

MONOGRAPHIE

# L'urbanisme de projet en chantier

CETE de l'Est

département  
Aménagement et  
Développement  
Durables

## WALBACH

*Alsace – Haut Rhin – Walbach (928 habitants)  
Projet de lotissement Zellmaten 2 : 2,3 ha pour 77 logements*



Centres d'Études techniques de l'Équipement de l'Est,  
Nord Picardie, Ile de France, Sud Ouest et de Lyon

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

## FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET :

La commune de Walbach, à 13km de Colmar dans le Haut-Rhin, bénéficie d'une certaine attractivité. La commune est essentiellement résidentielle et ses perspectives de développement reposent en grande partie sur la qualité de l'offre de logements qu'elle propose.



Walbach, à proximité de Colmar, dans la vallée de Munster

Ainsi, dès 2005, le ville a souhaité encadrer son développement urbain pour préserver son cadre paysager, reconnu comme un atout pour l'attractivité de la commune, et être plus

exigeante sur la qualité des logements construits.

Le projet de lotissement qui émerge dès 2006 a donc été élaboré en partenariat étroit entre la commune et l'aménageur ATOVIA, avec le soutien actif du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges. Il porte sur l'urbanisation de 2.3ha, entre le cœur du village et la gare.

L'ensemble des acteurs portent dès l'amont des ambitions durables, avec une attention particulière à la densité, la mutualisation du stationnement, la limitation de la voirie, et les performances environnementales des constructions et des espaces publics.

Malgré une configuration relativement favorable à la réalisation du projet, celle-ci a connu des évolutions significatives liées aux aléas opérationnels, à la crise économique, mais également au partage des objectifs du projet par l'ensemble de la chaîne d'acteurs.



Le site du projet - extension urbaine entre le cœur du village et la gare.



## Le projet en bref :

Le projet comprend à la fois de l'habitat collectif, et individuel (*isolé, groupé, ou en bande*), ainsi qu'une crèche.

La trame viaire est doublée d'un réseau de cheminements doux et le stationnement est géré en partie par poches dissociées du logement.

Les constructions sont soumises à des exigences de performances thermiques (*min : BBC en 2008 soit 70 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'individuel, et 60 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le collectif et l'intermédiaire*)

La gestion des eaux et le choix des essences dans les espaces publics et privés ont fait l'objet d'une attention particulière.

## Programme :

45 lots pour :

→ 77 logements

\* 13 terrains nus, pour construction libre

\* 29 maisons accolées, vendues selon différents modes de commercialisation (*8 terrains avec permis; 21 terrains avec contrat constructeur*)

\* 35 logements collectifs en VEFA

→ Une crèche associative

## Les acteurs

**Porteur du projet urbain :** La ville de Walbach

**AMO Publique :** Le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges assiste la collectivité ; le CAUE 68 assiste et conseille les particuliers.

**MOE PLU :** l'Agence d'urbanisme du Haut Rhin, (ADAUHR)

**Aménageur :** ATOVIA, Autre SARL, structure juridique à vocation opérationnelle résultant du groupement :

- d'un aménageur-lotisseur local, SOVIA
- d'un marchand de biens immobiliers, ATOLL

**Promoteur (pour les collectifs notamment) :** ATOVIA Constructions, créée en regroupant ATOLL à un promoteur local, SOVIA Constructions.

**MOE de l'aménageur :** groupement SETUI (BE infrastructures, mandataire) et Plan Libre (architecte)



Plan du lotissement

## Calendrier :

**Élaboration du PLU :** 2005

**Réflexion urbaine sur le secteur Zellmaten 2 :**

\* Conception urbaine de début 2006 à fin 2007 (*Plan Libre, sous Maîtrise d'ouvrage ATOVIA, en lien étroit avec la Ville et le Parc*)

\* Révision du PLU de juillet 2006 à juillet 2007, (*ADAUHR, sous maîtrise d'ouvrage communale*)

**Permis d'aménager :** mi 2008 // nouveau Maire

**Début des travaux de terrassement :** sept. 2008

Livraison des infrastructures : début 2009 – mi 2010

Mise en place du **comité local de conseils en architecture** : 2010, par la Ville, avec le Parc et le CAUE

## AUJOURD'HUI :

\* les lots libres sont vendus et en partie bâtis

\* 2 terrains vendus avec permis et bâtis

\* 6 terrains avec constructeur en cours de commercialisation

\* un immeuble collectif (en VEFA) porté par SOVIA en cours de commercialisation

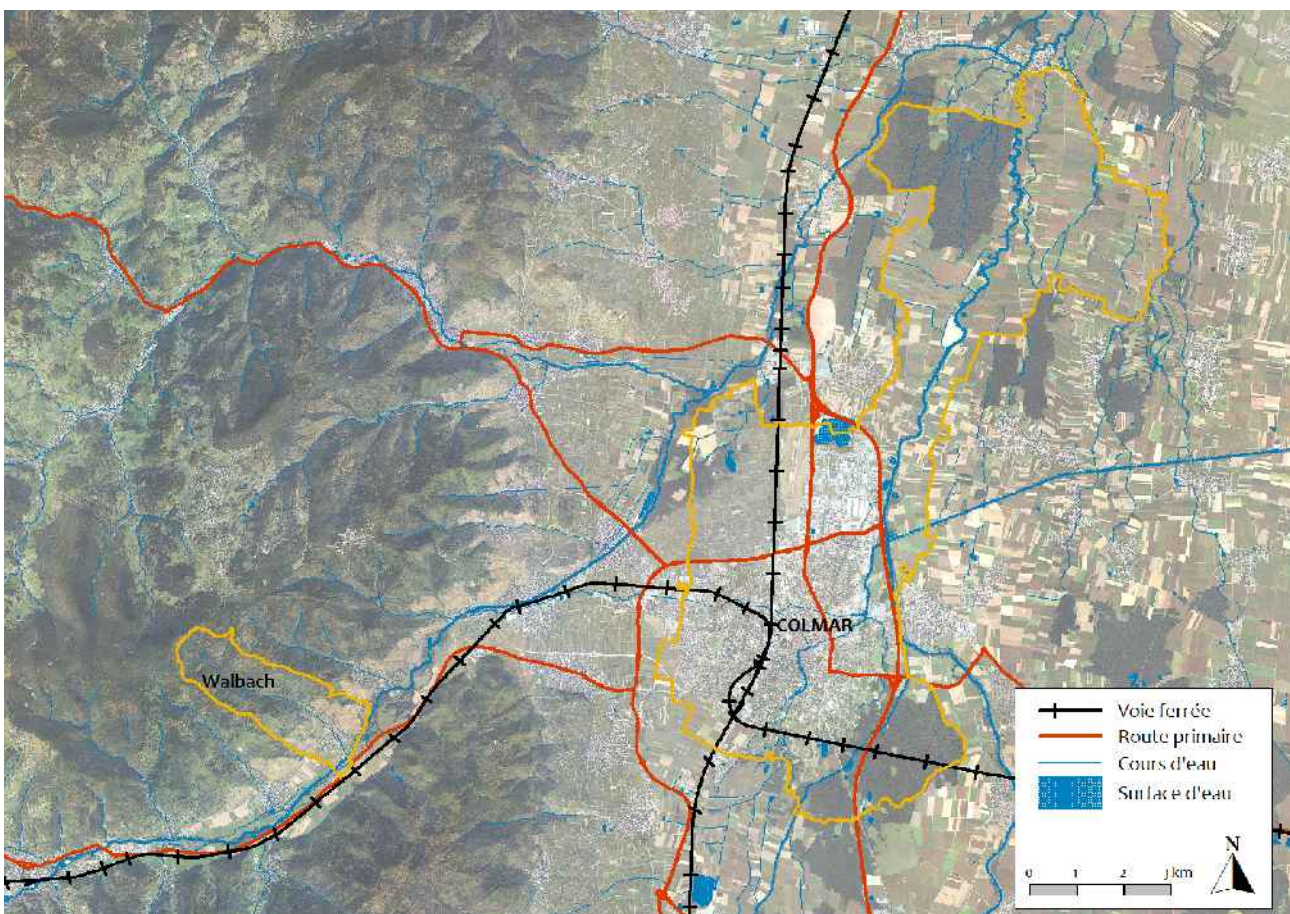
## Génèse du projet : naissance de l'ambition partagée d'un lotissement rural durable

### *La prise de conscience politique du besoin d'encadrer l'urbanisation*

La commune de Walbach (928 habitants) fait partie de la vallée de Munster. Cette vallée, enserrée entre les collines vosgiennes, accueille la Fecht (cours d'eau sujet à inondation) longée sur sa rive droite par la voie ferrée et la route principale. Les villages se développent en chapelet sur les coteaux, en rive gauche, entourés de piémont viticole, agricole, ou de forêts.

