proche de Metz où la pression foncière est assez forte. On parle de mixité sociale, mais en général la référence étalon est le niveau du compte bancaire. Je pense qu'il y a d'autres mixités sociales possibles, notamment celle des générations. Y-a-t-il des recherches, des expérimentations sur ce thème ?

### Franck FAUCHEUX,

*PUCA*

Ce type de mixité n'était pas explicitement demandé dans le cadre de VUD. Cependant, on s'est rendu compte que la population visée dans le cadre de l'appel à propositions n'était pas au rendez-vous.

Côté accession, on visait plutôt des primo-accédants mais on s'est retrouvé avec une génération plus âgée, désirant réinvestir des espaces plus proches du centre ville, connectés aux transports en commun, aux services et aux commer-

ces. Contrairement aux primo-accédants, c'est aussi une population dont la capacité financière lui permet d'acheter au prix actuel du foncier. Les acquéreurs représentent donc une génération qui prépare sa retraite.

Côté locatif social, l'explosion des familles mono-parentales a pour effet de mettre population vieillissante et parents de familles mono-parentales en concurrence sur le même type de produit. Ces deux populations veulent en effet une chambre supplémentaire pour pouvoir accueillir leurs enfants de passage.

La demande ne porte plus uniquement sur de petits logements d'une part, et sur de grands logements pour des familles nombreuses d'autre part. De plus en plus, cette demande se focalise sur du logement de taille moyenne : T3, voire T3bis pour la partie sociale.

### LUC BOUSQUET,

*PUCA*

Les élus reçoivent beaucoup de candidats, soit à la construction, soit à la location. A la réception des demandes, on s'aperçoit qu'il y a un vrai problème entre la demande perçue par la collectivité et la réalité de l'offre. Un certain nombre de candidats postulent en effet dans des communes qui présentent déjà l'offre de mode de vie qu'ils recherchent. C'est le cas dans beaucoup de communes péri-urbaines où les familles désirent habiter parce qu'elles y voient des gens qui leur ressemblent, et se projettent dans ce genre de vie.

Peut-être est-ce aussi à la puissance publique de se poser la question de savoir quelle offre différente, donc, quel type de programme diversifié elle peut mettre en place pour attirer de nouveaux arrivants.

Mais cela nécessite un travail préalable, plutôt ardu si vous êtes en périphérie d'une grande agglomération, car tout le monde veut bien se répartir la demande, mais si possible en récupérant au passage les « bons » clients. Dans cette affaire, le jeu est assez subtil et les conflits entre collectivités assez feutrés...

### Guy CLAPOT

Dans le droit fil de ce que vient de dire Luc Bousquet, je connais à Saint-Apollinaire, près de Dijon, une opération d'habitat pour personnes âgées qui a été volontairement regroupée avec des structures d'accueil de petite enfance. Un autre cas d'opération en couronne parisienne, plus isolée, propose du logement pour famille courante et du logement pour famille vieillissante dans une même barrette

individuelle en bande. Autre exemple : le cas d'un habitat intergénérationnel réalisé par le bailleur social Mulhouse Habitat à Mulhouse. Il s'agit d'une opération expérimentale de huit logements, dont deux par plateau, ces deux appartements communiquant potentiellement entre-eux par l'intermédiaire d'une pièce commune munie des deux côtés de parois coulissantes. Cette pièce étant louée par paire, vous imaginez les contraintes de renouvellement et le ciblage de la population.

Toute programmation d'une opération de lotissement, ou d'un nouveau quartier d'habitation, doit s'appuyer sur une étude de l'état de la diversité des types d'habitat et de profils de peuplement de la commune. En seconde phase, il s'agit de projeter des scénarios pour se donner une idée de ce qu'on pourrait faire. Et curieusement, dans ce cas, le programme est plus diversifié qu'une conception plus classique de la programmation.



## Les Outils au service d'un urbanisme de Qualité

### Cyrille POY

Le second moment de ce colloque va être consacré à la question : quels acteurs pour une urbanisation innovante ?

Katy Narcy, de la DDE Moselle, va présenter les outils réglementaires à la disposition des élus, en insistant sur l'importance d'un bon diagnostic préalable de la commune avant l'élaboration des documents d'urbanisme.

### Katy NARCY,

*chef du service aménagement Habitat,  
DDE de la Moselle*

Cet exposé a pour objet de vous présenter les outils réglementaires mis à votre disposition pour vous aider à un urbanisme de qualité, sachant que ces outils sont une aide pour atteindre votre objectif de qualité, et non un but en soi.

### Le document d'urbanisme

Le plus connu de ces outils est le document d'urbanisme, le PLU, qui a remplacé le POS. Ce premier outil est le socle fondateur de toute la réflexion de la commune sur l'urbanisme. C'est un outil essentiel puisqu'il permet à la commune de réfléchir au devenir de son territoire et de décider ce qu'elle veut en faire en terme d'urbanisme et de logements. Ce document permet également de maîtriser en amont le territoire et de ne pas subir la pression des promoteurs. Enfin il permet d'organiser de manière cohérente le territoire, et donc d'anticiper au maximum ses conditions de développement.

Je rappelle que toute extension importante de l'urbanisation, que ce soit par lotissement ou par d'autres types d'opérations, doit être précédée par un document d'urbanisme. On ne peut pas doubler la population d'une commune sans document d'urbanisme ; le code de l'urbanisme ne le permet pas. Seules des communes qui n'ont pas de velléités de développement peuvent s'en passer, quelle que soit la taille de la commune par ailleurs.

Un diagnostic de la commune doit être la base de réflexion des élus. Ce diagnostic, qui couvre tout le territoire et non uniquement les zones potentielles d'urbanisation, analyse ses dysfonctionnements, ses atouts et les potentialités à partir desquelles on pourra travailler sur un projet de ville.

Au cours de cette phase, il faut aussi poser des questions trop souvent oubliées, notamment celles ayant trait à la demande en logements. Identifier la demande en logements à l'échelle du territoire permet de mieux appréhender les besoins réels que la simple réponse à des demandes spon-

tanées, souvent ambiguës. En effet, une même personne entreprend fréquemment une demande de logement dans plusieurs communes. Répondre à dix personnes par un lotissement de dix lots, alors que ces personnes ont fait des demandes similaires sur vingt communes aux alentours, fausse complètement la demande. Il est important de poser la question des besoins de logements au niveau intercommunal avant de poser la question au niveau de chaque commune.

L'intérêt des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) est d'étendre cette réflexion au niveau du bassin d'habitat intercommunal, et de réfléchir aux différents types de produits répondant aux besoins de tous les types de populations. Je pense produit au sens de la forme urbaine : pavillons, petits collectifs... mais aussi locatif, accession sociale et accession libre. Toute la palette de produits doit être examinée.

Une fois ce diagnostic établi, on peut passer au projet dans le sens le plus noble et le plus politique du terme, c'est-à-dire au PADD (Programme d'Aménagement et de Développement Durable) qui suppose un véritable débat au sein du Conseil Municipal et de la population, ce qui implique une réelle concertation. L'enjeu est d'aboutir à l'expression du programme politique de la commune. Le PADD expose les grands enseignements du diagnostic de territoire, mais transcrit aussi la volonté d'agir de l'équipe municipale. En un mot, il s'agit du projet pour la commune. A partir de ce projet, on déclinera le programme d'action et tous les autres documents d'urbanisme : règlements, plans de masse...

Les documents d'urbanisme sont des représentations imagées de la stratégie municipale, illustrées principalement par le zonage appliqué sur tout le découpage foncier de la commune. En effets, les enjeux d'aménagement concernent autant les parties déjà urbanisées, que les parties à développer. Sur chacune des parties se déclinent des outils spécifiques dans le cadre du document d'urbanisme : règlement, schéma d'aménagement, outils fonciers, outils d'amélioration de l'habitat. A ce titre, les documents d'urbanismes doivent être utilisés comme des éléments déclencheurs d'opérations.

Ces premières étapes de réflexion (le diagnostic, l'expression du PADD, la rédaction des documents d'urbanisme) sont nécessaires mais non suffisantes pour prétendre à un urbanisme de qualité ; mais à ce niveau sont clairement exprimés les enjeux pour la commune et les zones de développement sont identifiées. Ensuite, il faut aller plus loin et faire vivre les documents d'urbanisme que l'on a mis en place.



## Le schéma d'aménagement

Bien urbaniser suppose de s'appuyer sur un certain nombre d'outils afin d'élaborer un règlement « sur mesure » par rapport à la zone, et non un règlement copié-collé d'une commune à l'autre. Dans cette optique, je voudrais insister sur un outil sous-employé : le schéma d'aménagement qui s'adresse surtout aux nouvelles zones d'urbanisation de taille assez importante. Ce schéma permet de structurer le développement de cette zone par la définition des options à prendre en terme de voirie, de structure d'équipements ou même de programmes d'habitat. L'élaboration de ce document nécessite de s'adjoindre les services d'un professionnel : architecte, urbaniste ou paysagiste. L'avantage principal du schéma d'aménagement est qu'il s'impose aux futurs aménageurs et notamment aux lotisseurs. Grâce à cet outil, vous pouvez maîtriser l'urbanisation future. Il permet de structurer des quartiers, parfois de réserver une zone pour un équipement public ou pour quelques éléments paysagers à maintenir, en l'imposant réglementairement au constructeur.

Mais on reste au niveau du principe, l'objectif étant de permettre aux futurs aménageurs d'adapter ce principe à leur projet. Cette souplesse permet à la commune d'avoir une maîtrise sur ces zones de développement.

## La politique foncière

La politique foncière est un autre outil souvent oublié, notamment dans les petites communes, mais reste pourtant indispensable quelque soit la taille de la commune. Par exemple, des départs en retraite peuvent entraîner des ventes de terrains susceptibles de générer une urbanisation aléatoire. Ainsi, une commune qui souhaite se développer doit s'engager au préalable dans une politique de maîtrise foncière ; il s'agit d'impulser des axes de développement, et non de subir les conséquences d'une urbanisation sauvage. La politique foncière doit être déclinée ensuite selon le projet politique de la commune.

Cette politique foncière s'appuie sur différents outils permettant d'anticiper l'acquisition du foncier :

- l'acquisition à l'amiable auprès des propriétaires ;
- le droit de préemption urbain pour acheter du terrain pour un projet à moyen terme ;
- la ZAD qui permet d'acheter du terrain pour du long terme (jusqu'à 14 ans), afin de préparer le développement futur de la commune ;
- l'expropriation, au moyen d'une déclaration d'utilité publique. On l'utilise plutôt pour des projets à court terme, définis et ciblés ;
- les emplacements réservés pour sauvegarder une emprise pour une voirie, pour une piste cyclable ou pour un équipement public. Cela permet de conserver le foncier afin de se ménager une possibilité de réalisation ultérieure d'un équipement ;
- la cession de terrain : au niveau du permis de construire,

la commune peut exiger 10 % du terrain pour effectuer des travaux d'équipement public, par exemple pour mettre aux normes la largeur de la voirie qui est devant la parcelle ; cela reste un outil à manier avec précaution, mais il peut être utile dans certains cas.

