

# Monter une opération *d'urbanisme dense*

**dans le Parc naturel régional  
de la Haute Vallée de Chevreuse**

**Guide méthodologique et exemples**





Dans un contexte de forte pression foncière liée à l'agglomération parisienne, le PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse doit élaborer une stratégie ambitieuse afin de répondre aux besoins en logements tout en préservant les paysages et les milieux naturels qui fondent son identité. Les enjeux d'économie de l'espace et de mixité sociale et fonctionnelle (habitat/activités) sont primordiaux pour garantir la préservation des espaces naturels et des paysages et répondre aux besoins d'un territoire vivant et équilibré.

La Charte du Parc pose des objectifs visant à la maîtrise de l'urbanisation, un développement urbain qui privilégie la densification et la réutilisation de l'existant dans le respect des morphologies urbaines. Il s'agit de répondre aux besoins de la population, dans toute sa diversité, et de respecter l'identité locale.

Cette approche ambitieuse et exigeante de l'aménagement, que nous résumons sous le terme d'urbanisme endogène, nécessite de faire appel à des méthodes et à des outils urbanistiques spécifiques, souvent peu connus. C'est pourquoi le Parc a réalisé trois guides méthodologiques complémentaires, à destination des élus et des techniciens :

- *Mener une stratégie foncière dans une commune du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse*
- *Faire un plan local d'urbanisme dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse*
- *Monter une opération d'urbanisme dense dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse*

Face à l'urgence des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles et de réponse au manque de logements, nous devons dès aujourd'hui élaborer de nouveaux projets de territoire pour permettre un développement acceptable et durable pour nos communes. Nous espérons que ces trois études seront pour vous une aide bienvenue dans ce défi qui nous attend.

M. Jean Roy  
Président de la commission urbanisme, habitat, paysage du Parc

# INTRODUCTION

Pour continuer à répondre à un besoin global de logement tout en limitant drastiquement la consommation de leurs espaces agricoles, les communes du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse doivent aujourd'hui s'orienter vers des opérations d'habitat très différentes de celles des vingt dernières années. Bâtiments à réhabiliter, site de renouvellement urbain et « dents creuses » sont les territoires de projet d'un urbanisme endogène qui vise à produire de petites opérations denses et diversifiées, mais également adaptées à un environnement bâti sensible sur le plan paysager et patrimonial.

Ce guide propose une réponse réaliste, transposable localement, respectueuse de l'identité et des patrimoines du Parc, pour répondre aux besoins en logement de la population dans toute sa diversité. Les exemples choisis présentent des expériences d'aménagement de centre-bourg ou de centre-village témoignant d'un souci d'économie de l'espace et de mixité sociale et/ou fonctionnelle.

Le guide s'organise en quatre parties :

- L'introduction présente l'organisation et les objectifs du guide. Elle met en évidence les richesses du territoire et les enjeux et instruments de leur sauvegarde.
- La deuxième partie présente les « opérations témoins ». Pour répondre aux questions concrètes des élus dans leur démarche d'aménagement, le guide s'attache à expliciter le montage financier et opérationnel des réalisations. Les opérations choisies sont en partie situées dans le Parc ou proviennent d'autres territoires avec des problématiques similaires.
- La troisième partie expose les outils qui permettront aux élus du Parc d'arriver à une optimisation et à une meilleure gestion de leur territoire et de ses ressources.
- Le quatrième volet du guide présente les différents acteurs, leurs rôles et leurs responsabilités respectives dans le développement d'un projet urbain.

# SOMMAIRE

## Un guide pour une bonne pratique de la densité.

### I. Les enjeux du territoire et les conditions du projet urbain

#### A / Un territoire plus économe en sols, en énergie et en eau gérée par une gouvernance partagée

- 1- Le Grenelle de l'environnement.
- 2- Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
- 3- Une volonté partagée localement.

#### B / Le projet urbain comme fondement de l'aménagement durable

- 1- La densité et la mixité, deux objectifs nécessaires.
- 2- Répondre à la complexité des enjeux par un projet partagé.

### II. Les opérations témoins

#### A / le mode d'emploi des fiches.

#### B / Le tableau récapitulatif.

#### C / Les études de cas

- 01- Saint-Rémy-lès-Chevreuse.
- 02- Auffargis.
- 03- Foulayronnes.
- 04- Vert-Saint-Denis.
- 05- Tremblay-en-France [centre].
- 06- Tremblay-en-France [extension].
- 07- Louviers.
- 08- Servon-sur-Vilaine.
- 09- Saintes.
- 10- Le Mesnil-Saint-Denis.
- 11- Villeneuve-le-Comte.
- 12- Le Tremblay-sur-Mauldre.

### III. Les outils et les procédures

#### A / le projet urbain, un préalable à toute opération d'ensemble

- 1- Mieux gérer les ressources urbaines.
- 2- Le projet urbain, un instrument de recomposition spatiale.

#### B / les outils de la maîtrise foncière

- 1- L'Emplacement Réservé [ER].
- 2- Le Droit de Préemption Urbain [DPU].
- 3- La Déclaration d'Utilité Publique [DUP] et expropriation.
- 4- Les Zones d'Aménagement Différées [ZAD].
- 5- La dation.
- 6- L'Etablissement Public Foncier [EPF].

#### C / les procédures d'aménagement.

- 1- La Zone d'Aménagement Concerté [ZAC].
- 2- Le Permis d'aménager.
- 3- Le Permis de construire groupé.
- 4- Le Tableau récapitulatif [ANNEXE 1].

#### D / les outils financiers

- 1- La Taxe Locale d'Équipement [TLE].
- 2- La participation pour voiries et réseaux.
- 3- La Zone d'Aménagement Concerté [ZAC] comme outil financier.
- 4- Le Programme d'Aménagement d'Ensemble [PAE].
- 5- Le PUP [Projet Urbain Partenarial].
- 6- Les outils de financement et de réglementation du logement locatif social.

#### E / Conclusion (les clefs de la faisabilité des opérations d'optimisation du tissu urbain).

- 1- La maîtrise du foncier.
- 2- L'implication financière des collectivités dans la réalisation des équipements pour faciliter leur mise en œuvre.
- 3- L'implication financière des collectivités pour les opérations subissant des contraintes économiques au regard du marché.

### IV. Les acteurs

#### A / la maîtrise d'ouvrage (MOA)

- 1- La maîtrise d'ouvrage : présentation générale.
- 2- Les maîtres d'ouvrage possibles aux différents stades de réalisation.

#### B / l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

#### C / la maîtrise d'œuvre (MOE)

#### D / les prestataires techniques et entreprises de travaux

#### E / les négociateurs fonciers

#### F / l'aménageur et promoteur

- 1- Le rôle de l'aménageur et/ou du promoteur.
- 2- Les contraintes de l'aménageur et/ou du promoteur.

#### G / Conclusion [Gérer des acteurs ayant des intérêts contradictoires].

- 1- Les intérêts de la Ville et ses élus.
- 2- Les propriétaires non directement concernés par une opération mais situés à proximité.
- 3- Le propriétaire foncier directement concerné par une opération ou un dispositif réglementaire qui l'impacte.

### V. Annexes

### VI. Glossaire et abréviations

### VII. Bibliographie

### VIII. Contacts

# UN GUIDE POUR UNE PRATIQUE DE

Pour répondre à l'objectif d'une urbanisation maîtrisée, le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse a engagé trois études à destination des élus. Après l'étude foncière menée sur le territoire du Parc actuel et le cahier de recommandations du Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*, le guide pour le montage d'opérations d'urbanisme dense constitue le dernier volume de ces études. Le troisième volume de ces études a pour but de montrer qu'il est possible de construire autrement, en consommant moins de sol tout en proposant des opérations de qualité.

Face à l'attractivité croissante de ce territoire, les élus sont confrontés à une demande très forte de foncier. Ils sont aujourd'hui contraints d'élaborer des projets à long terme pour accueillir de nouvelles populations et envisager un développement acceptable et durable pour leur commune.

Pour freiner la consommation trop importante des sols, la charte du Parc, approuvée en 1999 [en cours de révision, application 2011], pose un certain nombre d'objectifs visant à la maîtrise de l'urbanisation de son territoire. Ce guide propose une réponse réaliste, transposable localement, répondant aux besoins de la population dans toute sa diversité, et respectueuse de l'identité locale.

Des exemples ont été choisis afin d'illustrer la faisabilité d'aménagement de secteurs agglomérés répondant à une économie de l'espace et au minimum à un des deux critères suivants : une mixité sociale et une mixité fonctionnelle.



**Face à l'attractivité croissante de ce territoire, les élus sont confrontés à une demande très forte de foncier.**

Ces objectifs s'appuient sur les trois piliers du développement durable visés par la mise en place d'une politique d'économie de l'espace et la préservation d'un équilibre économique et social. La difficulté de la mise en œuvre de ces objectifs résulte du mode de développement de la majorité des communes du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse lors de ces vingt dernières années. En dehors des opérations d'ensemble, les communes ont privilégié l'habitat individuel. Un recentrage urbain\* est aujourd'hui nécessaire.

Le guide s'organise en trois parties :

L'introduction présente l'organisation et les objectifs du guide. Elle met en évidence les richesses du territoire et

les enjeux et instruments de leur sauvegarde.

La deuxième partie présente les «opérations témoins». Pour répondre aux questions concrètes des élus dans leur démarche d'aménagement, le guide s'attache à expliciter le montage financier et opérationnel des réalisations. Les opérations choisies sont en partie situées dans le Parc ou proviennent d'autres territoires avec des problématiques similaires.

La troisième partie expose les outils qui permettront aux communes du Parc d'arriver à une optimisation et à une meilleure gestion de leur territoire et de leurs ressources urbaines\*.

Le quatrième et dernier volet du guide présente les différents acteurs, leurs rôles et leurs responsabilités, dans le développement du projet urbain.



**Ils sont aujourd'hui contraints de développer les projets de leur commune sur le long terme.**

# LES ENJEUX DU TERRITOIRE ET LES CO

A\_ UN TERRITOIRE PLUS ECONOMIQUE EN SOL, EN ENERGIE ET EN EAU GERE PAR UNE GOUVERNANCE PARTAGEE.

## 1- Le Grenelle de l'Environnement [dit « Grenelle I et II »] et l'aménagement du territoire.

Six thèmes constituent le Grenelle de l'Environnement. Nous retiendrons les thèmes qui concernent plus directement les modes d'urbanisation et d'occupation de l'espace.

La France s'est engagée dans son Plan Climat, à réduire ses émissions de gaz à effet de serre d'un facteur 4, c'est-à-dire diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. Avec un potentiel important d'économies, le secteur du bâtiment, premier consommateur d'énergie en France et second émetteur d'émissions de gaz à effet de serre, est l'une des priorités d'action du Grenelle de l'Environnement. Choisir le Facteur Quatre, c'est moderniser l'habitat, voire les villes elles-mêmes, mieux isoler, construire plus compact et circuler moins motorisés.



Six thèmes constituent le Grenelle de l'Environnement. Nous retiendrons les thèmes qui concernent plus directement les modes d'urbanisation et d'occupation de l'espace.

L'étalement urbain, qui résulte de la construction d'un bâti peu dense dans les zones périurbaines, se traduit par une urbanisation non organisée principalement pavillonnaire, consommatrice de sols. Ce modèle s'oppose au développement durable sur de nombreux points : consommation de terres agricoles et d'espaces naturels, éloignement des lieux de travail et de services, affaiblissement des liens sociaux, développement des modes de transports individuels polluants, coût d'extension et d'adaptation des réseaux et services et augmentation très rapide des consommations d'énergie et des émissions de Gaz à Effet de Serre [GES].

Afin de préserver la biodiversité, notamment « ordinaire » sur tout le territoire, le Grenelle propose de construire « la trame verte et bleue », tissu vivant du territoire, qui assure les continuités et les proximités entre milieux naturels. Cela permet aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de fonctionner. Cet objectif se traduit par la nécessité de laisser des continuités naturelles végétales traverser les villes, les bourgs et les villages afin de constituer des corridors écologiques.



Le Grenelle s'attache à débattre d'une réforme des institutions pour prendre en compte le pilier environnemental du développement durable et améliorer l'accès à l'information. Il s'agit d'appuyer ces nouvelles réflexions sur le quotidien des citoyens, incitant ainsi des changements profonds de comportements face aux modes d'habiter, de consommer et de se déplacer.

## 2- Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Premier-né des Parcs franciliens, le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse a été créé en 1985. L'unité territoriale de cet ensemble tient à sa configuration topographique et hydrologique en château d'eau, à la prégnance de la forêt, à ses vallées qui recèlent une très riche biodiversité, à la présence de plaines et de plateaux agricoles majoritairement céréaliers. Cette unité est perceptible à travers le bâti traditionnel, à dominante rurale, mais également par la présence de nombreux châteaux et demeures, qui soulignent la dimension historique et patrimoniale de ce territoire.

Le Parc constitue l'un des segments de l'« arc de biodiversité » francilien, qui s'étend depuis la Bassée et le Massif de Fontainebleau jusqu'aux boucles de la Seine. C'est même l'un des principaux nœuds du réseau écologique régional. La richesse du territoire réside dans ses espèces remarquables, mais également dans ses milieux plus ordinaires.

## 3- Une volonté partagée localement.

Le Parc est l'un des secteurs franciliens les plus recherchés pour son cadre de vie et le tourisme de nature, rural et culturel. L'enjeu de la consommation de l'espace est déterminant dans ce secteur prisé à la forte pression foncière, tant pour l'habitat que pour les activités. La lutte contre le mitage, l'étalement urbain et la rupture des continuités écologiques est une des grandes priorités, dans le droit-fil du Grenelle de l'Environnement.

La Charte prévoit une croissance urbaine maîtrisée privilégiant la densification et la réutilisation de l'existant dans le respect des morphologies urbaines. Il convient alors de fédérer les intérêts de chacun pour promouvoir des actions coordonnées autour d'un développement urbain durable.



**Le Parc est l'un des secteurs franciliens les plus recherchés pour son cadre de vie et le tourisme de nature, rural, et culturel.**

## B\_ LE PROJET URBAIN COMME FONDEMENT DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE.

Pour préserver le sol naturel, agricole ou forestier, les villes, bourgs et villages doivent exploiter leur potentiel foncier dans les limites de leur territoire urbanisé. Cette nouvelle démarche de « renouvellement urbain »\* s'attache à utiliser ce qui existe déjà : en densifiant le tissu urbain et en réutilisant le bâti et les sols disponibles. Cette démarche se fonde sur une véritable maîtrise foncière et opérationnelle en concertation avec les citoyens et les acteurs du cadre de vie. Pour tenir cet objectif, il est nécessaire de prendre pleinement conscience de la valeur patrimoniale des sols « vierges » de toute construction.

La lutte contre le mitage, l'étalement urbain et la rupture des continuités écologiques supposent une connaissance précise des formes urbaines et paysagères et de leurs évolutions. Elle permettra de proposer des modes de développement endogène qui s'appuient sur les qualités architecturales, paysagères et urbaines des tissus existants. Les projets doivent en même temps répondre aux demandes d'une population toujours plus préoccupée par son cadre de vie. Il s'agit ainsi de proposer des dispositifs urbains plus denses et compacts tout en préservant l'intimité de chacun, son désir de plus de volume habitable et des espaces publics agréables.



Pour préserver le sol naturel, agricole ou forestier, les villes doivent exploiter leur potentiel foncier dans les limites de leur territoire urbanisé.

Les collectivités locales ont une responsabilité en lien direct avec la consommation de sols lorsqu'elles définissent au préalable les réglementations et orientations d'aménagement. Ces mesures prises par les élus donnent le niveau d'exigence à atteindre pour les futurs acteurs aux intérêts contradictoires (concepteurs, aménageurs, promoteurs, opérateurs publics/privés, gestionnaires).

### 1- La densité et la mixité, deux objectifs nécessaires.

#### a] Réutiliser ce qui existe déjà.

Les élus doivent raisonner avec ce qui est déjà construit et aménagé. Une densification raisonnée peut être porteuse de qualité urbaine. Les espaces naturels et agricoles peuvent être considérés comme une réserve

foncière inépuisable mais aussi comme un atout dans la valorisation du cadre de vie des habitants. La mise en œuvre d'une politique d'économie de l'espace est indispensable et la réponse à la demande de logements ne passe pas obligatoirement par la création de nouvelles zones à urbaniser.

Construire en centre-bourg est l'occasion par exemple de construire du locatif social et de répondre à une demande en logements d'une population plus jeune, de personnes âgées et de ménages à revenus modestes.

Le territoire du Parc compte de nombreux corps de ferme inutilisés, des zones pavillonnaires soumises à des COS très faibles ou bien encore de grandes parcelles mal exploitées. Par ailleurs, les bâtiments existants peuvent être transformés, complétés, étendus ou bien encore divisés pour recevoir de nouvelles constructions.

Si la croissance urbaine a été assurée jusqu'à aujourd'hui par l'annexion de zones naturelles, le renouvellement urbain\* et la densification des zones périurbaines devraient être à l'avenir le support essentiel à son évolution.

## **b] Une offre de logements diversifiée et une mobilité maîtrisée.**

L'éloignement des centres d'activités et l'éparpillement des services multiplient les déplacements et rendent la mobilité obligatoire. Il est nécessaire de proposer des nouvelles formes urbaines adaptées à la demande et plus économes en sol. Les tissus agglomérés sont plus économes en espace et proposent une meilleure utilisation des réseaux, des équipements et de l'espace public. Cette mutualisation des moyens organisée autour du piéton est un gage d'économie.

Le logement collectif offre un habitat aux jeunes et aux personnes âgées qui souhaitent une proximité plus importante des services urbains. Ces populations privilégient une ambiance plus urbaine en contrepartie de surfaces de logement moins importantes. La maison de bourg offre une alternative intermédiaire. La maison classique correspond davantage aux besoins des familles.



**Cette nouvelle démarche de « renouvellement urbain »\* s'attache à utiliser ce qui existe déjà : en densifiant le tissu urbain et en réutilisant le bâti et les sols disponibles.**

# LES ENJEUX DU TERRITOIRE ET LES CO

## **c] Favoriser une mixité générationnelle et sociale.**

La diversité sociale est nécessaire pour consolider le tissu économique et humain : diversité des qualifications, des services, des emplois, dynamisme culturel, sportif et associatif. Le logement des salariés des entreprises doit être facilité afin de répondre au double objectif de maintien de l'emploi local et de limitation des déplacements. La mixité sociale et générationnelle, comme vecteur d'équilibre et de vie sociale, permet notamment de maintenir et de développer les activités, les commerces et les services.

## **d] Les nouvelles typologies de logement à promouvoir.**

Les formes urbaines compactes permettent de mutualiser et de limiter les surfaces d'infrastructures à réaliser. Elles limitent les conséquences d'un urbanisme exogène consommateur de sol et d'énergie. La compacité de ces formes facilite la mutualisation des consommations en énergie. La mixité fonctionnelle autorise un lissage des consommations selon les périodes d'utilisation et la mise en place d'une production plus durable et plus locale.

Les densités de 10 à 15 logements à l'hectare, qui caractérisent la plupart des extensions pavillonnaires, sont-elles encore acceptables ? Ce modèle de développement est unique dans l'histoire des villes et villages. Il suffit pour s'en convaincre de comparer l'organisation et la densité d'un bourg rural et d'une zone pavillonnaire. La visite d'un bourg rural peut permettre de convaincre un élu des qualités d'habitabilité de ces espaces urbains. Les constructions à l'alignement en ordre continu offrent une qualité de vie acceptable comparée à celle du pavillonnaire.



**La visite d'un bourg rural peut permettre de convaincre un élu des qualités d'habitabilité de ces espaces urbains.**

Au regard du territoire du Parc, passer de 10 ou 15 logements à 40, voire 60 logements à l'hectare est un objectif possible à atteindre, tout en construisant des logements individuels. Il suffit pour cela de penser la continuité et la mitoyenneté, offrant la possibilité de réduire la taille des parcelles. Cette réduction peut s'accompagner de la construction de volumes plus grands, réduisant ainsi le coefficient d'enveloppe\* et donc la consommation de chauffage. Il s'agit de renouer avec les densités des centres-bourgs du Parc. Cette

plus grande compacité s'accompagne d'une offre plus généreuse des espaces collectifs, de la mise en place des corridors écologiques plantés abritant des lieux de promenade, des jardins potagers partagés et des lieux de convivialité.

## 2- Répondre à la complexité des enjeux par un projet partagé.

Confrontés à la complexification croissante des enjeux et des outils du développement urbain, élus et professionnels vont devoir réviser leurs savoir-faire. La prise en compte des enjeux du renouvellement urbain\* trouvera des réponses au travers d'un dialogue et d'une volonté d'un travail plus concerté sur la ville entre usagers, habitants, élus, investisseurs, industriels et aménageurs.

Ce dialogue partagé passe inévitablement par le projet. Ainsi, la démarche de projet urbain, préalable à toute opération architecturale et urbaine, est indispensable pour prendre en compte la complexité du territoire, pour assurer des liens forts avec l'existant, pour proposer des dispositifs ajustables et réversibles, pour prendre en compte les objectifs d'aménagement durable et notamment la recherche de densité et le renouvellement urbain\*.

La loi SRU [Solidarité et Renouvellement Urbain] prend acte de cette complexité et introduit la notion de projet dans les Plans Locaux d'Urbanisme [PLU] par le biais des Plans d'Aménagement et de Développement Durable [PADD]\* et des Orientations Particulières d'Aménagement. À l'échelle du territoire communal, le PADD définit les grandes orientations d'aménagement pour le développement de la commune et expose ces projets d'ensemble (secteurs à projet). Les orientations particulières d'aménagement précise les conditions d'aménagement des projets au moyen notamment de schémas d'aménagement. Ces orientations particulières s'imposeront aux opérateurs qui mettront en oeuvre ces projets dans un rapport de compatibilité. Ces deux documents, PADD et Orientations Particulières d'Aménagement, constituent les pièces maîtresses du Plan Local d'Urbanisme [PLU] car elles permettent de développer le projet stratégique de développement de la commune et la réglementation du droit des sols [zonage/règlement] constituant des outils au service des projets et non une fin en soi.

### DENSIFICATION

- Raisonner avec ce qui est déjà construit : renouvellement urbain.
- Densifier les zones périurbaines.
- Renouer avec les densités de centre-bourg.
- Economiser l'espace.
- Réduire la taille des parcelles.
- Proposer une emprise au sol plus importante.
- Proposer de nouvelles formes urbaines adaptées à la demande et plus économes en sol.
- Proposer des typologies d'habitats diversifiées pour accueillir de nouvelles populations et des modes de vie différents.
- Mutualiser et limiter les surfaces d'infrastructures.
- Privilégier les déplacements de «courtes distances».
- Encourager une mixité sociale.
- Encourager une mixité générationnelle.
- Encourager une mixité fonctionnelle.



Il s'agit de renouer avec les densités des centres-bourgs du Parc.

# LES OPERATIONS TEMOINS

## LE MODE D'EMPLOI DES FICHES

Pour répondre aux questions concrètes des élus dans leur démarche d'aménagement, chaque exemple est guidé s'attache à expliciter, dans les deux premières pages de chaque exemple, le **projet urbain** : Il décrit il définit les différents outils, documents, modalités et démarches de réalisation du projet.

### PROJET URBAIN

#### SAINT REMY LES CHEVREUSE

01

**SITUATION GÉOGRAPHIQUE**

opération dans la commune

**PROJET URBAIN**

- optimisation de l'occupation
- espace public à composer
- renouvellement urbain
- réhabilitation-reconversion

**MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT**

- implantation sans d'axe
- implantation de l'axe
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

**RÉGIME D'ACCÈSION**

- localité
- localité social
- propriété

**MIXITÉ FONCTIONNELLE**

- logements
- commerces
- tertiaire

#### [UNE NOUVELLE PLACE ACCUEILLANT DES COMMERCES ET UNE GRANDE COURS DESSERVANT DES LOGEMENTS COLLECTIFS]

Le projet est situé à proximité de l'Eglise, dans le coeur de bourg. Avant la construction, la parcelle à l'arrière était en friche. La place de l'église était occupée par des bâtiments vétustes qui étaient venus s'agglomérer aux constructions principales. La ville souhaitait requalifier la place de l'église et accueillir de nouvelles populations.

#### [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

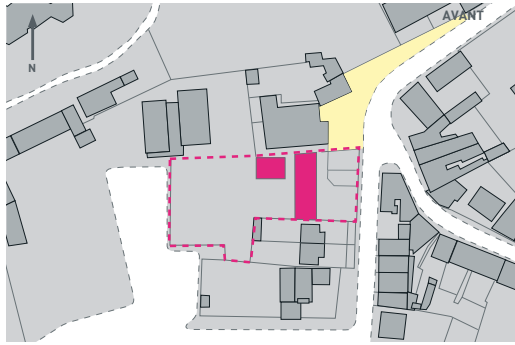
La commune s'étend principalement dans les vallées de l'Yvette (la vallée de Chevreuse) et de son affluent, le Rhodon, et occupe les plateaux environnants. C'est une commune en partie urbanisée (maisons individuelles), mais qui conserve d'importantes surfaces agricoles et naturelles. Elle se trouve dans le périmètre du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Le village conserve une allure de bourg semi rural, semi urbain.

#### [SPÉCIFICITÉS ET QUALITÉS DE L'OPERATION]

- Rationalisation de l'occupation de la surface du terrain.
- Optimisation de l'arrière de la parcelle qui n'était pas construite. **1]**
- Elargissement de l'espace public sur une emprise privée, par démolition de bâtis vétustes, avec la création d'une place près de l'église. **2]**
- Nouvelle forme urbaine qui permet la création de cellules commerciales.
- Accès : Depuis la place par un porche, puis allée piétonne qui dessert les logements dans la cour intérieure. Entrée individualisée pour logement en rez de chaussée. **3]**
- Espace extérieur :
  - Place publique accueillant un commerce et des bureaux.
  - Espace intérieur planté sous forme de jardins à usage privatif en rez de chaussée. **4]**
- Parti architectural : Grande opération mais bâti fractionné pour retrouver une échelle et un rythme de bâtis de centre bourg.
- Stationnement prévu : 2 places par logements dans le parking souterrain de la résidence, ce qui libère de l'espace au niveau du terrain naturel.
- Raccordement au réseau de transports en commun : Arrêt de bus à proximité gare RER.

#### [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- Nombre de logements : 19 logements du studio au T4 soit 1 419 m<sup>2</sup> SHON\*
- \*SHON: Surface Hors Oeuvre Net.
- Morphologie : Habitat collectif en R+1+Comble, avec les bureaux et le commerce en rez-de-chaussée.
- Régime d'accèsion : 100% accèsion libre.
- Equipements/Activités : 1 commerce et 4 bureaux soit 415m<sup>2</sup> SHON\*.



échelle: 1/1000ème 0 10 20 m

Nom de la ville accueillant le projet et numérotation de l'exemple.

Les mots suivis du signe «\*» renvoient au glossaire à la fin du guide.

Les numérotations, [1, [2, ..., renvoient visuellement aux plans masses.

### PROJET OPERATIONNEL

#### SAINT REMY LES CHEVREUSE

01



#### [MAITRISE OPERATIONNELLE]

Mise en oeuvre : Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un pavillon délabré avec des extensions neuves importantes.

Procédure d'aménagement : Permis de construire mixte\* [bureaux et logements].

Maitrise foncière et immobilière : Acquisition AVEC implication du ou des propriétaires dans la réalisation de l'opération. Les terrains ont été achetés à l'amiable à un propriétaire privé.

#### [MODE DE RÉALISATION]

Outils utilisés : Permis de construire mixte : bureaux et logements.

Document d'urbanisme utilisé : L'opération est conforme au Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* de Saint Remy les Chevreuse.

Critiques et suggestions : Nécessité de construire une paroi moulée descendue à -7 mètres à cause de la nappe phréatique, entraînant des surestims importants. Il y avait au Plan d'Occupation du Sol [POS]\* la possibilité d'un Coefficient d'Occupation du Sol [COS]\* de 0,8 pour l'habitat et d'un COS additionnel de 0,3 pour les commerces.

#### [MONTAGE FINANCIER]

Montage : L'opération a été financée par :
 

- Les fonds propres de la Société civile Immobilière [SCI]\* du Rhodon.
- Des prêts bancaires.

#### → NOMBRE TOTAL HABITANTS.

7 648

#### → SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.

1 824 m<sup>2</sup>

#### → SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.

1 824 m<sup>2</sup>

#### → S.H.O.N.

1 864,7 m<sup>2</sup>

#### → DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>2</sup>/HA.

104,2 Log./Ha

#### → DENSITÉ BRUTE.

1,02

#### → DENSITÉ NETTE.

1,02

#### → EMPRISE AU SOL [M2].

735 m<sup>2</sup>

#### → EMPRISE AU SOL BRUTE.

40,3%

#### → EMPRISE AU SOL NETTE.

40,3%

#### → MAÎTRE D'OUVRAGE.

SCI du Rhodon

constituée de sociétés privées

spécialisées dans la réalisation

d'opérations immobilières.

#### → MAÎTRE D'OEUVRE.

Cabinet Cassou

#### → PROMOTEUR.

Promoteur privé : Chiumento.

#### → CALENDRIER.

1997 : lancement des études.

2005 : livraison de la résidence.

#### → MONTANT DES TRAVAUX.

3 100 000 euros T.T.C.

#### → ADRESSE.

22 rue de la République, 78470 Saint Remy les Chevreuse, Yvelines.

est analysé d'un double point de vue qui articule le projet urbain et la maîtrise du processus de réalisation. Le premier volet, présente l'opération dans son territoire. Dans le second volet, est présenté le **projet opérationnel** : plus technique,

**LA BANDE GRISE [PROJET URBAIN]** nous donne les premières informations sur le projet et sa localisation. Les termes sont définis dans le glossaire et dans les parties «outils et procédures» et «acteurs».

**\_Optimisation de l'occupation de la parcelle** : Il s'agit, sous réserve de la prise en compte des contraintes d'assainissement, des enjeux de stationnement et de la cohérence paysagère et morphologique, de jouer sur les articles des règlements afin de supprimer ou diminuer les superficies minimales des parcelles constructibles, travailler sur la réceptivité interne des parcelles au travers de l'impact combiné des règles de prospect par rapport aux voies, aux limites séparatives ainsi que des emprises aux sols minimales et travailler sur les gabarits, en cohérence avec le bâti existant.

**\_Espace public à composer ou à recomposer** : Il arrive aussi que la configuration d'un site nécessite de réorganiser les espaces extérieurs de circulation, rues, ruelles, chemins.

**\_Renouvellement [démolition – reconstruction]** : Le renouvellement urbain constitue la démolition de bâti pour une reconstruction optimisant le tissu urbain et facilitant la gestion des ressources urbaines\*. Il peut être choisi pour redéfinir une morphologie et une densité permettant d'accueillir de nouvelles populations, résorber un habitat insalubre ou inadapté, changer d'affectation des espaces bâtis et désenclaver, améliorer le fonctionnement urbain.

**Réhabilitation - Reconversion** : Sans vouloir modifier une morphologie générale, c'est le changement d'affectation du bâti qui permet d'optimiser le fonctionnement urbain et accroître la capacité d'accueil. Elle peut concerner :

- L'immeuble : Le projet respecte le gabarit existant en jouant sur la structure interne du bâtiment et exploite ainsi les volumes offerts par cette typologie architecturale.
- L'immeuble bâti comme point de départ d'une opération plus importante en exploitant du foncier enclavé à proximité.













**LA BANDE GRISE [PROJET OPERATIONNEL]** nous donne les informations techniques sur l'opération. Cela permet de proposer une synthèse chiffrée et écrite du projet opérationnel. Les termes ci-dessous sont définis dans le glossaire.

_____	<b>Nombre total d'habitants</b> dans la commune où a lieu l'opération.
_____	<b>Superficie brute du terrain</b> : Superficie de l'ensemble du terrain aménagé.
_____	<b>Superficie nette du terrain</b> : Superficie du terrain sans les espaces de voirie et les espaces publics.
_____	<b>SHON</b> : Surface Hors Oeuvre Nette.* Permet d'avoir la surface habitable du projet.
_____	<b>Densité brute en logts/ha</b> : C'est le nombre de logements divisé par la superficie brute du terrain.
_____	<b>Densité brute</b> : C'est la SHON divisée par la superficie brute du terrain.
_____	<b>Densité nette</b> : C'est la SHON divisée par la superficie nette du terrain.
_____	<b>Emprise au sol</b> : C'est la surface construite au sol.
_____	<b>Emprise au sol brute</b> : Pourcentage entre l'emprise au sol et la superficie brute du terrain. Permet de savoir quel pourcentage de terrain est construit.
_____	<b>Emprise au sol nette</b> : Pourcentage entre l'emprise au sol et la superficie nette du terrain. Permet de savoir quel pourcentage de terrain est construit hors voirie et espaces publics.
_____	<b>Maîtrise d'ouvrage</b> : Le maître d'ouvrage [MOA] est le donneur d'ordre au profit de qui l'ouvrage est réalisé.
_____	<b>Maîtrise d'oeuvre [MOE]</b> : est la personne chargée par le maître d'ouvrage de concevoir le projet.
_____	<b>Promoteur</b> : Cet indicateur apparaît lorsque les opérations y ont eu recours, ce qui n'est pas valable pour chaque projet. Il peut apparaître aussi un indicateur «aménagement» ou «assistance à la maîtrise d'ouvrage».
_____	<b>Calendrier</b> : retrace les dates importantes de réalisation du projet.
_____	<b>Montant des travaux HT</b> : Coût du projet. il permet d'évaluer, à l'échelle financière, l'ampleur du projet.
_____	<b>Adresse</b> : Adresse du projet.