La commune fait par ailleurs partie du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, et depuis peu de la Communauté d'Agglomération Colmarienne, pôle de gravité du territoire et facilement accessible (13 km, reliée en train et automobile) depuis Walbach.

Sans être dans la première couronne de Colmar, la commune bénéficie d'une attractivité résidentielle relativement importante, qui repose sur cette proximité et sur la qualité du paysage et le caractère rural du site.



*Walbach dans la vallée de Munster, à proximité de Colmar, entre ville et campagne / montagne*



La commune a élaboré un Plan d'Occupation des Sols en 1982 qui définit :

- une seule zone urbaine (*Uc, en gris*) englobant le centre historique et les zones d'extension successives existant à l'époque (*qui sont déjà assez dispersées sur le territoire*),
- deux zones d'extension futures relativement importantes en surface (*NAa et Nab, en bleu*).

Par ailleurs le règlement du POS favorise la construction de maisons pavillonnaires, avec des distances aux voiries et aux limites séparatives importantes (*implantation à 4m à l'axe des voies, 3m des limites séparatives*), un coefficient d'occupation du sol faible (*0,5*), une hauteur de construction très limitée (*3 niveaux*).

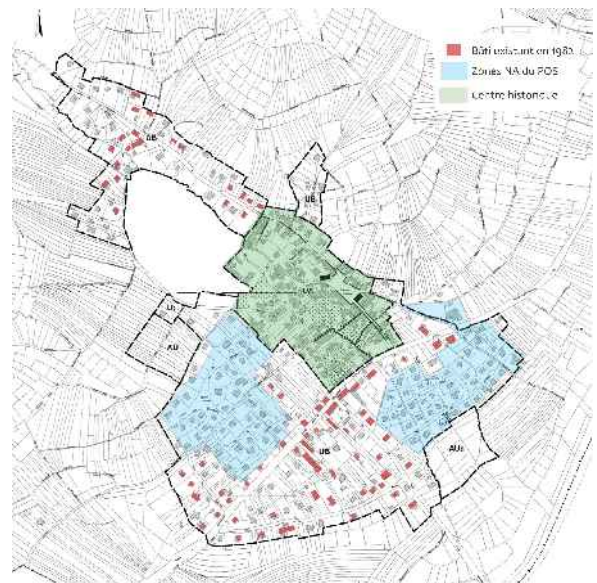


Plan de zonage du POS de 1982

En 2005, la commune se lance dans l'élaboration d'un PLU. Le bilan du POS est assez critiquable : au-delà du centre historique, l'urbanisation des zones pavillonnaires est très lâche et dispersée et les extensions futures sont consommées en quasi totalité. Le tissu pavillonnaire développé dans le cadre d'opérations d'ensemble au gré des opportunités foncières ne peut satisfaire à toutes les demandes et accueille une population vieillissante.

L'ambition de la commune est alors d'encadrer plus volontairement l'extension du village. L'accueil de nouvelles populations est important pour le développement de la commune, qui ne dispose pas d'industrie et seulement de quelques activités.

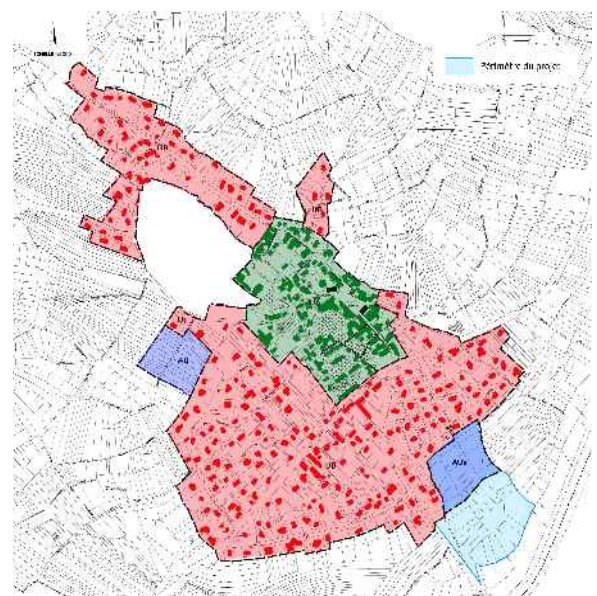
Il doit s'envisager plus généralement avec une stabilisation de la population en place et une diversification de l'offre de logements pour maintenir les jeunes actifs sur place.



État de l'urbanisation de Walbach en 2005

L'élaboration du PLU, confiée à l'Agence d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut Rhin (ADAUHR) en 2005, est l'occasion de mieux différencier les zones urbaines existantes. Le centre historique, dense et préservé est distingué des zones d'extension récentes.

Par ailleurs, après débats au sein du conseil municipal sur les priorités de développement de la commune, les zones d'extension sont phasées : une zone au sud, dans la continuité d'un précédent lotissement (Zellmatten) est classée Aua (*et correspond à la partie Nord du site du projet analysé*), c'est-à-dire dédiée à une extension immédiate, alors qu'une autre, plus en retrait au nord de la commune, sur les coteaux, et plus difficile d'accès est classée en AU stricte, c'est-à-dire ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une modification du PLU.



Zonage du PLU en 2005

Pour autant, le règlement reste assez classique et principalement orienté vers la maison individuelle. On retrouve une implantation à 3m de l'alignement des voies et des limites séparatives, et une limitation de la hauteur de construction à 3 niveaux et 11m au faîtage.

Par ailleurs, au-delà du phasage, les zones ouvertes à l'urbanisation ne s'intègrent pas dans un projet urbain d'ensemble lisible.

Le PLU est approuvé en septembre 2005.

### *L'impulsion du projet : la « pression du lotissement »*

Avant même la fin des négociations internes à la Ville sur le phasage de l'urbanisation, un aménageur local, SOVIA, mène doré et déjà un travail de prospection foncière sur la commune. Cet aménageur est originaire des environs, et est déjà intervenu dans les années 1990 pour le lotissement Zellmatten en continuité du centre ville au sud, et limitrophe du projet analysé.

D'après S. Georgenthum, Gérant de SOVIA, il est important pour un aménageur d'être à l'écoute des besoins des communes et d'arriver le plus en amont possible sur un site, et ce, dès la période d'élaboration des documents d'urbanisme.

Walbach jouissant d'une certaine attractivité résidentielle, l'aménageur avait donc, avant approbation du PLU, engagé la prospection foncière sur le terrain d'extension au nord. Cela s'est traduit par divers contacts avec les propriétaires fonciers et par des promesses d'achats.