## Les outils de financement des équipements

Les élus ont à leur disposition un certain nombre d'outils financiers. Le lotissement semble souvent être une solution en terme économique, car « le lotisseur fait tout ». Mais un certain nombre d'équipements publics restent du ressort de la commune, c'est pourquoi il est souvent préférable de garder une certaine maîtrise du lotissement. Le financement de ces équipements, comme les équipements privés, par exemple tous les branchements sur le réseau, s'opère par le biais de quatre grandes taxes ou participations principales :

- la **Taxe Locale d'Équipement (TLE)** est l'outil le plus courant. C'est une taxe qui s'applique uniformément à toute construction pour financer les équipements de la commune, que ce soient des équipements ou des voiries, quelle que soit la zone où est construit le projet ;
- Le **Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)** peut être utilisé quand l'extension de la commune génère un développement d'équipements important que la TLE ne suffit plus à couvrir. Grâce à cet outil, la commune va élaborer un programme précis d'équipements et va pouvoir décider très précisément comment ce programme sera financé, qui va y contribuer parmi les constructeurs. En contrepartie, la commune s'engage tant sur la réalisation de ces équipements que sur leur coût et leur délai de réalisation
- la **Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)**, sur laquelle je reviendrai en détail tout à l'heure.
- la **Participation aux Voiries et Réseaux (PVR)** permet de construire ou de mettre aux normes une voirie pour desservir les parcelles qui sont le long de cette voirie. C'est une participation très couramment utilisée et très utile.

## Les outils d'aménagement

Quatre outils d'aménagement sont utilisables :

- la **ZAC**, qui est un outil de mise en œuvre opérationnelle des projets d'aménagement, permet à la fois de résoudre les problèmes fonciers et le financement des équipements et des VRD. La ZAC a l'avantage de permettre à la commune de maîtriser complètement son programme, de pouvoir faire des études très poussées. Si elle impose une procédure rigoureuse, elle permet de bénéficier d'un portage financier ;
- le **lotissement** qui peut être soit public soit privé. L'avantage du lotissement communal est la liberté totale dont dispose la commune pour mener son projet ;

- le **permis groupé**, assez peu utilisé, mais qui donne en général des résultats très intéressants en terme de qualité. Le constructeur fait le découpage foncier, construit les maisons, ce qui permet d'obtenir une bonne qualité architecturale et des résultats d'optimisation de l'espace très intéressants ; ensuite il vend « clés en main » à ses clients.
- l'**association foncière urbaine** : les propriétaires se regroupent en association pour assurer eux-mêmes le portage foncier, la réorganisation foncière et la viabilité de leurs parcelles. La difficulté majeure réside dans le fonctionnement de l'association. Mais quand les propriétaires veulent garder la main sur leurs parcelles, c'est un outil très intéressant.

En conclusion, je voudrais juste insister de nouveau sur des outils trop peu utilisés et qui peuvent être d'un grand secours :

- le **schéma d'aménagement** dans les PLU pour les zones ouvertes à l'urbanisation qui permettent aux communes d'imposer l'aménagement de cette zone, à un lotisseur privé par exemple ;
- la **politique foncière** qui permet à la commune d'anticiper le foncier ;
- l'**opération à maîtrise d'ouvrage communale**, que cela soit sous la forme d'un lotissement ou d'une ZAC, qui est le meilleur moyen, même pour une petite commune, de maîtriser l'opération.



## Saint-Jean des Jardins, VUD Chalons-sur-Saône

### Cyrille POY,

*animateur*

Cécile VUILLEMIN, Directrice du Développement de la SIC Habitat Bourgogne-Champagne et Marc DAUBER, architecte, vont maintenant présenter l'opération.

### Cécile VUILLEMIN,

*SCIC Habitat Bourgogne - Champagne*

Cette opération, dont la livraison est prévue en novembre 2006, comprend 45 logements, dont trente en locatif et quinze en accession. L'appel à proposition du PUCA date de 2001, vous mesurez donc les délais nécessaires à sa réalisation. Cela tient en partie à son caractère expérimental.

La SCIC Habitat Bourgogne-Champagne, dont le siège social est à Dijon, est une société du groupe SNI. La Caisse des Dépôts a regroupé ces sociétés non concurrentielles sous le groupe SNI qui comprend un pôle intermédiaire, la SNI historique, un pôle social de 13 sociétés dont SCIC Habitat Bourgogne-Champagne, ainsi qu'un pôle service aux collectivités et aux Société d'Economie Mixte (SEM). Le patrimoine du groupe SNI représente 200 000 logements avec des objectifs de construction ambitieux de 4 000 logements par an.

SCIC Habitat Bourgogne-Champagne représente 9000 logements, avec un objectif de construction de 1000 logements d'ici 2009. Nous intervenons sur quatre départements : la Côte d'Or, l'Yonne, la Saône-et-Loire et l'Aube.

L'opération de Chalons-sur-Saône, a pour origine l'appel à proposition VUD du PUCA. Le cahier des charges, exigeant, déclinait plusieurs objectifs : des réalisations urbaines, c'est-à-dire humaines, de taille limitée (30 logements environ), une réelle mixité en terme de typologie individuelle et collective, des logements transformables, une démarche durable, des statuts d'occupation en locatif et en accession.



Vue aérienne du projet VUD Chalons

La première démarche de notre équipe, à l'origine constituée de notre organisme et de Marc DAUBER, a été de trouver des partenaires pour construire. La ville de Chalons-sur-Saône, qui était déjà très engagée dans le développement durable avec son programme *Privilège*, disposait de terrains et nous a suivie très volontiers sur le projet. Un promoteur, BFC Promotion, émanation du Crédit Immobilier de France nous a rejoint. Citons également la SEM aménageuse de l'agglomération chalonnaise et les services déconcentrés de l'Etat.

### L'originalité du montage du projet

Ce projet est implanté sur un terrain de cinq hectares qui va recevoir 180 logements. L'originalité de notre projet tient à son mode d'élaboration, antérieur à l'écriture du règlement de ZAC qui s'est adapté à notre démarche de développement durable.

### Marc DAUBER,

*architecte*

La réalisation du projet tient en grande partie à la bonne entente entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services de la ville. Chalons-sur-Saône est une grosse sous-préfecture de 50 000 habitants dans une agglomération qui en compte 90 000. La Ville a perdu 2000 habitants entre les deux derniers recensements et l'idée était donc de renforcer l'attractivité résidentielle de la ville. L'opération Villa Urbaine Durable répondait à cette attente, car elle proposait du logement dense couplé aux qualités du logement individuel.



Vue aérienne du site avant travaux

Le plateau Saint Jean, où se situe l'opération est encore peu urbanisé. Il est devenu progressivement propriété de la commune. C'était un foncier en bande étroite avec des difficultés de viabilisation. Le terrain se trouve en seconde

couronne du centre ville, proche d'équipements, dans un environnement urbain intéressant. La première tranche de l'opération se situe sur cinq hectares d'anciens terrains destinés au maraîchage. Le site existant était plat, structuré par des murs à pêches. Ces murs sont exposés au Sud, de manière à transmettre la chaleur aux poires et aux pêches, afin d'accélérer leur mûrissement.

Cette structuration a guidé l'élaboration de notre plan masse. L'idée était de réutiliser les traces du passé. En vue aérienne, on voit bien le parcellaire en lanières, avec du lotissement classique un peu dense au Nord, des opérations mixtes (la Poste, la Gendarmerie, quelques immeubles), rien de vraiment intéressant.

L'opération se situe en plein centre de la ZAC, c'est-à-dire entre les murs à pêches. Comme l'a souligné Cécile VUILLEMIN, le projet de construction est antérieur à l'étude de la ZAC. Des urbanistes ont travaillé avec nous sur l'élaboration de ce règlement, à partir du travail mené sur l'opération. Simultanément, nous avons engagé des études portant sur l'installation de pompes à chaleur collectives et individuelles, des capteurs solaires, des chaufferies bois... Les études concernaient le coût d'investissement et le coût de fonctionnement de ces équipements pour la collectivité et pour les particuliers. Toutes ces données ont été croisées dans une étude d'environnement assez dense.

On a aussi cherché à récupérer les eaux pluviales pour faire un réseau de distribution. On pensait installer des châteaux d'eau pour les pompiers, pour laver les voitures et pour arroser... Le projet n'a pas abouti pour des questions de gestion et d'hygiène. D'une part, les compagnies fermières des eaux, qui gèrent à la fois l'alimentation, les évacuations et le traitement des eaux étaient réticentes, dans la mesure où l'ensemble est facturé au volume d'eau achetée. A partir du moment où l'on fait rentrer de l'eau pluviale dans leur réseau, le volume d'eau à traiter est plus important que celui vendu. D'autre part, la DDASS n'a pas autorisé l'injection d'eaux pluviales dans les WC des maisons, en raison du risque d'ingestion par les habitants.

Les maisons sont jumelées, réparties en T2, T3, T4, T5. Neuf types de maisons différents sont proposés. Toutes les maisons ont le ventre au sud et le dos au Nord, avec des toitures mono-pente orientées au Sud.

La seule voirie automobile en « evergreen » dessert les parkings implantés entre des garages jumelés. Le reste du quartier n'est accessible qu'aux piétons et véhicules de service.

Les jardins potagers étaient une demande de la municipalité pour ouvrir l'espace sur le Nord, sur de grandes traversées piétonnes qui permettent des continuités urbaines Nord-Sud. Chaque maison possède son jardin au Sud, avec une petite cabane pour le matériel. La demande de séparer

les garages des logements a été immédiatement acceptée par la municipalité. En effet, lorsque le garage est accolé à la maison, il sert de lieu de stockage pour le matériel, au détriment de sa fonction première. Conséquence : la voiture reste dehors.



Plan masse du projet VUD Chalons-sur-Saône

Le plan masse est très vert, puisque les seules surfaces imperméabilisées sont les toits principaux des maisons. Le taux d'imperméabilisation est donc inférieur à 30 %, afin de garder au maximum les eaux pluviales sur le terrain. Comme il est plat, on n'a pas pu mettre en place un réseau de rétention. Les infiltrations sont dirigées dans un grand réservoir qui sert d'écrêteur d'orages et de réserve pour les pompiers.

Deux tranches de maisons cohabitent : une pour la SCIC en locatif, l'autre pour BFCA en accession ; elles présentent des prestations similaires. Deux permis groupés ont été déposés pour le locatif et l'accession.