**Nota** : Certaines de ces données, quand elles ont été jugées peu pertinentes ou peu explicites, ne figurent pas dans les exemples. Dans ces cas-là, un «->» est signifié. Quand les renseignements sont manquants, La ligne reste vierge de toute réponse.

# LES OPERATIONS TEMOINS

## LE TABLEAU RECAPITULATIF

	OUTILS	MAITRISE FONCIERE					PROCEDURE D'AMENAGEMENT					MODIF./ REVIS. DU POS/PLU	MAITRISE D'OUVRAGE				MONTAGE FINANCIER		
		Achat	Bail à construction	Bail à réhabilitation	Privé	DUP/DPU Expropriation	ZAC	Permis d'Aménager	PC Simple	PC Groupé	PC Mixte		Bailleur social	SEM / Société privée	SCI (Autopromotion)	Ville	Subvention Ville	Autres subventions	Prêts
COMMUNES																			
	ST-REMY-LES-CHEVREUSE	X								X				X				X	X
	AUFFARGIS	X						X					X		X	Etat, CR, CG	X	X	
	FOULAYRONNES	X					X				X		X		X	Etat, C.Aggllo, CR,	X	X	
	VERT SAINT DENIS		X						X				X		X	Etat	X	X	
	TREMBLAY EN FRANCE (Centre)	X				X								X		Etat, EDF			
	TREMBLAY EN FRANCE (Extension)	X				X								X		Etat, CR	X		
	LOUVIERS				X			X					X			Etat, CG, CA de Louviers	X	X	
	SERVON SUR VILAINE	X			X	X					X		X		X			X	
	SAINTES	X						X			X		X		X	Etat, CG	X	X	X
	MESNIL SAINT DENIS	X			X								X	X					
	VILLENEUVE LE COMTE			X				X					X			CG, ANAH, CR Ile de France, Fondation Abbé Pierre	X		
	TREMBLAY SUR MAULDRE	X			X				X				X			CCI pour l'épicerie	X		



MODE DE DÉF. DU POJET				REGIME D'ACCESSION			PROJET URBAIN				MIXITE FONCTION.			INNOVATION TECHNOLOGIQUE/ PRIX	OBSERVATIONS
issu d'une consultation de concepteur (appel d'offres)	appel à AMO	concepteur choisi directement par le MOA	concours	Locatif	Locatif social	Propriété	Optimisation de l'occupation	Espace public à composer	Renouvellement urbain	Réhabilitation-reconversion	Logements	Commerces	Tertiaire		
	X					X	X	X	X	X	X	X	X		SCI de sociétés privées constituée pour l'opération.
X					X		X	X	X		X				
X				X	X	X	X	X	X		X			Démarche DD/HQE Label THPE	Projet issu d'un concours lancé par le PUCA.
X					X		X	X	X		X			Prix départemental d'architecture contemporaine de Seine et Mame Label trois étoiles Qualitel	La Ville, propriétaire, a passé un bail à construction de 55 ans avec le bailleur social sans division de terrain.
	X				X		X	X	X	X	X	X	X		C'est le rachat des équip. pub. par la ville qui a permis d'équilibrer l'opération. Projet issu d'un concours.
X					X		X	X	X		X				Projet issu d'un concours Document utilisé : PAZ [Plan d'Aménagement de Zone]
X					X		X	X	X	X	X			Démarche DD/HQE	Opération de relogement. Projet issu d'un concours.
X						X	X	X	X		X	X			Selon les termes de la convention d'aménagement avec LAUNAY, la commune a suivi l'ensemble du projet de la ZAC avec son architecte conseil. Le projet est le résultat d'un vrai partenariat public – privé. Projet issu d'un concours
			X		X	X	X	X	X	X	X	X		Projet lauréat d'Europas 3 + autres (cf fiche)	Opération à cheval sur un secteur sauvegardé et sur une ZPPAUP. Projet issu d'un concours
	X				X		X	X	X		X			Label Qualitel et Habitat et Environnement Convention APL	
	X				X				X		X			Projet lauréat des Trophées de la réhabilitation 2003	La Ville, propriétaire, a passé un bail à réhabilitation de 25 ans avec l'AIPI.
	X			X			X	X			X	X	X		Logements locatifs libres mais à loyer très modéré (volonté politique).

# LES OPERATIONS TEMOINS

## LES ETUDES DE CAS

# SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE01

[REQUALIFICATION DE LA PLACE DE L'ÉGLISE ET ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS]



- Requalifier la place de l'église.
- Rationaliser l'occupation de la surface du terrain.
- Permettre la création de cellules commerciales et tertiaires en rez-de-chaussée sur la place de l'église.
- Proposer une nouvelle occupation du fond de la parcelle par des logements collectifs.

# SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE



Le projet est situé à proximité de l'Église, dans le coeur de bourg. Avant la construction, la parcelle à l'arrière était en friche. La place de l'église était occupée par des bâtiments vétustes qui étaient venus s'agglomérer aux constructions principales. La ville souhaitait requalifier la place de l'église et accueillir de nouvelles populations.

## → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

La commune s'étend principalement dans les vallées de l'Yvette (la vallée de Chevreuse) et de son affluent, le Rhodon, et occupe les plateaux environnants. C'est une commune en partie urbanisée (maisons individuelles), mais qui conserve d'importantes surfaces agricoles et naturelles. Elle se trouve dans le périmètre du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Le village conserve une allure de bourg semi rural, semi urbain.

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Rationalisation de l'occupation de la surface du terrain.
- ▶ Optimisation de l'arrière de la parcelle qui n'était pas construite. **1]**
- ▶ Elargissement de l'espace public sur une emprise privée, par démolition de bâtis vétustes, avec la création d'une place près de l'église. **2]**
- ▶ Nouvelle forme urbaine qui permet la création de cellules commerciales.

▶ **Accès :** Depuis la place par un porche, puis allée piétonne qui dessert les logements dans la cour intérieure. Entrées individualisées pour logement en rez-de-chaussée. **3]**

### ▶ Espace extérieur :

- Place publique accueillant un commerce et des bureaux.
- Espace intérieur planté sous forme de jardins à usage privatif en rez-de-chaussée. **4]**

▶ **Parti architectural :** Grande opération mais bâti fractionné pour retrouver une échelle et un rythme de bâti de centre-bourg.

▶ **Stationnement prévu :** 2 places par logement dans le parking souterrain de la résidence, ce qui libère de l'espace au niveau du terrain naturel.

▶ **Raccordement au réseau de transports en commun :** Arrêt de bus à proximité et gare RER.

## → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

## → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

## → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

## → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

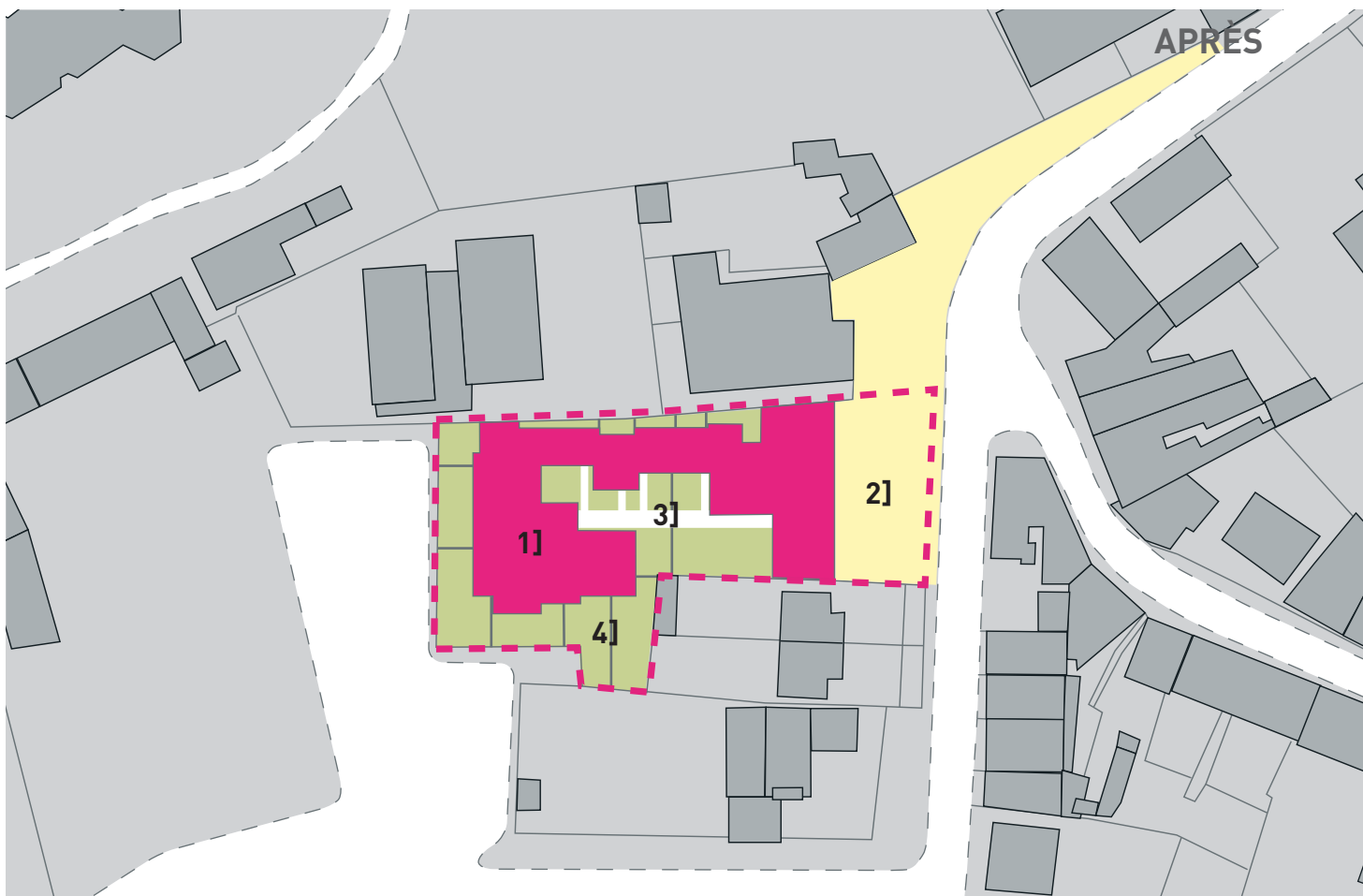
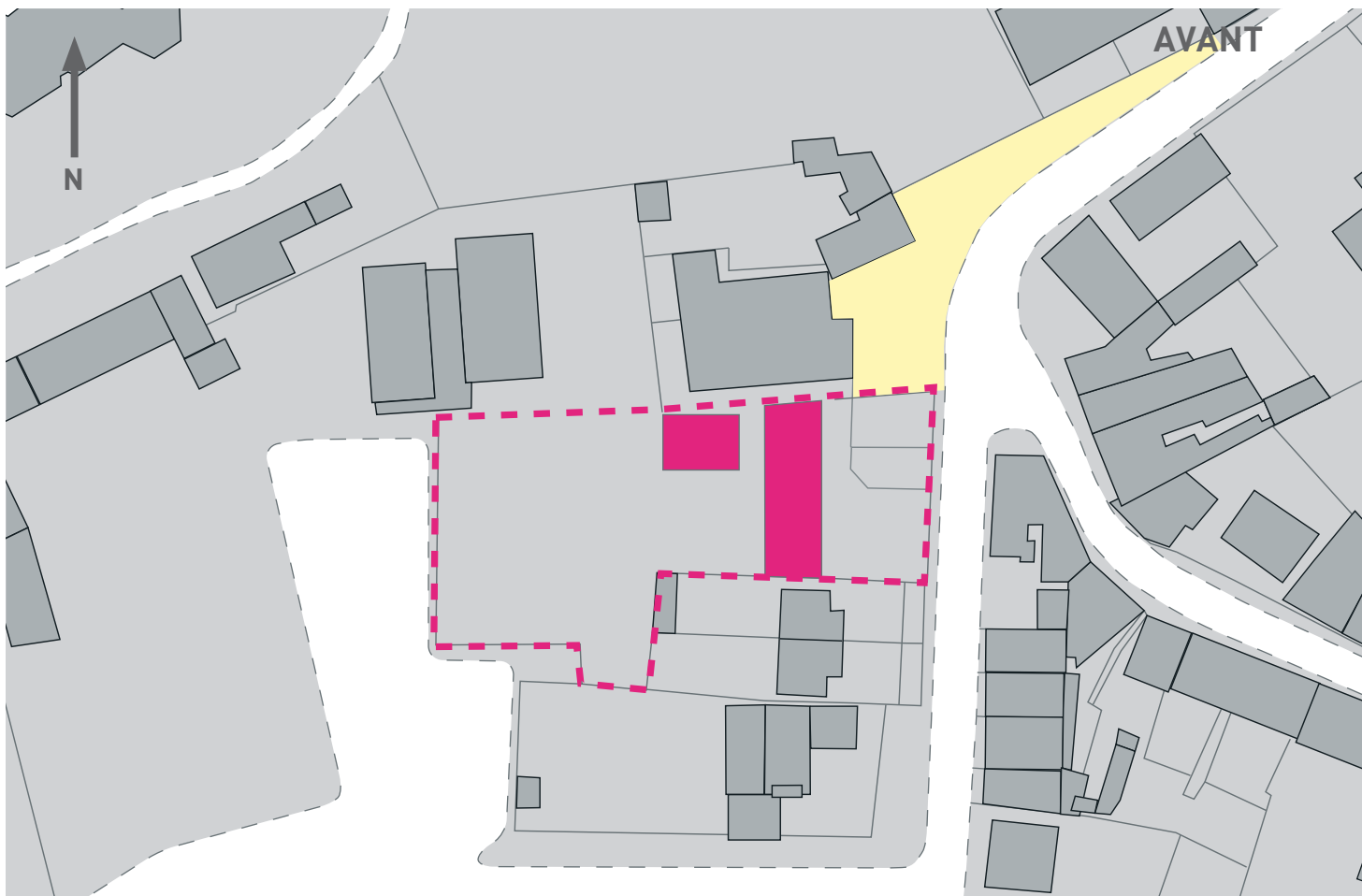
▶ **Nombre de logements :** 19 logements du studio au T4, soit 1 449 m<sup>2</sup> SHON\*.

\*SHON: Surface Hors Oeuvre Nette.

▶ **Morphologie :** Habitat collectif en R+1+Comble, avec les bureaux et le commerce en rez-de-chaussée.

▶ **Régime d'accession :** 100% accession libre.

▶ **Équipements/Activités :** 1 commerce et 4 bureaux, soit 415m<sup>2</sup> SHON\*.



# SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE



**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un pavillon délabré avec des extensions neuves importantes.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition avec implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. Les terrains ont été achetés à l'amiable à un propriétaire privé.

**[MODE DE RÉALISATION]**

- **Outils utilisés** : Permis de construire mixte : bureaux et logements.
- **Document d'urbanisme utilisé** : L'opération était conforme au Plan d'Occupation des Sols [POS]\* de Saint Rémy les Chevreuse.
- **Critiques et suggestions** :
  - Nécessité de construire une paroi moulée descendue à -7 mètres à cause de la nappe phréatique, entraînant des surcoûts importants.
  - Il y avait au Plan d'Occupation du Sol [POS]\* la possibilité d'un Coefficient d'Occupation du Sol [COS]\* de 0,8 pour l'habitat et d'un COS additionnel de 0,3 pour les commerces.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : L'opération a été financée par :
  - Les fonds propres de la Société civile Immobilière [SCI]\* du Rhodon.
  - Des prêts bancaires.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
7 648

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
1 824 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
1 424 m<sup>2</sup>\*

→ **S.H.O.N.**  
1 864,7 m<sup>2</sup>

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
104,2 Log./Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
1,02

→ **DENSITÉ NETTE.**  
1,31\*

→ **EMPRISE AU SOL [M2].**  
735 m<sup>2</sup>

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
40,3%

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
51,6%\*

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
SCI du Rhodon  
constituée de sociétés privées spécialisées dans la réalisation d'opérations immobilières.

→ **MAÎTRE D'OEUVRE.**  
Cabinet Cassou

→ **PROMOTEUR.**  
Promoteur privé : Chiumento.

→ **CALENDRIER.**  
\_1997 : lancement des études.  
\_2005 : livraison de la résidence.

→ **MONTANT DES TRAVAUX**  
3 100 000 euros T.T.C.

→ **ADRESSE**  
22 rue de la République,  
78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse,  
Yvelines.

\*Données approximatives







- Opérer un remembrement parcellaire pour créer un espace public et des logements.
- Créer une voirie nouvelle permettant de desservir l'opération sur une ancienne friche jusqu'alors enclavée.
- Intégrer des logements sociaux dans le tissu urbain de la ville.
- Redéfinir une morphologie afin de diversifier l'offre de logements [individuel groupé et petit collectif].
- Accueillir de nouvelles populations [locatif social].

# AUFFARGIS



L'opération est située à proximité de la place de l'Eglise [1], en coeur de village. Les terrains d'emprise étaient à l'état de friche naturelle [2] et à forte déclivité avec la proximité d'une nappe phréatique. La ville d'Auffargis souhaitait réaliser une opération de logements sociaux qui s'intègre dans son tissu urbain.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

La commune d'Auffargis se trouve dans le centre-sud des Yvelines, en bordure nord-est de la forêt de Rambouillet. Elle fait partie du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse et de la Communauté de communes des Étangs. Rural à 91 %, son territoire comprend environ 60 % de bois, quelques étangs, le reste étant consacré à l'agriculture et à l'élevage. L'espace construit occupe 5 % du territoire. L'habitat, composé exclusivement de logements individuels, se répartit entre le village situé dans le nord-ouest de la commune, qui s'est relativement accru par la création de plusieurs lotissements autour du noyau ancien, quelques maisons dispersées à la limite ouest, et le hameau de Saint-Benoît, situé dans le sud-est de la commune, à environ quatre kilomètres du centre du village. Plusieurs fermes sont dispersées surtout dans la partie sud de la commune. Les zones d'activités occupent 7 % du territoire, soit 10 hectares, sous forme de parcelles dispersées. Dans les années 1960-1970, plusieurs lotissements ont doublé la population, qui s'est stabilisée autour de 1 900 habitants depuis 10 ans.

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Création d'une voirie nouvelle permettant de desservir l'opération sur une ancienne friche jusqu'alors enclavée. [3]
- ▶ Remembrement parcellaire qui permet de créer un espace public et des logements.
- ▶ **Accès** : Depuis le nouveau réseau de voies.
- ▶ **Espace extérieur** :
  - Création d'un espace public [square] qui permet d'accéder aux logements.
  - Les logements individuels en bande et les rez-de-chaussée du logement collectif ont un jardin. [4]
- ▶ **Stationnement prévu** : Une place par logement en surface et quelques places visiteurs. Le stationnement est adjacent aux logements. [5]
- ▶ **Raccordement au réseau de transports en commun** : Un arrêt de bus est situé à proximité du site de l'opération.

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ **Nombre de logements** : 15 logements.
- ▶ **Morphologie** : 9 maisons individuelles en bande : 3 T5 et 6 T4 et 6 appartements dans un petit collectif : 1 T2 [SHAB\* 50m<sup>2</sup>], 3 T3 [SHAB 62 m<sup>2</sup>] et 2 T4 [SHAB 90m<sup>2</sup>].  
\*SHAB : Surface HABitable.
- ▶ **Régime d'accèsion** : 7 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS]\*, 1 Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* et 7 Prêts Locatifs Sociaux [PLS]\*.

### → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



### → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

### → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

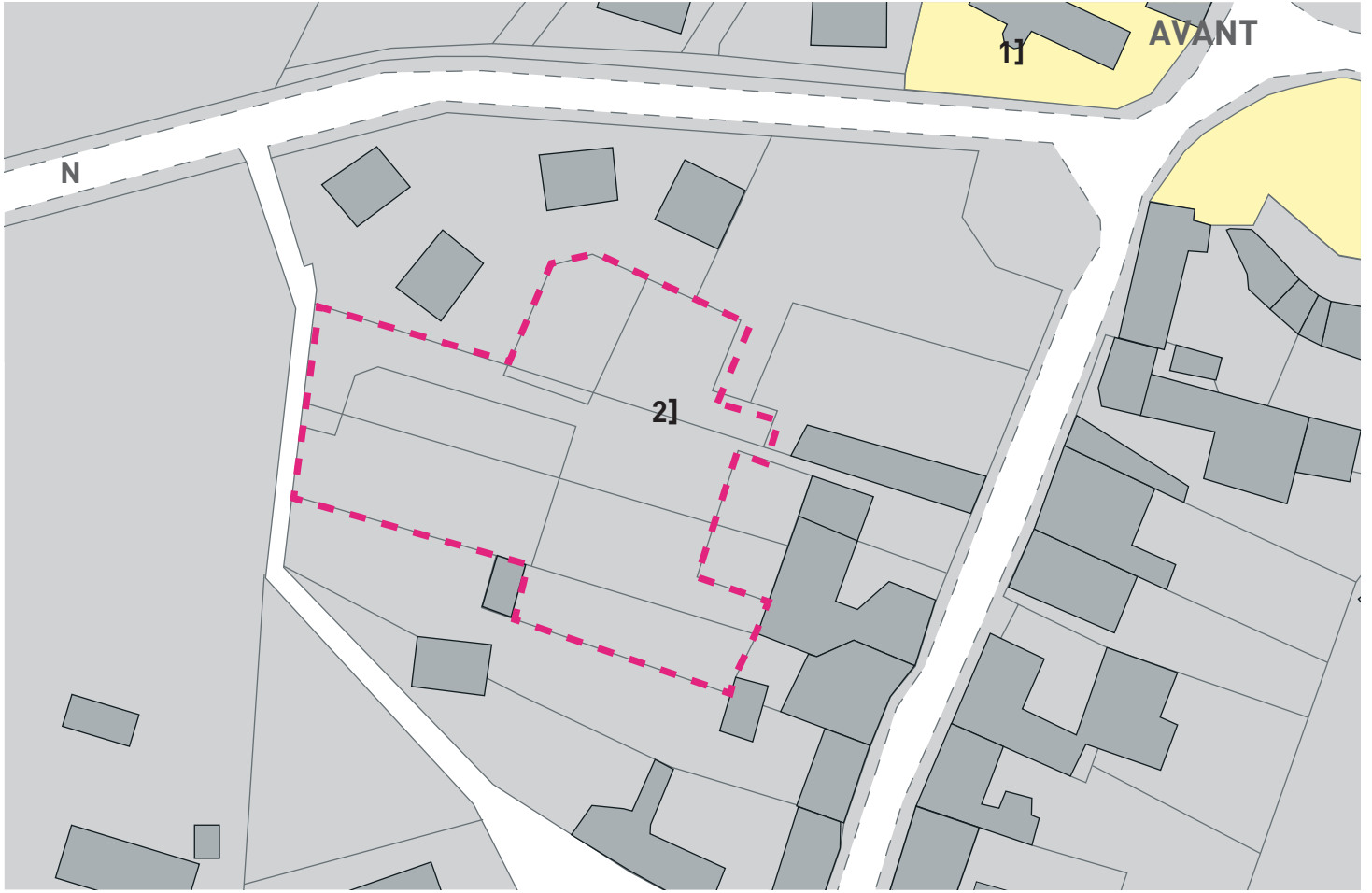
- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

### → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

### → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire



# AUFFARGIS



**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de construction neuve.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition avec implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. Immobilière 3F a acheté les terrains à la commune d'Auffargis.

**[MODE DE RÉALISATION]**

- **Outils utilisés** : Permis de Construire classique\*.
- **Document d'urbanisme utilisé** : L'opération était conforme au Plan d'Occupation des Sols [POS]\* d'Auffargis.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : L'opération a été financée par :
  - Les fonds propres d'Immobilière 3F.
  - Des prêts bancaires.
- **Subventions** : L'opération a reçu les subventions de :
  - La ville d'Auffargis : 60.000€ pour surcharge foncière.
  - L'Etat, la Région et le Conseil Général : subventions classiques avec 7 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS]\*, 1 Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* et 7 Prêts Locatifs Sociaux [PLS]\*.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
1 925 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
2 440 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
1 591 m<sup>2</sup>

→ **S.H.O.N.**  
1 460 m<sup>2</sup>

→ **DENSITÉ EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
61,5 Log./Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,6

→ **DENSITÉ NETTE.**  
0,92

→ **EMPRISE AU SOL [M<sup>2</sup>].**  
855 m<sup>2</sup>

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
35 %

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
53,7 %

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
Ville d'Auffargis, I3F.

→ **MAÎTRE D'OEUVRE.**  
Jenny et Lakatos Paris.

→ **CALENDRIER.**  
— 2004 : lancement des études.  
\_ 2007 : début des travaux.  
\_ 2009 : fin des travaux.

→ **MONTANT DES TRAVAUX**  
2 149 800 euros H.T.

→ **ADRESSE**  
Angle rue de l'Artoire et  
Grande rue,  
78610 Auffargis,  
Yvelines.



[OFFRIR UNE DIVERSITE DE LOGEMENTS EN TYPES ET EN STATUTS]



- Lier par l'espace public les logements privés et locatifs.
- Décomposer un nouveau quartier en secteurs identifiables et accessibles.
- Diversifier l'offre de logements : types et statuts [44 logements individuels, 68 logements collectifs et 27 lots à bâtir].
- Créer des surfaces plantées publiques et collectives.
- Mettre en place un réseau de voies publiques pour désenclaver les nouveaux îlots.

# FOULAYRONNES



## → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



## → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

## → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

## → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

## → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire

L'opération est une dent creuse en coeur de ville [1], dans un quartier pavillonnaire [2]. Le site, à forte déclivité, était un terrain naturel entretenu. La ville souhaitait valoriser un terrain en friche et diversifier l'offre de logements.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Foulayronnes, commune de 2 884 hectares, s'étend sur un plateau de 15 km de long et 5 km de large, des portes d'Agen jusqu'en direction de Villeneuve. Autrefois terre agricole favorable à la culture de la prune, la ville a perdu la majorité de son activité agricole. Foulayronnes et ses alentours constituent une zone essentiellement rurale, qui conserve des traces de son patrimoine historique comme les moulins à vent et les châteaux.

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Mettre en place un réseau de voies publiques pour désenclaver les nouveaux îlots. [3]
- ▶ Décomposer un nouveau quartier en secteurs identifiables et accessibles.
- ▶ Diversifier l'offre de logements : types et statuts.
- ▶ **Accès** : Une nouvelle voie entoure l'opération permettant l'accès aux lots à bâtir et aux logements individuels et collectifs. [4] Les parcelles individuelles ont un double accès par le réseau de cheminements doux à l'arrière et par la voie publique.
- ▶ **Espaces extérieurs** :
  - Parc au sud [5] et promenades plantées.
  - Organisation des logements par rapport à des jardins collectifs dits de «proximité». [6]
  - Chaque logement individuel a un jardin privatif.
- ▶ **Parti architectural et urbain** :
  - Une couronne de lots à bâtir entoure l'opération offrant une transition aux parcelles pavillonnaires existantes. [7]
  - Le collectif a une volumétrie fragmentée faisant le lien avec l'habitat individuel.
- ▶ **Stationnement prévu** : 124 places groupées en semi enterrées pour les logements collectifs, 132 places de stationnement pour les logements individuels en bande [soit 3 places par logement] et 54 places de stationnement pour les logements individuels [soit 2 places par logement]. Les stationnements sont sous forme de garage, en surface sur la parcelle ou adjacents aux logements.
- ▶ **Raccordement au réseau de transports en commun** : Un arrêt de bus est situé à proximité de l'emprise de l'opération.

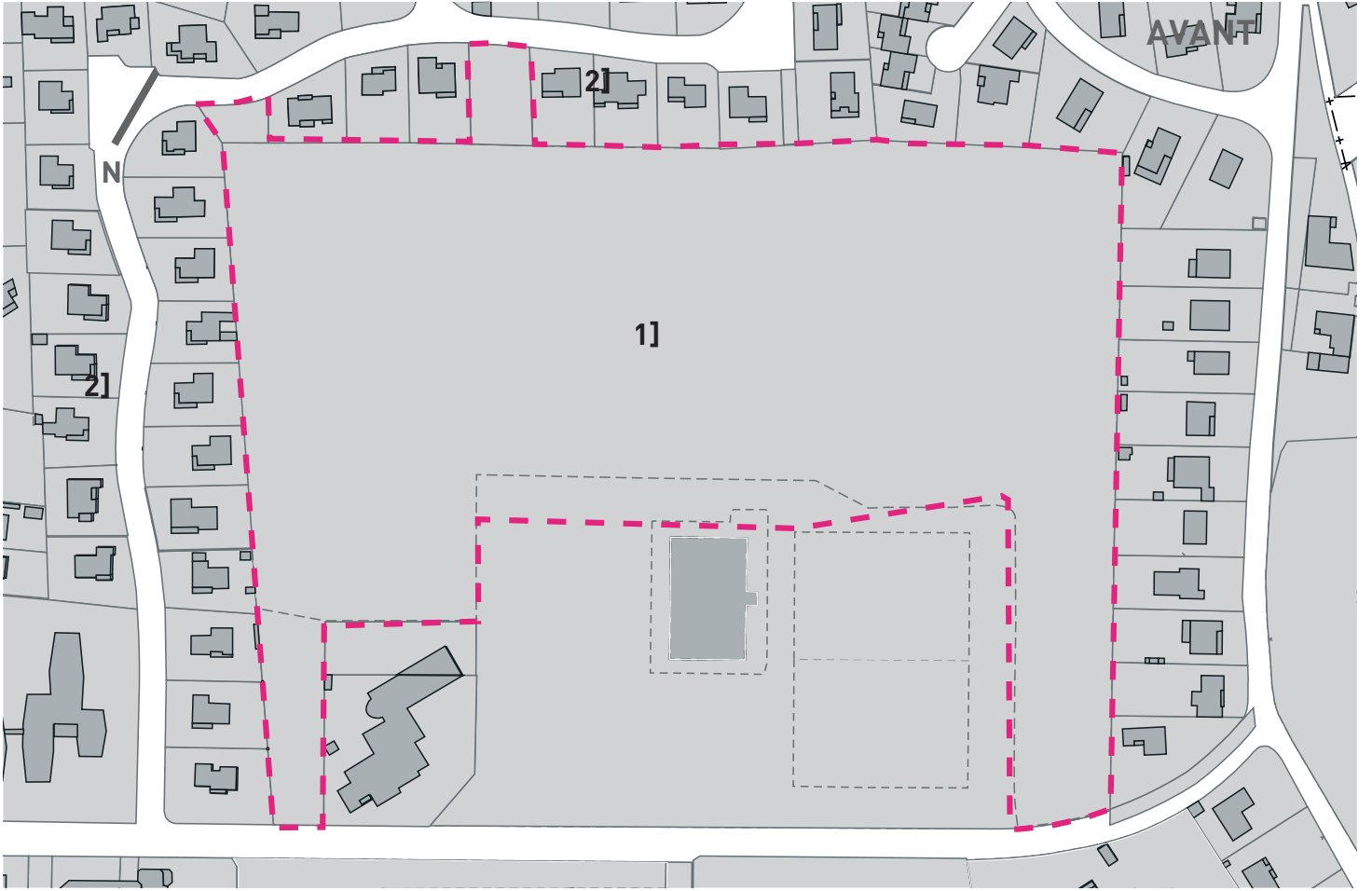
## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ **Nombre de logements** : 139 logements.
- ▶ **Morphologie** : 44 logements individuels : 6% de T5, 40% de T4 et 54% de T3; 68 logements collectifs et 27 lots à bâtir.
- ▶ **Régime d'accession** : 21% des logements minimums sont en locatif social.
  - Les logements individuels sont soit en Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS]\*, soit en Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\*, soit en accession sociale.
  - Les logements collectifs sont en Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*, en Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\*, en locatif libre ou sont des logements étudiants (12) et des logements pompiers (8).
  - Les lots à bâtir sont en accession libre.

## [DEMARCHE TECHNOLOGIQUE/PRIX RECUS PAR L'OPERATION]

- ▶ Démarche développement durable/HQE [Haute Qualité Environnementale]\*.
- ▶ Obtention du label THPE [Très Haute Performance Énergétique]\* : -20%.





# FOULAYRONNES



**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de construction neuve.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition avec implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. Habitalys a acheté les terrains à la Communauté d'Agglomération d'Agen [réserve foncière].