À l'approbation du PLU, l'aménageur s'est rétracté sur la zone nord dont l'urbanisation est d'abord gelée, pour prospecter sur la zone d'extension immédiate au sud. Cela a rendu plus difficile ses manœuvres d'approche auprès des propriétaires, et a favorisé l'arrivée d'un nouvel acteur : ATOLL, marchand de biens (Autre SARL, capital 500€), également implanté localement, qui à la suite de SOVIA se lance à son tour dans la prospection foncière du site sud.

Devant cet empressement opérationnel, la mairie prend conscience des besoins d'encadrer le futur lotissement et décide d'affiner la réflexion sur la zone d'extension urbaine. L'ambition est de maîtriser le projet immobilier pour garantir des objectifs qualitatifs (*diversité de l'habitat, performances environnementales, insertion dans le paysage et dans le village*) qui garantiront l'attractivité de l'opération et de la commune, sans pour autant acquérir les terrains et porter directement l'opération.

*« Nous sommes très impliqués sur le secteur, et il est important d'être à l'écoute des communes et de réagir le plus en amont possible, surtout quand on entend parler d'écoquartier.*

*Entre une zone ouverte à la concurrence entre aménageurs et un maire qui maîtrise ce qui se réalise sur sa commune et qui fait confiance, il n'y a pas à tergiverser ! Finalement, tout le monde est gagnant : la ville a ce qu'elle veut, et les produits sont moins chers, puisque la maîtrise foncière est mieux encadrée.*

*C'est pourquoi Il faut être à l'affût. Si la constructibilité ne change pas les prix d'achat, la concurrence, oui. C'est pourquoi nous démarrons généralement la prospection foncière (sous forme de promesse d'achat) avant même que les terrains soient effectivement constructibles »*

Stéphan Georgenthum,  
Entretien du 14 juin 2012

## Le projet : à la convergence du PLU et de l'opérationnel

Pour ce faire, l'idée est alors d'utiliser le PLU pour encadrer au mieux l'opération. La nécessité d'entreprendre une révision simplifiée pour agrandir la zone de projet et ainsi viabiliser le projet offre les conditions d'une négociation.



Périmètre du projet

Le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges (PNRBV) et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Haut Rhin (CAUE), déjà impliqués en tant que Personnes Publiques Associées dans le cadre de l'élaboration du PLU et ayant participé aux échanges et débats sur le phasage de l'urbanisation, sont alors officiellement sollicités par la Mairie pour l'aider à définir un cahier des charges de l'opération.

Le Parc et le CAUE travaille en collaboration étroite pour accompagner la commune dans la définition des objectifs du projet et pour les traduire en préconisations pour l'ensemble du secteur sud, qui comprend la partie en Aua, et une partie classée en N.

Ce travail dessine les contours du programme de l'opération. Ainsi, la ville, le Parc et le CAUE définissent :

- les typologies d'habitat attendues (*répartition équilibrée entre pavillonnaire, habitat groupé et collectifs*), ce qui se traduit par une diversité de taille et de forme de parcelles, dont le tracé tiendra compte du contexte du site (*pente, topographie, végétation existante, orientations...*), pour préserver l'ambiance champêtre du lieu.
- La logique de prolongement du maillage urbain existant, et l'accroche automobile, piétonne et cycliste au village.
- la limitation attendue de l'emprise des voiries et du stationnement (*rationalisation des voies, mutualisation du stationnement*).
- L'organisation des constructions pour limiter les vis-à-vis, et s'inscrire dans le site dans le respect de la pente et de l'existant.
- l'attention portée aux espaces publics avec un espace majeur prévu en cœur de quartier en lien avec le réseau de circulations douces, et le traitement des limites parcellaires avec une certaine ouverture sur l'espace public.
- Les performances environnementales visées par l'opération, à savoir des logements BBC (*consommation inférieure à 70 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'habitat individuel, et 60 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le collectif*) et une gestion alternative des eaux pluviales (*cuves de récupération à la parcelle, noues, bassin de rétention, toitures végétalisées sur les bâtiments annexes de plus de 20m<sup>2</sup>*)

Par ailleurs, l'opération est envisagée comme un projet unique d'ensemble, quelque soit le nombre d'opérateurs.

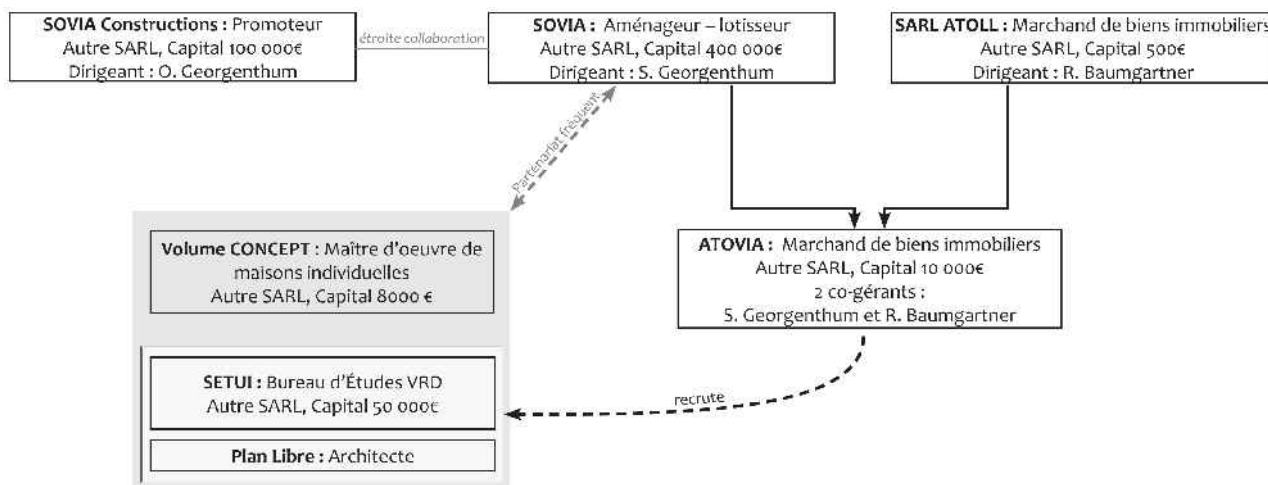
Ce cahier de prescriptions est validé en conseil municipal en mars 2006, et sert de support de négociation avec les opérateurs.

Côté opérationnel, les deux opérateurs, SOVIA et ATOLL, mènent une course à la maîtrise foncière du terrain du projet depuis environ un an. En mars 2006, à eux deux, ils maîtrisent quasiment toute la zone, mais cette compétition dans la maîtrise foncière a fait augmenter les prix de vente des terrains, ce qui se répercute dans le prix de sortie de l'opération.

La mairie utilise le PLU comme levier de négociation, nécessité d'une révision, pour faire passer ses conditions aux aménageurs : le cahier de préconisations leur est soumis comme une condition pour urbaniser le site au printemps 2006. Par ailleurs, la mairie exige d'une part de n'avoir qu'un seul interlocuteur, et d'autre part, d'avoir un plan d'ensemble du projet, destiné à intégrer le PLU en tant qu'orientation d'aménagement.



Les deux opérateurs s'associent alors dans une nouvelle SARL, ATOVIA, structure juridique à vocation opérationnelle, destinée à ne porter que cette opération.



Les aménageurs du projet et leurs principaux partenaires

ATOVIA recrute en juin 2006 un architecte associé au bureau d'étude VRD habituel de l'aménageur SOVIA. Sa mission consiste alors à élaborer le plan d'ensemble, et établir le permis d'aménager, et ce en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage publique.

### Un partenariat établi pour un projet prêt à démarrer

Un groupe de travail s'est alors constitué, composé de :

- la société ATOVIA, représentant la maîtrise d'ouvrage ;
- L'atelier d'architecture Plan Libre, maître d'œuvre désigné par ATOVIA;
- Des élus de la municipalité;
- Le CAUE du Haut-Rhin;
- Le PNR des Ballons des Vosges.