Le projet de paysage concerne surtout les allées piétonnes et les jardins familiaux. Un paysagiste a travaillé avec nous. Notre agence a obtenu une mission de maîtrise d'œuvre sur le logement et une autre sur les espaces extérieurs, y compris les réseaux. Cela est très important pour coordonner les réseaux et les constructions, d'autant que dans le cas présent, les coffrets sont intégrés aux maisons.



Vue depuis les jardins familiaux

L'opération est raccordée au chauffage urbain de Chalon-sur-Saône. Une étude croisée énergie/pollution, commandée par la Ville, a révélé l'opportunité d'une adaptation de l'offre de chauffage urbain existant par la création d'une chaufferie-bois de 4 mégawatts couvrant les besoins de 1000 logements. Cette solution, remplaçant une chaufferie charbon et fioul, permet une réduction globale des pollutions et conforte la co-génération et la filière bois locale. Trois sous-stations desservent les logements qui sont eux-mêmes alimentés par un chauffage central classique.

La ville de Chalon-sur-Saône subventionne désormais les capteurs solaires dédiés à l'eau chaude sanitaire. Si l'opération s'engageait aujourd'hui, on aurait sans doute des capteurs solaires sur l'ensemble des logements, ce qui permettrait de couper le chauffage urbain l'été.

Les toits mono-pente en bac acier sont orientés côté jardin pour récupérer via un bidon les eaux pluviales de la toiture, pour l'arrosage du jardin par exemple.

La maçonnerie est constituée de briques monomur de 37,5 centimètres, soit 40 centimètres en mur fini. Les pans des combles sous toiture sont recouverts d'un bois thermo-huilé. Toutes les maisons disposent d'une cheminée (tôle inox) pour le chauffage central, mais aussi pour donner une possibilité d'accès à une deuxième source de chauffage.



Maçonnerie en monomur

Sous le porche, un placard technique regroupe tous les compteurs et offre la possibilité, en partie haute, de stocker les sacs de tri sélectifs. Des points de regroupement, le long de l'allée centrale, servent de lieux de ramassage.

Les espaces « servants » (escalier, cuisine) sont au Nord, et les espaces « servis » (séjour, chambres) au Sud.

Le type 4 possède une entrée sous un porche. Une petite chicane sert d'espace tampon avec la rue, tandis que la cuisine ouverte sur le séjour donne de grands espaces. Toutes les maisons sont espacées entre-elles de quatre mètres, c'est-à-dire à une distance similaire d'une portée économique de poutre ou de plancher. Le mur est pourvu d'un lin-

teau avec un remplissage en attente, de manière à ménager des possibilités d'agrandissement dans la continuité. De manière générale, la conception a privilégié l'évolutivité, tant au travers des cloisonnements que des équipements, par exemple en prévoyant des volets coulissants en partie haute et des volets roulants en partie basse.

Tous les T4 sont en double ou triple orientation. Des fenêtres sont en vis-à-vis pour dilater l'espace. Tout architecte sait en effet que, dans le logement social, il s'agit d'offrir plus d'espace que de mètres carrés. La conception de plans tournants en rez-de-chaussée permet d'éviter l'effet couloir, conférant ainsi au logement une grande qualité d'usage. Le T5 a en étage une salle de bains avec porte-fenêtre donnant sur une terrasse. En effet, il est pour nous inimaginable de parler de HQE, si la salle de bains ne possède pas d'éclairage naturel.



Chantier en cours d'achèvement

## Cécile VUILLEMIN

Au delà de la mixité typologique, déjà évoquée, cette opération mixte également différents financements : PLS, prêt locatif, PLUS et prêt locatif social. Les surfaces proposées sont confortables : T2 de 54 m<sup>2</sup>, T3 entre 70 et 76 m<sup>2</sup>, T4 entre 79 et 86 m<sup>2</sup>, T5 d'environ 100 m<sup>2</sup>.

Le prix de revient du projet est de 130 000 euros par logement, avec une TVA à 5,5 % puisqu'il s'agit de logement social. Nous avons bien sûr mesuré les surcoûts liés au développement durable qui sont de 12 % sur la partie construction. L'Etat (le PUCA) nous a accordé 3 % de subventions complémentaires lors du montage du projet. On a également beaucoup travaillé avec l'ADEME et la Région, notamment sur la question du bois. La Côte D'or est aussi le pays du Morvan, où pousse en quantité importante le pin Douglas. Comme nous voulions travailler avec la Région pour promouvoir les produits locaux, nous avons utilisé ce bois, pour participer au développement de cette filière bois, créatrice d'emplois dans la Région.

Enfin, je veux souligner notre volonté de pousser la démarche environnementale jusque dans le détail par l'utilisation de matériaux sans solvant, ou de vitrages à lames d'argon.





## Fontoy, un projet durable

### Cyrille POY

M. BOGUET, maire de Fontoy, vous avez mené une opération particulière découlant de problèmes d'affaissements de terrain sur votre commune. Vous avez voulu retourner le problème, utiliser ces difficultés pour développer un nouveau quartier avec une visée HQE.

### Henri BOGUET

Fontoy se situe au bout de la vallée de la Fensch, au Nord de Hayange, et se situe dans le Bassin Nord. Depuis le 30 novembre 2005, le pompage a été stoppé dans ce bassin, avec pour effet des remontées d'eau dans les galeries minières.



Le village-centre de Fontoy

Le problème remonte à une demi douzaine d'années, lorsque des cités minières ont connu des effondrements consécutifs à l'ennoyage de leur bassin. A Fontoy, on a également exploité du minerai, depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle jusque dans les années 80. En rase campagne, les mineurs ont procédé au foudroyage de ces mines en fin d'exploitation ; cette opération consiste à faire sauter les piliers de soutènement de manière à effondrer les galeries. En revanche sous les communes, où l'exploitation était moins importante, les galeries ont été maintenues en l'état.

Après l'arrêt du pompage, lorsque l'eau est remontée dans les mines, des phénomènes se sont créés sur les piliers restants et certains d'entre eux se sont effondrés, créant ainsi des situations dangereuses en zones urbaines. A Fontoy, un second problème se posait, dans la mesure où deux exploitations successives dont les galeries étaient séparées par un banc rocheux se superposaient. Les spécialistes géologues ont jugé cela très préjudiciable à la tenue des sols et ont classé cette zone comme à risque d'effondrement brutal, qui comprenait 17 maisons, un hangar agricole et un réservoir du Syndicat des eaux.

Deux cas de figure s'offraient alors à nous : combler les galeries ou procéder à une expropriation. Sur le plan financier, le comblement coûtait 16 millions d'euros, auxquels il fallait ajouter la poursuite du pompage estimé à trois millions d'euros par an, ainsi qu'un investissement préalable à la remise en état des pompes évalué à 21 millions d'euros.

Après une tentative infructueuse d'intercession du Préfet auprès du Ministère de l'industrie pour plaider le comblement, nous avons décidé de procéder à l'expropriation. Nous avons dû également stopper un programme de lotissement situé en zone d'effondrement progressif et sur lequel une quarantaine de pavillons étaient déjà en projet.



Le site du Pogin

En consultant la carte communale, nous avons identifié une zone d'une vingtaine d'hectares, vierge de toute exploitation minière : le site du Pogin. Comme celle-ci était louée à un agriculteur, nous avons sollicité l'aide de la SAFER afin de lui accorder la priorité pour la location d'autres terrains agricoles. L'étape suivante fut l'évaluation du montant des travaux relatifs aux réseaux, sachant que le terrain se situait à un kilomètre de la dernière maison de Fontoy. D'un montant de 2 150 000 €, ces travaux ont été financés par l'Etat (1 300 000 €), le département (200 000 €) et la commune (650 000 €).



Accès au plateau du Pogin



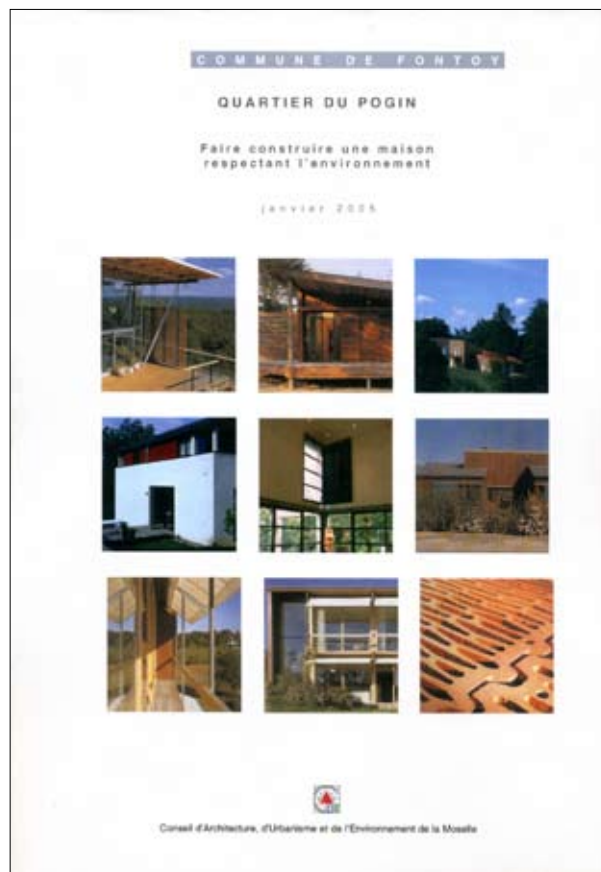
Ensuite, nous avons engagé les marchés et, avec l'aide de la DDE et du CAUE<sup>1</sup>, avons désigné un maître d'ouvrage délégué, la SODEVAM et organisé l'aménagement de la première tranche du futur lotissement, destinée aux expropriés. L'objectif étant d'avancer rapidement, puisque l'arrêt du pompage des galeries était fixé au 30 novembre 2005. Cette première tranche a été réalisée dans les temps, tout comme l'obtention des permis de construire malgré quelques difficultés.

Parmi les 17 familles expropriées, plusieurs d'entre elles voulaient quitter la commune, par exemple pour se rapprocher d'autres centres de la Région. Ces familles ont été indemnisés et sont parties. D'autres, des personnes âgées notamment, voulaient rester sur la commune, mais sans devenir propriétaires. Nous avons donc organisé un système de location dans des logements que la commune avait rendu vacants. Enfin, il y avait ceux qui voulaient devenir propriétaires et qui trouvaient leur place dans le nouveau lotissement. A l'heure actuelle, cinq familles habitent le lotissement et deux autres vont les rejoindre dans les mois qui viennent.