**[MODE DE RÉALISATION]**

- **Outils utilisés** : Permis de lotir\* pour l'ensemble de l'opération.
- **Document d'urbanisme utilisé** : Le Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* de Foulayronnes a été modifié pour augmenter la densité de construction autorisée.
- **Critiques et suggestions** :
  - Le CAUE 47 [Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement] a aidé l'office départemental de l'habitat Habitalys à établir le cahier des charges de l'opération de lotissement et à organiser le concours d'urbanisme et d'architecture.
  - Compte tenu de la forte déclivité du terrain d'emprise, l'opération a reçu une dérogation en ce qui concerne l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite [PMR].
  - La liaison automobile avec le quartier pavillonnaire NORD ne sera pas réalisée.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : L'opération a été financée par :
  - Les fonds propres Habitalys.
  - Des emprunts bancaires.
  - Un prêt de la Caisse des Dépôts [CDC]\*.
- **Subventions** : L'opération a reçu les subventions de Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS]\* et de Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* pour les logements sociaux par :
  - L'Etat.
  - La Ville de Foulayronnes.
  - La Communauté d'Agglomération.
  - La Région.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
4 597 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
[1ère tranche : 15 logts]  
4 876 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
[1ère tranche : 15 logts]  
2 443 m<sup>2</sup>

→ **S.H.O.N.[1ère tranche : 15 logts]**  
2 986 m<sup>2</sup>\*

→ **DENSITÉ EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
30,8 Log./Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,61\*

→ **DENSITÉ NETTE.**  
1,22\*

→ **EMPRISE AU SOL [M2].**  
1 493 m<sup>2</sup>

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.[1ère tranche : 15 logts]**  
30,6%

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
61,1%

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
Habitalys, OPH du Lot et Garonne.

→ **MAÎTRE D'OEUVRE.**  
Agence Métaphore, BET ECCTA Ingénierie Bordeaux.

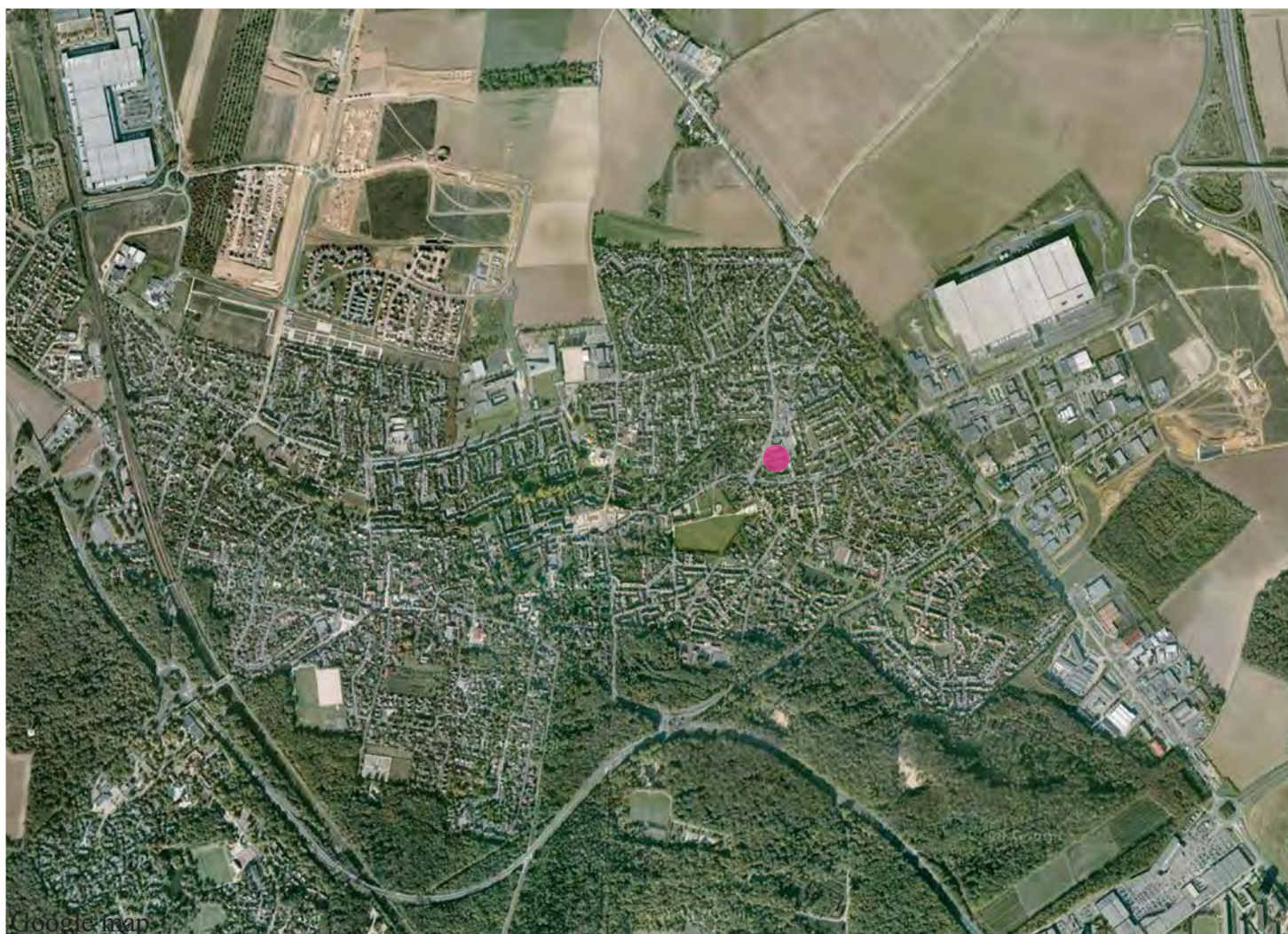
→ **CALENDRIER.**  
\_2006: lancement des études.  
\_2008 : début des travaux pour la première tranche en phase opérationnelle.  
\_2009 : début de la première tranche programmé.

→ **MONTANT DES TRAVAUX**  
\_1 392 000 millions euros  
H.T. : Travaux de VRD.  
\_1 615 000 millions euros  
H.T. : 1e tranche travaux (15 log. individuels).

→ **ADRESSE**  
Rue Marcel Pagnol,  
47 510 Foulayronnes,  
Lot et Garonne.

\*Données approximatives



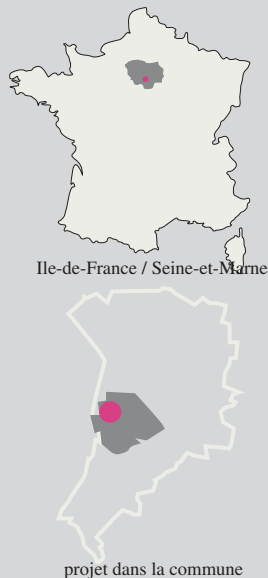


- Désenclaver une ancienne friche par la création d'une voie nouvelle.
- Distribuer les logements par un mail.
- Implanter des logements sociaux pour se mettre en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain [SRU]\*.
- Proposer des formes variées de logements [intermédiaires et individuels en bande].

# VERT-SAINT-DENIS



## → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Ile-de-France / Seine-et-Marne

projet dans la commune

## → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

## → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

## → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

## → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire

L'opération est située à 500 mètres du centre-bourg, dans un tissu très hétérogène. **[1]** Le site était une friche enclavée qui accueillait des algécos des années 70, en front de rue, occupés par l'école municipale de musique. **[2]** La ville souhaitait désenclaver le site et restructurer l'espace collectif en implantant des logements sociaux pour se mettre en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain [SRU]\*.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Située à 40 kilomètres au sud-est de Paris, entre la plaine de la Brie et la forêt de Bréviande, la commune est composée de la ville proprement dite et de deux hameaux : Pouilly le Fort et le Petit Jard. Cette ville est typique de l'évolution démographique de la grande couronne parisienne de ces 30 dernières années. Petit village agricole au début des années 1960, elle bénéficie de la proximité de la gare de Cesson. Des zones pavillonnaires commencent à se construire. Le phénomène s'accélère en 1975, où Vert Saint Denis bénéficie de son intégration dans la ville nouvelle de Melun-Sénart. Pendant 15 ans, des quartiers entiers sortent de terre, la population triple. L'urbanisation va marquer le pas au profit de zones d'activités.

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- Création d'une voie nouvelle qui permet de désenclaver le site et de créer des logements et des espaces publics. **[3]**
- Implanter des logements sociaux pour se mettre en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain [SRU]\*.
- Proposer des formes variées de logements.

### ► Accès :

- Accès par un mail collectif qui dessert les logements. **[4]**
- Entrées privatives pour tous les logements que ce soit directement depuis le mail ou par un escalier.

### ► Espaces extérieurs :

- Mail planté dans l'idée des cités jardins des années 30.
- Chaque logement a un espace extérieur : jardin **[5]** à l'arrière des maisons, terrasse privative ou/et balcons.

► **Parti architectural et urbain** : L'architecture reprend l'image pavillonnaire environnante dans du petit collectif de maisons en bande.

► **Stationnement prévu** : Le stationnement, groupé et en surface, est prévu sur deux emplacements situés à l'extérieur de l'opération, le long de la nouvelle voie. **[6]**

► **Raccordement au réseau de transports en commun** : Arrêt de bus à 150 mètres.

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

► **Nombre de logements** : 19 logements.

► **Morphologie** : Répartition sur 13 maisons mitoyennes :

- 7 maisons mitoyennes [logement en bande] qui sont des T4 en duplex.
- 6 maisons qui ont des appartements [logement intermédiaire] T2 et T3.

► **Régime d'accèsion** : Logements en Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\* et en Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\*.

## [DEMARCHE TECHNOLOGIQUE/PRIX RECUS PAR L'OPERATION]

- Prix départemental d'architecture contemporaine de Seine-et-Marne en 2005.
- Label trois étoiles Qualitel pour les performances thermiques et acoustiques du projet, référencé par le Ministère du Développement Durable et par le Ministère du Logement.



# VERT SAINT DENIS



Ph. Benoît Fougeot



→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
7 493 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
4 140 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
3 228 m<sup>2</sup>

→ **S.H.O.N.**  
1 418 m<sup>2</sup>

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
45,9 Log./Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,34

→ **DENSITÉ NETTE.**  
0,44

→ **EMPRISE AU SOL [m<sup>2</sup>].**  
745 m<sup>2</sup>

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
18%

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
23%

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
Les foyers de Seine et Marne  
SA HLM

→ **MAÎTRE D'OEUVRE.**  
Po&Po architectes, BETCI,  
Ducloux économiste

→ **DÉMARCHE PARTICIPATIVE.**  
Consultation des riverains

→ **CALENDRIER.**  
\_octobre 2001 : Accord sur  
le devenir du terrain.  
\_juillet 2003 : début des  
travaux de construction.  
\_décembre 2004 : livraison  
des constructions.

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**  
1 281 944 euros H.T.  
208 510 euros H.T. pour  
VRD

→ **ADRESSE.**  
1-3 Impasse Anne Franck,  
77 240 Vert Saint Denis,  
Ile de France.

## [MAITRISE OPERATIONNELLE]

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de construction neuve.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition sans implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. L'opération a fait l'objet d'un **bail à construction de 55 ans\***.

## [MODE DE REALISATION]

- **Outils utilisés** : Permis de Construire groupé\*.
- **Document d'urbanisme utilisé** : Les règles du Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* en zone UCc ont été appliquées sans modification.
- **Critiques et suggestions** : En raison de la situation du site dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église classée, le programme a dû répondre à des recommandations architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France [ABF].

## [MONTAGE FINANCIER]

- **Montage** : La démolition des préfabriqués et leur désamiantage ont été réalisés aux frais du maître d'ouvrage.
- **Subventions** : L'opération a reçu les subventions suivantes :
  - 10% par l'Etat.
  - 10% par la ville de Vert Saint Denis.
  - 5% de fonds propres des Foyers de Seine et Marne [FSM].
  - 75% d'empreint à la caisse de dépôt de nature Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\* et Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\*.
  - Dans cette opération, le terrain a été mis à disposition à titre gratuit par la commune par le biais du bail à construction de 55 ans.



# TREMBLAY-EN-FRANCE [CENTRE]05

[REVITALISER LE CENTRE-BOURG RURAL ET LE PRÉSERVER DE L'ÉTALEMENT DE LA BANLIEUE PAVILLONNAIRE]



- Augmenter le nombre de logements en centre-bourg.
- Proposer des logements collectifs en locatif social dans une architecture de qualité.
- Prémunir l'absorption du centre-bourg ancien dans l'étendu de la banlieue pavillonnaire, de l'extension de l'aéroport Charles de Gaulle et du parc des expositions de Villepinte.

# TREMBLAY-EN-FRANCE - centre



## → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



## → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

## → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

## → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

## → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire

Le projet est situé en coeur de bourg. Ce dernier est constitué d'un habitat ancien ayant fait l'objet d'opérations de réhabilitation et de revitalisation, constructions neuves dans les dents creuses et équipements publics. La ville souhaitait, pour cette opération multisite, revitaliser le dernier bourg rural du département de Seine-Saint-Denis et d'en prémunir son absorption dans l'étendue de la banlieue pavillonnaire aussi bien que de l'extension de l'aéroport Charles de Gaulle et du parc des expositions de Villepinte.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Tremblay-en-France est une commune de 35 000 habitants avec un vieux bourg rural au sud de la Commune. Le village est isolé du reste de l'agglomération par les terres agricoles de la Plaine de France, découpée par les vallées de la Marne, de la Seine et de l'Oise. Depuis les années 1990, afin d'économiser l'espace et de rompre avec l'urbanisation systématique, les espaces agricoles du nord de la commune sont conservés et protégés. Le Vieux-Pays de Tremblay est aujourd'hui le seul village à l'architecture rurale typique du département liée à la tradition agricole et à la culture céréalière. A côté d'une architecture traditionnelle simple de maisons rurales, on trouve ainsi des édifices remarquables. Le village, longtemps resté à l'écart de l'urbanisation, tranche avec le contexte environnant fortement urbanisé, notamment par la proximité de l'aéroport.

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Requalification du coeur de bourg.
- ▶ Emprise au sol accrue en exploitant du foncier enclavé.
- ▶ **Accès** : Deux voies privées sont créées sur les deux parcelles permettant de desservir les logements. **1]**
- ▶ **Espaces extérieurs** :
  - Jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée et balcons et terrasses pour certains logements au niveau supérieur. **2]**
- ▶ **Parti architectural et urbain** : Immeubles contemporains dans un centre ancien reprenant les volumétries de corps de ferme environnant : Métissage entre une architecture ancienne et contemporaine.
- ▶ **Stationnement prévu** : Construction de places de stationnement groupées par grappes et gérées en extérieur le long des deux voies privées. **3]**
- ▶ **Raccordement au réseau de transports en commun** : Bus à proximité.

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ **Nombre de logements** : 22 logements, soit 2 T1, 2 T2, 8 T3, 8 T4, 2 T5.
- ▶ **Morphologie** : Quatre bâtiments de type «petits collectifs» en R+2.
- ▶ **Régime d'accèsion** : 100% locatif social.
- ▶ **Equipements/activités** : Deux locaux commerciaux.



# TREMBLAY-EN-FRANCE - centre



**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit à la fois d'une opération de restauration d'un patrimoine ancien et de constructions neuves.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition sans implication des propriétaires dans la réalisation de l'opération.

**[MODE DE REALISATION]**

- **Outil utilisé** : Zone d'Aménagement Concertée [ZAC]\* du Vieux Pays créée en 1998.
- **Document d'urbanisme utilisé** : Règlement d'Aménagement de Zone [RAZ]\*.
- **Critiques et suggestions** :
  - L'opération a été acceptée par la commune grâce à l'image et à la qualité architecturale des bâtiments contemporains et à la renommée des architectes qui les ont conçus.
  - Pour des raisons immobilières et de modifications du Plan d'Exposition au Bruit [PEB]\* intervenues en 2002, l'ensemble du programme n'a pas pu être mené à terme.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : L'opération a été financée par la Caisse des Dépôts et Consignations [CDC]\* par Prêt Locatif Aidé [PLA]\*.
- **Subventions** : L'opération a reçu des subventions de la part de :
  - La ville pour 637 110 euros soit en moyenne 28 960 euros.
  - La Région pour 120 000 euros.
  - L'Etat pour 165 000 euros soit 7600 euros.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
1 800 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
3 570 m<sup>2</sup>\*

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
2 140 m<sup>2</sup>\*

→ **S.H.O.N.**  
1 714 m<sup>2</sup>

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
61,6 Log./Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,48\*

→ **DENSITÉ NETTE.**  
0,8\*

→ **EMPRISE AU SOL [m<sup>2</sup>].**  
670 m<sup>2</sup>\*

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
18,8%\*

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
31,3%\*

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
S.A.G.E.[Société d'Aménagement et de Gestion d'Équipement].

→ **AMÉNAGEUR.**  
S.A.G.E. [Société d'Aménagement et de Gestion d'Équipement].

→ **MAÎTRE D'OEUVRE.**  
M. Massimiliano Fuksas et Giovanni Bellaviti, architectes.

→ **MAÎTRES D'OEUVRE INVITÉS.**  
Ir Kees Christiaanse (Pays-Bas), Pierre du Besset et Dominique Lyon (France), Joseph Matteo (Espagne), Otto Steidle (Allemagne).

→ **CALENDRIER.**  
\_1995 : début des études.  
\_2002 : livraison de la Maison des Associations.  
\_2003 : livraison des logements.

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**  
1 430 000 euros H.T.

→ **ADRESSE.**  
Allée des Tilleuls et rue des Architectes,  
93 290 Tremblay en France

\*Données approximatives





# TREMBLAY-EN-FRANCE [EXTENSION] 06

[DES MAISONS PLURIFAMILIALES EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN EXISTANT]



- Créer une voirie nouvelle irriguant le quartier.
- Redéfinir une morphologie afin de diversifier l'offre de logements [collectifs].

# TREMBLAY-EN-FRANCE - extension



L'opération est située en périphérie du village, dans un quartier pavillonnaire. Le terrain est une ancienne friche agricole [râperie] et industrielle [feux d'artifice Ruggieri]. La ville souhaitait redéfinir une morphologie avec une densité accrue afin d'accueillir de nouvelles populations.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Tremblay-en-France est une commune de 35 000 habitants avec un vieux bourg rural au sud de la Commune. Le village est isolé du reste de l'agglomération par les terres agricoles de la Plaine de France, découpées par les vallées de la Marne, de la Seine et de l'Oise. Depuis les années 1990, afin d'économiser l'espace et de rompre avec l'urbanisation systématique, les espaces agricoles du nord de la commune sont conservés et protégés. Le Vieux Pays de Tremblay est aujourd'hui le seul village à l'architecture rurale typique du département liée à la tradition agricole et à la culture céréalière. À côté d'une architecture traditionnelle simple de maisons, on trouve ainsi des édifices remarquables. Le village, longtemps resté à l'écart de l'urbanisation, tranche avec le contexte environnant fortement urbanisé, notamment par la proximité de l'aéroport.

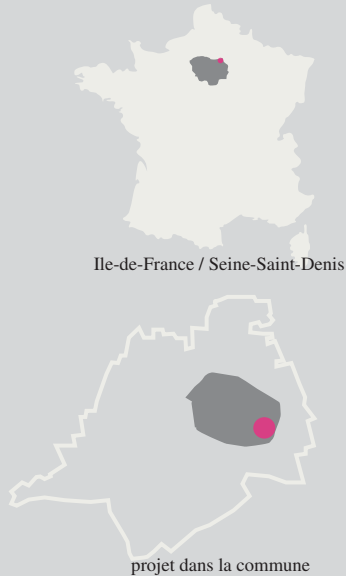
## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Emprise au sol accrue.
- ▶ Création d'une voirie nouvelle qui irrigue le quartier et rend le projet possible par sa desserte. **1]**
- ▶ **Accès** : des logements depuis des cours donnant sur la rue. **2]**
- ▶ **Espaces extérieurs** :
  - Chaque rez-de-chaussée possède son propre jardin privatif clôturé, en limite ou en coeur d'îlot. **3]**
- ▶ **Stationnement prévu** : 60 places en surface, groupées en poches le long des voies et en limite d'îlot **[4]**. Il y a 3 places handicapés. Quelques places supplémentaires ont été prévues le long des rues.
- ▶ **Raccordement au réseau de transports en commun** : Arrêt de bus à 200 mètres.

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ **Nombre de logements** : 50 logements répartis sur 4 îlots, soit 2 T1, 14 T2, 22 T3, 8 T4 et 4 T5.
- ▶ **Morphologie** : Les logements superposés sont répartis en 12 unités d'habitation de maisons, dites « plurifamiliales », composées de 2 à 6 logements chacune. Les constructions sont en R+1+Comble.
- ▶ **Régime d'accèsion** : 100% locatif social.

### → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Ile-de-France / Seine-Saint-Denis

projet dans la commune

### → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

### → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

### → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

### → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire



# TREMBLAY EN FRANCE - extension



**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Opération de construction neuve.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition avec implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. Le terrain a été cédé par la commune de Tremblay à la Société d'Aménagement et de Gestion d'Equipement [SAGE] dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.

**[MODE DE REALISATION]**

- **Outil utilisé** : L'opération fait partie de la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* du Vieux Pays qui comprend également dans son périmètre :
  - Deux programmes de 22 et 18 logements sociaux en coeur de ville.
  - Trois programmes de 49,30 et 32 maisons de ville «promoteur» en accession libre.
  - Un programme de 30 logements en accession sociale ainsi que 38 lots à bâtir.
- **Document d'urbanisme utilisé** : Plan d'Aménagement de Zone [PAZ]\*.
- **Critiques et suggestions** : L'architecte de la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* a repris le concept de «ring», un anneau végétal destiné à protéger le village de l'aéroport et à préserver le paysage des «derniers vestiges» de la Plaine de France d'une urbanisation diffuse de lotissements périphériques.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : L'opération a été financée par :
  - Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*.
  - Prêt 1%, fonds propre pour 45000 €.
- **Subventions** : L'opération a bénéficié des subventions suivantes :
  - La ville pour 198 000€ de surcharge foncière et 305 000€ de droits de réservation pour l'attribution de 10 logements au personnel communal.
  - L'Etat pour 47 000 € de surcharge foncière et 491 000 € de subventions Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*.
  - La Région pour 182 000 €.
  - 392 000€ de subventions pour surcoûts architecturaux (périmètre Architecte des Bâtiments de France).

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
1 800 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
12 072 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
6 519 m<sup>2</sup>

→ **S.H.O.N.**  
3 638 m<sup>2</sup>

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
41.7 Log./Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,3

→ **DENSITÉ NETTE.**  
0,56

→ **EMPRISE AU SOL [m<sup>2</sup>].**  
5 208 m<sup>2</sup>

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
43,1%

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
79,9%

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
S A G E [ S o c i é t é  
d'Aménagement et de  
Gestion d'Equipement]

→ **MAÎTRE D'OEUVRE OPÉRATION DE LOGEMENT.**  
Patricia Leboucq

→ **MAÎTRE D'OEUVRE DE LA ZAC.**  
Massimiliano Fuksas

→ **DÉMARCHE PARTICIPATIVE.**  
Concertation dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC].

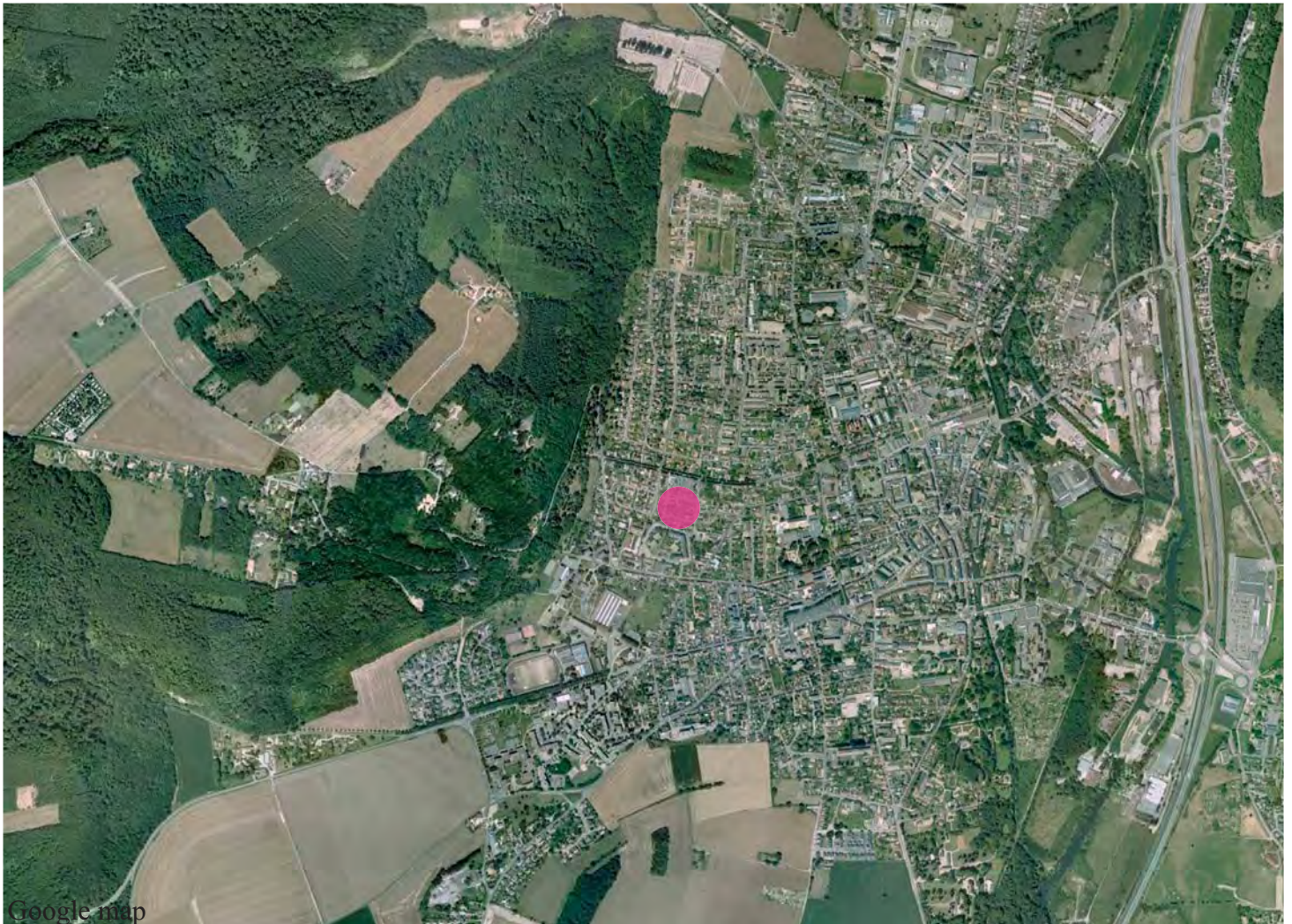
→ **CALENDRIER.**  
\_1998 : lancement des études.  
\_2004 : livraison de la résidence.

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**  
3 125 000 euros H.T.

→ **ADRESSE.**  
Route des Tournelles,  
Résidence du Chemin Vert,  
93290 Tremblay-en-France,  
Ile de France.

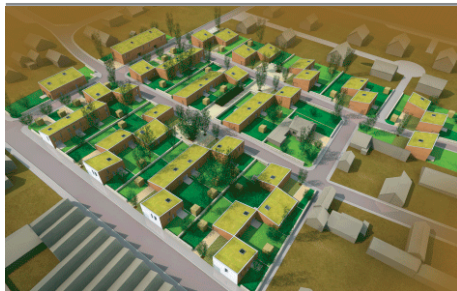


[RECONSTRUCTION D'UN LOTISSEMENT PAVILLONNAIRE SUR UNE ANCIENNE TRAME VIAIRE]



- Densifier un quartier sans modifier la morphologie préexistante de la ville.
- Optimiser les parcelles afin d'accroître les surfaces bâties.
- Remanier le foncier pour dégager un espace de convivialité pour les habitants au centre de l'opération.
- Offrir de nouveaux logements en locatif social.

# LOUVIERS



## → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



## → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

## → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

## → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

## → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire

L'opération est située à proximité du centre-bourg, dans un quartier pavillonnaire [1]. Le site était occupé par des pavillons appartenant au patrimoine foncier d'Eure Habitat [2]. La ville souhaitait densifier, sans pour autant transformer les voies existantes.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Ville ouvrière, Louviers a été façonnée par ses différentes industries. Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la tannerie, propre à la région, avec en parallèle la culture du lin, conduisent à une architecture particulière. La crise du textile, dans les années 1960, met fin à cette activité et Louviers devient une banlieue résidentielle pour des migrations quotidiennes professionnelles vers Rouen ou vers Paris, phénomène accentué par l'arrêt des trains express en gare de Val-de-Reuil.

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Le projet réussit à densifier un quartier sans modifier la morphologie préexistante de la ville. En conservant le schéma de voiries, l'opération se préoccupe de minimiser les coûts en infrastructures et s'insère parfaitement dans l'urbanité de la ville. [3]
- ▶ Optimisation des parcelles : Redécoupage des parcelles existantes. La taille des parcelles diminue de 500m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup>.
- ▶ Emprise au sol des bâtis plus importante.
- ▶ Densification tout en gardant une majorité de logements individuels.
- ▶ **Accès** : privatif pour chaque logement depuis la rue ou depuis les cours. [4]
- ▶ **Espaces extérieurs** :
  - Création d'un espace public au sein du quartier : Le remaniement du foncier permet de dégager un espace libre dans le projet et procure aux habitants un lieu de convivialité commun. [5]
  - Jardin privatif pour les logements individuels : cité jardin. [6]
- ▶ **Parti architectural et urbain** :
  - Implantation des bâtiments selon une trame nord-sud.
  - Positionnement en quinconce des logements individuels permettant de préserver l'intimité des jardins privatifs.
- ▶ **Stationnement prévu** : Une place de stationnement par logement et 5 places visiteurs.
- ▶ **Raccordement au réseau de transports en commun** : Arrêt de bus à proximité.

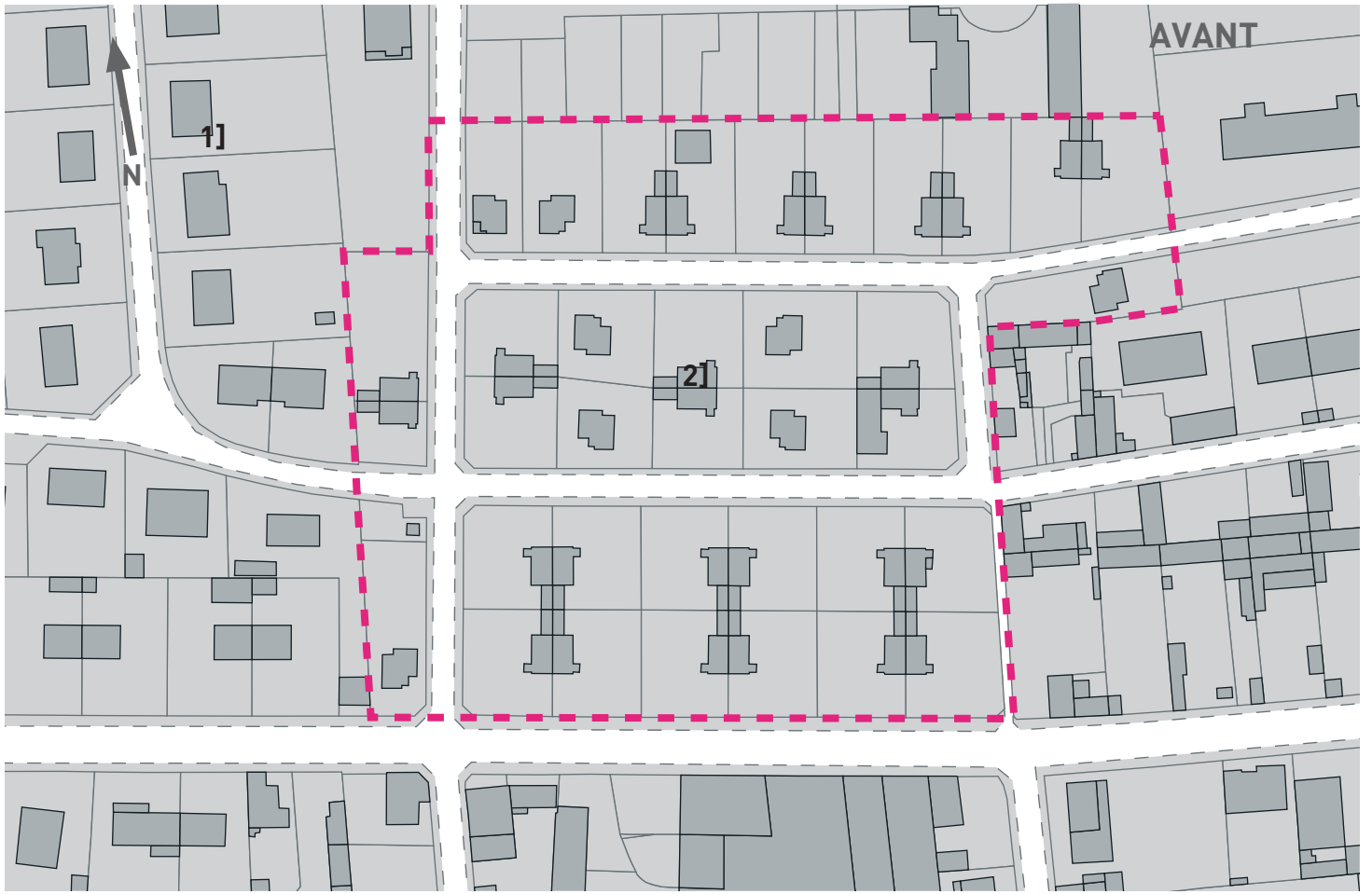
## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ **Nombre de logements** : 45 logements.
- ▶ **Morphologie** : 40 logements individuels et 5 individuels groupés, superposés en R+1.
- ▶ **Régime d'accession** : 100% locatif social soit 19 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* et 26 en Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*.