Une fois les grandes lignes du projet définies et partagées, la commune de Walbach engage une procédure de révision simplifiée du PLU en juillet 2006, afin d'y inscrire le périmètre définitif du site, d'intégrer le projet sous la forme d'une orientation d'aménagement et d'apporter un règlement approprié aux ambitions du projet.

*Cette interaction entre procédures d'urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel, peu courante dans un village, a été un moment clé de la réussite de ce projet. Le groupe de travail n'avait pas pour autant cessé sa collaboration en affinant le projet, en travaillant sur la procédure de lotissement et en cherchant différents moyens pour assurer la réussite du projet dans le temps.*

Extrait des motivations à l'appel à projet Ecoquartier 2011  
A. Beyer, maire de Walbach

Le site du projet, plus grand qu'imaginé dans la première version du PLU, couvre 2,3 ha. Il est orienté au sud, entre le village existant au nord et la route nationale qui dessert la vallée et la gare au sud, encadré à l'ouest par le Walbach et au sud par la Fecht.

Ce site, en pente douce au milieu de vergers et de pâtures, possède des caractéristiques paysagères indéniables, et offre des





perspectives de développement pour la commune à moyen terme (plus de 70 logements pour une commune de 928 habitants).



Mi-2006, les objectifs d'urbanisation de la commune sont clairs et exprimés, grâce au travail d'accompagnement et de conseil du PNR et du CAUE. Il s'agit :

- D'une part de maintenir voire de développer la **dynamique résidentielle du village** (*attirer de nouvelles populations et/ou pérenniser la population en place*) pour garantir les ressources de la commune en diversifiant l'offre d'habitat (*formes architecturales, prix*), et en jouant sur l'effet d'appel « écoquartier » (*préservation de l'environnement et du paysage, performances énergétiques, architecture contemporaine, création d'un « lieu de vie »*)
- D'autre part, de **maîtriser l'urbanisation du village** pour préserver le caractère rural des lieux en privilégiant le développement au sud de la commune, plus accessible et moins contraint que les terrains au nord, et permettant d'accentuer le lien à la gare.

Sans être en capacité de porter directement l'opération, le maire et l'ensemble du conseil municipal sont volontaires et ambitieux pour encadrer et faire aboutir le projet avec des exigences fortes en matière de qualité d'habitat.

Par ailleurs, l'opérateur, engagé très en amont dans cette opération, est également à l'écoute de ces exigences. En effet, la dynamique actuelle « écoquartier » est reconnue et portée du côté des aménageurs – lotisseurs, et peut se traduire par l'ambition de construire plus dense, sur des parcelles plus petites, en intégrant des performances environnementales accrues.

Au-delà des considérations environnementales, les aménageurs-lotisseurs y voient également leur intérêt économique. Grâce à une implication plus forte auprès des élus et un renouvellement des manières de faire un lotissement, l'ambition est bien pour ces acteurs de vendre mieux la densité, et de concilier exigences écologiques et maîtrise des coûts pour rester dans le marché. Cela suppose de nouvelles façons de travailler avec les communes, et une plus grande maîtrise de l'opération : maîtrise technique (formes architecturales, performances environnementales, et maîtrise financière (maîtrise foncière, type de produits, pour une plus grande maîtrise des prix de sortie).

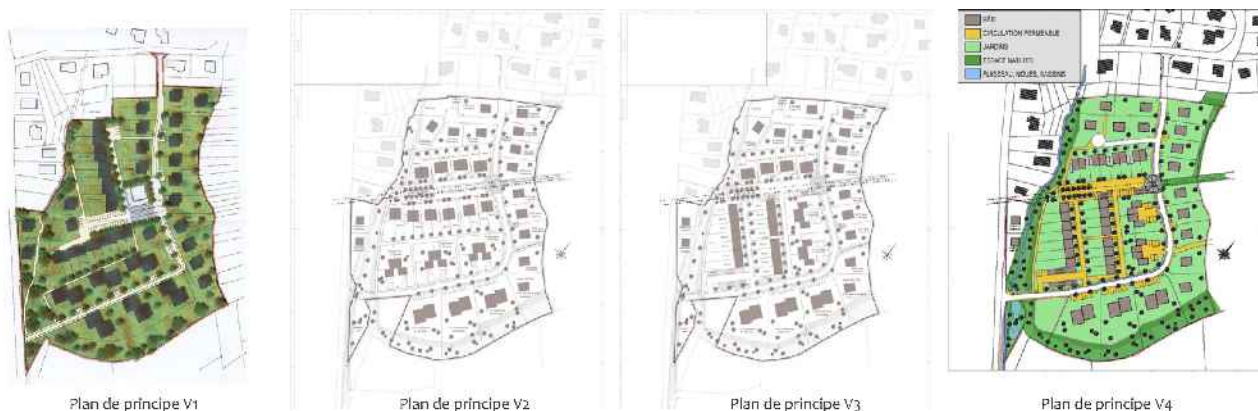
## La vie du projet

Mi 2006 le projet est donc porté politiquement, avec un pilotage partenarial organisé, et un enthousiasme partagé pour faire autrement et assurer la réussite du projet.

### *Pour préparer l'opération : un projet d'ensemble et un encadrement réglementaire*

Une fois l'architecte recruté, un travail itératif de construction du projet démarre. La mission de maîtrise d'œuvre est finalement co-pilotée par les aménageurs et la ville. Les décideurs (*les élus et les représentants d'ATOVIA*) découvrent et réagissent ensemble aux évolutions du projet. Le maître d'œuvre (*l'architecte ainsi que le bureau d'étude VRD qui chiffre chaque option urbaine*) et les AMO publiques (*le PNR et le CAUE*) mènent un travail technique en amont de toute décision.

Le projet d'ensemble évolue ainsi en fonction des réactions municipales (*réticence à la densité, à la mutualisation du stationnement, largeur des rues...*) et des réactions de l'aménageur (*coûts des aménagements, part de pertes non vendables, ...*)



*Les différents plans d'ensemble produits entre mi 2006 et mi 2007 – Atelier d'architecture Plan Libre*

Dès la première esquisse, la mairie lance la révision simplifiée du PLU, qu'elle confie à l'ADAUHR. Cette révision a pour objet l'ouverture de toute la zone à l'urbanisation mais également la traduction réglementaire du projet partagé dans le document d'urbanisme, à la fois dans le règlement et par une orientation d'aménagement.

Confier cette mission à l'Agence d'Urbanisme est logique et dans la continuité de l'élaboration même du PLU, même si cette dernière n'est pas directement impliquée dans la construction itérative du projet et des principes d'aménagement qui le portent. Ainsi, même si l'Agence est au fait du projet, elle reste, pour la première version du règlement du PLU, dans un premier temps dans une approche assez classique.

On retrouve ainsi l'implantation à 3m de l'axe des voies, aucune règle d'emprise au sol ou de COS, une hauteur de bâtiment limitée en taille (11m) et en nombre de niveaux (3 à 4) ...

Le PNRBV et le CAUE, en prise directe avec la mairie et l'architecte, réagissent aux propositions de l'ADAUHR et imaginent ensemble une évolution du règlement pour être au plus près du projet. Cela suggère d'être plus précis que d'habitude sur les règles édictées, plus contraignant parfois, mais surtout d'établir une cohérence entre la règle édictée et l'effet attendu dans le cas précis du lotissement Zellmaten 2.

L'ambition commune du Parc et du CAUE est de pérenniser les intentions de projet alors validées et de les encadrer au mieux en amendant voire en proposant la réécriture de certains articles du règlement.



**Art 6.1 et 6.2 : Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques**

En définissant une limite d'implantation, on amorce la définition d'un gabarit, mais est-il réellement adapté à l'espace public qu'il doit qualifier ? Pourquoi 3m, et pas 2,5m ou 3,2m ?