Ce problème de relogement réglé, il reste à disposition des terrains prêts à être urbanisés, dont la viabilité est faite, et dont nous gardons une partie en réserve au cas où un effondrement se produirait sur le secteur Nord. Mais notre terrain a une superficie de vingt hectares. Compte tenu de l'investissement réalisé pour assurer sa viabilité, nous comptons l'exploiter sous la forme d'un nouveau hameau.

A cet effet nous avons organisé, avec l'aide de la DDE et de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, un concours auprès de bureaux d'études pour une étude de définition, dans lequel nous avons inclus des critères relatifs au développement durable et aux énergies renouvelables. Le problème se pose maintenant pour nous d'expliquer à d'éventuels acquéreurs en quoi ces exigences représentent un investissement intéressant pour l'avenir, dans la mesure où nous avons à faire face à une forte concurrence de la part de lotissements qui n'intègrent pas ces critères fondamentaux. Faire passer ce message auprès de la population nécessite beaucoup de pédagogie ; il appelle en effet à une évolution du mode de représentation de l'habitat dans ses composantes urbaines et constructives.

<sup>1</sup> Dans le cadre de ses missions de conseil et d'assistance, le CAUE a organisé avec les élus de la commune plusieurs réunions de travail (questionnaires aux élus, débats, présentation d'opérations similaires remarquables, rencontre avec l'ADEME) et ont visité des opérations pilotes comme le quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau (Allemagne). Les habitants expropriés ont été sensibilisés aux préoccupations environnementales par des plaquettes illustrées et des rencontres. En amont des marchés de définition, le CAUE a aidé la commune à formuler ses propres attentes pour ce nouveau quartier, donner les grandes orientations environnementales pour l'urbanisation et l'architecture à venir et choisir une procédure d'urbanisation pour le secteur.



Cahier de recommandation du CAUE 57 pour le quartier du Pogin

En tout état de cause, je reste convaincu du bien-fondé de notre démarche, mais encore faudra-t-il que l'on parvienne à la vendre. Sachant qu'il est pour nous impossible de rester très longtemps dans l'incertitude, au regard des frais financiers déjà engagés.

### Cyrille POY

On peut poser comme hypothèse que les coûts générés par des constructions incluant des critères de qualité environnementale sont un frein pour les acquéreurs. Avez-vous des clients intéressés par votre quartier ? N'est-ce pas également pour vous l'occasion d'affirmer vos choix auprès des personnes qui veulent accéder ?

### Henri BOGUET

Les gens sont très intéressés par le secteur, parce qu'il se situe en rase campagne. C'est vraiment un lotissement dans la nature. Quelques pionniers sont d'accord pour prendre en compte les critères du développement durable, à l'instar d'un des sinistrés qui a fait le choix d'un chauffage par géothermie pour sa future maison. A mon sens, nous parviendrons à vendre nos parcelles si nous sommes en mesure d'inciter sur le plan financier les acquéreurs à répondre aux critères que l'on veut édicter. Ainsi, pour permettre l'installation du chauffage par géothermie, nous avons cédé à prix réduit au propriétaire, un terrain adjacent à sa parcelle.

## Table ronde

Sophie CHABOT, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

Véronique LINET, Fédération Française du Bâtiment

Katy NARCY, chef du service Aménagement Habitat, DDE de la Moselle

Noëlle VIX-CHARPENTIER, bureau d'études A4

Cécile VUILLEMIN, SCIC Habitat Bourgogne

Henri BOGUET, maire de Fontoy

Luc BOUSQUET, Plan Urbanisme Construction Architecture

Guy CLAPOT, architecte et urbaniste

Marc DAUBER, architecte

Franck FAUCHEUX, Plan Urbanisme Construction Architecture

### Cyrille POY

Faire de l'urbanisme de qualité requiert une connaissance d'outils réglementaires parfois complexes, ainsi qu'une volonté commune de la part de tous les acteurs du projet. Chacun a son rôle à jouer, y compris les entreprises que vous représentez ici Véronique LINET. Que font les entreprises aujourd'hui pour promouvoir la qualité environnementale, dont on peut penser qu'elle contribue à un urbanisme de qualité ?

### Véronique LINET,

*Fédération Française du Bâtiment*

Il y a 10 ans, la Fédération du Bâtiment a créé une commission Environnement, qui a notamment contribué à l'élaboration d'un plan bâtiment et environnement pour la FFB avec les objectifs suivants : améliorer les conditions d'exécution de chantier, sensibiliser les entreprises aux impacts environnementaux et élaborer des outils de formation pour l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments.

Ces objectifs très ambitieux sont toujours d'actualité. Nous nous inscrivons dans une logique d'amélioration continue, sachant qu'on ne change pas les pratiques du jour au lendemain. En Lorraine, nous avons initié auprès des entreprises une campagne de sensibilisation aux bonnes pratiques environnementales, dont une bonne gestion des chantiers notamment. La FFB Lorraine participe aussi aux travaux de Lorraine Qualité Environnement, qui regroupe différents acteurs de la construction et constitue un lieu d'échange autour de la qualité environnementale des bâtiments.

### Cyrille POY

Les entreprises détiennent-elles des compétences suffisantes dans la mise en œuvre de nouveaux matériaux ou de nouvelles techniques constructives ? Renforcez-vous et di-

versifiez-vous vos savoirs-faire, de manière à répondre à des programmes incluant des exigences environnementales ?

### Véronique LINET

C'est une difficulté aujourd'hui. Les entreprises ont des carnets de commande bien remplis, mais peu axés sur la mise en œuvre de matériaux ou de technologies inhabituels. Les entreprises ont donc tendance à reproduire leurs savoir-faire, plutôt que de développer de nouvelles offres techniques. En tout état de cause, on ne peut pas du jour au lendemain demander des choses inhabituelles aux entreprises sans leur laisser le temps de s'adapter, de se former et de prévoir éventuellement des délais de mise en œuvre un peu plus longs que sur des opérations traditionnelles. Il ne faut pas oublier que les entreprises sont soumises à de fortes contraintes, tant au niveau des délais d'exécution que du coût de leurs prestations. C'est pourquoi les démarches de qualité environnementale, sur lesquelles la programmation et la préparation du projet font souvent l'objet d'une attention particulière, doivent également investir sur la phase de mise en œuvre, dans la mesure où des techniques inhabituelles ou innovantes sont utilisées.

### Cyrille POY

Cela signifie-t-il qu'il faille associer les entreprises très tôt à la réflexion ?

### Véronique LINET

Oui, une valeur ajoutée potentielle des démarches de qualité environnementale est d'associer l'ensemble des acteurs à la réflexion. Ce n'est pas toujours facile, ni possible réglementairement, mais c'est important de ne mettre personne devant le fait accompli.

### Cyrille POY

Noëlle VIX-CHARPENTIER, vous avez un rôle de conseil auprès de maires et des élus en matière d'urbanisme ; vous réalisez également des PLU. Selon vous, quels sont les critères d'un urbanisme de qualité ?

### Noëlle VIX-CHARPENTIER,

*architecte-urbaniste, bureau d'études A4*

Là où je rejoins Guy CLAPOT, c'est qu'il faut travailler le plus en amont possible, au niveau des documents d'urbanisme. Le premier point à examiner est la pertinence de la localisation du lotissement par rapport au tissu urbain, voir quels sont les raccordements viaires pour la voiture, mais également pour les piétons et pour les cyclistes. Cette réflexion amont doit associer le maximum de partenaires.

## Cyrille POY

Sophie CHABOT vous travaillez pour le SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine). Les interventions précédentes ont montré que la qualité urbaine des lotissements présentait une grande variabilité. Comment est-il possible de faire évoluer les choses ?

## Sophie CHABOT, SDAP

En Moselle, les Architectes des Bâtiments de France interviennent sur les espaces protégés, ce qui représente 5% de la surface du département. C'est peu et à la fois beaucoup, puisqu'un grand nombre de maires présents dans cette salle sont concernés. Comme les exposés précédents l'ont souligné, la qualité d'un projet tient d'abord aux possibilités d'intervention en phase amont. À l'inverse, notre organisme est confronté à la difficulté d'agir en phase aval, sans doute trop tard, et notre action est souvent d'ordre corrective : homogénéisation par défaut des volumes, des couleurs, des matériaux, des orientations de toiture... Notre action reste donc modeste, bien qu'une part de notre activité consiste à aider les maires concernés par les 5% à définir leurs projets d'extension dès l'amont du projet.

## Cyrille POY

Cécile VUILLEMIN, l'opération de Chalon-sur-Saône présente-elle un caractère particulier en terme de temporalité ? Des opérations de cette nature obligent-elles à se reposer à chaque fois des questions particulières sur la manière d'aborder le projet ?

## Cécile VUILLEMIN

Les opérations « classiques » se déroulent un peu plus vite ; il faut deux à trois ans pour mûrir le projet, déposer le permis et assurer le financement. Il ne faut pas que les opérations soient trop longues, car on risque une démobilitation. Mais une opération comme celle de Chalon-sur-Saône nous apporte un grand nombre d'acquis. Ainsi, nous disposons maintenant des bases nécessaires à l'élaboration d'un plan masse intéressant, par exemple pour l'implantation des parkings. Ou encore pour la conception d'un cahier des charges à la fois précis et porteur de degrés de liberté sur les principes architecturaux et les exigences en matière de qualité environnementale. De même, les principes liés à la circulation des voitures et l'implantation des pistes cyclables auront été examinés préalablement avec la collectivité. En conclusion, nous utilisons les éléments reproductibles et tentons de les améliorer sur nos futures opérations.

## Cyrille POY

Question aux représentants du PUCA : à partir des enseignements de VUD, quelles sont les difficultés liées à des méthodes de travail différentes lors de l'élaboration du projet ?

## Franck FAUCHEUX

Lorsqu'on observe l'ensemble des opérations VUD (300 logements), on se rend compte que les problèmes sont rarement techniques. Il y a décalage lorsque des questions qui auraient pu être posées au préalable ne l'ont pas été, notamment les questions liées aux déplacements. Un autre exemple : une opération VUD avait prévu d'installer une pompe à chaleur en utilisant comme source d'eau froide la nappe phréatique. Mais comme l'autorisation n'avait pas été demandée au préalable, cette solution a été abandonnée. Autre exemple : on veut se raccorder au réseau de chaleur. Entre la parcelle et le réseau de chaleur il y a quinze mètres. On n'avait pas vu cela avant, finalement la réflexion sur ces fameux quinze mètres de tuyaux a conduit tout le monde à réfléchir plus profondément sur la question énergétique, débouchant finalement sur le remplacement d'une chaudière au fioul par une chaudière aux bois, permettant d'augmenter la capacité de chauffage et de répondre au projet d'extension de réseau.