## [DEMARCHE TECHNOLOGIQUE/PRIX RECUS PAR L'OPERATION]

- ▶ Démarche développement durable/HQE [Haute Qualité Environnementales]\*.





# LOUVIERS



**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de démolition/reconstruction sauf pour un pavillon qui sera réhabilité car mitoyen d'un logement privé.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition sans implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. Les terrains et les logements détruits font partie du patrimoine foncier d'Eure Habitat.

**[MODE DE REALISATION]**

- **Outils utilisés** : Permis de Construire Classique\*.
- **Document d'urbanisme utilisé** : L'opération est conforme au Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* de Louviers.
- **Critiques et suggestions** : La réhabilitation des logements avait d'abord été envisagée, mais a été abandonnée en 2005 en raison d'un coût trop élevé.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : L'opération est financée par :
  - Les fonds propres d'Eure Habitat.
  - Des prêts bancaires.
- **Subventions** : L'opération a bénéficié des financements suivants :
  - Communauté d'Agglomération [CA] de Louviers 2%.
  - L'Etat (logements conventionnés + démolition) 9,5%.
  - Le Conseil Général avec 4% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\*.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
18 328 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
14 100 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
13 513 m<sup>2</sup>

→ **S.H.O.N.**  
4 360 m<sup>2</sup>

→ **DENSITÉ EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
31,9 Log/Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,31

→ **DENSITÉ NETTE.**  
0,32

→ **EMPRISE AU SOL [m<sup>2</sup>].**  
4 417 m<sup>2</sup>

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
31,3 %

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
32,7 %

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
bailleur social Eure Habitat

→ **MAÎTRE D'OEUVRE**  
Bouillaud et Donnadiou  
architectes, BET structure AIC,  
économiste Choley

→ **DÉMARCHE PARTICIPATIVE.**  
La Ville a été associée au concours de maîtrise d'oeuvre et lors des réunions publiques, notamment sur l'aspect développement durable du projet.

→ **CALENDRIER.**  
\_ 2007 : lancement des études : phase APS [Avant Projet Sommaire]  
\_ 2009 : début des travaux  
\_ 2010 : livraison prévue pour 1ère phase  
\_ 2011 : livraison prévue pour 2nde phase.

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**  
6,6 millions euros H.T. [coût total prévisionnel]

→ **ADRESSE.**  
Cité du Commandeur,  
27400 Louviers,  
Eure.





- De nouveaux logements individuels en centre-bourg [250 nouveaux habitants].
- Proposer de nouvelles formes urbaines permettant la création de locaux commerciaux.
- Articuler le découpage des parcelles avec le fonctionnement résidentiel et la morphologie urbaine souhaitée.
- Créer un réseau d'espaces publics continu articulé avec les équipements publics grâce à la création d'une allée promenade est-ouest.
- Une offre diversifiée de logements [individuels, intermédiaires et collectifs].

# SERVON-SUR-VILAINE



## → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Bretagne / Ille-et-Vilaine



projet dans la commune

## → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

## → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

## → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

## → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire

L'opération de la Zone d'Aménagement Concertée [ZAC]\* des Vignes se situe en limite sud du centre bourg. Contrefort de la Vilaine, le terrain en pente douce (en moyenne 4%) est situé en limite d'une zone inondable. Le site est une ancienne friche artisanale, hangar et dépôt de matériel [1]. La commune a affirmé une volonté de «renouvellement rural». Elle prévoit d'accueillir plus de 250 nouveaux habitants en centre-bourg et pour cela de s'équiper en commerces, stationnements, équipements et espaces publics. Le découpage des parcelles a été important pour la morphologie urbaine et le fonctionnement résidentiel.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Appartenant à la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron, la commune est située à 19 km de Rennes. Son territoire est traversé d'Est en Ouest par la Vilaine. Le bâti étant implanté de manière relativement uniforme sur la commune, il n'existe pas de zones vierges de construction. Le bourg a un passé agricole, associé à l'exploitation.

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Nouvelle forme urbaine qui permet la création de cellules commerciales.
- ▶ Découpage parcellaire pensé conjointement à la morphologie urbaine souhaitée.
- ▶ L'accent a été mis sur l'accroche au bourg avec la création d'une voirie permettant de relier les logements aux deux voies existantes.[2]

### ▶ Accès :

- Accès privatif depuis la rue pour les logements individuels et intermédiaires.
- Accès depuis les cours pour les logements collectifs.[3]

### ▶ Espaces extérieurs :

- Création d'un réseau d'espaces publics continu articulé avec les équipements publics grâce à la création d'une allée promenade est-ouest qui ouvre le nouveau fragment urbain au site de l'école et à la voie d'entrée de ville [4]. S'accompagne d'une requalification de la place de l'église et de la Mairie, l'ensemble des projets urbains permettant de consolider le rôle actif du centre bourg.
- Jardin privatif pour les rez-de-chaussée des logements intermédiaires et pour les logements individuels. [5]

▶ **Parti architectural et urbain** : Tissu urbain contemporain fondé sur la réinterprétation des types traditionnels.

▶ **Stationnement prévu** : Une place par logement en parking souterrain ou en boîte, à l'extérieur des parcelles. Stationnement visiteurs sur poches ouvrant sur la voie et le long de la voie.

▶ **Raccordement au réseau de transports en commun** : Gare TER à 1km.

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

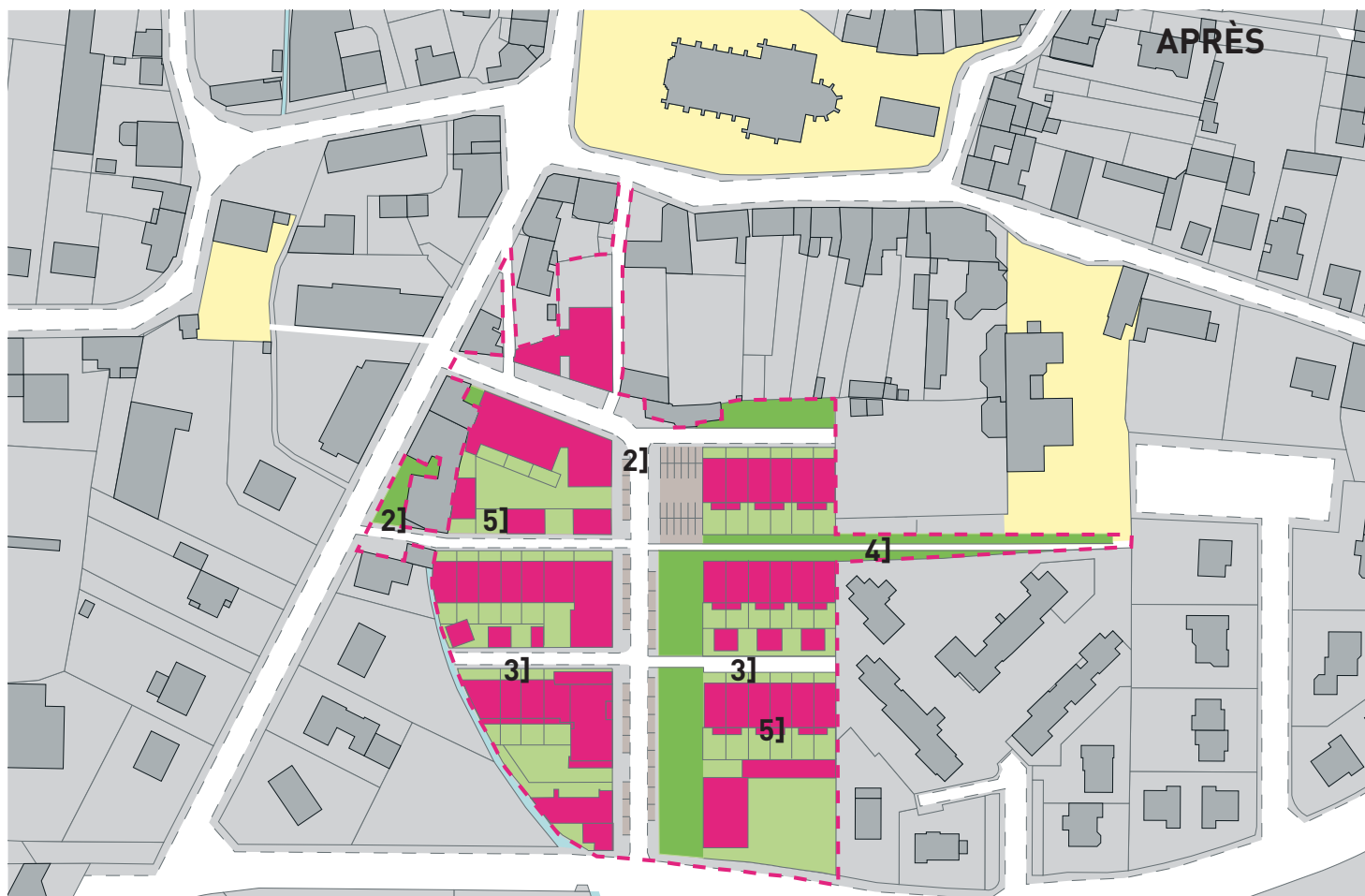
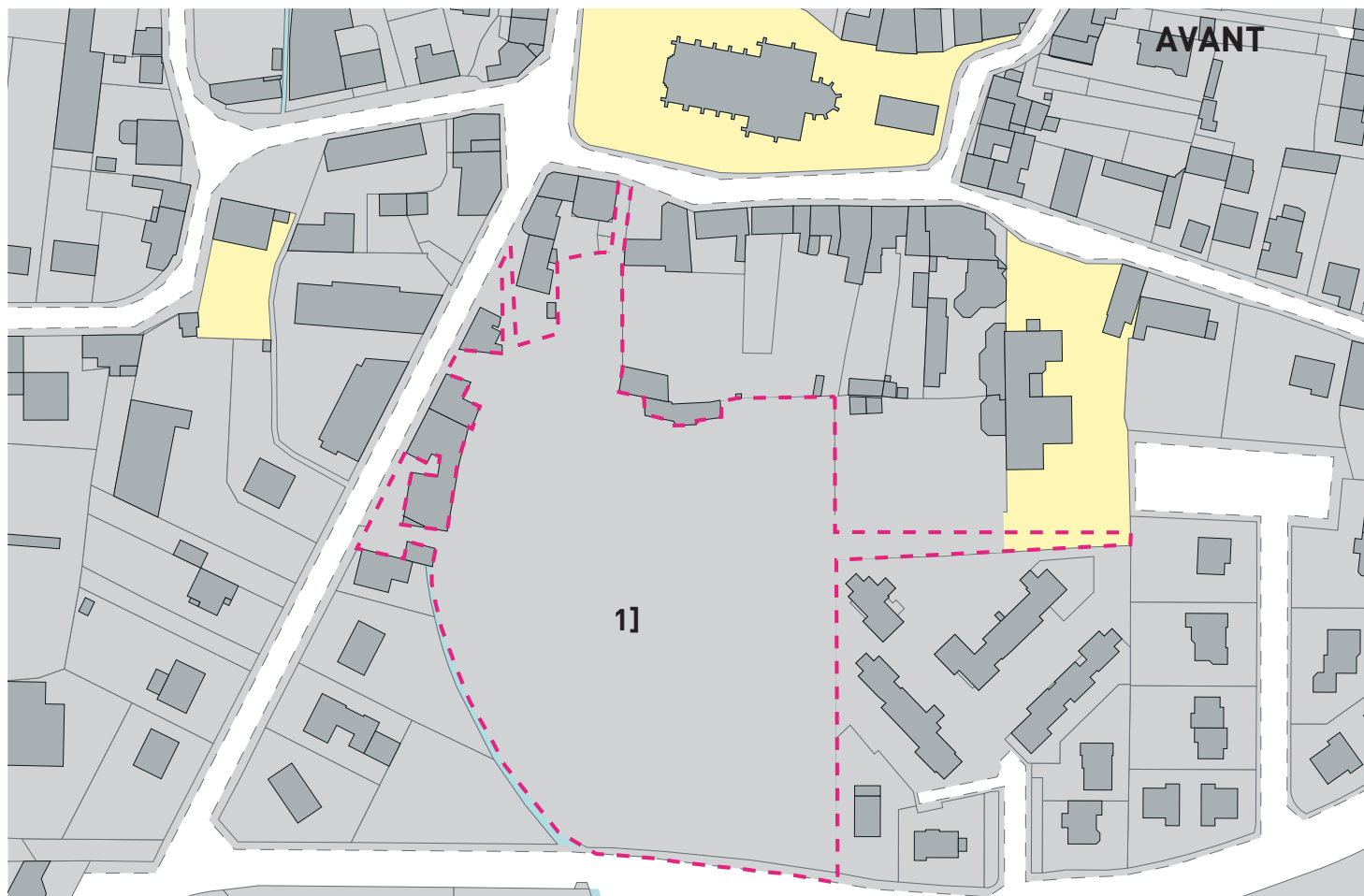
▶ **Nombre de logements** : 93 logements.

### ▶ Morphologie :

- 5 maisons individuelles de ville.
- 15 maisons superposées accueillant 30 appartements : 12 T2, 10 T3, 8 T4.
- Logements collectifs accueillant 58 appartements : 21 T2, 29 T3, 8 T4. Les collectifs sont en R+3 tandis que les maisons individuelles n'excèdent pas R+1 et les maisons superposées R+2.

▶ **Régime d'accèsion** : 100% accèsion libre.

▶ **Equipements/activités** : 5 cellules commerciales.



# SERVON-SUR-VILAINE





**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de construction neuve.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition sans implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. La transaction du foncier s'est directement faite du particulier au promoteur/aménageur, par expropriation si nécessaire.  
N.B: La ville a aidé le promoteur par le fait qu'elle connaissait le propriétaire.

**[MODE DE REALISATION]**

- **Outils utilisés** : Zone d'Aménagement Concertée [ZAC]\*.  
Zone spécifique UPM [zone de plan masse] du Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*. Une convention d'aménagement a été passée entre la commune et l'aménageur une fois celui-ci choisi. Un cahier des charges, un plan de référence ainsi qu'un échéancier ont été mis en place. La commune a donc pu, selon les termes de la convention, suivre l'ensemble du projet de la Zone d'Aménagement concertée [ZAC]\* avec son architecte conseil. Le projet est le résultat d'un vrai partenariat public-privé.
- **Document d'urbanisme utilisé** : Le Coefficient d'Occupation du Sol [COS]\* a été adapté à l'existant pour accueillir de nombreux logements.
- **Critiques et suggestions** : Le programme établi par l'architecte a été l'objet d'un phasage dans le temps en concertation avec un juriste lors de la signature de la convention d'aménagement.  
La livraison a été décalée dans le temps :
  - Lots 1, 2 en 2004.
  - Lot 3 en 2005.
  - Lots 4, 5, 6 et 7 en 2008.
  - Il reste le lot 9.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : Privé.
- **Subventions** : Le coût pour la commune a été de 15 000€, l'équivalent de la prestation intellectuelle d'un architecte conseil et d'un juriste.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
3 245 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
13 500 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
8 759 m<sup>2</sup>

→ **S.H.O.N.**  
7 784 m<sup>2</sup>

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
67,4 Log/Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,58

→ **DENSITÉ NETTE.**  
0,89

→ **EMPRISE AU SOL [m<sup>2</sup>].**  
4 248,5 m<sup>2</sup>

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
31,5%

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
48,5%

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE URBAINE**  
Commune de Servon sur Vilaine.

→ **AMÉNAGEUR/PROMOTEUR.**  
Groupe Launay

→ **MAÎTRE D'OEUVRE URBAINE.**  
Atelier JAM pour la ville avant concession d'aménagement au promoteur.

→ **DÉMARCHE PARTICIPATIVE.**  
Négociations pendant 4 ans afin de garder le même architecte conseil et la même philosophie du plan d'ensemble, imposé aux promoteurs.

→ **CALENDRIER.**  
\_1999 : lancement des études.  
\_2004 à 2009 : livraison de la résidence.

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**  
\_610 000 euros HT : Aménagement des espaces publics.  
\_6 582 563 euros : 48 logements.

→ **ADRESSE.**  
Rue Charles Brisou,,  
35 530 Servon sur Vilaine,  
Ile et Vilaine.





- Valoriser l'existant et revitaliser le quartier historique.
- Développer une alternative à la maison individuelle en périphérie de ville.
- Relier l'îlot au fonctionnement urbain.
- Donner une cohérence d'ensemble au quartier en conservant et en aménageant la trame viaire et le tracé parcellaire existants.
- Résorber un secteur d'habitat insalubre ou inadapté en densifiant l'îlot.
- Redéfinir une morphologie afin de diversifier l'offre de logements [individuels et collectifs].

# SAINTES



## → SITUATION GÉOGRAPHIQUE







Poitou-Charentes / Charente-Maritime






projet dans la commune



## → PROJET URBAIN

-  optimisation de l'occupation de la parcelle
-  espace public à composer ou à recomposer
-  renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
-  réhabilitation-reconversion




## → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

-  projet urbain issu d'une consultation de concepteur
-  appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
-  concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

## → RÉGIME D'ACCESSION

-  locatif
-  locatif social
-  propriété

## → MIXITÉ FONCTIONNELLE

-  logements
-  commerces
-  tertiaire

L'opération est située à 500 m du centre-ville, à proximité du fleuve. Le bâti est desservi par des venelles bordées de murs [1]. La ville a souhaité valoriser l'existant et revitaliser le quartier historique mais aussi résorber l'habitat insalubre, développer une alternative à la maison individuelle en périphérie de ville, relier l'îlot au fonctionnement urbain et densifier le quartier.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

La ville de Saintes s'étend de part et d'autre d'une boucle de la Charente, dans le centre est du département de la Charente-Maritime. La présence d'un important patrimoine monumental et archéologique explique l'intégration à un secteur sauvegardé totalisant presque 65 hectares, dû à son passé de centre religieux. Saintes est aujourd'hui classée ville d'art et d'histoire pour son patrimoine.

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Donner une cohérence d'ensemble au quartier en conservant et en aménageant la trame viaire et le tracé parcellaire existants.
- ▶ Densification d'un îlot visant à résorber un secteur d'habitat insalubre ou inadapté.
- ▶ Relier l'îlot au fonctionnement urbain environnant par la densification de l'occupation résidentielle et l'aménagement d'espaces publics.

### ▶ Accès :

- Accès depuis les venelles par des patios pour les logements individuels.
- Les logements collectifs se situent le long des voies importantes.

▶ **Espaces extérieurs :** Jardins privatifs pour les logements individuels. 2]

### ▶ Parti architectural :

- Les nouvelles constructions cherchent à s'insérer dans le patrimoine architectural du site avec un souci apporté aux matériaux.
- Un soin particulier est apporté aux espaces publics par le traitement qualitatif des sols et un dispositif d'éclairage rendant ces cheminements conviviaux.
- Les patios sont situés au centre de la maison ce qui permet de construire des bâtiments en longueur qui s'insèrent parfaitement dans la conservation des parcelles en lanière. 3]

▶ **Stationnement prévu :** Parc de stationnements enterré de 30 places et création de stationnement en voirie [moins d'une place par logement].

▶ **Raccordement au réseau de transports en commun :** Station de bus à proximité [station «Jardin Public» ligne 1 et station «Sainte Claire» ligne 2].

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ **Nombre de logements :** 64 logements.
- ▶ **Morphologie :** 53 logements collectifs et 11 maisons individuelles.
- ▶ **Régime d'accèsion :** 38 logements en locatif social et 26 logements en accession libre.
- ▶ **Equipements/activités :** 2 locaux commerciaux.

## [DEMARCHE TECHNOLOGIQUE/PRIX RECUS PAR L'OPERATION]

- ▶ Projet lauréat d'EUROPAN 3 en 1994.
- ▶ Prix de la SEM [Société d'Economie Mixte]\* d'Or décerné au Maître d'Ouvrage en 2002.
- ▶ Prix «urbacharm» décerné au Maître d'Ouvrage et Maître d'Oeuvre par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement 17 [CAUE]\* en 2005.
- ▶ Prix des réalisations d'EUROPAN en 2006.
- ▶ Prix «premio gubbio» de l'association ANCSA (Italie), décerné au Maître d'Oeuvre.



# SAINTES



**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de réhabilitation et de construction neuve avec 29 logements en réhabilitation et 35 logements neufs.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition avec implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. Acquisitions réalisées au cas par cas à l'amiable avec la SEMIS.

**[MODE DE REALISATION]**

- **Outils utilisés** : Permis de Construire classique\*.
- **Document d'urbanisme utilisé** : Opération située à cheval sur un secteur sauvegardé et sur une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager [ZPPAUP]\*, donc mise en place d'un sous-secteur de Plan d'Occupation du Sol [POS]\* de la Ville qui dépasse les limites de l'opération.
- **Critiques et suggestions** : Le secteur a été découpé en «lanières de maîtrise foncière» de façon à intervenir au fur et à mesure de la libération des terrains.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : L'opération est financée par :
  - Prêt Caisse des dépôts : Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\* : 2 04 2 817 € H.T.
  - Fonds propres SEMIS : 88 600€ H.T.
  - Produit des ventes 2 997 195 € H.T.
- **Subventions** : L'opération a bénéficié des financements suivants :
  - Etat : 873 825€ HT avec le Plan Urbanisme Construction Architecture [PUCA]\*, la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction [DGHUC]\*, le Foncier, la Direction de l'Architecture et du Patrimoine [DAPA]\*.
  - Ville de Saintes : 818 760€ HT pour le projet architectural pour la réfection des espaces publics et venelles.
  - Conseil Général : 157 785 € HT.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
25 600 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
6 006 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
4 700 m<sup>2</sup>\*

→ **S.H.O.N.**  
5 441 m<sup>2</sup>\*

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
60 Log./Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,91

→ **DENSITÉ NETTE [COS].**  
1,16\*

→ **EMPRISE AU SOL [m<sup>2</sup>].**  
2 330 m<sup>2</sup>\*

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
38,8%\*

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
49,6%\*

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
SEMIS, SEM de la Saintonge, Ville de Saintes

→ **MAÎTRE D'OEUVRE**  
Agence BNR : Babled-Nouvet-Reynaud architectes, Ludovic Schoepen architecte assistant-suivi de chantier, BET VRD\* : SETEC TPI.

→ **DÉMARCHE PARTICIPATIVE.**  
Etudes pré-opérationnelles réalisées sous l'égide de la Ville de Saintes, la SEMIS et les trois architectes.

→ **CALENDRIER.**  
\_1994 : Concours EUROPAN 3  
\_2000 : chantier, démolition (6 mois) et construction (30 mois).  
\_2005 : livraison des constructions.

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**  
4 252 577 euros H.T. , soit 972 euros H.T./m<sup>2</sup> habitable, valeur 2003.

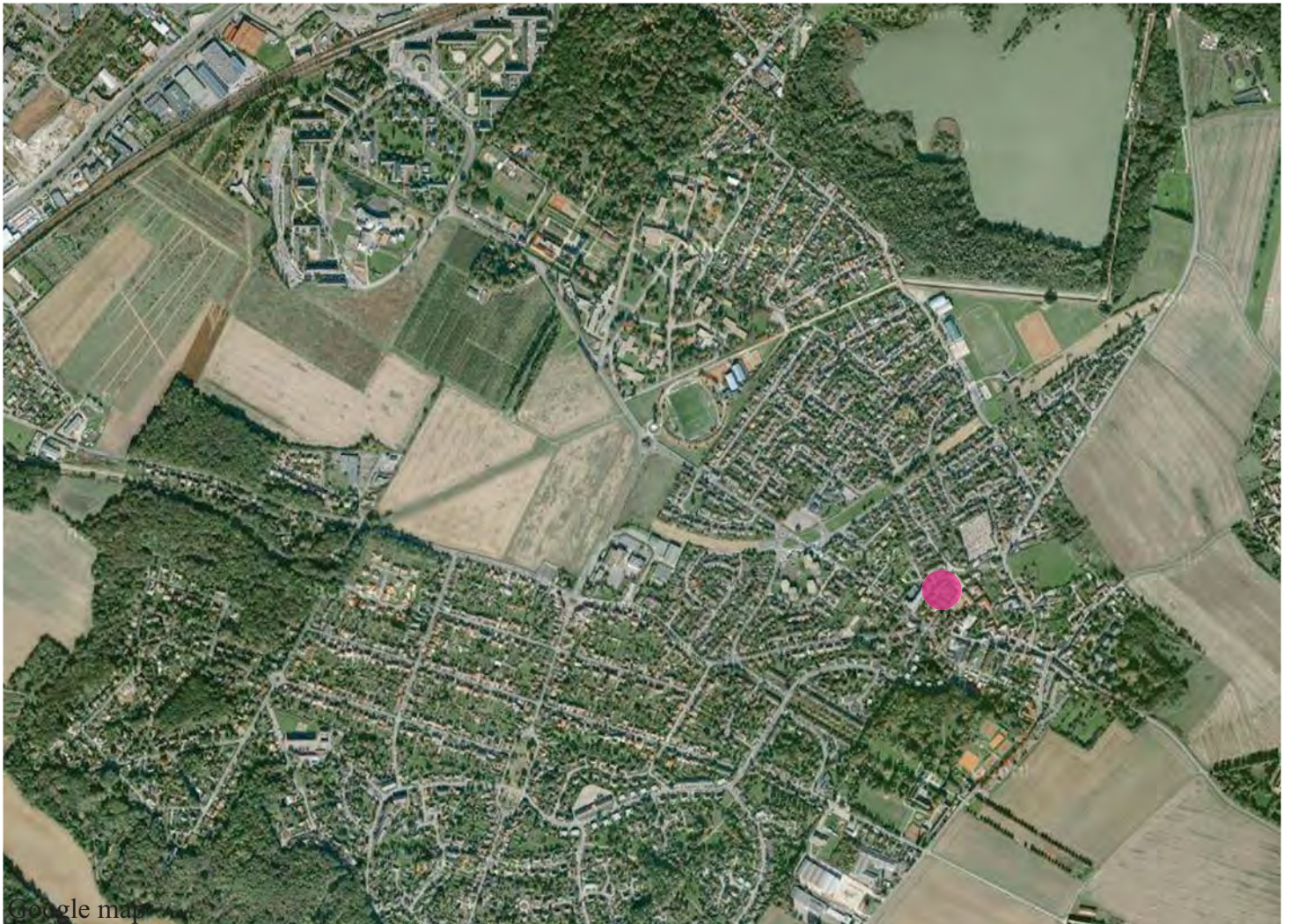
→ **ADRESSE.**  
Ilot de l'Arc de Triomphe, 17100 Saintes, Charente Maritimes.

\*Données approximatives





[DESENCLAVER LE SITE PAR UNE LONGUE VOIE PIETONNE À L'ECHELLE DU BOURG]



- Désenclaver le site par la création d'une voie nouvelle en faisant le lien entre la zone pavillonnaire et le bourg.
- Redéfinir une morphologie afin de diversifier l'offre de logements [individuels et collectifs].

# LE MESNIL-SAINT-DENIS



L'opération est située en cœur d'îlot, le terrain faisant le lien entre zone pavillonnaire et centre-bourg. Le quartier accueille des parcelles en friche et des maisons avec jardins. La ville a souhaité désenclaver le site en proposant une offre de logements nouvelle.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Longtemps resté un petit bourg rural, le Mesnil-Saint-Denis amorce dès 1965 une profonde modernisation avec la construction par la société Lévitte du premier village pavillonnaire français. En 1975, un second programme de même type est construit à Champmesnil portant ainsi la population mesniloise de moins de 1000 en 1960 à 6634, selon le dernier recensement de 1999. Depuis 1985, le Mesnil-Saint-Denis est intégré dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, lui permettant de défendre son patrimoine historique, le charme de sa vie rurale et son îlot de verdure. La commune se compose de plusieurs quartiers aux périodes et aux typologies diverses : l'habitat du bourg se caractérise par ses maisons mitoyennes, le quartier Henriville inaugure les constructions de « cités-jardins », le hameau Le Mousseau tire son nom d'un « petit amas de maisons » qui le caractérisait jusqu'au XVII<sup>e</sup> siècle, le hameau de Rodon aux anciens porches, aux traitements de façades « à pierre vue » et aux accès par cour commune rappelle ses origines rurales, les résidences du château, l'ensemble pavillonnaire de Champmesnil et l'étendue résidentielle du Bois du Fay. La commune est soumise aujourd'hui aux exigences de 20% de logements sociaux imposées par la loi SRU\* [Solidarité et Renouvellement Urbain].

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- Création d'une sente communale piétonne qui permet de désenclaver le site en faisant le lien entre la zone pavillonnaire et le bourg. **1]**
- Redéfinir une morphologie afin de diversifier l'offre de logements [individuels et collectifs].
- **Accès :** depuis une voie privative en impasse **[2]** et depuis une sente piétonne plantée.
- **Espaces extérieurs :**
  - La sente piétonne communale est plantée et offre une perspective sur l'église.
  - Jardins privatifs pour les logements individuels et les rez-de-chaussée des logements collectifs. **3]**
- **Parti architectural et urbain :** Les petits collectifs s'assimilent à des maisons de village par leur forme et leur découpage.
- **Stationnement prévu :** Parc de stationnements au sous-sol de la place au centre de l'opération. Quelques places groupées en poches en surface. **4]**
- **Raccordement au réseau de transports en commun :** Arrêt de bus à proximité.

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- **Nombre de logements :** 53 logements sur 2 opérations.
- **Morphologie :** 3 bâtiments collectifs et deux maisons individuelles : soit 3 T1, 14 T2, 20 T3, 14 T4, 2 T5.
- **Régime d'accèsion :** 100% locatif social.

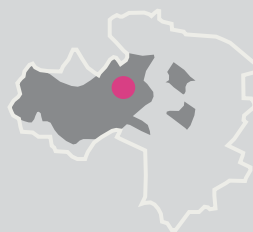
## [DEMARCHE TECHNOLOGIQUE/PRIX RECUS PAR L'OPERATION]

- Label Qualitel et Habitat et Environnement.
- Convention APL.

### → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Île-de-France / Yvelines



projet dans la commune

### → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

### → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

### → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

### → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire



# LE MESNIL-SAINT-DENIS



**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre :** Il s'agit d'une opération de construction neuve.
- **Maîtrise foncière et immobilière :** Acquisition avec implication des propriétaires dans la réalisation de l'opération. Achat du terrain par la commune par préemption et à l'amiable, revendu au bailleur pour l'opération 1 et achat du terrain par le bailleur pour l'opération 2.

**[MODE DE REALISATION]**

- **Outils utilisés :** Permis de construire
- **Document d'urbanisme utilisé :** Le site du projet s'inscrit dans la zone urbaine de centre-bourg (zone UA) au Plan d'Occupation du Sol [POS]\* de la ville.
- **Critiques et suggestions :**
  - La typologie des logements a été prévue en fonction des demandes auprès de la commune.
  - Problème de stationnement aux abords car il est prévu une place par logement en sous-sol et les familles ont parfois 2 voitures.
  - L'opération a mis 6 ans pour voir la fin de la réalisation. Au centre-bourg, les terrains ont été préemptés en 2002 et 2003, mais les délais administratifs incontournables n'ont permis le premier coup de pioche qu'en 2006.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage :**
- **Subventions :**

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
6 747 hab

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
5 389 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
3 400 m<sup>2</sup>\*

→ **S.H.O.N.**  
4 300 m<sup>2</sup>\*

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
98 Logts/Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,8\*

→ **DENSITÉ NETTE [COS].**  
1,26\*

→ **EMPRISE AU SOL [m<sup>2</sup>].**  
1 720 m<sup>2</sup>\*

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
32 %\*

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
50,6 %\*

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
Ville de Mesnil Saint Denis

Bailleur : Société Domaxis [Société HLM] : GIE de 3 Vallées et Pax Progres Pallas.

→ **MAÎTRE D'OEUVRE.**  
Agence d'architecture Maillard Vilette et Associés, en association avec Annie HORN, architecte

→ **CALENDRIER.**  
\_2002-2003 : terrains préemptés.  
\_2006 : lancement des travaux.  
\_2009 : livraison des travaux.