Proposition : il semblerait plus intéressant de se contenter de régler la question de l'implantation au travers des orientations d'aménagement, sur la base d'un projet et d'intentions urbaines concrètes, faute de quoi la valeur donnée ne peut qu'être arbitraire. [...]

**Art.9 : Emprise au sol des constructions**

La conjonction d'absence de règle d'emprise au sol, d'absence de COS et de l'obligation de traiter seulement 50% de l'unité foncière en espace vert semble risquée pour les projets dont on ne maîtrisera pas la conception [...].

Proposition : il semble raisonnable de jouer sur au moins une des leviers de manière plus volontariste :

limiter l'imperméabilisation des sols à 25% de l'unité foncière pour inciter à des formes architecturales plus compactes et dégager ainsi un maximum d'espace au sol exploitable par les habitants [...].

**Art.12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Proposition : Compléter l'article en précisant que le stationnement devra se faire au plus près de la rue afin de limiter l'espace consacré aux accès automobiles. De plus, le contournement des bâtiments principaux d'habitation pour accéder à des emplacements situés à l'arrière ou en sous-sol devrait être strictement interdit. Les maisons individuelles en bande pour lesquelles un stationnement commun est prévu hors des parcelles devraient être différenciées dans cet article afin de formaliser par le règlement, le mode de stationnement prévu et éviter que celui-ci ne soit petit à petit remis en question par la réalisation de garages en front de rue.

Extrait de la réaction commune du PNRVB et du CAUE68 concernant le règlement en vue de la révision simplifiée du PLU de Walbach – Décembre 2006

Le maire acte ses modifications qui doivent être intégrées dans le document.

Toutefois, la perspective des élections municipales perturbe cette évolution du règlement. En effet, le maire, qui perdra son siège, souhaite que le projet soit sur les rails avant les élections, c'est-à-dire que le permis d'aménager soit signé avant son départ.

Cela suppose d'avoir acté la révision simplifiée du PLU et d'être d'accord sur le projet et le règlement de lotissement. Finalement les personnes publiques associées ne sont pas consultées sur le document final de la révision simplifiée du PLU, approuvée en juillet 2007, sans intégrer l'ensemble des remarques et propositions du Parc et du CAUE.

Le règlement reste finalement assez classique, notamment sur les règles d'implantation des bâtiments à l'alignement ou à 3m de l'espace public ou des limites séparatives, la réglementation des hauteurs, ou le positionnement du stationnement sur la parcelle, mais peu contraignant.

À noter que face aux manifestations d'inquiétude et de réticence émises lors de l'enquête publique (voir encadré), le maire adapte légèrement le projet (notamment en terme de bouclage du maillage au nord, avec le lotissement des années 1990) avant validation du permis d'aménager.

L'enquête publique à l'occasion de la révision simplifiée du PLU fait apparaître des réticences importantes de la population à ce projet d'extension urbaine, qui s'appuie sur les arguments suivants :

- Capacité des réseaux, et notamment d'alimentation en eau potable.
- Flux de circulation générés par ce nouveau quartier, notamment la sortie vers le lotissement au nord (rue des Acacias), pendant les travaux et après.
- Le projet en lui-même, jugé dense, voire dangereux (rues étroites, carrefours, et manque de stationnement), en désaccord avec l'identité de la commune.

Ces arguments sont principalement portés par les habitants du lotissement Zellmaten 1, au nord du site du projet.

Une quinzaine de ménages ont réagi à la mairie dès le projet déposé. Une partie de leurs remarques a été prise en compte : *densité plus faible dans la couture avec le tissu existant, non bouclage de la voie structurante vers la rue des acacias.*

Une partie de ces habitants (12 familles) ont été jusqu'à déposer un recours sur le permis d'aménager, recours finalement rejeté par le tribunal administratif de Strasbourg en juillet 2008. Ces familles se sont finalement désistées en octobre 2008 suite à un vice de procédure.

On peut toutefois noter que l'avancement du projet et les itérations entre urbanisme réglementaire et opérationnel ont permis des avancées significatives avec :

- La limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement en contrepartie d'un pré-traitement avant rejet dans le milieu naturel,
- La définition d'une emprise au sol maximale (25%) pour les unités foncières de plus de 3,5 ares,
- L'intégration des toitures dans le site et en vue de favoriser les apports d'énergie solaires.

En parallèle, le règlement de lotissement est élaboré par l'architecte, en relation avec le Parc et le CAUE, qui intègre une partie des propositions émises pour le règlement du PLU. Il pose notamment des obligations en matière :

- de récupération des eaux de pluies (*une cuve d'au moins 2000L pour les maisons individuelles*),
- de plantation d'arbres fruitiers sur les parcelles privées en fonction du plan d'ordonnancement prévu.
- d'aspect extérieur des constructions, en termes de matériaux, de façades, mais également en terme de type d'architecture avec une interdiction de « toute architecture à référence régionale (colombage, chalet bois, toiture mansarde, ...) » et de « tout matériau cherchant à imiter un autre matériau »

Malgré un travail préparatoire partenarial important, l'urgence fait que le permis d'aménager est finalement déposé par l'aménageur sans passer par l'architecte et est validé précipitamment, sans consultation des partenaires, afin d'être dans les temps. Le permis d'aménager est signer 8 jours avant les élections.

**Enfin, malgré un enthousiasme et un volontarisme forts, l'encadrement réglementaire du projet est moins complet que prévu, et même si cela donne des marges d'évolution au projet, certaines conséquences de ces souplesses n'ont pas alors été anticipées. Toutefois, le portage en parallèle de la définition du cadre réglementaire et de la maturation opérationnelle du projet a été une expérience riche et soulignée par les acteurs comme une des conditions de réussite du projet.**



WALBACH\_Zollmatten 2  
Simulation du projet  
Page réalisée par  
Atelier PLAN LIBRE  
(2007)  
Maître d'ouvrage :  
ATOVA



## La phase opérationnelle : le pas entre théorie et pratique

En mars 2008, suite aux élections municipales, la commune connaît un changement de municipalité dans la douceur : le nouveau maire faisait déjà partie du conseil municipal, tout comme 10 conseillers municipaux sur 15.

Avec la révision du PLU approuvée et le permis d'aménager instruit, le lotissement Zellmaten 2 peut entrer en phase opérationnelle. Les acteurs ont alors conscience que tout reste à faire pour encadrer au mieux les projets individuels qui composeront le lotissement.

Pour ce faire, dès janvier 2008, une convention entre la Commune et le PNRBV est signée afin de préciser les conditions du partenariat qui les lie autour de ce projet. Le Parc propose une « assistance technique aux élus pour les aider à réaliser une opération d'urbanisme s'inscrivant dans une logique de développement durable et de production d'espaces de qualité » (acté en Conseil Municipal le 7 janvier 2008).

A noter que la nouvelle équipe porte tout autant le projet, ayant participé activement à ses prémices. Aussi, le changement de municipalité au moment même du démarrage opérationnel du projet ne marque pas pour autant la fin de la négociation et du partenariat entre la commune et l'aménageur.

Il est alors important pour tous de faire comprendre le projet aux futurs habitants. ATOVIA intègre l'obligation de passer en comité local de conseils en architecture dans le cahier des charges de cession de terrain.

Ce comité est une commission pré-permis et se compose :

- du maire de Walbach,
- d'élus de la commune de Walbach,
- d'un architecte du CAUE du Haut Rhin,
- d'un architecte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges.

Le projet, présenté par le candidat pétitionnaire et son architecte, passe en comité sur la base du volontariat. Le rapport du comité est joint à la demande de permis de construire, et l'agent instructeur de la DDT du Haut Rhin concerné par Walbach est informé de la tenue de chaque comité et destinataire du rapport établi pour chaque projet. Ce comité constitue un lieu de discussion entre experts et élus, pour expliquer les projets et dépasser les réticences courantes à l'architecture contemporaine.