La réflexion sur les projets architecturaux permet donc parfois un retour réflexif à l'échelle plus large du quartier, voire de la ville.

Il faut donc poser les questions au bon moment avec les bons acteurs. Cela ne sert à rien de dire : « ne faites pas ce lotissement, ce n'est pas bien ». La question à résoudre est de bien savoir comment utiliser ce qui n'est finalement qu'une procédure. Quels objectifs poursuit-on et comment les traduit-on par exemple dans l'écriture du règlement du lotissement ? Idem pour la ZAC qui n'est également qu'une procédure, utilisée sur la plupart des opérations VUD. Dans plusieurs opérations VUD, dont Chalon-sur-Saône, ce n'est après avoir mené une réflexion adaptée aux contraintes et aux objectifs de l'opération qu'ont été rédigés les articles du règlement de ZAC.

Le point nodal est, me semble-t-il, de bien articuler les objectifs de la commune avec ceux du territoire. Ensuite, on définit la procédure, on recense les outils, puis on construit. Et l'on fait intervenir les compétences idoines très tôt, bien avant le permis de construire. Il y a par exemple un intérêt à impliquer l'architecte qui a conçu le bâtiment dans la réflexion liée au territoire, de manière à produire une réflexion globale susceptible d'anticiper les coûts partagés. De même la politique foncière doit faire l'objet d'une réflexion amont, afin de l'adapter aux objectifs assignés à l'opération. Ainsi, il peut être intéressant de moduler les prix de vente des terrains lorsque sur certains d'entre eux la construction va dans le sens de la qualité environnementale : panneaux solaires ou récupération des eaux pluviales par exemple.

## Cyrille POY

Marc Dauber, quelles sont les pistes pour travailler autrement autour du projet ?

## Marc DAUBER

Comme l'a montrée l'opération de Chalon-sur-saône, l'implication de la collectivité locale dès l'amont du projet est déterminante. Cela permet de lier très tôt projet d'urbanisme et projet de logements, autrement dit de faire de l'architecture « urbanisante ». On ne peut plus penser un projet urbain sans penser au logement, il n'y a pas d'un côté les urbanistes et de l'autre les architectes. Seconde piste : définir le projet de manière suffisamment détaillée afin d'obtenir une image assez précise de la forme finale. Pourquoi ? Parce que cela permet aux usagers potentiels et à la population de réagir très tôt sur les options envisagées. Cela suppose bien évidemment que l'on se donne les moyens financiers suffisants pour pouvoir formaliser la réflexion jusqu'à ce stade.

## Cyrille POY

On dit souvent que par rapport à des pays comme la Hollande, la France a une vue plutôt courte en ce qui concerne son devenir urbain. En Hollande, des centaines d'études sont lancées sur ce sujet. A Rotterdam, on s'interroge sur l'évolution de tel ou tel quartier à l'horizon 2050. La France ne semble pas s'inscrire dans une démarche aussi prospective.

## Luc BOUSQUET

J'ai récemment rencontré un architecte-urbaniste qui m'a expliqué comment il avait procédé pour se faire payer correctement son étude de plan local d'urbanisme. Il a demandé à consulter le budget communal. Lors de la réunion suivante, il a montré aux élus qu'ils investissaient plus d'argent dans le feu d'artifice du 14 juillet que dans sa prestation, qui allait engager l'avenir de la commune pour les 25 prochaines années...

Autre exemple : le schéma directeur de l'agglomération de Lyon, qui était un des plus aboutis en France, à coûté beaucoup moins cher par tête d'habitant, que le schéma directeur de Milan. L'avenir passe aussi par des considérations de cet ordre ; il s'agit de savoir ce que l'on est prêt à engager pour l'avenir.

## Katy NARCY

Je veux juste compléter sur les méthodes de travail. On parlait de schéma directeur, mais lorsqu'on commence à travailler uniquement en aval, cela revient à poser des questions sur la base d'un plan de lotissement déjà découpé en tablette de chocolat. Et là, effectivement, il est trop tard. Une des solutions est de travailler plus en amont et d'anticiper. C'est tout l'objet des outils de planification, qui ne résolvent pas tout les problèmes, mais qui permettent d'anticiper. A titre d'exemple, les déplacements doivent être abordés en amont, et non en phase d'urbanisation où c'est déjà trop tard. Autre point : notre système de planification, notamment les SCOT, permet de projeter le devenir de no-

tre territoire à l'horizon 2050 ; on ne réinvente pas tout au moment de l'opération.

L'important est de dépasser le seul côté réglementaire des outils. Il est fondamental de définir clairement la portée et l'ambition des outils que l'on veut utiliser.

Je voudrais également évoquer les surcoûts. A l'heure actuelle, un surcoût de 10% ne représente même pas la hausse du prix du foncier sur une année. C'est pourquoi mettre ces 10% au service d'une qualité supérieure du cadre de vie ne me semble pas représenter un investissement si onéreux que cela.

## Cyrille POY

M. Boguet, lorsque nous avons préparé votre intervention, vous me disiez au téléphone qu'au lieu de militer pour le maintien de l'activité minière, vous auriez dû à l'époque plaider pour sa cessation. Cette remarque est importante, dans la mesure où réflexion et vision sont étroitement liées. Que va-t-on faire plus tard ? Quelles sont les conséquences de nos actes pour l'avenir ? Ces interrogations recoupent celles au centre de notre débat : comment peut-on faire différemment, comment peut-on urbaniser différemment ?

## Henri BOGUET

En effet, nous n'avions pas anticipé les conséquences du maintien de l'activité minière sur l'urbanisme de la région, notamment le problème crucial de l'ennoyage de Belval. Aujourd'hui, notre urbanisme est plombé par notre passé industriel et minier et nous devons réagir.

Notre chance réside dans la proximité géographique de notre région avec le Luxembourg et l'offre d'emplois qui y est associée. En revanche le marché immobilier luxembourgeois est si cher que la plupart des français qui y travaillent sont obligés de venir résider en France. Nous devons donc répondre à une forte demande en logements que nous avons du mal à satisfaire au regard d'un foncier que l'exploitation minière a rendu pour partie inexploitable. De plus, nous avons un retard considérable en matière d'infrastructures. Ainsi, répondre rapidement à ces deux défis sera décisif dans la perspective d'accueil de cette population.

## Guy CLAPOT

Autour de la question « comment peut-on faire autrement ? », Monsieur le Maire vient de nous rappeler à quel point tout acte d'aménagement est affaire humaine et situé socialement dans le temps et l'espace.

Les caractéristiques de votre commune, son sous-sol, son histoire, ses populations et leurs métiers, leurs débouchés actuels, n'est pas transposable, même si certaines facettes de vos problèmes se rencontrent ailleurs. Tout cela doit nous rappeler à quel point les questions d'aménagement urbain sont d'abord affaires de projets avant d'être affaires de dossiers.

Cette approche par projet de l'urbanisme permet de prendre de la distance par rapport à la gestion de la stricte procédure. On n'aura pas fait son devoir en faisant une ZAC, on n'aura pas fait son devoir en faisant un lotissement, on aura fait son devoir en faisant un projet et à partir de là, en essayant de trouver le bon montage.

Alors j'en viens aux montages qui ont été évoqués par les uns et les autres et dont l'efficacité repose sur une dimension qui n'est pas consubstantielle à la culture française, à savoir la négociation. Notre culture cartésienne et de l'équité pour tous a pour effet d'ignorer la diversité des situations et soupçonner d'être inique ce qui relève de la négociation. Cependant, les mentalités évoluent et les procédures d'aménagement urbain glissent progressivement vers le négocié. Prendre la mesure de cette culture de la négociation permet d'avoir une vision plus fine de l'aménagement. Cela suppose qu'à chaque étape du projet, le ou les acteurs impliqués soient en mesure d'intégrer le point de vue de celui qui intervient en phase ultérieure. Cette logique « du cliquet » permet de singulariser le projet, autrement dit d'éviter cette approche globalisante issue du principe d'équité pour tous et qui voudrait qu'on ne puisse traiter deux terrains différemment.

Finalisons les opérations en fonction du lieu, en fonction des acteurs. Dans l'absolu, le meilleur projet de règlement d'urbanisme n'existe pas ; nous faisons à chaque fois des choix tactiques en fonction d'un projet et d'un état des lieux. Nous avons à prendre, élus et techniciens, des décisions qui appellent des savoirs un peu complexes et nous avons tendance à penser qu'on ne peut pas les partager. Je pense, qu'au contraire, on a intérêt à aller au devant des habitants, ceux dont on imagine, dans notre culture française, qu'ils n'ont qu'à appliquer. C'est une erreur parce que si on n'intègre pas leur point de vue dans la décision, si le particulier est l'ennemi du bien commun, on se prive d'un apport qualitatif dans la chaîne du projet.

Donc, dans le règlement de lotissement, dans les procédures d'aménagement, intégrons au maximum le point de vue des autres parties prenantes dans le projet. Ceci vaut aussi pour la qualité environnementale où on a une illustration aujourd'hui de la posture française. Les partenaires européens, qui sont plus avancés que nous, n'ont pas fait de théorie, de protocole ni de processus ; ils ont réalisé à tâtons et ont tiré les leçons de l'expérience. En France, on a fabriqué un label HQE « très marque ». En ce qui me concerne, je n'emploie plus le terme de HQE, mais celui de meilleure qualité environnementale parce que « Haute » sous-tend une notion de seuil absolu. Faut-il à tout prix des systèmes de management et des dossiers aussi épais que ça, comme pour le label Qualitel des bâtiments ? Partons plutôt du concret, admettons que chaque opération présente des enjeux et caractéristiques particuliers. Il y a des endroits

où la qualité environnementale consistera à oublier de traiter l'eau pluviale parce que l'on aura d'autres choses beaucoup plus importantes à traiter.

## Marc DAUBER

Quand on me demande ce qu'est un bon maire, je réponds que c'est un maire qui a une politique. Et il me semble que le développement durable est une grande chance pour nous tous, d'abord pour les maires, pour redonner un peu de dignité au mot politique. Politique signifie la construction de la cité ; derrière la question du territoire, de la concertation dont parle Guy, il y a le fait que l'urbanisme soit de compétence communale et que la politique doit sous-tendre cela. Moi, je suis content de Chalon-sur-Saône qui est l'expression concrète de la politique de la Ville en matière d'habitat et d'environnement. Lorsqu'un maire n'a pas de politique, on débat de procédures et de formes, par exemple du chapeau de la maison, qui n'ont aucun intérêt. Pour ça, je veux prendre simplement deux exemples.

Le premier exemple, c'est le lotissement et l'espace public dans le lotissement. Dans un lotissement, chaque acquéreur d'une parcelle travaille beaucoup son projet d'habitation. En revanche, tout ce qui est la rue, l'espace public, n'est pas ou mal étudié. Et au final, c'est la collectivité qui paie les pots cassés.