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**  
5,5 millions d'euros T.T.C

→ **ADRESSE.**  
Résidence «Sente de l'Eglise»  
Rue Berrurier et rue de la Croix au Beau, 78320 LE-MESNIL-ST-DENIS

\*Données approximatives





- Revaloriser un patrimoine en changeant son affectation.
- Moderniser l'image de l'entrée de ville.
- Créer des logements sociaux à vocation d'insertion [locatif social].
- Densifier en recomposant les volumes internes au bâtiment [1 à 4 logements].

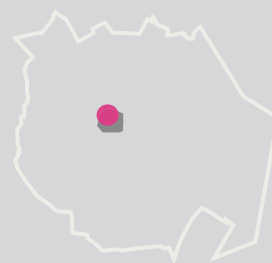
# VILLENEUVE-LE-COMTE



## → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Île-de-France / Seine-et-Marne



projet dans la commune

## → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

## → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

## → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

## → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire

L'opération est située à l'entrée de Villeneuve-le-Comte et en limite d'une Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* composée de pavillonnaire. Le site était occupé par un ancien corps de ferme à réhabiliter. [1] La ville de Villeneuve-le-Comte souhaitait créer des logements sociaux à vocation d'insertion et moderniser l'image de son entrée de ville.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Villeneuve-le-Comte est une commune du département de la Seine-et-Marne, en Île-de-France, située à 33 km de Melun. L'économie de la ville est principalement basée sur les cultures maraîchères et l'élevage de volaille. Structurée autour d'un centre ancien, la commune s'étend actuellement par l'implantation de petits lotissements en périphérie. Elle a connu ces dernières années une réelle plus-value foncière et immobilière, ce qui entraîne la pénurie de patrimoine locatif pour les habitants à revenus très modestes.

## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ Intégrité d'un bâti ancien.
- ▶ Le parcellaire et la voirie n'ont pas été modifiés.
- ▶ Revalorisation d'un patrimoine.
- ▶ Changement d'affectation du bâti par recomposition interne des volumes : un à quatre logements.

### ▶ Accès :

- Accès piéton depuis la rue de Paris, comme initialement.
- Accès voiture par la rue de Garenne.
- Accès aux logements depuis la cour de ferme.
- Accès, pour les logements à l'étage, par un escalier et une loggia commune.

▶ **Espaces extérieurs** : La loggia et la cour ont un usage de distribution mais peuvent aussi être partagées par les locataires favorisant le lien social.

▶ **Parti architectural** : Tous les logements ont une double orientation avec une vue sur la cour et une sur la rue.

▶ **Stationnement prévu** : Possibilité de se garer dans la cour de la ferme.

▶ **Raccordement au réseau de transports en commun** : Un arrêt de bus est à proximité.

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

▶ **Nombre de logements** : 4 logements :

- 2 T1 : 69,55 m<sup>2</sup> et 32,27 m<sup>2</sup> [SHOB]\*.

- 2 T2 : 57,56 m<sup>2</sup> et 48,42 m<sup>2</sup> [SHOB]\*.

\*SHOB : Surface hors oeuvre brute.

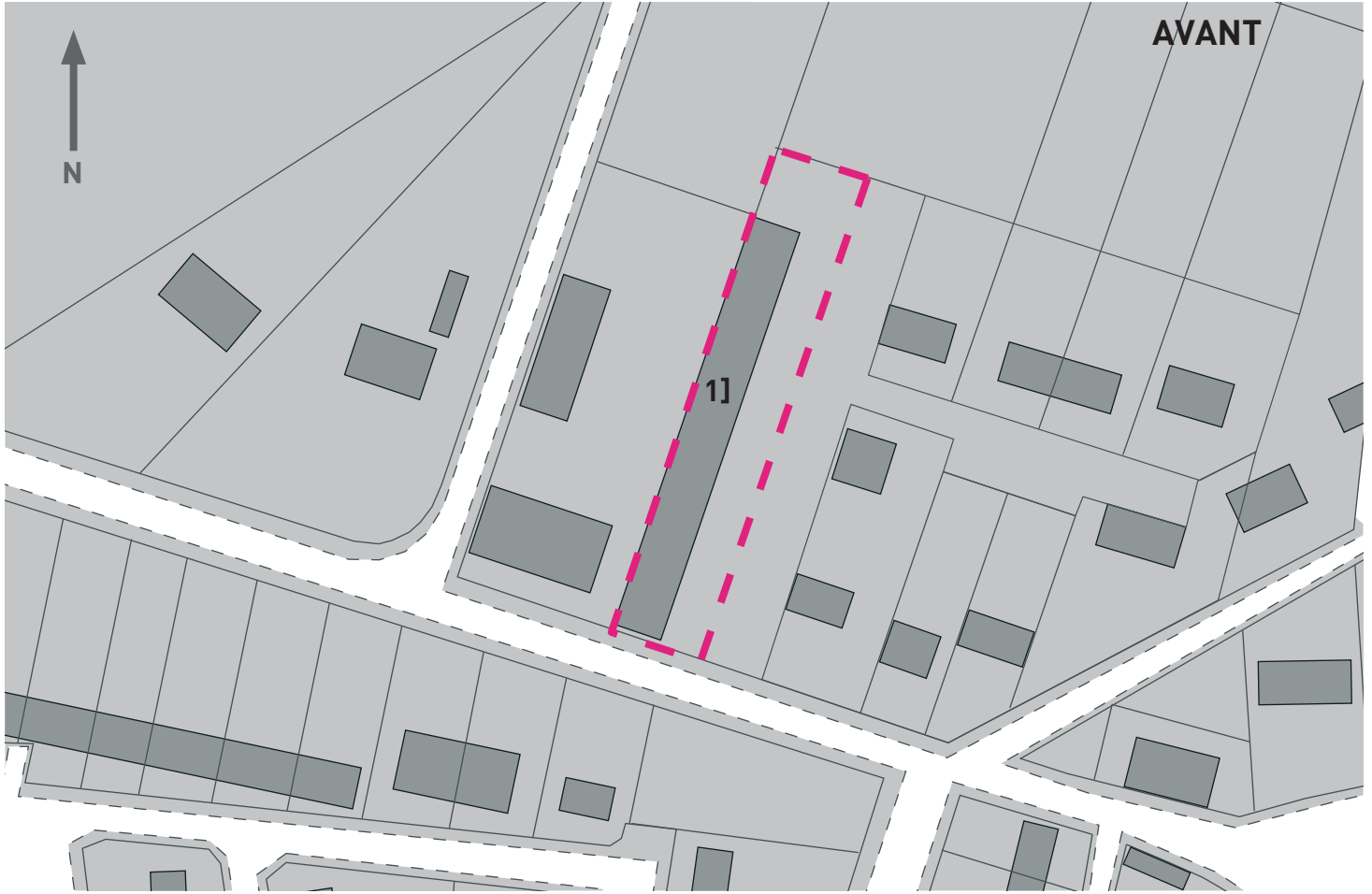
▶ **Morphologie** : Logement collectif en R+1.

▶ **Régime d'accèsion** : 100% locatif social à vocation d'insertion.

## [DEMARCHE TECHNOLOGIQUE/PRIX RECUS PAR L'OPERATION]

- ▶ Projet lauréat des Trophées de la réhabilitation 2003.





# VILLENEUVE-LE-COMTE



**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'une ancienne ferme agricole.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition avec implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. La ville de Villeneuve-le-Comte, propriétaire du corps de ferme, a passé un bail à réhabilitation de 25 ans [Loi Besson] avec l'Atelier pour l'Initiation, la Production et l'Insertion [AIPI] jusqu'en 2029.

**[MODE DE REALISATION]**

- **Outil utilisé** : Permis de Construire classique\*.
- **Document d'urbanisme utilisé** : L'opération est conforme au Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* de Villeneuve-le-Comte.
- **Critiques et suggestions** :
  - Le bâtiment est situé en périmètre classé sur une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager [ZPPAUP]\*.
  - L'opération ne concerne que les trois premières travées en tête du bâtiment, côté rue de Paris . Le reste continue d'abriter les services techniques municipaux.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : L'opération a été financée par :
  - Un prêt CIL\* : 18,50%.
  - Un prêt complémentaire : 12,90%.
- **Subventions** : L'opération a bénéficié des subventions suivantes :
  - Agence Nationale de l'Habitat [ANAH]\* : 27%.
  - Conseil Régional d'île de France [CRIF] : 18%.
  - Conseil Général : 77 9,20%.
  - Fondation Abbé Pierre : 14,40%.

**Nota** : L'opération concerne quatre logements dans un seul bâtiment déjà existant, les différents indicateurs (non mentionnés) ci-dessus ne sont donc pas révélateurs du projet. C'est pourquoi ils n'apparaissent pas.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
1 770 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
-

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
-

→ **S.H.O.N.**  
250 m<sup>2</sup>

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
-

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
-

→ **DENSITÉ NETTE [COS].**  
-

→ **EMPRISE AU SOL [m<sup>2</sup>].**  
-

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
-

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
-

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
AIPI\* qui assure aussi la gestion locative.  
\*AIPI : Atelier pour l'Initiation, la Production et l'Insertion.

→ **MAÎTRE D'OEUVRE**  
CITA architecture :  
Léo Legendre et Jean Luc Boursignon.

→ **CALENDRIER.**  
\_ 1998 : lancement des études.  
\_ 2002 : livraison de la résidence.

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**  
279 937 euros H.T. soit 1 676 euros/m<sup>2</sup> habitable.

→ **ADRESSE.**  
28, rue de Paris,  
77174 Seine et Marne,  
Île de France.



# TREMBLAY-SUR-MAULDRE 12

[Un corps de ferme pour trois logements sociaux]



- Accueillir des gens à faibles revenus.
- Garder une maîtrise sur le choix des candidatures.
- Redéfinir une morphologie afin de diversifier l'offre de logements [collectifs].
- Accueillir de nouvelles populations [locatif].

# LE TREMBLAY-SUR-MAULDRE



L'opération est située en coeur de village. Le site était occupé par des logements vétustes et une épicerie à réhabiliter [1]. La ville de Tremblay-sur-Mauldre souhaitait pouvoir accueillir des gens à faibles revenus tout en gardant la maîtrise sur le choix des candidatures.

## [CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Le Tremblay-sur-Mauldre est une commune du département des Yvelines, situé à 18 km environ au nord de Rambouillet. Le territoire de la commune est en pente vers le nord-est et s'étend sur le versant ouest de la vallée de la Mauldre au nord du massif forestier de Rambouillet, la rivière formant la limite est de la commune. Ce territoire est majoritairement rural, à 80 %, avec des parties boisées vers le sud. Il englobe dans sa partie nord une partie du parc du château de Pontchartrain. L'habitat est groupé dans le bourg qui jouxte le château du Tremblay.

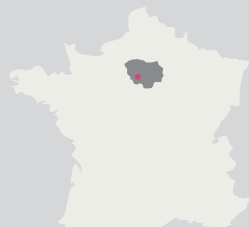
## [SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- ▶ L'ensemble est traité comme un corps de ferme autour d'une cour intérieure. [1]
- ▶ **Accès** : L'accès se fait par la cour de ferme.
- ▶ **Espaces extérieurs** :
  - Une cour de ferme.
  - Chaque logement a un jardin privatif.
- ▶ **Parti architectural** : Intégrité de l'architecture de corps de ferme préservée.
- ▶ **Stationnement prévu** : 3 places sur le site et un parc de stationnement public de 48 places à l'extérieur.
- ▶ **Raccordement au réseau de transports en commun** : Ligne de bus qui relie Houdan-La Verrière [2 bus le matin et 2 bus le soir].

## [PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- ▶ **Nombre de logement** : 3 logements du studio au T4. , de 40 m<sup>2</sup> à 70 m<sup>2</sup>.
- ▶ **Morphologie** : Logement collectif en R+2+Comble.
- ▶ **Régime d'accèsion** : 100% locatif libre mais à loyer très modéré.
- ▶ **Equipements/activités** : 4 bureaux en rez-de-chaussée. L'épicerie a un logement attenant.

### → SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Île-de-France / Yvelines



projet dans la commune

### → PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

### → MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

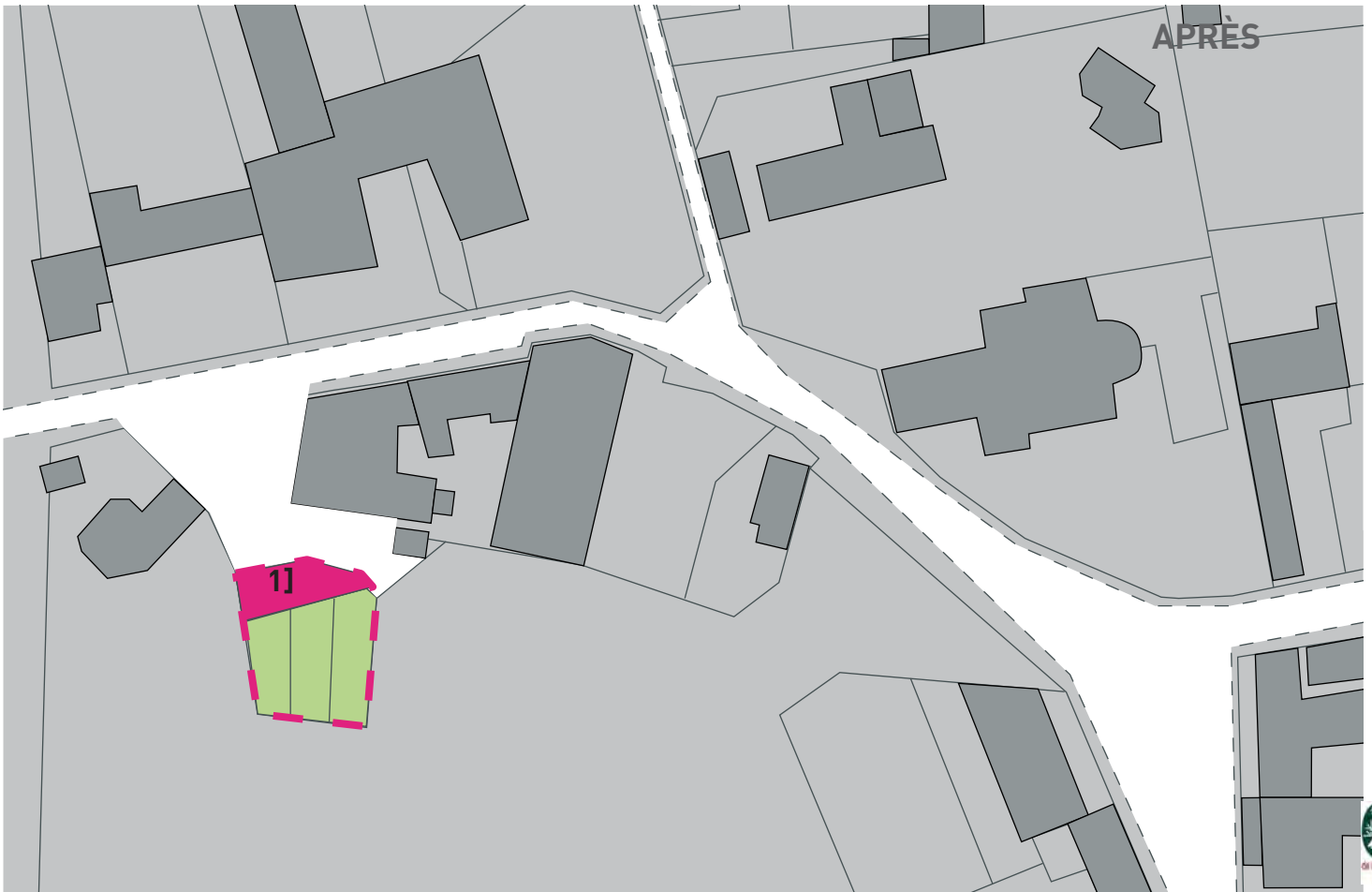
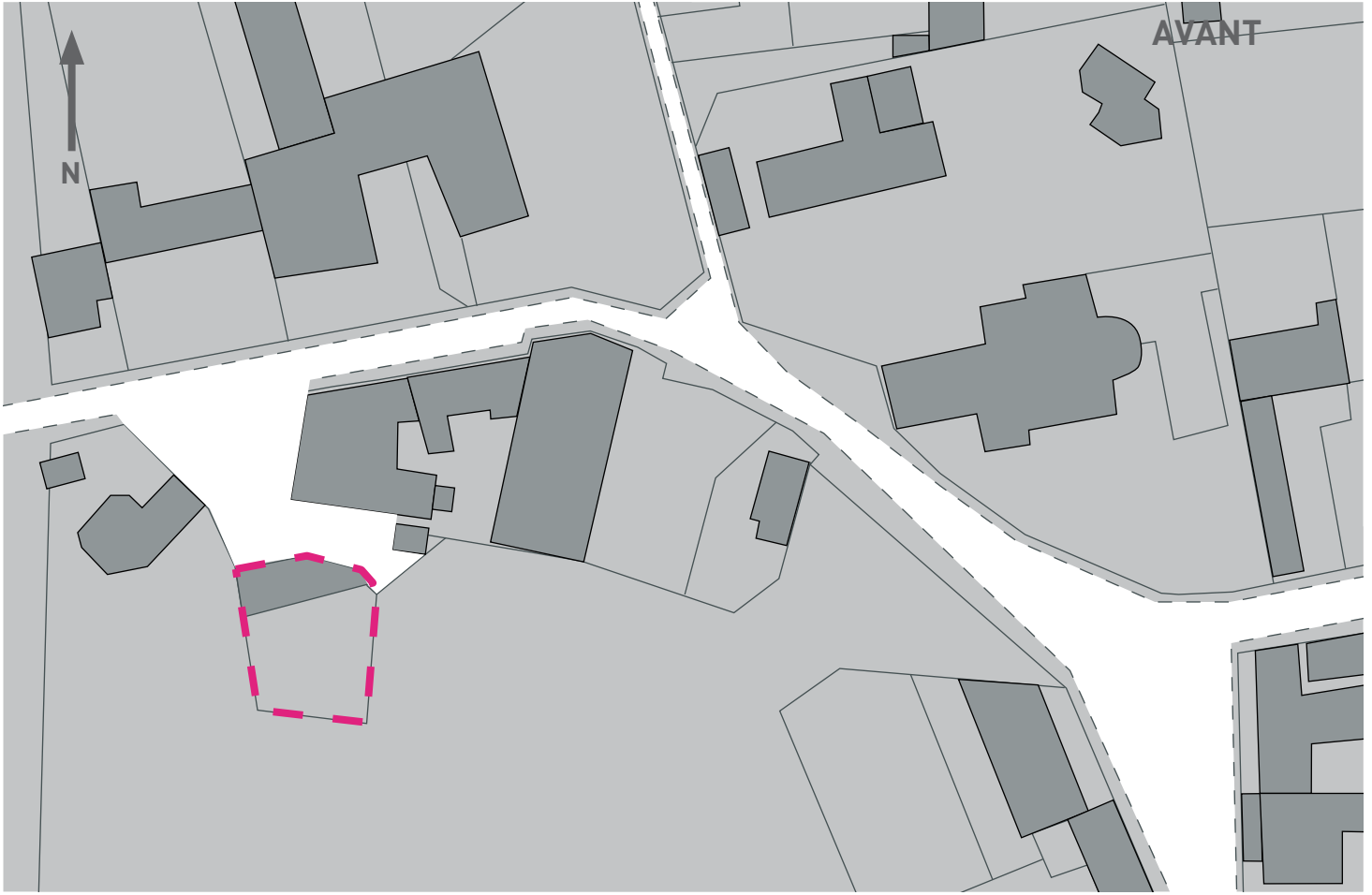
- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

### → RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

### → MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire



# LE TREMBLAY-SUR-MAULDRE





**[MAITRISE OPERATIONNELLE]**

- **Mise en oeuvre** : Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un pavillon délabré avec des extensions neuves.
- **Maîtrise foncière et immobilière** : Acquisition sans implication du propriétaire dans la réalisation de l'opération. La ville était propriétaire de l'épicerie et du logement attenant depuis 1998. Elle a ensuite acheté les trois pavillons en coeur de village quand ils ont été mis en vente, au prix de l'évaluation des Domaines.

**[MODE DE REALISATION]**

- **Outils utilisés** : Permis de Construire\* «logements».
- **Document d'urbanisme utilisé** : L'opération est conforme au Plan d'Occupation du Sol [POS]\* de la ville.
- **Critiques et suggestions** : La commune de Tremblay sur Mauldre a mis en place une veille foncière qui lui a permis de saisir les opportunités au bon moment.

**[MONTAGE FINANCIER]**

- **Montage** : Emprunt bancaire de la Ville.
- **Subventions** : La réhabilitation de l'épicerie a bénéficié des subventions suivantes :
  - La Chambre de Commerce et de l'Industrie [CCI] de Versailles
  - L'Etat.
  - La Région.
  - Le Département.

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**  
813 Hab.

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**  
746 m<sup>2</sup>

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**  
296 m<sup>2</sup>

→ **S.H.O.N.**  
165 m<sup>2</sup>

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG<sup>TS</sup>/HA.**  
40,2 Logts/Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**  
0,22

→ **DENSITÉ NETTE [COS].**  
0,56

→ **EMPRISE AU SOL [m<sup>2</sup>].**  
119 m<sup>2</sup>

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**  
16 %

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**  
40,2 %

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**  
Ville de Tremblay-sur-Mauldre

→ **MAÎTRE D'OEUVRE**  
Bruno Neveux architecte

→ **CALENDRIER.**  
\_2003 : Réhabilitation de l'épicerie et du logement attenant.  
\_2004 : livraison de la résidence

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**  
Entre 150 000 et 200 000 euros H.T.

→ **ADRESSE.**  
24, rue du Pavé,  
78490 Tremblay-sur-Mauldre,  
Ile de France.

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

## A\_ LE PROJET URBAIN, UN PREALABLE A TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE.

### 1- Mieux gérer les ressources urbaines.

L'aménagement d'un territoire ne peut se limiter à une juxtaposition d'opérations. Seul un projet d'ensemble peut assurer les continuités, la mise en valeur du paysage, la construction d'une identité, tout en répondant à des demandes et des programmes en constante évolution.

Ce projet pour le long terme doit être suffisamment souple et précis pour identifier les éléments à conserver (réseau de voies continu, trame verte et bleue, centralités, emplacement d'équipements publics majeurs...) et les éléments qui peuvent évoluer en fonction du contexte.

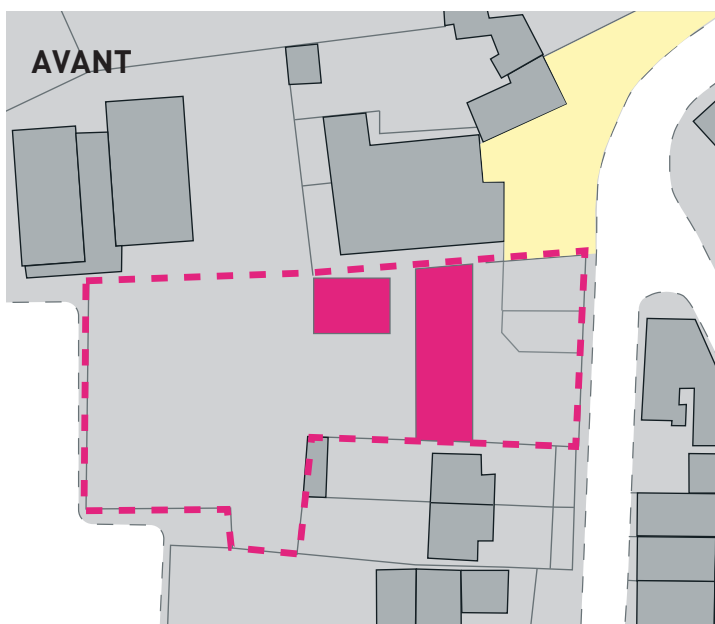
Le projet urbain s'inscrit dans une relation avec un contexte et s'appuie sur une dynamique collective. Il doit être porté conjointement par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'oeuvre pour une meilleure association des compétences. La maîtrise d'ouvrage doit se montrer volontaire dans ses choix tout en laissant une porte ouverte aux suggestions des acteurs.

Afin que le projet puisse aboutir, il ne doit pas être prisonnier des procédures. La gamme des outils de maîtrise publique reste avant tout un moyen et non un objectif. Ces outils doivent se mettre au service du projet afin d'éviter une politique sectorielle qui vise à calibrer des projets en fonction des règles de financement.

### 2- Le projet urbain, un instrument de recomposition spatiale.

La recomposition spatiale concerne les principaux éléments structurants de la commune : l'organisation de l'espace public et les typologies proposées pour occuper les parcelles. Ces éléments peuvent concerner des extensions sur de nouveaux sols urbanisés, du renouvellement urbain\* ou la réhabilitation du bâti existant.

Selon les choix effectués, les coûts d'aménagement, la gestion des réseaux, les impacts sur le paysage et l'environnement ne sont pas du tout de la même nature. La gestion de l'eau en est une bonne illustration.



**Saint-Rémy-lès-Chevreuse [01] : L'arrière de la parcelle est une ancienne friche.**

L'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales a non seulement un coût important, mais peut également générer des difficultés de gestion. Sauf à ce que le développement de la capacité d'accueil rende nécessaire un renforcement des réseaux, raccordement et bouclage sont moins coûteux dans un tissu urbain équipé. Ainsi, le renouvellement urbain\* tend à diminuer le taux d'imperméabilisation du sol et les travaux nécessaires à la gestion des eaux. Les coûts d'aménagement seront moins élevés que pour un projet d'extension. Les problèmes de ruissellement et d'inondation dans les vallées impliquent une gestion fine de cette question.

### a] Optimisation de l'occupation de la parcelle.

Le cahier du PNR de recommandations pour les PLU rappelle un certain nombre d'outils réglementaires permettant une plus grande densité en favorisant une approche morphologique de « gabarit », plutôt que de droits à construire.

Il s'agit, sous réserve de la prise en compte des contraintes d'assainissement, des enjeux de stationnement, et de la cohérence paysagère et morphologique, de jouer sur les articles des règlements afin de :

- Supprimer ou diminuer les superficies minimales des parcelles constructibles.
- Travailler sur la réceptivité interne des parcelles au travers de l'impact combiné des règles de prospect par rapport aux voies mais également aux limites séparatives ainsi que des emprises aux sols.
- Travailler sur les gabarits, en cohérence avec le bâti existant.

Dans l'opération de **Saint-Rémy-lès-Chevreuse [01]**, la proportion d'emprise au sol construite a été optimisée au profit d'une approche en volume dont l'insertion morphologique est réussie. Elle donne plus d'urbanité à la place de l'église : hauteur cohérente avec le bâti proche, permettant de mettre en valeur le clocher, avec l'alignement en retrait de la limite de parcelle mais en revanche une meilleure utilisation de l'arrière de la parcelle. La même approche est réalisée à **Villeneuve-le-Comte [11]**.

L'opération de **Louviers [07]** a fait l'objet d'une opération lourde avec l'acquisition des parcelles, la démolition des bâtis existants suivie de constructions nouvelles. Le projet fait passer la densité de 21 à 31,5



**Saint-Rémy-lès-Chevreuse [01] : L'arrière de la parcelle a été optimisée et construite sur sa quasi-totalité. L'alignement sur la place est défini en retrait.**

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

logement à l'hectare. Cependant en conservant le schéma de voiries et en s'appuyant sur la trame parcellaire, plus serrée que les implantations bâties initiales ne le suggéraient, en « carrés réguliers », le projet a permis de mettre en cohérence le bâti et le parcellaire.

L'opération se fait sur la base de permis simple sans recours à un outil de remembrement foncier comme le lotissement ou la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC] qui sont nécessaires dès lors qu'une division parcellaire est établie pour plus de deux lots et sur une période de 10 ans.



**Auffargis [02]** : L'opération constitue un exemple de cette approche puisque l'opération n'est possible que dans le cadre de la création d'une voirie qui débouche d'une part sur la rue de l'Artoire d'autre part sur la petite rue arrière.

Suggestion : Le seul usage du règlement du Plan Local d'Urbanisme [PLU], aurait pu, à lui seul, amener à une densification de ce secteur. Ceci aurait été possible s'il ne s'agissait pas d'une opération de logement social intégrant du relogement. En générant une constructibilité plus importante, l'impact sur la valeur foncière des terrains est fortement incitative. Mais cette densification serait restée dépendante des besoins ou envie de valoriser leur foncier par les propriétaires. Le Plan Local d'Urbanisme [PLU] aurait donné lieu à une recomposition du parcellaire moins régulière et les mutations auraient été étalées sur une longue période.

Pour **Saintes [09]**, et compte tenu de la configuration des lieux, avec une étroitesse des parcelles très contraignante, le projet nécessitait, au-delà des possibilités offertes par le Plan Local d'Urbanisme [PLU], une approche architecturale innovante et cohérente à toutes les parcelles. Des propriétaires agissant isolément n'auraient sans doute pas pu aboutir au résultat obtenu grâce à l'opération en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager [ZPPAUP]\*.

## b] Espace public à composer ou à recomposer.

Il arrive également que la configuration d'un site nécessite de réorganiser les espaces extérieurs de circulation, rues, ruelles, chemins.

L'opération d'**Auffargis [02]** constitue un exemple de cette approche puisque l'opération n'est possible que dans le cadre de la création d'une voirie qui débouche d'une part sur la rue de l'Artoire, d'autre part sur la petite rue arrière.



**Saintes [09]** : Le projet a évolué au fur et à mesure de la libération des terrains, mais toujours dans un souci de projet global et cohérent.

Dans l'opération de **Foulayronnes [03]**, il s'agit d'aménager une très grande surface en prise directe sur

le tissu urbain. L'optimisation de l'utilisation du sol induit une composition des voies en lanières qui alterne voies piétonnes et voies classiques. Cette organisation permet de promouvoir un modèle d'habitat individuel accolé préservant l'intimité et l'espace sur des parcelles en long. C'est l'irrigation du tissu urbain par les voies qui permet cette création de densité.

### c] Renouveau [démolition – reconstruction].

Le renouvellement urbain consiste en la démolition de bâti pour une reconstruction optimisant le tissu urbain et facilitant la gestion des ressources urbaines\*.

Ceci nous ramène aux buts d'une opération de renouvellement urbain induisant démolition reconstruction :

- Redéfinir une morphologie et une densité permettant d'accueillir de nouvelles populations (**Saint-Rémy-lès-Chevreuse [01], Louviers [07]**).
- Résorber un habitat insalubre ou inadapté (**Saintes [09]**..).
- Changer d'affectation des espaces bâtis.
- Désenclaver, améliorer le fonctionnement urbain.

Dans le cas de **Louviers [07]**, le renouvellement urbain est rendu nécessaire du fait de la nature sociale des logements. Cette « démolition – reconstruction » ne remet pas en cause le réseau viaire initial, mais permet de créer un espace public nouveau en son centre, un nouveau lieu de convivialité.

Il est parfois nécessaire de démolir un édifice pour permettre la création d'une voirie et la desserte de parcelles qui peuvent alors être bâties de façon plus dense. Une telle approche ne peut se faire que dans le cadre d'une étude intégrant projet urbain et faisabilité opérationnelle globale pour en évaluer les impacts et l'économie du projet.

### d] Réhabilitation - Reconversion.

Il arrive également que, sans vouloir modifier une morphologie générale, c'est le changement d'affectation du bâti qui permet d'optimiser le fonctionnement urbain et accroître la capacité d'accueil. Dans un territoire comme le PNR, ou des bâtiments agricoles devenus inexploités sont parfois présents au cœur des bourgs et villages, c'est une piste à exploiter.



**Louviers [07] : L'opération s'appuie, sans le modifier, sur le schéma de voirie existant, mais crée des liaisons douces et un espace public.**



**Saint-Rémy-lès-Chevreuse [01] : L'implantation des commerces et des services permet la création de cellules commerciales ou de service et bureaux en pied d'immeuble.**

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

Elle peut concerner :

- L'immeuble comme pour l'opération de **Villeneuve-le-Comte [11]** où la recomposition des volumes architecturaux est interne au bâtiment. Le projet respecte le gabarit existant en jouant sur la structure interne de l'ancien corps de ferme et exploite ainsi les volumes offerts par cette typologie architecturale.



- L'immeuble bâti comme point de départ d'une opération plus importante en exploitant du foncier enclavé à proximité. Pour exemple, l'opération de **Tremblay-en-France centre [05]** où le projet prend appui sur le bâti réhabilité et se développe sur une emprise au sol accrue.



**Servon-sur-Vilaine [08] : L'opération a prévu 5 cellules commerciales en rez-de-chaussée.**

## B\_ LES OUTILS DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE.

Pour réaliser un projet urbain dans un milieu contraint par l'urbanisation existante, la maîtrise foncière constitue un enjeu majeur. En effet, il est souvent impossible de mettre en place une coopération avec l'ensemble des acteurs concernés et notamment les propriétaires car tous n'ont pas les mêmes intérêts.

Afin de faire prévaloir l'intérêt général, le législateur a doté les collectivités territoriales et les représentants de l'Etat d'outils de maîtrise foncière dont les caractéristiques générales résident :

\_ Dans l'obligation de justification au regard d'un intérêt général.