Ce comité fonctionne bien, notamment pour les terrains vendus nus. Au départ, les acteurs craignent l'arrivée massive de constructeurs de maisons individuelles, mais étant donné la taille des parcelles (500 à 700 m<sup>2</sup>) et le prix de cession du terrain (plus de 24 000€/are, comparativement à 15 000€/are sur d'autres opérations), l'opération attire plutôt des particuliers avec un projet d'architecte.

Le passage en comité des projets portés par l'aménageur a mis plus de temps à se systématiser. En effet, il s'agit davantage d'une continuité du travail itératif de projet et en cela, d'une pré-instruction du projet que d'un conseil gratuit de cadrage.

Le comité local de conseils en architecture traduit la volonté de la ville d'être consultée en amont de toute opération, pour que « chaque projet respecte la philosophie globale du futur quartier en étant respectueux en matière de consommation d'espace et de gestion des eaux, tout en s'orientant vers des logements à très basse consommation énergétique et vers une préservation du caractère champêtre des lieux »

Il a pour but « d'accompagner les pétitionnaires candidats pour construire sur ce lieu, afin d'assurer la réussite du projet global, tant dans sa forme que dans sa philosophie. [...] il s'agira d'encourager des projets uniques, spécifiques à chaque parcelle et spécifiques aux exigences et aux modes de vies propres à chaque habitants. ».

Extrait de la plaquette de présentation du projet et de la procédure de passage en comité

*Dans le cas où la discussion aurait échoué, permettre au maire, grâce aux analyses des techniciens de la commission, de refuser un permis de construire sur le fondement de l'article 11 du PLU (ou R.111-21 du code de l'urbanisme aspect des constructions) .*

Extrait de la plaquette du site internet du PNRBV sur les objectifs d'une commission pré-permis

En amont du comité technique, la ville a également conservé un autre droit de regard sur le projet, le droit de préemption urbain à la parcelle. Ce qui lui permet d'acter chaque vente de terrain en conseil municipal. Cela peut sembler ralentir le projet, mais c'est aussi une façon pour la commune d'être un jalon dans la vente de chaque parcelle.

Les travaux d'aménagement et la commercialisation démarre mi 2008, sur fond de crise économique. Les lots libres, qui correspondent à de grandes parcelles, chères (*à la fois par leur taille et par la répercussion des coûts d'acquisition du foncier par l'aménageur élevés*) sont moins impactés par la crise, puisqu'ils attirent des ménages plutôt aisés, avant tout en quête d'un site et avec des envies de projet contemporains (*«enfin un endroit ou on peut faire des toitures terrasses »*) et se vendent relativement rapidement.

Par contre, les produits plus atypiques, à savoir les plus petites parcelles, vouées à la construction de maisons en bande ou de maisons jumelées sont beaucoup plus difficiles à vendre et la commercialisation est plus lente que prévue. Pour illustrer, d'après l'aménageur, seulement 40% des lots sont vendus en 3 ans, au lieu des 65% espéré à ce stade.

Face à ce ralentissement, les acteurs communiquent davantage sur les objectifs du projet et l'assistance gratuite que fournit le comité local. Une publication présentant le projet et les ressources disponibles pour assister chaque pétitionnaire est diffusée le plus largement possible. L'aménageur quant à lui multiplie les modes de vente du terrain pour diversifier les profils de clients.

Ainsi, il réattribue une mission d'assistance légère à Plan Libre, l'architecte du plan d'ensemble, pour concevoir les prescriptions architecturales des maisons en bande au nord du lotissement, et proposer les variantes architecturales possibles (*2 pentes / 1 pente de toiture / Toiture terrasse ; émergence ; stationnement...*). Cela lui permet d'envisager la vente de ces parcelles avec permis de construire ; après avoir un temps imaginé commercialiser ces maisons en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) avant de renoncer pour faire baisser le prix de sortie des logements. Pour cette opération, SOVIA travaille avec Volume Concept, maître d'œuvre dans la construction de maisons individuelles, qui est un de ses partenaires historiques.



*Les maisons en bande, Plan Libre, 2010*

Pour les collectifs au sud, SOVIA Construction, promoteur, s'associe avec ATOLL pour constituer ATOVIA Construction et porter la promotion de ces immeubles, vendus en état de futur achèvement. Cela permet au promoteur de maîtriser l'architecture du projet. Par contre, la VEFA revient à vendre un produit fini, ce qui enrichit le coût du produit de 10 à 15%. En effet, outre les contraintes d'assurances et de TVA qui gonflent en partie le prix de sortie, le surcoût en instantané pour le client est très visible commercialement parlant, puisque tout est compris dès le départ, sans échelonnement possible de la dépense. Cela a poussé l'aménageur à limiter les opérations en VEFA.

Devant la vente relativement aisée des terrains nus et face à des contraintes financières, il tente également d'augmenter le nombre de lots libres en redécoupant une parcelle au sud du lotissement. Il trouve effectivement facilement des acquéreurs, mais au détriment des ambrions du projet d'ensemble : le dessin correspond davantage à un lotissement standard, notamment dans le respect de la topographie du terrain. Les parcelles plus petites attirent une clientèle plus modeste, qui cherche d'abord un prix de sortie plutôt qu'un site.

La commune, le Parc et le CAUE réagissent rapidement au nouveau découpage parcellaire et Plan Libre se voit attribuer à nouveau un complément de mission afin de revoir le dessin du projet au sud.



*Les deux maisons issues du redécoupage foncier, au sud  
Juillet 2012*



L'architecte établit des prescriptions architecturales pour les maisons en bande et les maisons jumelées et le règlement de lotissement est révisé afin d'intégrer des gardes-fous pour que 2 parcelles ne puissent être regroupées pour ne construire qu'un logement. Les 2 parcelles vendues trop vite passent devant le comité local de conseils pour améliorer ce qui peut encore l'être, mais l'effet pavillonnaire est plus marqué que pour les lots libres initialement prévus.

Finalement, la décision unilatérale d'ATOVIA de revoir le dessin du parcellaire, pour des raisons financières (*équilibre de l'opération, difficulté de commercialisation et trésorerie, portage du projet par les commerciaux...*) a permis d'affirmer par l'exemple la nécessité de maintenir un espace de négociation permanent entre la commune et l'aménageur, et ce avec l'ensemble de la chaîne d'acteurs (*y compris en interne à chacun*).

Cet épisode a permis à la commune de comprendre les difficultés de commercialisation des maisons en bandes et d'encadrer ces opérations voire de les aider.

Cela a également fait prendre conscience à l'aménageur, mais également à l'ensemble des acteurs, que l'individuel groupé ne se vend pas comme de l'individuel. Plus qu'un terrain, il faut vendre un produit, il faut aider les clients à se projeter dans leur future maison en intégrant les terrains et projets limitrophes.

La phase de réalisation nécessite finalement des contacts très réguliers entre le maire et l'aménageur, qui passent par les instances officielles, comme le comité local ou les présentations de projet en conseil municipal, mais également par les contacts plus spontanés et officieux, notamment sur le terrain. L'aménageur est régulièrement sur le chantier, et le maire y passe une à deux fois par semaine.

Dans les faits, cela s'est également traduit par un accompagnement en matière de conception des projets (cahiers de prescriptions, variantes, test...), mais également par un travail sur la commercialisation en tant que tel. Ainsi, les maisons en bandes Nord-Sud ont d'abord été confiées à Maison Prestige, un constructeur de maison, qui a fait travailler un architecte à la conception de l'ensemble des maisons (6 lots), validée par le conseil municipal. Le constructeur se charge de trouver les clients, les renvoyant vers ATOVIA pour acheter le terrain une fois le contrat de construction acté. Cette solution a finalement été abandonnée par manque de commercialisation au profit d'un découpage en lots libres.