Le lotisseur, lui, sait que c'est la meilleure rentabilité, il vaut mieux lotir que de faire de l'individuel groupé, du collectif. Mais il faut que la puissance publique exprime son rôle démocratique dans l'espace public.

Le second exemple est relatif aux surcoûts HQE : Je ne sais pas ce qu'ils signifient. En revanche, je sais qu'un particulier qui installe une pompe à chaleur ou un capteur solaire, paiera plus cher son installation pour que tout le monde en profite, parce qu'il y aura moins de CO<sub>2</sub>, etc. Il me semble donc normal qu'il touche une subvention, puisqu'il paie plus cher une installation dont les effets sont bénéfiques à tous.

Le développement durable est une grande chance pour nous, politiques et architectes. Tout à coup un mot un peu désuet, « l'éthique » - c'est-à-dire ce qu'on fabrique, le sens de ce qu'on fait, pour qui on travaille - émerge de nouveau.

## Jean-Pierre LAVAULLEE,

*maire de Guénange*

Je me retrouve assez bien dans le discours des uns et des autres, tant en matière de diversité que de mixité qui sont deux axes de la politique communale que nous menons depuis plus de 15 ans. Du locatif, de l'accession à la propriété, des immeubles, de la maison individuelle, des bailleurs, des promoteurs également ; autrement dit un habitat pour tous, quel que soit son statut social.

Mais, dans un contexte économique de plus en plus tendu, comment faire pour arriver à faire accepter aux services de l'Etat, qu'une commune localisée dans une agglomération

puisse passer de zone 3 en zone 2, sachant que derrière tout ça, il y a des équilibres financiers pour la commune, pour les bailleurs, pour les habitants ?

### **Katy NARCY**

Je sais qu'il est prévu de remettre à plat le périmètre des zonages, basé sur le recensement INSEE de 99, et qui ne correspond plus toujours à l'évolution des territoires. Je ne puis dire si cela entraînera un transfert de zone 3 en zone 2 pour les communes qui en ont fait la demande. En tout état de cause, l'Etat n'est pas dans une logique de transfert au coup par coup.

### **Cécile VUILLEMIN**

Il y a 3 zones en France : la zone 1, Paris, Nice et les abords de la Suisse ; la zone 2 qui correspond aux très grandes villes et agglomérations ; la zone 3, dédiée aux communes dites rurales. Nous éprouvons d'énormes difficultés sur les communes classées en zone 3 dont les plafonds de ressources et de loyers sont bas, à l'exemple de Châlon-sur-Saône. Il est en effet difficile d'obtenir des prêts pour bien équiper des opérations sur lesquelles le montant du loyer ne nous permet pas d'équilibrer notre budget.

Nous demandons donc aux services de l'Etat de revoir ces coefficients. Vous savez qu'en loyer, vous avez des coefficients nationaux et des coefficients locaux. Nous souhaitons que les communes classées en zone 3 et qui veulent mener des actions de développement durable, bénéficient de coefficients qui nous permettent de monter les loyers, puisque le locataire va profiter d'économies de charges, aujourd'hui non-comptabilisées.

Mais passer de zone 3 en zone 2 est très difficile, il faut démontrer un développement, il faut prouver son dynamisme. Les dossiers sont complexes à monter et sont instruits au niveau national. Aujourd'hui, très peu de communes changent de zone, avec toutes les difficultés que cela impose aux maîtres d'ouvrage.

### **Pierre-René LEMAS,**

*Préfet de Lorraine et de Moselle*

Je ne vais pas développer sur ce point parce que je ne sais pas exactement comment pourrait être envisagée, à l'heure actuelle, une telle modification. En revanche, la décision a été prise d'abandonner le recensement exhaustif de la population au profit d'un recensement « glissant » d'une commune sur cinq par an de 2004 à 2008. Ce sont les résultats de ces recensements partiels qui détermineront à l'avenir l'affectation des communes dans les zones 1, 2 3.

Cependant, pour éclairer le sujet soulevé, il faut d'abord bien avoir présent à l'esprit que c'est une question de

coûts, j'entends de prises en charge du coût :

- Soit on impute le surcoût au locataire.
- Soit on impute le surcoût au bailleur, pour qu'il puisse boucler son plan de financement.
- Soit on impute le surcoût au prêteur. Je rappelle que le bailleur n'est pas dans un univers éthéré, il est dans un monde où il y a des financeurs et des prêteurs avec le mécanisme que vous connaissez bien Madame, qui fait intervenir notamment les ressources du livret A, c'est-à-dire des ressources à très bas taux d'intérêt par rapport à la réalité du marché.
- Soit enfin, le payeur, ce sont les allocations familiales.

Je rappelle que le système du logement, ce n'est pas un système qui joue dans un seul sens, c'est un système dans lequel, vous avez d'un côté le bailleur avec ses problèmes d'équilibre, le financeur, le locataire mais qu'à côté du mécanisme d'aide à la pierre – que ce soit une aide à la pierre sous forme budgétaire, sous forme fiscale ou sous forme d'aides par les taux d'intérêt vous avez de l'autre côté les systèmes d'aides personnels au logement. Et à la fin des fins si vous avez une augmentation des loyers, compte tenu de la situation sociale du foyer, de la famille en question, vous avez un montant d'aide personnelle au logement qui se trouve lui-même augmenté au fur et à mesure de l'augmentation du loyer.

Donc il faut bien voir que la mixité, c'est une question de coût public et qu'au fond, dans ce coût public, l'équilibre à trouver c'est quelque part un équilibre entre soit l'aide à la pierre, soit l'aide à la personne.

C'est un débat qui est vieux comme les aides à la pierre et les aides à la personne.

Tout ça ne rajeunit pas les plus anciens, parce que ça nous amène aux années 87, 88, mais je crois que ce type de questionnement est toujours présent et qu'en réalité si on mettait par hypothèse tout le monde en zone 1 ou si on déplaçait globalement tous les loyers des logements HLM en disant au fond, les équilibres se feront librement en fonction de l'offre et de la demande et du coût du crédit et de la capacité des bailleurs sociaux à boucler leurs projets. Je crains, je dis je crains mais je suis sûr, qu'on aurait beaucoup de mal en France à construire du logement social ; donc M. le Maire, ça n'irait pas dans votre sens c'est-à-dire qu'on ne pourrait plus faire de la mixité sociale.

### **Bernard CUVILLIER**

Je suis maire d'une petite commune rurale de 1 000 habitants et je regrette que les débats se soient appuyés en grande partie sur des exemples de centres urbains dont les problèmes - et les outils pour les résoudre - sont très différents de communes rurales.

Tout à l'heure, il a été dit qu'il fallait mettre un peu d'argent en amont pour bien finaliser les projets. Bien sûr, cet argent on essaie de le mettre, mais on ne l'a pas toujours dans les communes rurales. Il fait souvent défaut, d'où l'intérêt pour nous de ne pas échouer dans l'élaboration de nos projets d'urbanisme, par exemple le PLU, faute de quoi



tout l'argent qu'on investira dans nos réalisations risquera de l'être à fonds perdus.

### Luc BOUSQUET

Quand la loi SRU est sortie, elle a laissé la possibilité de mettre en place des PLU intercommunaux.

Un des premiers PLU intercommunal approuvé en France a été conçu par la Communauté de Communes de la Salvetat-sur-Agout dans les Montagnes Noires de l'Aude. Ce n'est pas une grande ville, ni un grand secteur urbain. On peut penser qu'ils se sont dit : « évidemment, nous n'avons pas assez d'argent parce que nous sommes trop petit, mettons-le donc en commun ». La mutualisation des moyens doit permettre de pallier à la taille réduite des collectivités. Chacun sait qu'il n'y a pas de petits projets...

### Cyrille POY

C'est effectivement un problème. Contrairement aux communes importantes, les petites communes ne disposent pas de services d'urbanisme ou d'ingénierie. Guy CLAPOT, qu'en pensez-vous ?

### Guy CLAPOT

C'est notamment le cas sur le foncier. C'est gérable à l'échelle d'une grande commune parce que le propriétaire est loin, c'est un citoyen parmi d'autres.

Dès qu'on travaille dans le milieu rural, quoiqu'on fasse, ce n'est pas une affaire de mauvaise volonté des gens, c'est que le terrain, c'est d'abord le terrain de X ou Y dès qu'on le voit sur le plan. Et à ce moment-là, il faut peut-être inventer d'autres dispositifs, on a des systèmes « d'Association Foncière Urbaine à point » par exemple, qui permettent de pondérer le poids quantitatif en nombre de m<sup>2</sup> des propriétaires concernés par une opération en fonction de l'intérêt de telle ou telle partie, et de récupérer finalement une autre pondération à la sortie.

C'est la réinvention, dans le droit français, de ce qui a été fait à Maubeuge pour la Reconstruction, où finalement au titre des dommages de guerre, on a été capable de refabriquer des situations valorisantes, pas au même endroit qu'avant. On a réussi à faire des échanges fonciers, sous la forme du débat et du consensus. Quand on parle du foncier dans les petites communes, on ne travaille exclusivement que sur les opportunités. Ce n'est pas la peine de se cacher derrière son petit doigt, on ne peut pas travailler autrement.

Un autre cas de figure que je retiens, c'est une expérience en CAUE. Une commune de 400 habitants souhaitait savoir quels documents d'urbanisme il fallait mettre en route : on a mis en regard la durée de vie du document d'urbanisme, son coût d'élaboration et le nombre de permis de construire à traiter. La conclusion, c'est qu'il valait beaucoup mieux prendre une journée de temps en temps avec un pétitionnaire et aller lui faire visiter des belles opé-

rations plutôt que de faire un document : ça coûtait moins cher à la collectivité.

### Claude BUTTNER,

*Président de l'association Cités et Monuments de Moselle*

J'ai apprécié les différentes interventions qui ont évoqué les améliorations de la qualité environnementale. Par contre, j'ai quelques doutes concernant les résultats esthétiques.

Les maires des petites communes ne détiennent pas toutes les connaissances, c'est humain. Par contre, ils doivent prendre conscience des conséquences liées à leur souci d'étendre la partie urbanisée de leur commune.

A partir du moment où un conseil municipal décide d'effectuer un lotissement en limite de la partie urbanisée de la commune, cela revient à dire qu'on opère une greffe sur l'ancien village. Et je ne vois pas pour l'instant d'amélioration, ou si peu, dans la qualité de ces greffes sur les villages existants.