\_ Dans une compensation financière au regard de la valeur du bien (apprécié dans les conditions de marché) :

- soit dans le cadre d'un droit de délaissement du fait de la création d'une servitude,
- soit dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

### 1- L'Emplacement réservé [ER]\*.

#### a] Objet.

Délimiter des espaces et leurs assigner une destination pour la réalisation d'un projet d'intérêt général . Il peut s'agir de réaliser un équipement public :

\_ de superstructure : salle des fêtes, station d'épuration, cimetière, école, ...

\_ d'infrastructure, voirie, parking, espace vert...

## b] Fonctionnement.

Les terrains concernés sont gelés.

## c] Cadre juridique.

L'Emplacement Réservé est cartographié précisément, et défini dans sa contenance (cadastre et superficie) au Plan Local d'Urbanisme [PLU]. Le bénéficiaire de l'Emplacement Réservé est l'acteur public ayant compétence pour réaliser l'équipement. Il est mentionné au Plan Local d'Urbanisme [PLU] afin de permettre la mise en œuvre du droit de délaissement. Attention, en cas de délaissement si le bénéficiaire n'acquiert pas, l'Emplacement Réservé tombe définitivement, c'est-à-dire qu'il n'a plus d'effet juridique opposable.

## d] Contraintes.

Droit de délaissement du propriétaire pouvant impliquer une mobilisation financière rapide pour un investissement qu'il faudra porter jusqu'à la réalisation de son objet.

## e] Avantages.

L'ER constitue une mesure conservatoire. Il évite une mutation ou une valorisation du bien qui renchérirait significativement, voire rendrait impossible une intervention ultérieure de la collectivité.

Dans le cadre des exemples de ce guide concernant une meilleure utilisation du foncier urbain et notamment de l'arrière de grandes parcelles, il peut parfois être utilisé pour créer une voirie qui en assurera la desserte et permettra la division foncière de ces parcelles.

L'emplacement réservé bloque toute possibilité d'urbanisation de cet espace et peut amener les propriétaires à une acquisition amiable qui permet la réalisation de la voirie. La Ville de ce fait s'engage à sa réalisation. Mais elle souhaite évidemment réaliser cette voirie dans le cadre d'une opération globale avec l'ensemble des propriétaires afin de programmer son investissement dans le temps.

Le risque à prendre réside dans des stratégies contradictoires des différents propriétaires. En effet, certains propriétaires peuvent ne pas être intéressés, vouloir garder la configuration de leur bien et ne pas



**Saint-Rémy-lès-Chevreuse [01] : La place de l'Eglise est dégagée par la démolition de deux anciens bâtiments et donne une cohérence à l'ensemble.**



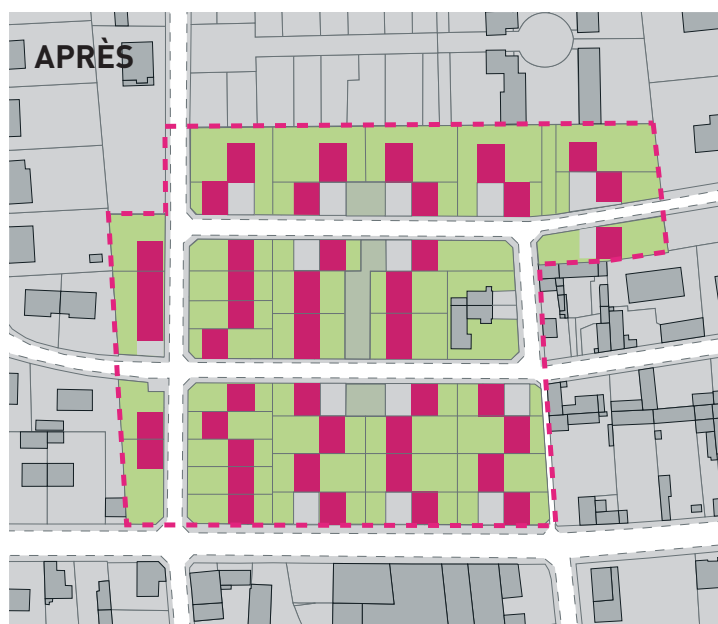
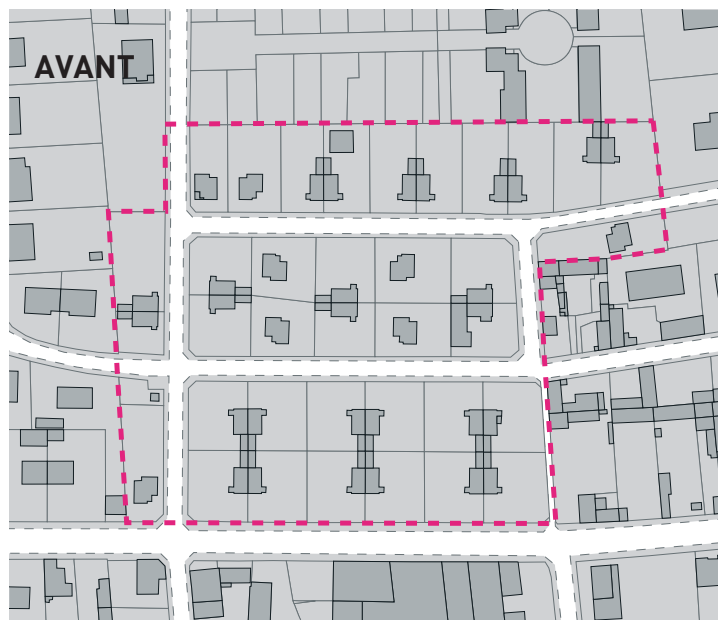
**Villeneuve-le-Comte [11] : L'opération de réhabilitation respecte l'intégrité de l'ancien corps de ferme et modernise son image par un jeu de volumes internes ainsi que l'emploi de matériaux qui contraste avec les murs en pierres massives.**

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

avoir besoin de valoriser leur foncier. Ils se mettent en position d'attente d'une Déclaration d'Utilité Publique [DUP] et d'une expropriation.

Dans le même temps, d'autres peuvent être plus pressés, car ils ont besoin par exemple d'une extension rendue impossible par cet Emplacement Réservé et souhaitent déménager. Ils feront jouer le droit de délaissement sans attendre.

Cet emplacement réservé constitue bien une atteinte au droit de propriété, et le propriétaire peut faire jouer un droit de délaissement et ainsi forcer la Ville à acquérir sans attendre, quelle que soit la position des autres propriétaires concernés et les délais de réalisation envisagés par la Ville.



**Louviers [07] :** L'opération a fait l'objet d'une opération lourde : acquisition des parcelles et démolition-reconstruction. Elle passe d'une densité de 21 à 31,5 logements à l'hectare tout en conservant le schéma de voirie et en s'appuyant sur la trame parcellaire plus serrée que les implantations bâties initiales ne le suggéraient, en « carrés réguliers » pour mettre en cohérence bâti et parcellaire.

## 2- Le Droit de Prémption Urbain [DPU]\*.

### a) Objet.

Le droit de préemption est utile lors de la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, pour le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain, la sauvegarde du patrimoine bâti ou non bâti.

### b) Fonctionnement.

Le droit de préemption permet de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier ou terrain lors d'une vente.

### c) Cadre juridique.

Le droit de préemption est institué par une délibération en Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* dans l'ensemble des zones U & AU, dans le périmètre rapproché des captages d'eau et dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques [PPRT]\* dans la carte communale dans des périmètres prédéfinis.

### d) Contraintes.

Mobilisation financière rapide pour un investissement qu'il faudra porter jusqu'à la réalisation de son objet.

### e) Avantages.



Il permet pour des projets définis de réagir rapidement sans entamer une procédure lourde de Déclaration d'Utilité Publique [DUP] et d'expropriation. Le Droit de Préemption Urbain [DPU] permet également d'éviter qu'une cession validée à un prix et d'éventuelles interventions sur le bien viennent renchérir le coût et pourrait constituer la référence pour le calcul de l'indemnité d'expropriation s'il fallait recourir à cette procédure ultérieurement.

### 3- La Déclaration d'Utilité Publique [DUP]\* et expropriation.

Le niveau d'intervention supérieur réside ensuite dans la Déclaration d'Utilité Publique [DUP]\* et l'expropriation.

#### a) Objet.

La Déclaration d'Utilité Publique a pour but de s'approprier des biens dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

#### b) Fonctionnement.

La Déclaration d'Utilité Publique permet d'affirmer l'intention de la collectivité de recourir à l'expropriation, c'est-à-dire d'acquérir des biens privés même lorsque les propriétaires refusent de vendre.

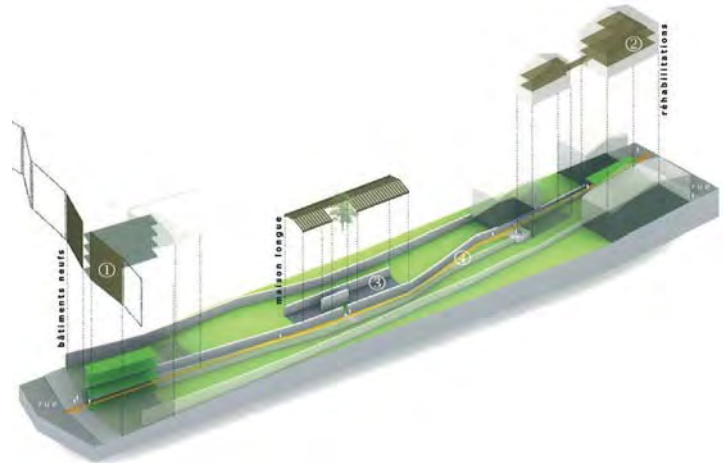
#### c) Cadre juridique.

La notion d'utilité publique suppose que soit établi un intérêt général qui justifie la remise en cause du droit de propriété mais doit également être évalué au regard d'autres aspects d'intérêt général. Sur cette base peut être prononcée l'expropriation en contrepartie d'une juste indemnité.

#### d) Contraintes.

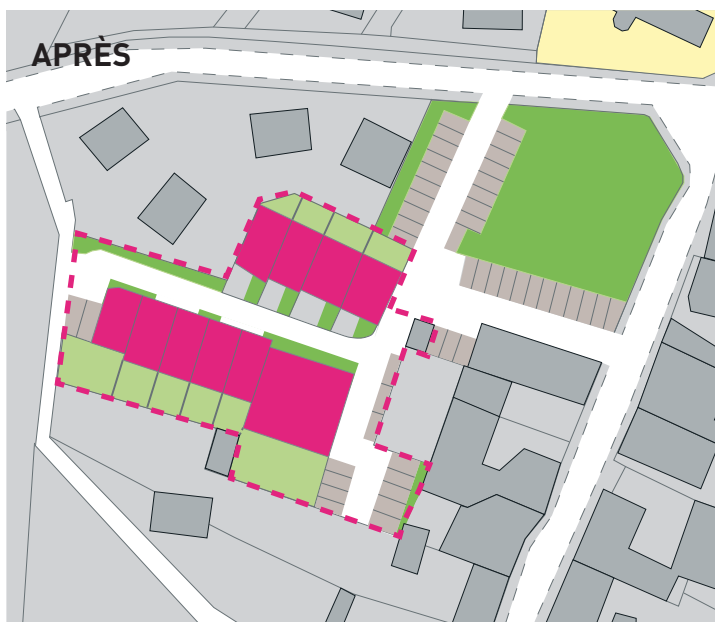
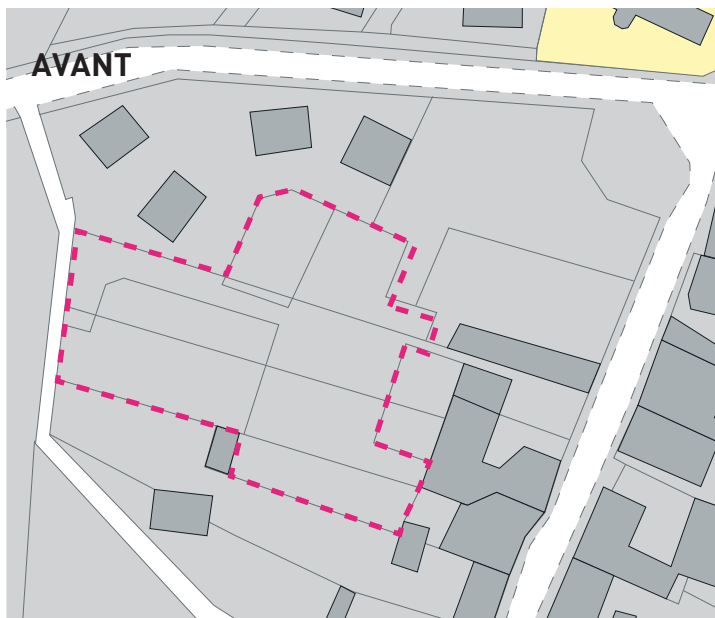
C'est une procédure longue : réalisation d'une étude d'impact, d'une enquête parcellaire qui font ensuite l'objet d'une enquête publique conjointe ou de deux enquêtes publiques, puis d'une Déclaration d'Utilité Publique [DUP] puis d'une procédure d'expropriation

Cette procédure peut amener deux niveaux de contentieux :



**Saintes [09] :** Le processus de réhabilitation et d'intervention sur le bâti insalubre du parcellaire a été effectué en lanière.

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES



**Auffargis [02] : Le tracé viaire et le découpage parcellaire permettent de gérer la densité du projet en découpant le nouveau quartier en secteurs identifiables et accessibles.**

Le contentieux concernant l'intérêt général qui a motivé la procédure : il s'agit alors de valider ou non celui-ci au regard de la théorie du Bilan qui met en balance avantages et inconvénients du projet au regard de l'intérêt privé mais aussi d'autres intérêts généraux pouvant être impliqués, par exemple intérêt général lié à la protection de l'environnement, etc... La multiplicité d'intérêts divergents rend parfois fragile le fondement d'une Déclaration d'Utilité Publique [DUP].

Le contentieux de l'indemnité entraînant un risque financier : le juge détermine un montant d'indemnité qui s'impose à la collectivité. Les références sur lesquelles il s'appuiera ne tiennent pas compte d'un éventuel renversement de tendances.

De plus, une Déclaration d'Utilité Publique [DUP] qui n'aurait pas été suivie d'effet dans un délai de 5 ans (procédure d'expropriation ou d'acquisition et mise en œuvre du projet) devient caduque et sans effet juridique, sauf prolongation limitée. Surtout, le propriétaire initial peut faire valoir un droit de rétrocession dans un délai de 30 ans si la collectivité ayant acquis le bien, ne lui a pas donné la destination justifiant l'intérêt général avancé durant ces 5 ans.

## e] Avantages.

Cette procédure est intéressante particulièrement dans le cadre d'un foncier très divisé avec de multiples propriétaires car elle assure une sécurité au regard de l'aléa généré par le moindre blocage sur une parcelle. La procédure fait prévaloir un intérêt général global opposable à tous qui facilite la compréhension par la population, voire pour les propriétaires fonciers eux-mêmes.

## 4- Les Zones d'Aménagement Différé [ZAD]\*.

### a] Objet.

Les Zones d'Aménagement Différé [ZAD]\* concernent l'aménagement de voies ou d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, la réalisation en zone Urbanisée [zone U] de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, soit pour faire du logement social, soit si l'on est

dans un secteur où il y en a trop, pour faire du logement intermédiaire par exemple.

#### b] Fonctionnement.

Les Zones d'Aménagement Différé permettent, comme pour le droit de préemption, de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier ou d'un terrain lors d'une vente.

#### c] Cadre juridique.

Le périmètre est créé par décision motivée du Préfet dans les zones urbaines ou naturelles, que les communes soient dotées ou non de document d'urbanisme.

#### d] Contraintes.

Droit de délaissement du propriétaire pouvant impliquer une mobilisation financière rapide pour un investissement qu'il faudra porter jusqu'à la réalisation de son objet.

#### e] Avantages.

Cette procédure fige le prix du marché référent à la date de la ZAD [Zones d'Aménagement Différé]\*. C'est un outil anti-spéculation.

### 5- La dation.

#### a] Objet.

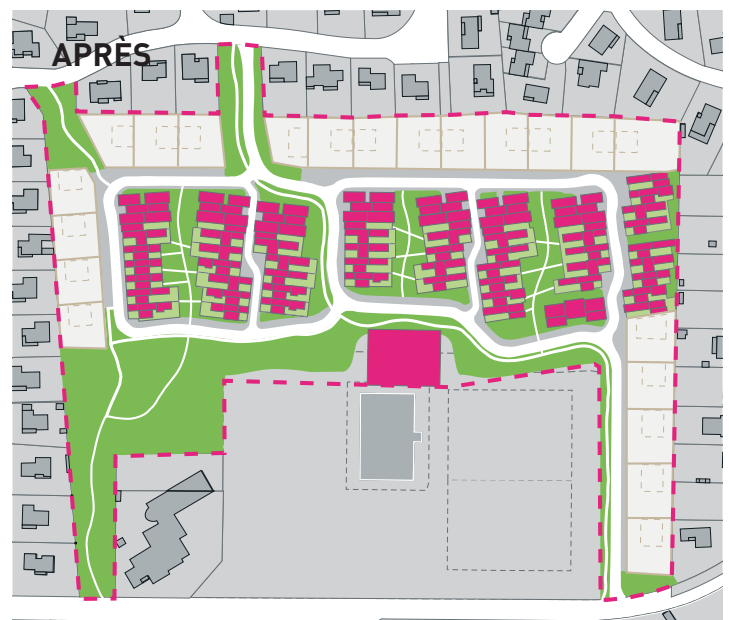
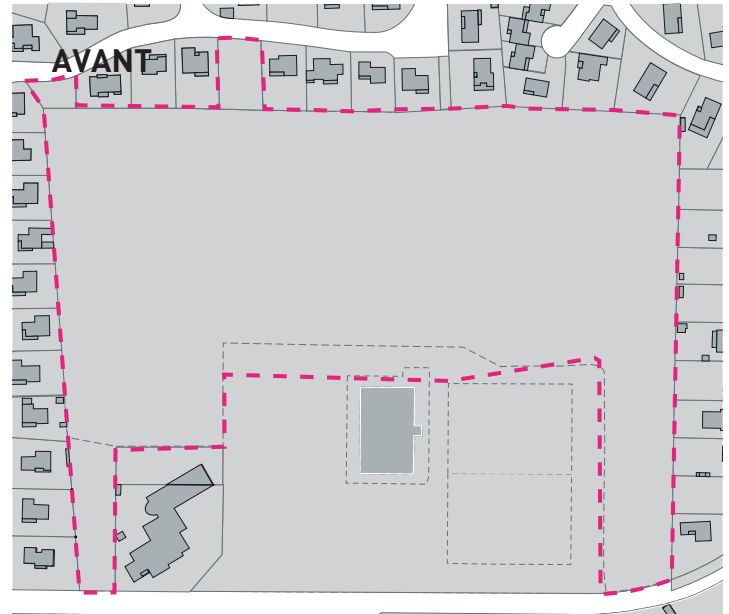
La dation est utile lorsqu'un propriétaire ne veut pas quitter un lieu et permet de lutter contre la rétention foncière.

#### b] Fonctionnement.

La Dation permet d'acquérir un bien en contrepartie d'autre chose que d'une somme d'argent : parcelle viabilisée d'un lotissement, autre terre agricole, dernier étage d'un immeuble etc...

#### c] Cadre juridique.

La Dation constitue un échange, dont chaque contrepartie est soumise à évaluation des Domaines. Elle donne lieu à une mutation mais ne supporte pas les droits habituels en cas de vente et présente de ce fait l'intérêt fiscal et la valorisation du patrimoine.



**Foulayronnes [03] : il s'agit d'aménager une très grande surface en prise directe sur le tissu urbain. L'optimisation de l'utilisation du sol induit une composition des voies en lanière qui alterne voie piétonne et voie classique.**

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

## d] Contraintes.

\_ Disposer d'une contrepartie

\_ Lorsqu'un espace agricole est en jeu, l'intervention de la Société d'Aménagement Foncier d'Etablissement Rural [SAFER] est un paramètre à prendre en compte et il est nécessaire de l'intégrer aux négociations. En effet, la SAFER dispose d'un droit de préemption sur les terres agricoles mais aussi par conséquent d'un patrimoine lui permettant de réaliser des échanges et un remembrement. Une convention peut être alors passée entre la Collectivité et la SAFER.



## e] Avantages.

La dation facilite la mise en œuvre d'un projet car la contrepartie « matérielle » résout les questions d'attachement personnel à un lieu et à un mode de vie qu'un « prix » ne peut faire.

## 6- L'Etablissement Public Foncier [EPF]\*.

### a] Objet.

L'Etablissement Public Foncier [EPF]\* est utile dans la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, pour le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain\*, la sauvegarde du patrimoine bâti ou non-bâti et les espaces naturels. On note que ce sont les objets du Droit de Préemption Urbain [DPU].

### b] Fonctionnement.

\_ Les membres adhérents sont :

-Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale [EPCI]\* compétents en matière de Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT]\*, Programme Local de l'Habitat [PLH]\*, Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.

-Les communes non-membres de ces Etablissements Publics de Coopération Intercommunale [EPCI]\*.

-Le Département.

-La Région .

\_ Les financements sont :



**Tremblay en France centre [05] : Le projet prend appui sur le bâti réhabilité et se développe sur une emprise au sol accrue.**

- Financement par taxe spéciale : 20 euros maximum par habitant sur Taxe d'Habitation [TH]\*, Taxe Foncière [TF]\*, Taxe Professionnelle [TP]\*.
- Contributions des collectivités.
- Emprunts.
- Dons.
- Legs.

### c] Cadre juridique.

L'Établissement Public Foncier\* réalise pour son compte ou celui des collectivités toute acquisition foncière ou immobilière en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des actions ou opérations d'aménagement. Il peut intervenir dans le cadre du Droit de Préemption Urbain [DPU]\* et des Zones d'Aménagement Différé [ZAD]\* ainsi que par Déclaration d'Utilité Publique [DUP]\*. Ses compétences sont exclusivement l'acquisition, le portage, la gestion des biens et l'aide au montage d'opérations.

Enfin, l'EPF peut définir une politique qui restreint les conditions d'accès à son intervention : il peut, par exemple, imposer que les opérations de logement comprennent une «proportion de x% de logement social».

### d] Contraintes.

- Avoir une stratégie d'aménagement pour définir des priorités.
- Appréhender les logiques économiques de l'aménagement.
- Avoir une échelle de superficie et de population suffisante.

### e] Avantages.

La commune ne supporte pas les frais de portage et peut programmer son investissement dans le temps.

Le Parc dispose d'un établissement Public Foncier [EPF]\* compétent sur son secteur géographique : EPF 78. A partir de 2011, si le Parc est élargi à l'Essonne, c'est l'EPF Régional qui sera concerné.



**Villeneuve-le-Comte [11] : La recomposition des volumes architecturaux est interne au bâtiment. Le projet respecte le gabarit existant en jouant sur la structure interne de l'ancien corps de ferme, et exploite ainsi les volumes offerts par cette typologie architecturale.**

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

## C\_ LES PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT.



Tremblay sur Mauldre [12]



Villeneuve le Comte [11]



Louviers [07]

Les opérations ci-dessus ont tout simplement fait l'objet d'un Permis de Construire [PC].

Toute opération de construction issue ou non d'une opération d'aménagement devra faire l'objet d'un Permis de Construire [PC]\* conforme au Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*.

Dans nos exemples témoins, de nombreuses opérations concernent des emprises limitées composées d'une ou plusieurs parcelles rassemblées et sur lesquelles un ensemble immobilier, quelle que soit sa forme, est construit.

Dans ces conditions, ces opérations ont tout simplement fait l'objet d'un Permis de Construire [PC]\*. Il s'agit de **Saint-Rémy-lès-Chevreuse [01]**, **Tremblay-sur-Mauldre [12]**, **Saintes [09]** et **Villeneuve-le-Comte [11]**. L'opération de **Louviers [07]** a également été réalisée par Permis de Construire [PC]\* simple puisqu'elle s'appuyait sur le parcellaire existant.

Mais il peut être nécessaire d'opérer une intervention foncière. Cette intervention doit permettre de réunir et/ou de diviser les parcelles afin de les reconfigurer dans le cadre de l'opération. Rappelons qu'une parcelle ne peut faire l'objet de plus d'une division en deux lots dans une période de 10 ans sans une procédure de lotissement ou de ZAC.

Trois outils sont alors à la disposition des élus ou des opérateurs :

- Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.
- Le Permis d'Aménager\*. Il remplace le permis de lotir, le « lotissement » est un outil réglementaire qui renvoie désormais uniquement à la notion de division parcellaire.
- Le Permis de Construire Groupé\*.

Ces trois outils permettent de réorganiser et de découper le foncier. La ZAC et le permis d'aménager donnent lieu ensuite pour la construction à des permis de construire générant, en cas de pluralité de propriétaires une copropriété incluant éventuellement des usages différents (commerces, bureaux, logements). Il convient de noter que des projets présentés en exemple sont parfois des projets simples en termes d'emprise foncière qui donnent lieu directement à permis de construire

## 1- La Zone d'Aménagement Concerté. [ZAC]\*.

### a) Intérêt.

- Intégration environnementale, au stade de la création.
- Portage politique et concertation.
- Définition et maîtrise du programme d'équipement public et du programme des constructions.
- Choix de l'opérateur par mise en concurrence et négociation.

### b) Intégration dans Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* du règlement par modification.

Les Zones d'Aménagement Concerté [ZAC] ne comprennent plus de Plan d'aménagement de zone [PAZ], ni de règlement d'Aménagement de Zone [RAZ] dans le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]. C'est le PLU qui fixe désormais le cadre « urbanistique » du projet de la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC] au travers des orientations particulières d'aménagement, des documents graphiques et du règlement.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme [PLU] n'a pas défini d'éléments précis, mais qu'un projet a été mentionné au PADD, une modification du Plan Local d'Urbanisme [PLU] permet d'intégrer les éléments de cadrage du projet : Orientation particulière d'aménagement, zonage, règlement.

Cette modification peut être réalisée parallèlement à la réalisation de l'étude d'impact du dossier de création, voire du dossier de Déclaration d'Utilité Publique [DUP] si l'opération le nécessite, qui implique une enquête publique. Sinon, la procédure de révision simplifiée peut être utilisée.

### c) Fonctionnement de la ZAC

La ZAC est un outil de division foncière car elle permet ensuite, sous réserve du respect des orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*, sur les principes de voirie notamment, de découper les lots au fur et à mesure et de pouvoir ainsi les adapter. Un dépôt de permis de construire est ensuite nécessaire pour chacun des lots.



**Tremblay-en-France [05] : c'est une opération multisite qui induit la réalisation d'équipements publics d'infrastructures et de superstructures que seule une Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* Multisite permet de mettre en cohérence et de financer.**



**Servon-sur-Vilaine [08] : bien que l'opération soit développée sur une petite emprise, la densité, donc le niveau d'équipement, et la volonté de maîtrise ont amené la municipalité à choisir la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.**

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

Le dossier de réalisation ne comportant plus que les modalités de financement dans le temps (bilan prévisionnel), le programme des constructions, le programme des équipements publics à réaliser, la ZAC est devenu principalement un outil financier et de programmation.



## d] Exemples.

Seules les opérations de **Tremblay-en-France [05]** et **Servon-sur-Vilaine [08]** ont été réalisées dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.

Pour **Tremblay-en-France [05]**, c'est une opération multisite qui induit la réalisation d'équipements publics d'infrastructures et de superstructures que seule une Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* Multisite permet de mettre en cohérence et de financer. Il en est de même pour le foncier qui, sans Zone d'Aménagement Concerté [ZAC], nécessiterait une multiplication des procédures de lotissements.

Pour **Servon-sur-Vilaine [08]** et bien que l'opération soit développée sur une petite emprise, la densité, donc le niveau d'équipement, et la volonté de maîtrise ont amené la municipalité à choisir la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* et la convention d'aménagement afin de garder le contrôle de la mise en oeuvre du projet urbain dans le cadre du suivi de la convention de concession.



**Foulayronnes [03]** : L'opération se développe sur une emprise de 4 ha. Le lotissement a été la procédure d'aménagement retenue.



## 2- Le Permis d'Aménager.

[Il remplace le permis de lotir , le « lotissement» renvoie désormais uniquement à la notion de division parcellaire].

### a) Intérêts.

- Le permis d'aménager, nonobstant la contenance du dossier, est instruit comme un permis : sous réserve de l'appréciation de l'insertion paysagère, il s'agit bien d'une décision de conformité au Plan Local d'Urbanisme [PLU].

- Lorsqu'il est réalisé par un acteur privé, il constitue un mode de réalisation adéquat si la commune a l'aptitude et l'opportunité de négocier et d'imposer au lotisseur, une morphologie et des typologies. Pour cela, la commune peut s'appuyer juridiquement sur des objectifs d'insertion paysagère ou, si elle est en révision de Plan Local d'Urbanisme [PLU], mettre en place un sursis à statuer dans l'attente de l'élaboration de nouvelles règles d'urbanisme et surtout d'une orientation particulière d'aménagement.

### b) Un outil maîtrisé totalement lorsque la ville est propriétaire ou titrée sur les terrains (promesse).

Un Plan Local d'Urbanisme [PLU] ayant mis en place des orientations particulières d'aménagement sur des secteurs à projets susceptibles de faire l'objet de permis d'aménager peut être suffisant pour une maîtrise de la qualité des opérations.

Si la Ville est propriétaire et opérateur, elle définit son parti d'aménagement et dispose d'outils juridiques, comme le Cahier des Charges des Cessions de Terrains, qui créent des obligations à la charge du preneur de lots.

Elle peut également, par convention, en contrepartie d'un prix hors marché ou d'autres facilités, créer une obligation d'occupation en résidence principale pendant une durée fixe et raisonnable dès lors que cette obligation constitue la cause impulsive et déterminante de la transaction. Exemple : occupation en résidence principale pendant un délai de 10 ans.



**Vert-Saint-Denis [04] :** L'opération a fait l'objet d'un Permis de Construire groupé. L'unité foncière appartient à la Ville qui l'a donnée à bail. Le maître d'ouvrage dispose d'un droit réel mais non de la propriété pleine et entière puisque le bien reviendra à la commune à l'expiration du bail.

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

Le permis d'aménager, dont la délivrance est liée à la conformité du projet au Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*, détermine des lots pour lesquels un permis de construire est ensuite nécessaire.

## c] Exemples.

Le lotissement était particulièrement adapté à l'opération de **Foulayronnes [03]** qui se développe sur une emprise de 4 ha. Compte tenu de l'absence de besoin d'équipement public extérieur au périmètre et surtout de la maîtrise foncière par des acteurs public et un opérateur social, l'opération était trop grande pour un permis groupé valant division et surtout présentant une diversité de programmes et de types d'acquéreurs : locatifs sociaux, locatifs libres et accession sociale.



**Saintes [09]** : L'opération a eu recours au Prêt Locatif à Usage Social\* [PLUS] pour le projet qui comporte 64 logements dont 38 en locatif social.

### 3- Le Permis de Construire Groupé.

#### a) Intérêt.

Ce mode de réalisation est particulièrement adapté pour un programme de construction de plusieurs bâtiments car il organise une cohérence globale. Il suppose un constructeur unique, contrairement au lotissement, adapté à la création de lots aménagés libres de constructeurs.

#### b) Décision de conformité.

Le pétitionnaire réalise l'opération et vend ensuite chaque bâtiment et le terrain y adossé : permis groupé valant division parcellaire.

#### c) Un outil maîtrisé totalement lorsque la ville est propriétaire ou titrée sur les terrains (promesse).

Un Plan Local d'Urbanisme [PLU] ayant mis en place des orientations particulières d'aménagement sur des secteurs à projets susceptibles de faire l'objet de permis groupés peut être suffisant pour une maîtrise de la qualité des opérations. Cette maîtrise de la Ville s'exerce sur la conception du projet et sur le choix du ou des acquéreurs.

Il convient de noter que le recours peut être favorisé par des règles de prospect différentes entre construction et limites séparatives si le Plan Local d'Urbanisme [PLU] prévoit que le règlement s'applique après division parcellaire. En effet, le permis groupé est quant à lui analysé avant division parcellaire.

#### d) Exemples.

Seule l'opération de **Vert-Saint-Denis [04]** a fait l'objet d'un Permis de Construire groupé. L'unité foncière appartient à la Ville qui l'a donnée à bail. Le maître d'ouvrage dispose d'un droit réel mais non de la propriété pleine et entière puisque le bien reviendra à la commune à l'expiration du bail. Il ne peut donc, ni n'a intérêt, à opérer de division foncière.