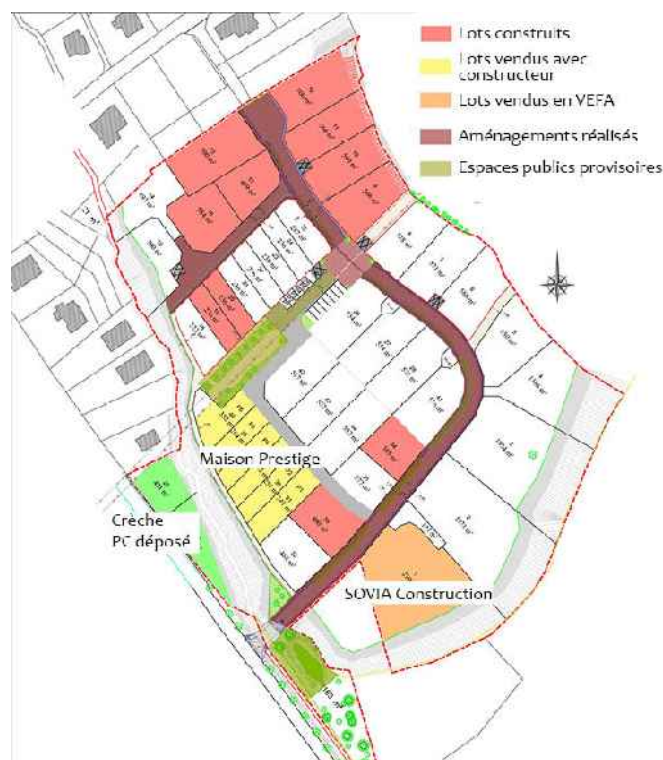
A l'heure d'un premier bilan, seul les lots à bâtir et les logements collectifs (la commercialisation du premier immeuble mis en chantier se déroule comme escompté) ont trouvé preneurs contrairement aux maisons en bande ou aux maisons en VEFA.

## Les apports du partenariat

### *Difficultés et nécessités de l'expérimentation*

#### **Qualité urbaine et architecturale, des résultats mitigés**

Fin 2012, le projet est en partie réalisé, même si la crise a ralenti l'échéancier initial. Au démarrage, dans l'esprit des acteurs, l'opération est phasée sur 5 ans : 77 logements en plus pour une commune de 928 habitants représente une évolution démographique notable, aussi la ville et l'aménageur avaient envisagé d'échelonner la livraison sur un temps relativement long. Avec la crise, 4 ans après le démarrage des travaux, 40 % des lots sont vendus (par rapport au 65% prévus).



*Avancement du lotissement fin 2012*

L'ensemble des voiries est réalisé, même si les abords des parcelles non construites sont encore aménagés provisoirement. Les espaces publics et les cheminements doux ne sont réalisés qu'au fur et à mesure de la réalisation des lots environnants.

Malgré les ambitions initiales, les aménagements ont subi quelques évolutions entre la phase de conception et celle de réalisation.

Ainsi, autant pour les aménagements privés, les acteurs ont décidé de fournir les arbres fruitiers ainsi que la cuve de récupération d'eau à chaque particulier pour garantir les ambitions environnementales des espaces extérieurs.

Autant pour les espaces publics, les choix opérés lors de la mise en œuvre n'ont pas toujours été dans le sens recherché au départ. Les



*La "noue" finalement réalisée : une canalisation enherbée avec bordures*

arbres fruitiers et les essences locales qui devaient agrémenter l'espace public central ont été remplacés par des prunus, semble-t-il par habitude.

Suite aux réticences des services municipaux à réaliser et gérer une noue, celle qui devait accompagner la rue principale a été remplacée par une canalisation standard, enherbée, et bordée de trottoirs hauts pour éviter le stationnement et la circulation.

La noue envisagée à la fois en terme de gestion alternative des eaux et de traitement des limites dans l'esprit champêtre des lieux a ainsi été remplacée par une somme d'aménagements mono-tâches.

Le bouclage au nord a été abandonné pour le moment, et la rue principale se termine par une aire de retournement. Le bouclage est contraint par des négociations foncières qui n'ont pas encore abouties, mais également par l'engagement du maire vis-à-vis des habitants du lotissement Zellmaten 1 au Nord du projet.

Côté construction, les lots libres au nord du lotissement sont construits, et ont tous fait l'objet d'une prestation d'architecte, ce qui contribue à une certaine diversité architecturale.



*Les constructions des lots libres présentent une diversité architecturale*

Deux lots ont été vendus avec permis, et la construction a été confiée à Volume Concept, sur la base des prescriptions de Plan Libre.

La réalisation a, là aussi, légèrement adapté le projet initial : au lieu de deux maisons collées, ce sont deux maisons rapprochées qui ont été réalisées, et qui ne s'insèrent pas pleinement dans la topographie du site.

De l'espace public central, elles semblent perchées en haut d'un terrassement important, effet qui devrait être amoindri par l'aménagement du jardin, à terme et suite aux réactions vives de la mairie.



*Les deux maisons "collées", vues de chaque côté*

Enfin, le projet de crèche associative peine à voir le jour : un premier projet qui accueillait une crèche, des logements et un artisan n'a pas trouvé de montage financier acceptable. L'idée est ensuite de ne faire que la crèche et les logements associés, mais le projet pose des difficultés réglementaires par rapport à l'implantation en limite et les servitudes de la cour commune aux logements et à la crèche.

ATOVA qui avait d'abord prévu de vendre le terrain construit, se rétracte devant les difficultés de montage pour proposer à la crèche la vente du terrain avec permis, sur la base du projet esquissé par l'architecte.



Le permis de construire est annulé par la crèche, qui décide de changer d'architecte et relance la mission. Finalement, un nouveau permis est déposé, mais les travaux n'ont pas encore commencé.

### **L'apprentissage par l'expérience**

Du point de vue des acteurs, malgré quelques frustrations et difficultés non pressenties, tous restent convaincus de la qualité et de l'exemplarité du projet.

La commune, qui visait avant tout son attractivité résidentielle, reste très investie dans la réalisation du projet et garde une réactivité forte au quotidien : présence sur le terrain, contact régulier avec l'aménageur, avec les habitants... Elle garde également le contrôle sur chaque vente de lot qui passe en conseil municipal grâce au droit de préemption urbain, ainsi que sur la conception des différentes opérations par le comité local ou par l'aménageur.

Par contre, la mairie reste ferme sur ses intentions initiales de ne pas s'engager financièrement. Ainsi, les difficultés de commercialisation des lots ne sont pas de son ressort, elle n'a pas répondu favorablement aux demandes de subventions de la crèche et elle ne vise une rétrocession des aménagements qu'une fois l'ensemble terminé (d'ici 4 ou 5 ans).

La commune estime aujourd'hui que ce projet est une réussite : c'est un lotissement qu'on peut prendre en exemple et qui est aujourd'hui visité par d'autres élus. L'ambition n'était pas d'attirer un nouveau genre de population, mais de fait, les nouveaux habitants sont souvent bi-actifs, et ont de nouvelles exigences (*en termes de services*) vis-à-vis de la commune.

Le caractère « écoquartier » a d'abord été porté par l'aménageur, même si la ville, c'est-à-dire le conseil municipal et la population, s'est laissée convaincre, notamment séduite par les ambitions de préserver le paysage du site.