A qui cela tient-il ? Est-ce aux lotisseurs ? Est-ce aux architectes qui sont eux aussi soumis aux pressions des lotisseurs ? Est-ce aux services publics, je pense à la DDE qui peut-être n'intègre pas suffisamment cet aspect ? Je siège à la Commission Départementale des Sites et je suis effondré de voir que certains de mes condisciples, qui ont à juger plutôt l'aspect esthétique, n'ont pas eu connaissance en amont des dossiers. C'est pourquoi cette Commission des Sites est bien souvent amenée à donner un avis défavorable à certains projets, parce que justement il n'a pas été tenu suffisamment compte de ces aspects esthétiques. Les lotissements en plaque de chocolat, je suis désolé, constituent encore aujourd'hui la majeure partie des lotissements. Idem pour l'aspect esthétique des constructions qui se présente dans la plupart des cas sous forme d'alignement de maison identiques.

### Katy NARCY

Effectivement, on a encore des lotissements en forme de tablette de chocolat, sinon on ne ferait pas ce colloque aujourd'hui. En ce qui concerne la commission des sites, ce que vous ne voyez pas, c'est le filtrage préalable opéré par nos services. Nous dépensons énormément d'énergie sur ce travail d'élagage en amont.

A mon sens, la responsabilité de cette situation est partagée par tous les maillons de la chaîne. Tout à l'heure, on parlait de pédagogie en matière d'environnement. Il en est de même pour l'urbanisme où une pédagogie reste à mettre en place auprès des élus, des professionnels et de la population. Par exemple, qui aujourd'hui intègre le coût des déplacements dans l'achat de sa parcelle ? Quasiment personne. C'est pourtant un paramètre dont l'importance ira croissante au regard du prix du pétrole.

## **Sophie CHABOT**

En parlant de maillon de la chaîne, on aurait pu aussi discuter avec les géomètres qui sont importants dans la production des extensions urbaines.

Pour répondre à M. Buttner, à mon sens la qualité architecturale intervient après avoir réglé d'autres questions en amont, relatives au raccord à la voirie existante, à la hiérarchie et la diversité des espaces publics. A l'heure actuelle quand on crée des extensions urbaines, on n'a quasiment plus d'espaces publics. L'espace public, est totalement soumis à la voiture.

L'autre réflexion qu'on pourrait engager et à laquelle on se livre de temps à autre, c'est de dire qu'un village qui s'est constitué sur une surface donnée pendant 200 ans, et auquel on greffe en 10 ans une surface identique, doit faire l'objet d'un questionnement sur son rapport au paysage. Comment s'assurer d'une évolution maîtrisée lorsqu'elle est si rapide ?





## Clôture des débats

### Pierre-René LEMAS,

*Préfet de la région Lorraine,  
Préfet de la Moselle*

A l'écoute des propos de ce colloque, il me semble que dans notre pays, et peut-être plus encore dans notre région, nous exprimons une vision qui, à force d'être lucide, finit par être pessimiste. Nous adorons dire que c'est mieux en Hollande, que c'est mieux de l'autre côté du Rhin, que les Américains font des choses formidables, que les Anglais sont des vedettes du dialogue, tandis que nous, nous serions des adeptes de la loi. Donc c'est mieux ailleurs, mais il me semble que le prix du foncier n'est pas l'unique raison pour laquelle de plus en plus d'étrangers ont très envie de vivre en France.

Si un certain nombre de français sont contraints d'émigrer dans d'autres pays pour assurer leur avenir professionnel, on constate que la proportion d'étrangers s'installant en France est croissante, et cela dans un grand nombre de régions. Ainsi, le bruit court que des luxembourgeois sont en train de s'installer dans le nord du département de la Moselle. Est-ce parce qu'on les a forcés à venir ?

Cette espèce de vision sombre de ce que nous sommes ne correspond pas forcément à la réalité telle que la vive nos concitoyens. Je sais très bien que ce n'est pas à la mode, mais c'est ce que je pense profondément.

Je le pense d'autant plus qu'en arpentant ces départements de Lorraine, je découvre que la situation du bâti est tout sauf catastrophique. Je découvre même, qu'il y a des « jusqu'au-boutistes » qui aimeraient qu'on classe dans le patrimoine historique l'ensemble des installations résiduelles du bassin ferrifère et du bassin houiller, ce qui me paraît quand même pour le moins excessif, même si je ne doute pas de la qualité historique architecturale et patrimoniale de ces bâtiments. Mais il existe également un bâti ancien dans lequel on a du mal à vivre et qui engendre des coûts considérables pour les collectivités locales.

Tout cela m'inspire une première réflexion : il me semble qu'aujourd'hui, le vrai sujet pour les collectivités locales, c'est la difficulté qu'elles ont à faire cohabiter dans le même espace des activités économiques productrices de ressources, tout en ayant à assumer l'ensemble des charges, liées aux travaux de rénovation, de réhabilitation, d'extension et de développement que requièrent cette attractivité économique.

A titre d'exemple, les communes qui se situent à la frontière de nos grands voisins ont une part importante de leur population qui travaille sur le Luxembourg. En revanche, les charges de la vie quotidienne continuent d'être assumées par ces mêmes communes au sein desquelles les habitants ne travaillent plus.

Ces déséquilibres me paraissent être lourds, présents, prégnants et sont un des éléments que les collectivités locales, les services de l'Etat, les acteurs des politiques urbaines et de l'architecture ont à gérer.

Ma seconde réflexion a trait au métier de maître d'ouvrage, parce que c'est lui qui bâtit le projet. Le maître d'ouvrage n'est pas l'addition de tous les desiderata des maîtres d'œuvre, ni l'addition croisée de tous les lieux où le financeur rencontre le prêteur qui rencontre le demandeur. Le maître d'ouvrage est celui qui décide et nous avons besoin de réfléchir au meilleur moyen d'aider les maîtres d'ouvrage à jouer leur rôle - maires, collectivités locales, groupements de communes.

Peut-être manque-t-on ici d'un lieu de formation et d'échanges rassemblant les acteurs de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction. Je propose donc que l'on réfléchisse à cette idée de créer un tel club, où les maires pourraient librement échanger avec tous les autres acteurs des politiques d'urbanisme et de construction.

Ma troisième réflexion porte sur le coût de la qualité environnementale. Cette dimension présente à l'heure actuelle une vraie difficulté, dans la mesure où elle n'est pas abordée selon une vision globale. Par exemple, quel est le coût final pour l'utilisateur et la collectivité ? C'est cela qu'il faudrait mesurer en intégrant l'ensemble des données qui, à partir du coût d'origine, permettent de savoir à l'arrivée si un investissement plus coûteux est rentable sur la durée pour l'utilisateur. Tant qu'on n'évaluera pas ce point, on aura le sentiment que ce qui est coûteux au départ pose problème ; on ne peut pas faire comme si la qualité n'avait pas de coût.

Enfin, mon dernier élément de réflexion découle de l'échange relatif à la nécessité d'intégrer en amont du projet le maximum de paramètres. C'est un argument fort ancien, mais il faut garder à l'esprit que mener concrètement un projet signifie pour le maire trancher, prendre des décisions. Si les choses ont été préparées, si son équipe est en place depuis longtemps, il peut s'appuyer sur un POS ou une carte communale.

En aparté, je signale qu'entre le POS, la carte communale et rien du tout, la carte communale est préférable. Ça ne coûte pas cher et ça aide à éclairer l'avenir, plutôt que la rencontre périodique avec les promoteurs.

Prendre des décisions sur la base d'un projet mûrement réfléchi, de préférence un PLU ou une carte communale, puis en intégrant un maximum de données est sans doute une manière efficace de mener un projet. Cependant, cette prise en compte de l'amont ne peut pas être parfaite. On ne peut pas demander au maire de faire et de savoir plus qu'il ne le peut, même avec le concours de tous les professionnels de la terre.

Mais, au fond, ce n'est pas si grave parce qu'après l'amont, il y a le présent, et après le présent, il y a l'aval. On sait très bien qu'un quartier, un lotissement ça va vivre, qu'il ne sera pas demain tel qu'il est aujourd'hui, parce que les gens vont acheter et vont revendre. On doit avoir présent à

l'esprit, lorsqu'on bâtit un projet urbain, qu'il ne s'agit pas de quelque chose qui restera figé à tout jamais. C'est ainsi qu'on s'est trompé autrefois en élaborant des villes nouvelles ou des grands ensembles dont on imaginait qu'ils étaient et qu'ils demeureraient à tout jamais ainsi.

Les paramètres que nous serons amenés à intégrer aujourd'hui en amont d'un projet seront peut-être caduques demain. Toute opération est un lieu vivant dans lequel le bâti, la population, le paysage, les conditions de traitement des services publics, l'eau et l'assainissement évoluent. Ainsi, le permis de construire ou le permis de lotir ne figent pas pour l'éternité un site.

Pour conclure, beaucoup de questions restent à résoudre en terme de qualité du bâti, en terme de constructibilité dans les zones liées au passé minier. D'autres sujets liés à l'eau et à l'assainissement, en passant par la qualité de vie et l'emploi, devront également être au cœur de nos réflexions, car ils déterminent nos modes de vie présents et futurs.

Enfin, au-delà de ce colloque qui a permis une sensibilisation auprès des élus et professionnels, il est important d'éditer et de diffuser des documents qui expliquent concrètement les démarches réalisables en matière d'aménagement de lotissements en Lorraine. C'est aussi grâce à des outils de cette nature que nous pourrons progresser.