### 4- Le tableau récapitulatif [Annexe 1].



**Auffargis [02] : L'opération intègre 100% de locatif social, avec pour 15 logements 7 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS]\*, 1 Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* et 7 Prêts Locatifs Sociaux [PLS]\*.**



**Foulayronne [03] : L'opération a eu recours aux Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\* et Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* pour la partie de logements sociaux (21% prévu).**

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

## D\_ LES OUTILS FINANCIERS.

### 1- La Taxe Locale d'Équipement [TLE]\*.

La taxe est exigible au moment du permis de construire et permet aux collectivités de réaliser les équipements nécessaires. Dans une opération de ZAC [Zone d'Aménagement Concerté]\* où l'on peut exonérer de Taxe Locale d'Équipement [TLE] (dès lors que des équipements d'infrastructures ou de superstructures sont réalisés et mis à la charge de l'opération), il convient de vérifier si la recette de la Taxe Locale d'Équipement [TLE] est réellement moins intéressante en termes de recette pour réaliser ces équipements.

### 2- La participation pour voiries et réseaux.

Instituées sur la commune, les voiries sont réalisées et préfinancées par la Ville (VRD incluant éclairage, espaces verts..) puis donne lieu à refacturation aux propriétaires fonciers lorsqu'ils mettent en œuvre un permis. Elle n'est pas applicable à l'intérieur d'une ZAC.

### 3- La Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* comme outil financier.

Les équipements (VRD, infra et supra directement liées au fonctionnement de la ZAC) sont financés par la vente des charges foncières, et le cas échéant par des subventions et/ou participations de la collectivité concédante. Sur cette base, la ZAC reste une opération aux risques et périls des concessionnaires.

### 4- Le Programme d'Aménagement d'Ensemble [PAE]\*.

Programmé et réalisé par la ville dans le cadre d'un engagement à date butoir, le PAE emporte paiement de participations des promoteurs constructeurs. Le PAE n'est pas un outil direct d'aménagement mais seulement un outil financier. La commune s'engage indépendamment du rythme auquel les permis de construire vont être déposés. Son retour sur investissement peut de ce fait être différé dans le temps.



Villeneuve-le-Comte [11] : Des organismes d'amélioration de l'habitat ou d'insertion sociale peuvent également contribuer aux opérations réalisées. L'opération alliant réhabilitation et logement d'insertion a fait l'objet d'aides de l'Agence Nationale de l'Habitat [ANAH]\*, du Conseil Régional d'Île-de-France [CRIF] et de la fondation Abbé Pierre.

## 5- la PUP [Projet Urbain Partenarial].

A titre indicatif, nous présenterons également le nouvel outil introduit par la loi MOLE en février 2009, le projet urbain partenarial. Il paraît pertinent de le présenter car il est souple et peut faciliter l'aménagement.

### a] Objet/intérêt.

Le PUP est une convention qui permet aux communes de faire financer le coût des équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs, constructeurs). Ce nouveau dispositif s'inspire des PAE et des conventions de ZAC.

Une PUP peut être signée lorsqu'une ou plusieurs projets d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements publics autres que ceux propres à l'opération.

Mise en parallèle d'autres outils d'aménagement et d'urbanisme. Plus qu'un outil d'aménagement, c'est un outil de financement. L'opération d'aménagement ou de construction proprement dit doit être conforme au PLU et peut nécessiter permis d'aménager/lotissement ou permis groupé ou permis simple.

### b] Fonctionnement.

La convention de PUP est conclue entre la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU et :

- le ou les propriétaires des terrains,
- le ou les aménageurs,
- le ou les constructeurs.

La loi n'encadre ni la quantité, ni la qualité des équipements à réaliser dans le cadre de l'opération : elle prévoit seulement que la convention peut imputer tout ou partie du coût au propriétaire, à l'aménageur ou au constructeur. Toutefois, elle ne peut mettre à leur charge que le montant correspondant aux équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre prévu par la convention. Lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, alors seule une fraction du coût, proportionnelle à ceux-ci est portée à la convention.

Pour cette raison, le programme des équipements doit être conçu dans le cadre de l'opération. La part des



**Villeneuve-le-Comte [11] : La ville souhaitait proposer ses quatre premiers logements sociaux à vocation d'insertion.**

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

équipements pris en charge et les délais de paiement sont fixés par la convention. Les constructions édifiées dans le cadre d'une convention PUP sont exonérées de TLE, sur une période fixée par la convention (10 ans maximum).

## c] Cadre juridique.

Le PUP fait l'objet des dispositions L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme. Ce dispositif est d'application immédiate, même si des décrets d'application sont prévus pour préciser les modalités de signature et de publicité de la convention de PUP ou encore la date d'effet de l'exonération de TLE.

Dans les faits, ces éléments sont indispensables pour une mise en œuvre effective exempte de tout risque juridique ou fiscal (TLE). Une convention de PUP ne peut être conclue que dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU ou des POS encore en vigueur. Ainsi, contrairement au PAE, il ne peut porter sur des terrains situés dans des territoires non couverts par un POS ou un PLU.

A la différence du PAE, qui consiste à programmer des équipements et à en répartir le coût sur les constructeurs au moyen d'une délibération du Conseil Municipal, le PUP repose sur un contrat dont les partenaires fixent les modalités (prise en charge de tout ou partie des équipements, délais de paiements, etc.). En cela, c'est un outil plus souple. La participation peut prendre la forme d'une contribution financière ou d'apport de terrains bâtis ou non bâtis.



Pour Tremblay-en-France [05], c'est EDF au regard d'une innovation qui a également participé au financement.

## 6- Les outils de financement et de réglementation du logement locatif social. cf. [Annexe 2].

### a] Les types de financement du logement locatif social.

Le logement locatif social recouvre à lui seul plusieurs types de financement correspondant à des niveaux de revenus différents :

**Financement Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*:** ce type de prêt constitue la forme actuelle de l'ancien Plan Locatif Aidé [PLA] et représente la catégorie la plus importante de prêt pour la construction ou la réhabilitation/transformation de logements sociaux. Les logements construits dans le cadre de ce financement

sont destinés aux ménages sous condition de plafond de ressources et ouvrent droit à Aide Personnalisée au Logement [APL]\*. En conséquence, le loyer est également plafonné au regard des prix du marché. Ce financement est réservé aux organismes d'Habitations à loyer modéré [HLM]\* et aux Sociétés d'Economie Mixte Locale [SEML]\*. Il est délivré par la Caisse des dépôts et consignation sur la base d'un agrément préfectoral qui peut être délégué à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale [EPCI]\* si celui-ci a réalisé un Plan Local de l'Habitat [PLH]\*. L'essentiel du logement social est financé en Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*.

**\_ Financement Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* :** ce type de prêt est destiné aux logements construits pour des ménages en grande difficulté avec un niveau de subvention supérieur et des montants de loyer inférieurs à ceux financés en Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*. Les logements construits en Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* comportent nécessairement un volet social d'insertion destiné à permettre aux locataires une meilleure intégration dans la vie sociale. Comme pour le Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*, il est également réservé aux organismes d'Habitations à Loyer Modéré [HLM]\* et aux Sociétés d'Economie Mixte Locale [SEML]\*. Il est délivré par la Caisse des dépôts et consignations sur la base d'un agrément préfectoral, qui peut être délégué à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale [EPCI]\* si celui-ci a réalisé un Plan Local de l'Habitat [PLH]\*.

**\_ Financement Prêt Locatif Social [PLS]\* :** Le PLS a l'intérêt d'être ouvert aux opérateurs privés et non pas seulement, contrairement au Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI] et au Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*, aux organismes d'Habitations à Loyer Modéré [HLM]\* et aux Sociétés d'Economie Mixte Locale [SEML]\*. Les logements construits dans le cadre de ce financement sont destinés aux ménages dont les ressources sont un peu plus élevées que pour les Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS]\*. Le PLS est qualifié de « logement social intermédiaire ». Il est néanmoins conditionné à un plafond de ressources et ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement [APL]\*. En conséquence, le loyer est également plafonné au regard des prix du marché. Il est délivré par plusieurs banques qui ont gagné un appel d'offres réalisé par l'ETAT sur la base d'un agrément préfectoral qui peut être délégué à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale



Pour Tremblay-en-France [05], c'est EDF au regard d'une innovation qui a également participé au financement.

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

[EPCI] si celui-ci a réalisé un Plan Local de l'Habitat [PLH]\*.

## Exemples.

- Prêt Locatif à Usage Social\* [PLUS] pour **Saintes [09]**. Le projet comporte 64 logements dont 38 en locatif social.

- Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*, Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* et Prêt Locatif Social [PLS]\* pour **Auffargis [02]**. L'opération intègre 100% de locatif social, avec pour 15 logements 7 Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS]\*, 1 Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* et 7 Prêts Locatifs Sociaux [PLS]\*.

- Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\* et Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI]\* pour la partie sociale de logements sociaux à **Foulayronne [03]**. 21% de logements locatifs sociaux minimums sont prévus.

- etc...

## **b] L'accession aidée.**

Il existe 4 dispositifs d'accession sociale :

-Le Prêt à Taux Zéro [PTZ], éventuellement bonifié par les collectivités est le plus répandu et concerne désormais logements neufs et anciens. Il est distribué par les banques et intervient comme prêt complémentaire au prêt principal. Ce prêt principal est, soit un prêt classique, soit, si les conditions sont réunies, un prêt à l'accession sociale. Le PTZ peut être accompagné d'une « bonification » par les collectivités.

-Le Prêt à l'Accession Sociale [PAS] est un prêt conventionné garanti par le Fonds de Garantie de l'Accession Sociale. Ce prêt concerne la construction, l'achat ou l'amélioration d'un logement (des conditions de surfaces et de normes y sont attachées).

-Le PASS FONCIER permet de différer l'acquisition foncière (à 25 ans maximum) pour des opérations ou le foncier peut être isolé. (Ce qui exclut le logement collectif). Le PASS foncier peut être accompagné d'une « bonification » par les collectivités.

-Le Prêt Social Location Accession PSLA permet, dans le cadre d'une location, d'accéder à la propriété du bien loué.



Tout repose alors sur la Commune dont l'implication constitue la condition de mise en place des autres subventions.



L'ensemble de ces dispositifs renvoie à des caractéristiques communes :

- Ils concernent des personnes avec des ressources inférieures au plafond maximum autorisé par type de prêt

- Ils concernent des primo-accédants

- Les collectivités, dans le cadre des bonifications qu'elles accordent, peuvent définir des conditions supplémentaires (par exemple des conditions d'âge dans le cadre d'une politique d'accueil de jeunes actifs...)

- A l'exception du PSLA, ils sont sans incidence sur la nature juridique du programme de construction : il s'agit de logement banal

- En revanche, il est nécessaire que le prix de construction soit maîtrisé, afin que le niveau d'endettement induit, même dans des conditions optimisées, reste compatible avec le revenu des populations visées par les dispositifs.

### **c] Les contraintes économiques du logement social.**

Le prix du foncier est une composante déterminante de la faisabilité d'une opération de logement social. Une opération de construction trouve son équilibre dans un bilan constitué de dépenses et de recettes.

#### **\_ Dépenses :**

- Le foncier :

- Pour un terrain non bâti : la « valeur marché » se calcule sur la base d'un montant au m<sup>2</sup> SHON [Surface Hors Œuvre Nette]\* déterminé en référence à des transactions constatées dans son environnement et multiplié par le nombre de m<sup>2</sup> SHON [Surface Hors Œuvre Nette]\* pouvant être développés. Les références ne sont pas liées à la vocation sociale de la construction mais aux transactions indépendamment du type de construction ayant pu être réalisée. C'est d'ailleurs pourquoi, la détermination dans un Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* d'un secteur destiné à recevoir du logement social a pour contrepartie un droit de délaissement qui permettra au propriétaire d'obliger la collectivité au prix du marché. La seule possibilité de maîtrise du coût foncier réside dans la mise en place de réserves foncières sur une durée qui permet de neutraliser les effets de hausse d'un cycle immobilier haussier.

- Pour un terrain bâti : le prix est celui de l'immeuble



**Si la commune ne finance pas de subvention pour surcharge foncière alors l'Etat et le Conseil Général ne peuvent attribuer de subvention.**

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

dans son ensemble. Il s'agit alors d'une opération de renouvellement urbain\* ou le coût global foncier est constitué du prix de l'immeuble et de sa démolition. Seule une variation de densité suffisamment importante permet d'en absorber le surcoût, sinon comme nous le verrons plus loin, cette situation aggrave l'équilibre, donc la subvention, pour surcharge foncière nécessaire à la sortie de l'opération.

- Le coût de construction :

Le logement social obéit à des normes de construction qualitatives plus élevées que le marché libre. Le coût de construction ne peut être donc inférieur. S'il n'est souvent pas supérieur mais égal au marché libre, c'est qu'il est possible de maîtriser les coûts sur les prestations non liées aux normes et pour la plupart extérieures :

- Sur les balcons.

- Sur la taille des fenêtres (qui coûtent cher au m<sup>2</sup>).

- Sur le rapport surface/volume du bâtiment (coefficient de rendement de plans).

La maîtrise des coûts de construction par rapport à une opération privée se répercute donc souvent sur l'aspect extérieur du bâtiment et des façades.

- Les frais de gestion, honoraires et marge pour risque : ces frais, dès lors que l'on se situe dans le cadre d'une opération patrimoniale, sont similaires entre programme libre et privé. La marge pour risque est ici plutôt gérée dans le budget d'exploitation et renvoie de ce fait aux recettes de l'opération qui sont ici des loyers associés à la vacance locative prévisionnelle.

**\_ Recettes : le loyer.**



**La réalisation de réserves foncières constitue indéniablement un investissement stratégique pour les collectivités.**

Ils sont totalement encadrés par la réglementation (loyer maximal + conditions de ressources) et ne sauraient donc constituer une variable d'ajustement à l'équilibre de l'opération. Ainsi, on constate ici qu'on ne peut agir sur les postes recettes et les postes coûts de construction et de gestion. La seule variable d'ajustement pour la faisabilité d'une opération en logement social réside dans le foncier, non pas sur le prix du marché mais au travers de la subvention pour surcharge foncière. Il s'agit d'une subvention destinée à couvrir le surcoût lié au prix du foncier élevé au regard d'un seuil estimé comme le seuil de faisabilité d'une opération sociale. En banlieue parisienne, ce seuil était estimé encore récemment à environ 240 € /m<sup>2</sup> SHON [Surface Hors Œuvre Nette]\* tous effets fonciers induits (acquisitions, et surcoûts liés au foncier, comme les fondations

spéciales notamment).

La subvention pour surcharge foncière ne peut dépasser la différence entre ce seuil de 240 €/m<sup>2</sup> SHON [Surface Hors Œuvre Nette]\* et le coût global réel du foncier. La part de subvention attribuée par l'Etat ne peut dépasser 25% de cette somme et celle du Conseil général ne peut dépasser celle de l'Etat. Toutefois, le problème ne vient pas du dépassement global de la différence entre coût foncier réel et seuil admis. La difficulté vient du fait que les subventions atteignent, dans des secteurs de très forte tension foncière, des niveaux que les collectivités (Commune, Conseil Général..) n'ont pas l'habitude de financer. Une enveloppe moyenne est implicitement déterminée au regard des pratiques habituelles.

Tout repose alors sur la Commune dont l'implication constitue la condition de mise en place des autres subventions. Si la commune ne finance pas de subvention pour surcharge foncière alors l'Etat et le Conseil Général ne peuvent attribuer de subvention.

D'autres collectivités peuvent être sollicitées dans le cadre de leurs compétences ou de leur politique contractuelle, comme les Communautés d'agglomération ou le Conseil régional. Leurs subventions sont alors parfois encadrées de conditions supplémentaires de Haute Qualité Environnementale [HQE]\*, contextes particuliers, quantités de logement social, etc.

Les opérations témoins intégrant du logement social font toutes l'objet de subventions « Ville » pour « surcharge foncière » abondées systématiquement par l'Etat et le Conseil Général. Pour certaines, Conseil régional et Communauté d'agglomération sont intervenues.

Enfin des organismes d'amélioration de l'habitat ou d'insertion sociale peuvent également contribuer aux opérations réalisées dans des conditions particulières correspondant à leurs objectifs. Pour **Villeneuve-le-Comte [11]**, l'opération, alliant réhabilitation et logement d'insertion, a fait l'objet d'aides de l'Agence Nationale de l'Habitat [ANAH]\*, du Conseil Régional d'Île-de-France [CRIF] et de la fondation Abbé Pierre.

Pour **Tremblay-en-France [05]**, c'est EDF au regard d'une innovation qui a également participé au financement.

Concernant le projet de **Villeneuve-le-Comte [11]**, la ville souhaitait proposer ses quatre premiers logements



Une meilleure lisibilité des exigences de qualité urbaine ou des outils.

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

sociaux à vocation d'insertion. Le maître d'ouvrage AIPI, ayant par ailleurs une politique d'insertion par l'emploi et le logement, a développé un partenariat avec les organismes suivants dont il a pu recevoir des subventions : l'Agence Nationale de l'Habitat [ANAH]\* (27%), Conseil Régional d'Île de France [CRIF] (18%), Conseil Général 77 (9.20%) ainsi que la fondation Abbé Pierre (14.40%).

## **\_ L'outil réglementaire.**

Toutefois, la mutualisation d'opérations « libres » et « sociales » peut également permettre de surmonter partiellement le poids du foncier. La loi Boutin a supprimé l'article L123-2 d qui instaurait la possibilité de mettre en place, dans un secteur, une servitude pour la création d'un pourcentage de Logements Locatifs Sociaux [LLS]\* et donnait droit à délaissement pour les propriétaires.

Le dispositif a été remplacé par des règles d'urbanisme ne donnant pas lieu au droit de délaissement mais qui, en revanche, permettent de définir une programmation plus fine de typologies de logement : taille et type de financement.

« Est inséré après le 14° du L123-1 qui détermine ce que peut faire un PLU :

– 15° délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels les programmes de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements d'une taille minimale qu'ils fixent.

– 16° délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs ou, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité social.»

Cette disposition renforce la capacité à apprécier la portée du Plan Local d'Urbanisme [PLU] donc sa compatibilité avec le Schéma de cohérence Territoriale [SCOT], Plan Local d'Habitat [PLH] mais aussi textes législatifs et réglementaire (Loi UH, ENL Loi DALO de la loi SRU, ART 55 etc...)

Cette disposition crée également une pression sur le prix du foncier susceptible de faciliter la production de programmes mixtes insérant du logement social.



**Les outils réglementaires peuvent contribuer à la limitation de la spéculation foncière par une meilleure lisibilité des exigences de qualité urbaine.**

Le programme des constructions déterminé par la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* joue ce même rôle puisque le respect du programme constitue une obligation contractuelle qui s'impose au concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.

## **E\_ CONCLUSION [Les clés de la faisabilité des opérations d'optimisation du tissu urbain].**

Ces opérations sont indéniablement plus difficiles à réaliser que des opérations d'extension, car le foncier est plus complexe donc plus coûteux à valoriser (configuration des emprises, taille des opérations, présence de bâti à démolir ou réhabiliter, etc...) et que les enjeux d'équilibre social et fonctionnel induisent des projets en marge du marché.

### **1- La maîtrise du foncier.**

Au-delà des outils réglementaires qui peuvent contribuer à la limitation de la spéculation foncière par une meilleure lisibilité des exigences de qualité urbaine ou des outils comme l'espace réservé déjà abordé, la réalisation de réserves foncières constitue indéniablement un investissement stratégique pour les collectivités.

L'usage du droit de préemption urbain [DPU]\* peut s'avérer intéressant mais il faut rappeler qu'un projet doit pouvoir en justifier l'utilisation. Les collectivités doivent pouvoir, à cette fin, s'appuyer sur des études foncières qui au-delà de l'identification de dents creuses, expertisent la faisabilité économique et l'opportunité de projets sous conditions.

Au stade du projet, c'est l'utilité publique et l'expropriation qui peuvent seules outrepasser les blocages de négociation. Mais cette utilité est encadrée par la théorie du bilan à réaliser entre intérêt général et impacts sur les propriétaires.

### **2- L'implication financière des collectivités dans la réalisation des équipements pour faciliter leur mise en œuvre.**

Il s'agit ici :

\_Des Zones d'Aménagement Concerté [ZAC]\* dont la réalisation peut être conventionnellement liée au

# LES OUTILS ET LES PROCÉDURES

règlement d'une participation ou subvention de la collectivité permettant d'équilibrer l'opération en contribuant aux financements des équipements publics (infrastructures..).

\_De la réalisation directe d'une infrastructure facilitant la réalisation de nouvelles constructions ou d'opérations.

\_De la création d'une participation pour voiries et réseaux : même si le but de cet outil est de faire payer le titulaire du permis de construire, que la création d'une voie nouvelle donc d'un accès et d'un équipement réseau a rendu possible (sur la base d'un montant au m2 d'emprise desservi), la Ville peut être obligée de réaliser la totalité de la voirie alors même que l'ensemble des riverains ne construisent pas.

\_Un Programme d'Aménagement d'Ensemble [PAE]\* engage également pour la Ville une date de réalisation, que les opérateurs réalisent ou non leur construction, fait générateur du règlement de la participation.

## 3- L'implication financière des collectivités pour les opérations subissant des contraintes économiques au regard du marché.

Il s'agit alors de faciliter l'opération par des subventions encadrées légalement. Il n'y a qu'à se référer aux nombreux exemples issus des opérations témoins déjà évoquées.



Il s'agit alors de faciliter l'opération par des subventions encadrées légalement.



# LES ACTEURS

## A\_ LA MAÎTRISE D'OUVRAGE [MOA].

### 1- La maîtrise d'ouvrage : présentation générale.

Le Maître d'Ouvrage [MOA] est celui qui définit l'objet du contrat tel qu'il doit être réalisé, qui en surveille l'exécution et qui paie les factures.

Le maître d'ouvrage assume le risque économique lié à l'opération et le coût lié à l'investissement.

Il peut se faire assister dans ses fonctions par un Assistant Maître d'Ouvrage [AMO] qui le conseille, ou réalise sous son contrôle, certaines de ses fonctions.

### 2- Les maîtres d'ouvrage possibles aux différents stades de réalisation.

Selon les phases, cette fonction peut être exercée par des acteurs différents.

#### a] Pour le projet urbain.

Le maître d'ouvrage est obligatoirement la Ville ou la collectivité compétente (urbanisme et/ou aménagement) pour :

- Le projet urbain au stade avant-projet ou orientation d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*.
- Le Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*.
- La réalisation des dossiers de création-réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* : définition d'un programme d'équipement et d'un programme de construction sur la base d'un projet urbain traduit au Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*.

C'est elle qui paie le bureau d'études et d'éventuels prestataires techniques. Le bureau d'études répond à son cahier des charges au regard de ses intérêts.

Le maître d'œuvre est le bureau d'études architecte et/ou urbaniste (en groupement ou non) qui réalise le Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* et/ou le projet urbain. D'autres prestataires techniques peuvent être engagés par la collectivité pour des marchés qui viendraient alimenter le travail du Bureau d'Etudes Techniques :



Tremblay-en-France [05] : cette opération a donné lieu à des dissociations complètes entre aménagement et promotion-construction.



étude de sol, étude hydraulique, étude de dépollution...

Plusieurs cas de figure se présentent :

- Soit le projet urbain est étudié dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* et fait l'objet d'une orientation d'aménagement. La Zone d'Aménagement concerté [ZAC]\* peut être un outil de réalisation pour des opérations nécessitant la réalisation d'équipements publics d'infrastructures significatives, en définissant les conditions de réalisation de l'opération avec un programme d'équipements publics et un programme des constructions.

- Soit le projet urbain est étudié de manière autonome et donnera lieu, pour sa mise en œuvre, à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*, lorsqu'un opérateur potentiel sera identifié, voire à la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* .

Il convient ici de rappeler que la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* constitue un élément de maîtrise du projet car elle implique la conclusion d'une convention d'aménagement avec la Ville qui, par ce biais, peut contrôler la réalisation de l'opération. La Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\* ne peut être mise en place qu'à l'initiative de la collectivité. Les études des dossiers opposables ne peuvent être mises à la charge de l'aménageur. C'est la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement qui peut être concédée à un aménageur privé ou public.

#### **b] Pour la réalisation de l'opération d'aménagement/construction.**

Le maître d'ouvrage doit remplir une condition absolue : être propriétaire de l'emprise foncière de l'opération.

Plusieurs cas de figure se présentent :

#### **Le maître d'ouvrage est propriétaire non professionnel.**

Les propriétaires veulent faire l'opération pour leur propre compte. C'est une opération en autopromotion. Les propriétaires sont notamment motivés par leur souhait de rester dans une partie des lieux réhabilités. Ces propriétaires étant non professionnels, le recours à une Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage [AMO]\* pour monter la structure juridique (SCI) Maître d'Ouvrage et pour les assister dans la réalisation de l'opération était



**Servon-sur-Vilaine [08] : cette opération a donné lieu à des dissociations complètes entre aménagement et promotion-construction.**

# LES ACTEURS

indispensable.

**\_Le maître d'ouvrage est un opérateur spécialisé [aménageur et constructeur le cas échéant].**

Il négocie une promesse avec les propriétaires pour acquérir l'emprise foncière et faire l'opération d'aménagement et le cas échéant de construction. Les propriétaires peuvent être privés ou publics, si le propriétaire est la Ville et ne veut pas réaliser l'opération.

S'il est seulement aménageur, le maître d'ouvrage vend ensuite le foncier aménagé à un promoteur ou à un acquéreur qui est à son tour maître d'ouvrage pour la réalisation de l'immeuble bâti.

Seules les opérations de **Tremblay-en-France [05]** et **Servon-sur-Vilaine [08]** ont donné lieu à des dissociations complètes entre aménagement et promotion-construction.

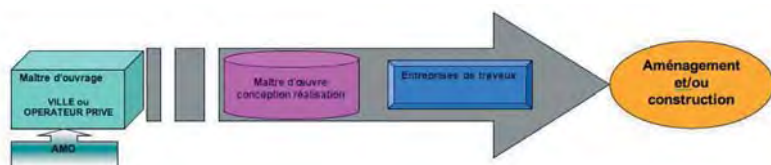
**\_Le maître d'ouvrage est la ville.**

La ville est déjà propriétaire et fait l'opération. Elle peut aussi négocier une promesse avec les propriétaires ou utiliser son droit de préemption ou monter une Déclaration d'Utilité Publique [DUP]\* et exproprier pour acquérir l'emprise foncière.

Cette configuration peut s'avérer nécessaire si aucun opérateur privé ne souhaite réaliser l'opération en raison de son risque économique ou si la ville souhaite maîtriser totalement l'opération ou la gestion du bien réalisé. C'est le cas de l'opération de **Tremblay-sur-Mauldre [12]** dont l'objet est une toute petite opération de logement locatif à petit loyer associée à un petit commerce. Le maître d'ouvrage assume le risque économique de l'opération.

## B\_L'ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE [AMO].

L'assistant à maîtrise d'ouvrage [AMO ou AMOA] a pour mission d'aider le maître d'ouvrage à définir, piloter et exploiter, le projet réalisé par le maître d'œuvre. L'assistant a un rôle de conseil et de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage. Il facilite la coordination de projet et permet au maître



**Le PLU peut être un outil d'incitation mais est, dans tous les cas, un outil incontournable de mise en œuvre opérationnelle donc un moyen de maîtrise par la Ville lorsqu'elle n'est pas maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement et/ou de construction.**



**Le maître d'ouvrage est la ville.**

d'ouvrage de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet. Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage se justifie par la taille, la complexité ou certaines spécificités du projet concerné.

Il est souhaitable chaque fois que le maître d'ouvrage identifie un risque en termes de pilotage de projet, notamment dans les cas suivants :

- Défaut de compétences ou de temps dans la conduite de projet.
- Besoin d'apport d'expertise durant la durée de vie d'un projet.
- Besoin organisationnel en compétences spécifiques le temps d'un projet, pour en assurer la conduite de projet.
- Nature de la mission confiée au prestataire : par exemple, le recours à un consultant externe s'impose pour un audit ou une recette de projet.

## C\_ LA MAÎTRISE D'ŒUVRE [MOE].

Le Maître d'Oeuvre est celui qui conçoit et réalise l'objet du contrat défini par le maître d'ouvrage. Il est payé par le Maître d'Ouvrage.

L'architecte et/ou urbaniste est communément associé à cette dénomination de Maître d'Oeuvre et les missions qu'il réalise en tout ou partie selon les contrats relèvent:

- De la conception : projet, projet détaillé.
- De la mise en œuvre du projet : dossier de consultation des entreprises, assistance au choix des entreprises, plans d'exécution.
- De la réalisation (suivi des travaux, assistance à la réception de l'ouvrage).

Toutefois, cette activité ne lui est pas réservée dans les opérations d'aménagement, pour lesquelles un bureau d'études techniques VRD [Voirie et Réseaux Divers]\* peut être Maître d'Oeuvre.

Le terme de maître d'œuvre n'est pas réservé à la conception/réalisation d'un ensemble immobilier. Il est utilisé également pour la réalisation d'un système informatique dédié à une entreprise, voire pour un document réglementaire comme le Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* et le Schéma de Cohérence



**Tremblay-sur-Mauldre [12] : c'est une toute petite opération de logement locatif à petit loyer, associée à un petit commerce. Le maître d'ouvrage, la ville, assume le risque économique de l'opération.**

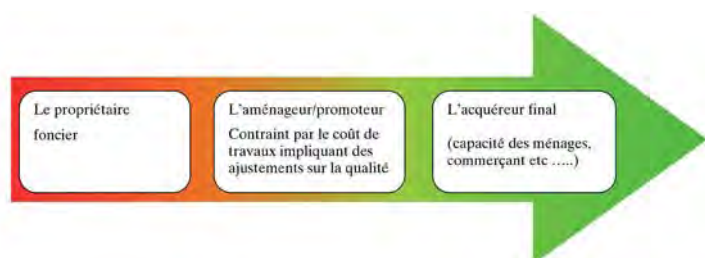
# LES ACTEURS

Territorial [SCOT]\*, etc...

## D\_ LES PRESTATAIRES TECHNIQUES ET LES ENTREPRISES DE TRAVAUX.

Les prestataires techniques et les entreprises de travaux concourent à la réalisation de l'objet du contrat passé avec le maître d'œuvre.

Ils participent dans le cadre de prestations spécifiques déterminées sous la responsabilité conjointe du Maître d'Ouvrage et du Maître d'Oeuvre et non dans le cadre d'une responsabilité globale. Ils sont payés par le Maître d'ouvrage.



**En période haussière du cycle immobilier, le propriétaire foncier est en position de force et le prix de vente final, donc l'acquéreur, est la variable d'ajustement pour la faisabilité économique des projets.**



**Jusqu'au moment où on atteint des prix que ne peuvent plus supporter économiquement les acquéreurs et les promoteurs/aménageurs qui rognent d'abord sur la qualité des travaux, puis sur leurs marges pour risque, puis sont dans l'impossibilité économique de monter des projets.**

Fonctionnement du triptyque selon le cycle immobilier.

## E\_ LES NÉGOCIATEURS FONCIERS.

Le Négociateur foncier négocie les acquisitions et cessions de biens immobiliers. Ce métier s'exerce dans les collectivités territoriales qui développent une politique foncières (communautés d'agglomérations principalement) dans les Etablissements Publics Fonciers [EPF] mais aussi dans le secteur privé (promotion immobilière etc...).

Le rôle du Négociateur Foncier est :

- L'assistance et conseil auprès des élus ou des opérateurs
- L'engagement et suivi des procédures d'expropriation.
- La gestion administrative des opérations foncières.
- La gestion de la relation avec les professionnels.
- La négociation en matière d'acquisition et cession.
- Le suivi du marché foncier et des procédures d'acquisition.

## F\_ L'AMÉNAGEUR ET/OU PROMOTEUR.

### 1- Le rôle de l'aménageur et/ou du promoteur.

- L'aménageur achète du foncier bâti ou non bâti le divise et vend des charges foncières. L'équipe démolit ou dépollue le cas échéant, crée des voiries, des réseaux,

des espaces verts, d'équipements d'infrastructure voire de superstructure (école) dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par l'opération et à hauteur de ce que nécessite l'opération.

- Le promoteur achète une charge foncière et réalise la construction d'un ensemble immobilier qu'il revend ensuite par lot (appartement ou/et maison). Le prix du foncier équipé est calculé en fonction des droits à construire déterminés par le Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* et/ou la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.

- L'aménageur/promoteur cumule les deux activités, la plupart du temps quand l'opération, par sa taille (droits à construire générés et niveau d'équipement), permet à un seul opérateur d'en assumer le risque. Il est fait abstraction ici des modalités de division foncière comme les Zones d'Aménagement Concerté [ZAC]\*, les lotissements ou les permis groupés qui sont des outils fonciers et juridiques qui n'interfèrent pas dans la compréhension de l'économie de l'activité.

## 2- Les contraintes de l'aménageur et /ou promoteur.

Il est contraint par :

- Le coût du foncier encadré par les références du marché et les attentes parfois excessives des propriétaires qui ne prennent généralement pas en compte les surcoûts spécifiques liés au contexte physique de leur bien.

- Le coût des travaux qui en fonction du marché ne laissent que peu de marge à la négociation.

Nota: Avant la crise immobilière, les coûts des travaux avaient augmenté de manière considérable en raison de l'aggravation des contraintes normatives et du marché oligopolistique de la construction qui limitait la concurrence. Aujourd'hui, ce marché retrouve un peu de marges d'adaptation encadrées par un contexte normatif toujours renforcé [grenelle RT 2012 par exemple].