Côté aménageur, l'investissement, financier et humain, est beaucoup plus important que ce qui était imaginé initialement. À ses dires, si c'était à refaire, il s'y prendrait différemment. Il continue à jouer le jeu, car une opération qui n'aboutit pas n'est bonne pour personne, mais il a appris de cette expérience pour les suivantes, notamment en termes de type de commercialisation. C'est une expérimentation qui lui coûte cher : entre la part de foncier non vendable, l'acquisition foncière en concurrence, l'encadrement des opérations, les parcelles atypiques, le retard de commercialisation, et le portage financier seul... Tout ceci l'a forcé à imaginer de nouvelles façons de vendre : non plus un terrain mais un produit.

Par ailleurs, cela passe par un partenariat accru, qui prend du temps, avec les communes mais également avec toutes les structures d'aides au projet mobilisables. Ces structures sont précieuses pour faire adhérer les communes à des concepts d'aménagement durable, comme la densité ou la qualité environnementale, par un autre vecteur que l'aménageur qui semble avant tout vouloir vendre plus.

Malgré le poids financier de cette opération, il reste convaincu qu'il faut poursuivre dans la voie des écoquartiers et qu'il est important que les communes maîtrisent ce qui se passe en matière d'aménagement. A ce titre, cette opération lui a révélé les difficultés de maîtriser la qualité d'un projet, et que cela passe par les marges d'évolution du projet qu'il est raisonnable de garder, et les facteurs de maîtrise du prix de sortie disponibles, deux facteurs qui de son point de vue, ont manqué dans ce cas.

Pour le Parc, ce projet permet de tirer des enseignements de ce qu'il est possible de faire en milieu rural, avec des acteurs motivés, essentiellement en matière de processus. Le seul encadrement réglementaire n'a pas suffi et l'investissement du Parc et du CAUE dans la phase de réalisation s'est révélé nécessaire pour garantir le débat entre techniciens et élus tout au long de la vie du projet. Cela reste pour le moment une expérience à la marge, mais qui impulse de nouvelles manières d'aborder et d'encadrer le lotissement dans les petites communes. Le Parc s'est par ailleurs largement servi de cette expérience pour communiquer localement et nationalement.

## *Une remise en cause permanente du projet*

### **Une négociation tendue de tous les instants entre acteurs et en interne**

Pour ce lotissement les acteurs ont fait preuve d'un enthousiasme et d'une volonté partagés de faire autrement, et ont su garder un espace de négociation relativement ouvert et sain tout au long du projet.

La négociation s'est naturellement imposée aux acteurs, les maires successifs ayant su s'imposer comme légitimes à avoir un droit de regard sur cette extension urbaine majeure pour la commune, et l'aménageur ayant tout intérêt à la réussite du projet pour apprendre mais également faire vitrine pour les opérations alentours.

Rapidement, ce partenariat a donc reposé sur l'écoute des exigences de chaque partie, l'appui du Parc et du CAUE y contribuant largement. Ces AMO à vocation publique et gratuites ont effectivement su entretenir le débat éclairé entre les différents acteurs.

Toutefois, même si chacun entend le besoin de négocier tout au long du projet, parce que tout le monde a à y gagner, cela reste une relation en tension. En effet, il est toujours plus facile d'avancer seul qu'en partenariat et chaque acteur reste très lucide sur ses propres exigences : pour caricaturer, l'aménageur doit vendre et la ville doit être attractive (*et donc préserver le cadre paysager du site*) et ne rien financer.

Ainsi, en phase opérationnelle, certaines décisions ont pu être prises de manière unilatérale, sans être mises en débat au sein du partenariat. Ces décisions (*comme le redécoupage parcellaire de l'aménageur ou la noue remplacée par une canalisation standard*) ont pu porter préjudices aux ambitions initiales du projet, mais révèle la difficulté de réajuster les responsabilités de chacun au cours du projet.

Cela pose également la question du partage du projet au sein de chaque structure. En effet, que ce soit du côté de la ville ou de l'aménageur, les décisions sont segmentées selon une chaîne de métiers ayant eux aussi leurs propres exigences et habitudes. La garantie des objectifs initiaux se traduisant dans les détails, cela pose la question de la diffusion de ces objectifs tout au long de cette chaîne. Par exemple, les commerciaux de l'aménageur se sont trouvés démunis pour vendre des parcelles atypiques, par ailleurs en concurrence (*sur Walbach ou ailleurs*) avec des produits plus standards.

De même au sein de la ville, les choix techniques concernant les aménagements des espaces publics se sont cantonnés aux habitudes plutôt que de viser l'exemplarité recherchée au départ.

Enfin, les ambitions initiales du projet étaient sans doute parfaitement partagées tant qu'elles n'avaient de traduction formelle, mais ont soulevé beaucoup plus de débats (*en conseil municipal, notamment*) quand la densité ou l'architecture contemporaine ont pris forme.

Malgré ces quelques loupés, il est à noter que les acteurs ont su réagir pour rectifier au mieux le tir et surtout se prémunir au fur et à mesure de ces distorsions du projet. Là encore, les AMO gratuites jouent un rôle important, et le comité local permet également de rappeler, illustrer et mieux diffuser les objectifs du projet.

### **L'encadrement réglementaire nécessaire mais pas suffisant**

Ce projet est également une démonstration empirique que le seul encadrement réglementaire ne peut suffire à pallier aux besoins de réactivité lors de la phase opérationnelle.

Les acteurs ont d'abord cherché à muscler l'encadrement réglementaire, avec l'ambition de pouvoir être plus distants lors de la phase de réalisation. D'une part, cela n'a pas complètement abouti, du fait du calendrier municipal et des réticences courantes à verrouiller trop strictement un document d'urbanisme. D'autre part, face aux implications de certaines dispositions réglementaires, mais surtout aux urgences

difficiles à anticiper, ils ont dû s'adapter et revoir leur positionnement respectif au cours de la phase opérationnelle.

Ainsi, par exemple, les acteurs avaient d'abord craint pour la qualité des constructions sur les lots libres. Cela les avait conduit à être précis sur les règles d'implantation et de construction dans le PLU et dans le règlement de lotissement et à encourager fortement le passage en comité local de conseil en architecture. Finalement, les lots libres ont pour la plupart fait l'objet de projets de qualité, alors que le comité local peine à voir les projets d'ensemble, portés plus ou moins directement par l'aménageur.

Par ailleurs, le permis d'aménager et le règlement de lotissement n'avaient d'abord pas anticipé les possibilités de recomposition parcellaire offertes, qui ont permis à l'aménageur de redécouper quelques terrains libres facile à vendre, face à ses problèmes de trésorerie.

### **Le besoin implicite d'une maîtrise d'œuvre urbaine**

Face à ces deux constats, faits en marchant par les acteurs, il est à noter que la discontinuité de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine n'a pas facilité la tenue de la qualité du projet dans le temps. La réactivité nécessaire, tant en termes opérationnelles qu'en termes de choix techniques et formelles, s'est, de fait, gérée au coup par coup, en fonction de l'implication plus ou moins directe et continue des AMO gratuites et de l'urbaniste. Les acteurs ont réparé plus qu'ils n'ont anticipé certaines difficultés (*ex des prescriptions architecturales sur les maisons en bandes*).

Ainsi, la commune, fortement présente au démarrage du projet, est passée d'un rôle d'impulsion à un rôle de réaction en phase opérationnelle.

L'architecte concepteur du plan d'ensemble s'est vu ensuite confier des missions d'ajustement très ponctuelles, en réaction à des difficultés du quotidien du projet. Son positionnement entre deux maîtres d'ouvrage et en relation technique étroite avec les AMO gratuites auraient pu lui permettre d'anticiper beaucoup plus finement certaines évolutions du projet en étant impliqué plus officiellement et de manière continue dans le projet.

Enfin, le Parc et le CAUE, d'abord fortement investis dans la phase de planification, ont laissé le projet vivre une fois le permis d'aménager obtenu. Ils se sont réinvestis avec le comité local, après les premiers dérapages, dans une forme de mission spécifique, qui sort de leurs prestations habituelles.