## Adresses utiles

### **Direction Départementale de l'Équipement de Moselle**

Service Aménagement et Habitat  
17 quai Paul Wiltzer - BP 31035  
57036 METZ CEDEX 1  
Tél 03 87 34 34 34, Fax 03 87 34 34 05  
Courriel : SAH.DDE-Moselle@equipement.gouv.fr  
Site internet : <http://www.moselle.equipement.gouv.fr/>

### **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Moselle**

29 rue des Murs - BP 54084  
57040 Metz Cedex  
Tél 03 87 74 46 06, Fax 03 87 74 75 74  
Site internet : <http://www.caue57.com>

### **Direction Régionale de l'Équipement de Lorraine**

Division Habitat-Construction  
11, place Saint-Martin - BP 71021  
57036 METZ CEDEX 1  
Tél 03 87 31 66 68, Fax 03 87 31 66 61  
Site internet : <http://www.lorraine.equipement.gouv.fr>  
Courriel : hab.DRE-Lorraine@equipement.gouv.fr

### **Plan Urbanisme Construction Architecture**

Grande Arche de la Défense, Paroi Sud  
Ministère des Transports, de l'Équipement du Tourisme et de la Mer  
92055 La Défense Cedex  
Tél 01 40 81 24 72, Fax 01 40 81 63 78  
Sites internet du PUCA : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>  
<http://www.chantier.net>



## Éléments bibliographiques

### Ouvrages de références

- David MANGIN : *La ville franchisée, forme et structure de la ville contemporaine*, Editions de la Villette, Paris, 2004  
 Frédéric MIALET : *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, Editions PUCA/CERTU, Paris, 2006  
 BELLANGER François, *Habitat(s), Questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat*, Éditions de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 2000  
 BOURDIN Alain, MASBOUNGI Ariella, *Un urbanisme des modes de vie*, Éditions du Moniteur, Paris, 2004  
 DUBOIS-TAINE Geneviève, CHALAS Yves, *La Ville émergente*, Éditions de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 1997  
 MOLEY Christian, *L'immeuble en formation. Genèse de l'habitat collectif et avatars intermédiaires*, Éditions Mardaga, Liège, 1991  
 PANERAI Philippe, MANGIN David, *Projet urbain*, Éditions Parenthèses, Marseille, 1999  
 GUENGUANT A., *Les coûts de la croissance périurbaine*, Adef, Paris, 1992

### Documents de sensibilisation

- Agrandir le bourg*, CAUE du Lot-et-Garonne, 2005  
*Le Lotissement, pour un projet urbain de qualité*, CAUE du Morbihan  
*Imaginer les nouveaux quartiers : guide méthodologique destiné aux maître d'ouvrage des lotissements*, CAUE de la Sarthe, 2005  
*Accueillir de nouvelles construction dans les communes rurales de la Meuse*, CAUE de la Meuse, 2005  
*Mieux lotir : des acteurs de la filière lotissement en Alsace présentent leurs propositions aux maires*, CAUE du Bas-Rhin, 2002 (actualisation du document en cours)  
*Diversité des formes d'habitat*, CAUE du Bas-Rhin, 2003  
*Les six temps du lotissement, charte pour la qualité des lotissements*, CAUE de Seine-et-Marne, 1995  
*Des projets d'extension urbaine réussis, Cahier de recommandation*, CAUE du Doubs, 2005  
*Formes urbaines villageoises dans le SCOT de l'agglomération bisontine. Carnet de Territoire*, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Besançon & CAUE du Doubs, 2005

### Articles

- GUENGUANT A., JOSSELIN J.-M., ROCABOY Y., «Densités et finances locales», *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°67, 1995  
 BERROIR S., CATTAN N., SAINT-JULIEN T., «Densité, concentration et polarisation: densités et espacements», *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°67, 1995  
 CORNET-VERNET Alain, «Comment concevoir un village ?», *L'Architecture d'Aujourd'hui* n°203, juin 1979  
 SAUVEZ Marc, «Les coûts cachés de l'étalement urbain», *Études foncières*, n°95, janvier-février 2002





## Crédit photos

page	Illustration	Maître d'ouvrage	Maître d'oeuvre	Crédit photo
couv	Vue depuis les jardins familiaux Villa Urbaine Durable (71 – Chalon-sur-Saône)	SCIC Habitat Bourgogne Champagne et BFC A Promotion	Atelier Dauber et Atelier Auclair-Sénéchal	Ville de Chalon-sur-Saône
9	Chantier Villa Urbaine Durable (29- Quimper)	SCP HLM Le Logis-Breton	Cabinet ORSET	Eric Bernath
9	Image de commercialisation Villa Urbaine Durable (29- Quimper)	SCP HLM Le Logis-Breton	Cabinet ORSET	Logis Breton
10	Chantier en cours d'achèvement Villa Urbaine Durable (29- Quimper)	SCP HLM Le Logis-Breton	Cabinet ORSET	Eric Bernath
10	Vue aérienne du projet Villa Urbaine Durable (76 – Rouen)	Logiseine et CIR Promotion	Atelier des 2 anges	Atelier des Deux Anges
10	Photos de l'opération Villa Urbaine Durable (76 – Rouen)	Logiseine et CIR Promotion	Atelier des 2 anges	Eric Bernath
14	Quelle intimité ?	n.p.	n.p.	CAUE 67
15	Plan du lotissement du Buehn (67- Scherwiller)	Commune de Scherwiller	Ph. Weiss & R. Towler arch.	Commune
15	Voirie mixte plantée, lotissement du Buehn (67- Scherwiller)	Commune de Scherwiller	Ph. Weiss, architecte R. Towler, architecte	CAUE 67
15	Plan du lotissement La Chesnaye (77- Seine Port)	Commune de Seine Port (A.M.O. CAUE 77)	J.M. Dufour, urbaniste J.C. Sémon, architecte	CAUE 77
15	Placette dans le lotissement La Chesnaye (77- Seine Port)	Commune de Seine Port (A.M.O. CAUE 77)	J.M. Dufour, urbaniste J.C. Sémon, architecte	CAUE 67
16	Plan de la ZAC Les portes de la Forêt (76 – Bois-Guillaume)	Commune de Bois-Guillaume (Aménageur Foncier-Conseil, A.M.O. AREHN & CAUE 76)	Hulak, architecte Larue, paysagiste Infraservice B.E.T.	Foncier-Conseil
16	Mare de récupération des eaux pluviales, Les portes de la Forêt (76 – Bois-Guillaume)	Commune de Bois-Guillaume (Aménageur Foncier-Conseil, A.M.O. AREHN & CAUE 76)	Hulak, architecte Larue, paysagiste Infraservice B.E.T.	CAUE 67
16	Organisation des stationnements, Les portes de la Forêt (76 – Bois-Guillaume)	Commune de Bois-Guillaume (Aménageur Foncier-Conseil, A.M.O. AREHN & CAUE 76)	Hulak, architecte Larue, paysagiste Infraservice B.E.T.	CAUE 67
16	Un tracé classique	(simulation)	sans objet	CAUE 67
17	Un découpage parcellaire classique	(simulation)	sans objet	CAUE 67
17	Un parcellaire plus étroit	(simulation)	sans objet	CAUE 67
17	Implantation de maisons isolées	(simulation)	sans objet	CAUE 67
17	Implantation de maison jumelées	(simulation)	sans objet	CAUE 67
18	Implantation de maisons groupées	(simulation)	sans objet	CAUE 67
18	Implantation polyfonctionnelle	(simulation)	sans objet	CAUE 67

19	Implantation en bord de forêt dans la ZAC des Portes de la Forêt (76 - Bois-Guillaume)	Commune de Bois-Guillaume (Aménageur Foncier-Conseil, A.M.O. AREHN & CAUE 76)	Hulak, architecte Larue, paysagiste Infraservice B.E.T.	CAUE 67
27	Vue aérienne du projet Villa Urbaine Durable (71 – Chalon-sur-Saône)	SCIC Habitat Bourgogne Champagne et BFCA Promotion	Atelier Dauber et Atelier Auclair-Sénéchal	Atelier Dauber
27	Vue aérienne du site avant travaux (71 – Chalon-sur-Saône)	sans objet	sans objet	ville de Chalon-sur-Saône - M. Fernandez
28	Plan masse Villa Urbaine Durable (71 – Chalon-sur-Saône)	SCIC Habitat Bourgogne Champagne et BFCA Promotion	Atelier Dauber et Atelier Auclair-Sénéchal	Atelier Dauber
28	Vue depuis les jardins familiaux Villa Urbaine Durable (71 – Chalon-sur-Saône)	SCIC Habitat Bourgogne Champagne et BFCA Promotion	Atelier Dauber et Atelier Auclair-Sénéchal	Eric Bernath
29	Maconnerie en monomur Villa Urbaine Durable (71 – Chalon-sur-Saône)	SCIC Habitat Bourgogne Champagne et BFCA Promotion	Atelier Dauber et Atelier Auclair-Sénéchal	Atelier Dauber
29	Chantier en cours d'achèvement Villa Urbaine Durable (71 – Chalon-sur-Saône)	SCIC Habitat Bourgogne Champagne et BFCA Promotion	Atelier Dauber et Atelier Auclair-Sénéchal	Atelier Dauber
31	Le village-centre de Fontoy	sans objet	sans objet	CAUE 57
31	Le site du Pogin	sans objet	sans objet	CAUE 57
31	Accès au plateau du Pogin	n.p.	n.p.	CAUE 57
32	Cahier du CAUE pour le futur quartier du Pogin	sans objet	sans objet	CAUE 57



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère  
de l'Emploi,  
de la Cohésion  
sociale et  
du Logementministère  
des Transports  
de l'Équipement  
du Tourisme et  
de la Merdirection générale  
de l'Urbanisme  
de l'Habitat et de  
la Construction

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche finalisée autour de plusieurs programmes : La ville pour tous | Se loger, habiter | L'Europe et la recherche urbaine | Organiser les territoires | Le renouvellement urbain | Le futur de l'habitat | Innover pour construire durable | Energie dans le bâtiment : PREBAT, et d'ateliers thématiques assurant des transversalités entre programmes sous forme de rencontres entre chercheurs et acteurs, décideurs publics ou représentants des milieux professionnels, ainsi que des programmes d'appui :

- actions régionales pour lesquelles le PUCA a suscité l'émergence de pôles régionaux d'échange sur le développement et l'aménagement des territoires
- actions internationales dont European, programme européen de concours d'idées entre jeunes architectes
- actions vers les professionnels
- actions de valorisation et de diffusion-communication des résultats de ses travaux.

plan	urbanisme	construction	architecture
------	-----------	--------------	--------------

► **Sociétés urbaines et habitat**

La ville pour tous  
Cultures urbaines et espaces publics  
Défis de la citoyenneté urbaine  
Emploi, insertion, discriminations  
Mobilités et territoires urbains  
Polarisation sociale de l'urbain et services publics  
Rénovation urbaine et mixité sociale

Se loger, habiter

Accès au logement  
Habitat et vie urbaine  
Patrimoine et retraites  
Socio-économie de l'habitat  
Trajectoires résidentielles  
L'Europe et la recherche urbaine

► **Territoires et aménagement**

Organiser les territoires  
Organisation de l'espace urbain et dynamiques économiques  
Politiques territoriales et développement durable  
Plate-forme internationale d'échanges sur les agglomérations  
Ville et aménagement

Le renouvellement urbain

Renouvellement et recomposition des quartiers  
Insécurité et violences urbaines  
Renouvellement urbain et environnement  
Rénovation urbaine et stationnement

► **Villes et architecture**

Le futur de l'habitat  
Activités d'experts et coopérations interprofessionnelles  
Concevoir pour l'existant  
Échelle et temporalités des projets urbains  
Futur de l'habitat  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Innovations urbaines  
Maison individuelle, architecture, urbanité  
Métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre

Quartiers durables

► **Technologies et construction**

Innover pour construire durable  
Chantiers rapides CQFD  
Nouvelles technologies et construction  
Observatoire bâtiments durables  
Palmarès de l'innovation  
Villa urbaine durable  
Énergie dans le bâtiment : PREBAT