- La demande de la Ville en termes de qualité urbaine, exprimée notamment par le Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* ou la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*, ou par la rigueur de l'analyse d'insertion paysagère au moment du permis de construire...

On prend conscience ici du rôle du Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* qui, s'il n'est pas maîtrisé



**Vert-Saint-Denis [04] : La concertation constitue l'outil de gestion privilégié. Elle a été menée avec les riverains dans le cadre de l'opération. Le mode de réalisation sur la base d'un bail emphytéotique avec un bailleur social, qui induit le retour de la maîtrise du bien à la Ville, a sans doute été perçu comme rassurant.**

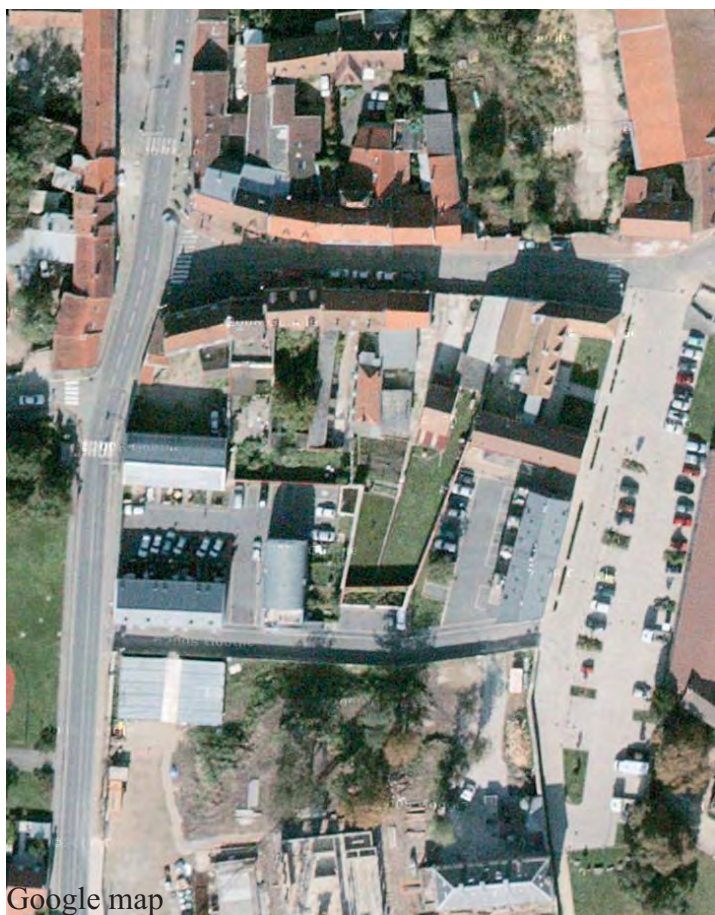
# LES ACTEURS

dans ses conséquences morphologiques, permet des ouvertures qui seront utilisées par le propriétaire et par l'aménageur-constructeur.

Plus les exigences de la commune sont formulées en amont, notamment au travers d'un projet urbain traduit ou non dans une orientation d'aménagement, plus elles peuvent permettre à l'opérateur de les prendre en compte lors des négociations foncières notamment.

- Le marché, c'est-à-dire par les prix que les acquéreurs peuvent allouer à l'achat d'un bien immobilier. Or ce montant est à la fois lié aux exigences des banques relatives aux prêts qu'elles consentent (% des revenus disponibles, durée du prêt) et à l'appréciation subjective et fluctuante de ce qu'il est raisonnable d'engager par les ménages.

- Des coûts de gestion et un niveau de marge pour risque minimal au regard des qualités intrinsèques de l'opération et du marché, marge sans laquelle il ne trouverait pas de financement.



Tremblay-en-France [05] : l'opération a fait l'objet d'une concertation dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.

## G\_CONCLUSION [Gérer des acteurs ayant des intérêts contradictoires].

Editer une réglementation commune à différents acteurs, habitants, collectivités, propriétaires, constructeurs, nécessite forcément, à un moment donné, de stabiliser des conventions.

### 1- Les intérêts de la Ville et ses élus.

Les élus d'une commune sont confrontés aux enjeux d'évolution de leur territoire face aux tendances démographiques et économiques et à leurs impacts en termes de fonctionnement : vieillissement de la population, baisse ou augmentation de population, besoins de services, impossibilité pour les jeunes actifs d'accéder au logement, etc....

Les objectifs qu'ils doivent faire prévaloir sont donc des objectifs d'intérêts généraux mais qui ne sont pas forcément perçus comme pertinents par les habitants souhaitant faire prévaloir leurs propres intérêts.

Ces objectifs d'intérêts généraux doivent être mis en perspective avec un autre intérêt fondamental et légitime [adhésion des habitants et la possible réélection!!!]

## 2- Les propriétaires non directement concernés par une opération mais situés à proximité.

### a] La jouissance du bien, tel que défini par le but de son acquisition.

Le propriétaire a acquis son bien dans un objectif de jouissance lié non seulement à la qualité intrinsèque du bien mais aussi à son environnement : l'augmentation de la densité et de la population peut être perçue comme un élément de détérioration de son lien avec le bourg, comme la menace d'un changement d'équilibre lié à l'émergence de nouveaux besoins contradictoires exprimés par les nouveaux arrivants.

Les risques de déséquilibre si « on ne fait rien » sont perçus comme moins importants car non immédiats. C'est ce que l'on appelle désormais le phénomène NIMBY = Not In My Back Yard = résolvez les problèmes mais pas dans mon jardin arrière !!

### b] La valeur du bien.

Le deuxième aspect mais non le moindre est l'impact possible sur la valeur du bien et la possibilité de le valoriser ultérieurement dans une vente ou une succession future. C'est indéniablement l'aspect le plus difficile à gérer, d'autant plus qu'il est source de risque contentieux.

La concertation constitue l'outil de gestion privilégié. Elle a été menée avec les riverains dans le cadre de l'opération de **Vert-Saint-Denis [04]** pour laquelle le mode de réalisation sur la base d'un bail emphytéotique avec un bailleur social, qui induit le retour de la maîtrise du bien à la Ville, a sans doute été perçu comme rassurant.

Le dialogue s'est instauré avec les riverains qui s'étaient au départ opposés collectivement à l'implantation de logements sociaux. Des réunions de consultation MOA/MOE/riverains ont alors été nécessaires pour conforter l'intérêt collectif du projet et démontrer les besoins de la population locale.

Les opérations de **Tremblay-en-France [05]** et **Servon-sur-Vilaine [08]** ont également fait l'objet d'une concertation dans le cadre de la Zone



**Servon-sur-Vilaine [08]** : l'opération a fait l'objet d'une concertation dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.

# LES ACTEURS

d'Aménagement Concerté [ZAC]\*.

Le processus de conception et de réalisation intègre des phases de concertation. Cependant, ce dialogue ne peut se construire que sur une stratégie globale du devenir de la commune.

L'échelle réduite de la réalisation architecturale n'est pas suffisante pour mettre en place une concertation constructive. Elle se limite le plus souvent à de simples contentieux traduisant uniquement des enjeux particuliers.

Les règlements, les procédures ne doivent être que des outils au service de ce projet urbain partagé préalable à toutes opérations architecturales, ensembles de logements, équipements publics, infrastructures ou zones d'activités.

### 3- Le propriétaire foncier directement concerné par une opération ou un dispositif réglementaire qui l'impacte.

La sauvegarde d'un bien inchangé peut constituer une motivation extrêmement forte, surtout si elle est renforcée par un attachement familial et affectif au bien. Dans ces conditions, la probabilité qu'il faille recourir à l'expropriation est très forte. Encore faut-il que l'intérêt général et l'absence de recours à une autre possibilité présentant des impacts financiers et fonctionnels puissent être démontrés à l'appui de la Déclaration d'Utilité Publique [DUP]\*.



Les élus d'une commune sont confrontés aux enjeux d'évolutions de leur territoire face aux tendances démographiques et économiques et à leurs impacts en termes de fonctionnement.

Mais le bras de fer pouvant faire échouer le projet et/ou nécessiter les recours à l'expropriation se focalisera le plus souvent sur la valorisation du bien.

C'est ici que l'ancien Plan d'Occupation du Sol [POS]\* ou Plan Local d'Urbanisme [PLU]\* peut jouer un rôle contreproductif. En effet, lorsque ces documents comportent les 14 articles réglementaires des Plans d'Occupation du Sol [POS]\*, aujourd'hui facultatifs pour nombre d'entre eux, le Coefficient d'Occupation du Sol [COS]\* maximal devient souvent le point de référence de calcul de la valeur, indépendamment des règles de prospect et d'emprise au sol qui peuvent de fait réduire les droits à construire.

C'est l'absence ou la faiblesse de l'approche



morphologique qui tend à faire prévaloir la notion de droit à construire considérée assez facilement comme un acquis par le propriétaire ou l'opérateur titulaire d'une promesse de vente.



**La sauvegarde d'un bien inchangé peut constituer une motivation extrêmement forte, surtout si elle est renforcée par un attachement familial et affectif au bien.**

# ANNEXE [n°1]

	ZAC
Qu'est ce que c'est?	Zone d'Aménagement Concerté permet de définir les conditions de réalisations d'une opération d'aménagement au travers de la définition d'un programme de construction, d'un programme d'équipements publics d'infrastructure et le cas échéant de superstructure et ainsi que de leurs modalités de réalisation financière dans le temps
Initiative de la procédure	Publique, seules les collectivités ou l'Etat peuvent créer une ZAC
A qui cède-t-on les terrains?	Utilisateurs publics ou privés
Document d'urbanisme applicable	Le PLU au travers du règlement, des documents graphiques et le cas échéant d'une orientation particulière d'aménagement
Intérêts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration environnementale, au stade de la création de la ZAC avec une étude d'impact</li> <li>• Portage politique / concertation</li> <li>• la réalisation d'une DUP en parallèle facilite la maîtrise des terrains et assure la faisabilité de l'opération sur le plan foncier</li> <li>• Définition et maîtrise du programme d'équipement public et du programme des constructions</li> <li>• Choix de l'opérateur après mise en concurrence ou régie directe</li> <li>• Les équipements (VRD, infra et supra directement liées au fonctionnement de la ZAC) sont financés par la vente des charges foncières et le cas échéant par des subventions et/ou une participation de la collectivité concédante.</li> </ul>
Nature de la procédure	délibérations (création & réalisation) de la collectivité
Périmètre	Réalisation possible sur plusieurs sites avec plusieurs emprises foncières distinctes : ZAC multisite.
Maîtrise foncière	La possession des terrains n'est préalablement pas obligatoire. Car ils peuvent être acquis par expropriation / négociation au cours de la procédure
Découpage des lots	Au fur et à mesure, découpage à la demande sous réserve du parti d'aménagement des voiries
Dépôt de permis de construire	Nécessaire pour chacun des lots après leur découpage.
Concertation avec les riverains/enquête publique	concertation obligatoire pour la création de la ZAC; enquête publique pour l'étude d'impact qui peut être conjointe avec une DUP si nécessaire
Délai de l'autorisation d'aménagement/de construction	Les modalités de réalisation dans le temps sont définies dans le dossier de réalisation. (en revanche le dossier de création n'est valable que deux ans et devient caduc si le dossier de réalisation n'est pas approuvé dans ce délai)
Mode de gestion de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> <li>• régie directe (la commune effectue les travaux)</li> <li>• concession d'aménagement (confiée à un aménageur privé ou public type SEM, établissement public-d'aménagement)</li> </ul>
Portage financier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si régie directe=la collectivité</li> <li>• Si concession d'aménagement= aménageur sous réserve d'une participation du concédant définie dans la convention de concession</li> </ul>
Commentaires	Outil complet adapté à la "fabrication urbaine". Il permet de combiner les procédures, les aspects financiers, les modes de négociations et les articulations avec les documents d'urbanisme.

PERMIS D'AMENAGER	PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPE
Le permis d'aménager remplace le permis de lotir, le « lotissement » renvoyant désormais uniquement à la notion de division parcellaire. Il est beaucoup plus complet que l'ancien permis de lotir : une présentation de la composition de l'organisation du projet est exigée au travers d'une notice - et non pas seulement d'un plan - permettant ainsi d'exprimer des choix d'aménagement.	Procédure qui permet à une seule personne (physique ou morale) la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments. La construction achevée, ce permis vaut division en propriété ou en jouissance en fonction des acquéreurs.
Privée ou publique	Privée ou publique
Utilisateurs publics ou privés	Utilisateurs publics ou privés
Le PLU au travers du règlement, des documents graphiques et le cas échéant d'une orientation particulière d'aménagement	Le PLU au travers du règlement, des documents graphiques et le cas échéant d'une orientation particulière d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'expression de choix d'aménagement et la prise en compte des terrains situés en bordure du projet, afin d'apprécier l'impact du projet sur le milieu environnant: cette nouvelle appréhension du projet et sa traduction technique (le dossier de dépôt) sont plus complexes et incitent à faire appel à des professionnels compétents (architectes, urbanistes, paysagistes).</li> <li>• Dorénavant son instruction, mais également la définition de son opérationnalité, peuvent donc constituer l'amorce d'un vrai projet urbain, s'il est utilisé à bon escient.</li> <li>• Sauf mention explicite contraire, la conformité du projet avec le PLU s'analyse au regard des limites de l'ensemble du projet et non de chacun des lots tels qu'ils seront issus de la division</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concerne les opérations qui ne nécessitent pas de remembrement et avec un constructeur unique (contrairement au lotissement, qui permet d'avoir plusieurs constructeurs).</li> <li>• Ce mode de réalisation est particulièrement adapté pour un programme de construction de plusieurs bâtiments car il organise une cohérence globale.</li> <li>• Sauf mention explicite contraire, la conformité du projet avec le PLU s'analyse au regard des limites de l'ensemble du projet et non de chacun des lots tels qu'ils seront issus de la division</li> </ul>
arrêté du maire ou du président de l'EPCI	arrêté du maire ou du président de l'EPCI
Le permis d'aménager ne peut porter que sur un périmètre d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (une seule unité foncière qui peut néanmoins provenir de plusieurs acquisitions)	Le permis groupé ne peut porter que sur un périmètre d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (une seule unité foncière qui peut néanmoins provenir de plusieurs acquisitions)
La maîtrise des terrains est un préalable obligatoire.	La maîtrise des terrains est un préalable obligatoire.
au moment du permis d'aménager	en même temps que le PC, qui réalise la division de propriété
Nécessaire après le permis d'aménager.	c'est un permis de construire
concertation parfois obligatoire, si opération communale (cf. article R300-1 du code de l'urbanisme)/ idem enquête publique parfois obligatoire (cf. article L123-1 du code de l'environnement)	concertation parfois obligatoire, si opération communale (cf. article R300-1 du code de l'urbanisme)/ idem enquête publique parfois obligatoire (cf. article L123-1 du code de l'environnement)
Les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 2 ans suivant l'obtention du permis d'aménager (3 ans pour les autorisations délivrées avant le 31/12/2010). Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an.	Les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 2 ans suivant l'obtention du permis de construire (3 ans pour les autorisations délivrées avant le 31/12/2010). Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an.
Géré par le demandeur du permis. L'opération d'aménagement nécessitant un permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de concession d'aménagement entre la Ville et l'opérateur ou encore d'un Projet Urbain Partenarial	Géré par le demandeur de l'autorisation de lotir.
A la charge de l'opérateur	A la charge de l'opérateur
Adapté pour de petites opérations, et qui ne nécessitent pas (ou peu et dans ce cas peut se combiner avec un PUP) la réalisation d'équipements à l'extérieur du périmètre de l'opération	Procédure de construction avant division, elle suppose que l'opérateur est avant tout constructeur et est peu adaptée pour un aménagement ambitieux, et n'est utile que pour des secteurs ne présentant pas de complexité.

# ANNEXE [n°1]

## ZAC OU PERMIS D'AMÉNAGER?

Les collectivités locales ont désormais une responsabilité en lien direct avec les projets lorsqu'elles définissent au préalable les réglementations et orientations d'aménagement. Ces processus peuvent soit encourager soit freiner un renouvellement durable de leur territoire.

Ces mesures prises par les élus donnent le niveau d'exigence à atteindre pour les futurs acteurs aux intérêts contradictoires (concepteurs, aménageurs, promoteurs, opérateurs publics/privés, gestionnaires), et ne sont donc pas exempts d'impact sur l'urbanisation des communes.

La densification et la stratification de l'espace urbain impliquent l'apparition de nouvelles préoccupations : souci de la sauvegarde de l'environnement, urbanité nouvelle en rupture avec l'aménagement de zoning. La collectivité possède la maîtrise foncière et dans ce sens maîtrise le coût du foncier, clé de voûte d'une démarche durable.

In fine, toute opération de construction issue ou non d'une opération d'aménagement devra faire l'objet d'un Permis de Construire [PC]\* conforme au Plan Local d'Urbanisme [PLU]\*.

Mais il peut être nécessaire d'opérer une intervention foncière.

Cette intervention doit permettre de réunir et /ou de diviser les parcelles afin de les reconfigurer dans le cadre de l'opération. Rappelons qu'une parcelle ne peut faire l'objet de plus d'une division en deux lots dans une période de 10 ans sans intervention foncière.

Les opérateurs peuvent alors choisir entre un permis d'aménager ou une zone d'aménagement concerté [ZAC].

## A SOULIGNER.

### ZAC.

Cette opération est initiée par la commune. Son implication financière dans la réalisation des équipements peut faciliter leur mise en œuvre. Cet outil est particulièrement adapté lorsque la collectivité souhaite aménager un secteur entier et introduire une mixité fonctionnelle (habitat, tertiaires, équipements...). La possession des terrains n'est préalablement obligatoire.

### PERMIS D'AMENAGER.

Privé ou communal, c'est l'initiateur qui en assure l'équipement. Il est l'outil approprié pour des petits projets ou pour équiper un terrain en VRD. Il doit être complété avec d'autres outils (financiers). Il faut toutefois préciser que la possession des terrains est un préalable obligatoire.

## CONCLUSION.

A partir du moment où des équipements publics se trouvent dans la zone à aménager, la ZAC est un outil opérationnel préférentiel.

# ANNEXE [n°2]

logement locatif libre		logement locatif social	
foncier		foncier (voir subventions dans les recettes)	
prix du marché : similaire			
travaux de construction et honoraires techniques (maitrise d'œuvre...) cout correspondant à une construction répondant aux attentes du marché libre pour la qualité notamment sur les aspects extérieurs		travaux de construction et honoraires techniques (maitrise d'œuvre...) coût correspondant à une construction intégrant des normes constructives plus élevées (label qualitel et label Haute Performance Energétique ***). Les économies pour compenser ce cout étant souvent (sous réserves des subventions - cf recettes) reportées sur l'aspect extérieur (revêtement, largeur fenêtre modénatures..)	
montants similaires			
frais divers de gestion frais financiers honoraires de gestion, frais administratifs et divers		frais divers de gestion frais financiers honoraires de gestion, frais administratifs et divers	
montants similaires			
TOTAL DEPENSES = = TOTAL DEPENSES			
recettes loyers du marché et ouvrant droit à l'ALS*		recettes loyers inférieurs au prix du marché et ouvrant droit à APL*	
		recettes complémentaires: subvention pour surcharge foncière autres subventions subventions à la construction taux de prêt - élevé TVA à taux réduit 5,5% exonération de taxe foncière	
TOTAL RECETTES = = TOTAL RECETTES			



# GLOSSAIRE

**ALS [Allocation logement social]** : s'adresse aux personnes qui ne remplissent pas les conditions d'obtention de l'Aide personnalisée au logement [APL] ou de l'Allocation de logement familiale [ALF]. La demande concerne la résidence principale, maison ou appartement, logement foyer, meublé, maison de retraite ou un centre de long séjour.

**ANAH [Agence Nationale de l'Habitat]** : anciennement Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat qui a gardé le sigle ANAH, est un établissement public à caractère administratif régi par le code de la construction et de l'habitation. L'ANAH gère les fonds alloués par l'État, pour les redistribuer aux particuliers et aux institutions (collectivités) dans le cadre de dossiers et de conventions (OPAH, PIG). Les dossiers pour les particuliers sont instruits par les DDE [Directions Départementales de l'Équipement] ou par certaines collectivités territoriales qui ont pris la délégation de compétence des aides à la pierre. Les travaux doivent permettre d'améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées physiques. Il peuvent aussi permettre d'économiser l'énergie et d'améliorer l'isolation acoustique. Ces travaux peuvent être réalisés dans les parties privatives ou communes des immeubles.

**APL [Aide Personnalisée au Logement]** : versé par les caisses d'allocations familiales pour alléger les remboursements d'emprunts. Elle est attribuée aux locataires de logements conventionnés ainsi qu'aux accédants à la propriété ayant des prêts conventionnés.

**Bail à construction de 55 ans** : L'unité foncière appartient à la commune qui le met à la disposition du bailleur social sans division de terrain (à la fin du bail, le terrain revient à la collectivité locale). Dans certains cas, le terrain est mis à disposition à titre gratuit, dans d'autres cas, le bailleur rémunère le propriétaire du terrain sous forme d'une rente qui peut être symbolique. Ces deux formules sont possibles lorsque l'opération est d'intérêt général. L'outil juridique utilisé donne la possibilité de construire des logements pour des communes qui ont des réserves foncières mais dont les ressources financières sont limitées. La commune peut garder la propriété du terrain. La contractualisation sous forme de bail à construction permet aussi à l'équipe municipale de participer à la définition du projet sans financement

de la commune. Pour le promoteur social, l'économie sur le foncier offre la possibilité d'équilibrer l'opération et d'améliorer les prestations architecturales. La durée du bail (55ans) lui permet d'engager l'opération qu'il aura le temps de rentabiliser.

**CAUE [Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement]** : la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 a institué les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement [CAUE], aujourd'hui présents dans presque chaque département de France.

Les CAUE ont le statut d'associations départementales tout en étant bien distinctes des associations loi 1901, elles assurent des missions de service public pour la promotion et le développement de la qualité architecturale, urbaine et environnementale. Les CAUE sont chargés de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

**CCI [Chambre de Commerce et de l'Industrie]** : sont des organismes chargés de représenter les intérêts des entreprises commerciales, industrielles et de service.

**CDC [Caisse des dépôts et consignations]** : est une institution financière publique française créée en 1816. Placée sous le contrôle direct du Parlement, elle exerce des activités d'intérêt général pour le compte de l'État et des collectivités territoriales : gestion des fonds d'épargne ; financement du logement social et de la politique de la ville par l'intermédiaire de ces fonds ; accompagnement des universités dans leurs projets et le financement de leur autonomie ; financement, en lien avec OSEO, des petites et moyennes entreprises française ; promotion et financement du développement durable développement des territoires aux côtés des collectivités locales ; gestion de régimes de retraite (48 institutions en gestion) ; gestion bancaire du service public de la Justice et de la Sécurité sociale (notamment les consignations) ; grand investisseur institutionnel de long terme ; gestion de mandats publics (Fonds européens, registre des gaz à effet de serre...).

**CDEC [Commission Départementale d'Équipement Commercial]** : est une instance indépendante qui statue sur la création et l'extension



des surfaces de vente des commerces de détails, des équipements hôteliers et cinématographiques de grande importance avant la réalisation des travaux sur son territoire départemental. Sont concernés par cette mesure les commerces de détail de 300m<sup>2</sup> et plus, les établissements hôteliers de plus de 30 chambres, les établissements cinématographiques de plus de 1500 places.

### **LA CHARTE OU CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL :**

La charte d'un Parc naturel régional est le contrat qui concrétise le projet de protection et de développement durable élaboré pour son territoire. Après avoir été soumise à enquête publique, elle est approuvée par les communes constituant le territoire du Parc, la (ou les) Région(s) et Départements concernés, les partenaires socioprofessionnels. Elle fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre. Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc par les diverses collectivités publiques. Elle a une validité de 12 ans, une procédure de révision de la charte permet, au vu de l'action du Parc, de redéfinir son nouveau projet et de reconduire son classement. Depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains [loi SRU], cette Charte est soumise à enquête publique.

### **CIL [Comité Interprofessionnel du Logement] :**

Il intervient en général sur un département, sur une association paritaire (employeurs, salariés) concourant au logement des salariés. Les sommes affectées par les employeurs permettent aux CIL d'attribuer aux salariés des entreprises adhérentes des prêts complémentaires finançant des opérations d'accession à la propriété ou de travaux concernant des résidences principales, ainsi que des investissements immobiliers. Ils permettent aussi d'obtenir, pour ces mêmes salariés, des logements relevant du parc HLM [Habitat à Loyer Modéré] ou du parc privé conventionné, contreparties de concours financiers accordés à des organismes HLM ou des propriétaires privés, ainsi que des aides à l'accès au logement que celui-ci soit privé ou HLM. [Cf. article R. 313-9 du CCH, Décret n°90-392 du 11/05/1990 modifié, convention quinquennale Etat-UESL du 03/08/1998 relative à la modernisation du « 1% Logement »].

**Coefficient d'enveloppe :** C'est le rapport entre la surface de façades (murs et toiture) extérieure divisée par la surface de plancher (tous les planchers du bâtiment=SHON). Plus le rapport est faible, plus on est économe en consommation d'énergie.

**COS [Coefficient d'occupation du Sol] :** Il détermine la densité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de sol. » — Premier alinéa de l'article R 123-10 du Code de l'urbanisme.

Si les auteurs des documents d'urbanisme ne sont liés par aucune méthode, le plus souvent le COS est déterminé par un ratio entre le nombre de mètres carrés de Surface Hors Oeuvre nette [SHON] susceptibles d'être construits sur un terrain et la taille de ce terrain. Plus rarement, le COS est «volumétrique», exprimant un ratio entre le nombre de mètres cubes de la construction et la superficie du terrain. Les règlements d'urbanisme et en particulier les Plans Locaux d'Urbanisme [PLU] peuvent fixer la valeur du COS applicable sur un terrain donné. Pour référence, en zone pavillonnaire, le COS est souvent de l'ordre de 0,3 à 0,5 tandis qu'il dépasse rapidement 1 lorsque l'on se rapproche du centre.

### **DAPA [Direction de l'Architecture et du Patrimoine] :**

- a pour missions essentielles :
- De favoriser la création architecturale et de promouvoir la qualité architecturale dans les espaces bâtis ou aménagés, notamment dans les espaces protégés en raison de leur intérêt historique, esthétique ou culturel.
  - De recenser, étudier, protéger, conserver et faire connaître le patrimoine archéologique, architectural, urbain, ethnologique, photographique et les richesses artistiques de la France.
  - De suivre l'activité des architectes et de veiller à l'application de la législation les concernant.
  - D'observer les conditions d'exercice des métiers du patrimoine et de veiller au maintien de leurs savoir-faire.
  - De participer à l'organisation de l'enseignement, de la formation et de la recherche concernant l'architecture et le patrimoine.
  - Elle apporte son concours à la politique de sauvegarde

# GLOSSAIRE

et de mise en valeur des sites et veille à ce que la qualité de l'architecture et la protection du patrimoine soient prises en compte dans la conception et la conduite des actions d'aménagement du territoire, du paysage et de la ville.

-Elle diffuse la culture architecturale et patrimoniale, met en réseaux les différents acteurs et assure une politique d'animation et de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Elle anime les échanges et apporte des conseils, formations et expertises aux acteurs culturels tant au niveau national qu'international. Elle joue un rôle moteur pour la prise en compte des valeurs architecturales et patrimoniales dans la construction européenne.

**Densité** : Rapport théorique entre un indicateur statistique (ici le nombre de logement) et l'espace occupé (surface de terrain). Dans ce guide, nous mesurerons la densité de construction en nombre de logements par hectare.

**Densité brute** : Rapport entre le nombre de logement et la surface totale du terrain de l'opération, voirie publique interne comprise, ramenée à l'hectare. La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits de l'espace considéré.

**Densité nette** : C'est le rapport entre la surface de logement et la surface du terrain de l'opération, hors voirie publique, ramenée à l'hectare.

**DGUHC [Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction]** : a été remplacée par la DGALN.

**DGALN [direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature]** : Elle «élabore, anime et évalue les politiques de l'urbanisme, de la construction, du logement, des paysages, de la biodiversité, de l'eau et des substances minérales non-énergétiques». En son sein, la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages «est responsable des politiques urbaines et de l'habitat et définit les instruments techniques, juridiques, économiques et financiers correspondants». Celle-ci intervient également en matière de politique de protection

et de gestion des sites et paysages ou bien encore de réglementation pour ce qui concerne l'occupation des sols. Elle est aussi compétente pour tout ce qui concerne la politique de logement. Quant à la direction de l'eau et de la biodiversité, elle est compétente pour les questions liées à la gestion de l'eau (police, pêche en eau douce, protection du littoral, etc.).

**Droit de délaissement** : Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier en contrepartie de l'instauration d'une servitude, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain.

**DPU [Droit de Prémption Urbain]** : est attribué aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme [PLU], d'un plan d'occupation des sols [POS] ou d'une carte communale et ayant accepté le transfert de la compétence. Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison à un acheteur, avant que la vente ne soit conclue, la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de préemption. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Sinon, la vente suit son cours normal.

Grâce au droit de préemption urbain, une commune peut ainsi acquérir des biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement (exemple : maison située sur le tracé d'un projet de voirie), sans avoir recours à l'expropriation, et son caractère brutal. Par contre, la préemption, qui se fait au moment où le propriétaire décide de vendre son bien implique que la décision d'acquérir ces propriétés soit prise bien avant que le projet ne soit en phase opérationnel, engendrant ainsi un coût de portage foncier supplémentaire. Par ailleurs, ce droit permet à la commune d'avoir une bonne connaissance du marché immobilier sur son territoire, ce qui est une raison de l'importance des zones soumises au DPU et au faible nombre de décisions de préemptions.

**DUP [Déclaration d'Utilité Publique]** : est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique. Cette procédure est nécessaire en vertu du Code Civil français qui prévoit (article 545) que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est

pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ». Elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique qui est lancée par le préfet par arrêté. Cette enquête vise à recueillir l'avis de toutes les personnes intéressées. Elle doit durer au moins 1 mois et s'appuyer sur une étude d'impact lorsqu'il s'agit de gros projets ou de projets dépassant un certain seuil financier. Elle permet par exemple au propriétaire d'un bien menacé d'expropriation de contester l'utilité publique de l'opération envisagée.

Ces avis sont examinés par une commission ou par un commissaire-enquêteur qui formule des conclusions, favorables ou défavorables, sur le projet. Après la fin de l'enquête, les pouvoirs publics peuvent prononcer la déclaration d'utilité publique. Celle-ci doit prendre la forme d'un décret en Conseil d'État pour les opérations les plus importantes (construction d'une autoroute, d'une ligne de chemin de fer...). Dans le cas d'opérations moins importantes, si les conclusions de l'enquête sont favorables, la déclaration peut faire l'objet d'un simple arrêté ministériel ou préfectoral. Le décret ou l'arrêté précise la durée pendant laquelle la déclaration reste valable et permet donc de procéder à des expropriations.

**EPCI [Etablissement Public de Coopération Intercommunale] :** est une structure administrative française régie par les dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales, regroupant des communes ayant choisi de développer un certain nombre d'aspects en commun, comme par exemple les transports en commun. Ils se sont particulièrement développés depuis la loi Chevènement (juillet 1999).

**EPF d'Etat [Etablissement Public Foncier d'Etat] :** est un établissement public à caractère industriel et commercial, qui dispose de l'autonomie juridique et financière sous le contrôle de l'État. Il est créé par décret en Conseil d'État, après avis des collectivités et intercommunalités concernées (région, départements, EPCI à triple compétence habitat, économie, aménagement) et communes de plus de 20000 habitants non couvertes par un EPCI. Le décret de création de l'EPF en détermine les compétences, la zone d'activité, la composition et les pouvoirs du Conseil d'Administration, la désignation et les pouvoirs du Président et du Directeur Général. Le décret définit également les conditions du contrôle de l'État sur l'activité de l'établissement. Le territoire,

les compétences et les modalités de fonctionnement de l'EPF peuvent être modifiés par décret pris dans les mêmes formes.

La loi « cohésion sociale » du 18 janvier 2005 précise le rôle des établissements publics fonciers d'État, qui doivent intégrer dans leurs objectifs l'action foncière destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux. Les budgets des EPF d'État sont alimentés notamment par la Taxe Spéciale d'Équipement.

**EPFL [Etablissement Public Foncier Local] :** n'est pas à confondre avec l'EPF d'État, même si leur statut (Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial), leur financement ou leurs compétences peuvent s'avérer semblables. Les EPFL sont de création plus récente, puisqu'ils ont été instaurés par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) de 1991.

Il a pour vocation exclusive le développement d'une maîtrise foncière axée sur des thèmes prédéfinis (habitat, déplacements, environnement...), c'est-à-dire l'achat de terrains pour le compte des collectivités en leur évitant les coûts de portage. En effet, sa fiscalité propre (Taxe Spéciale d'Équipement) lui permet d'effectuer, pour son compte ou celui de ses membres, des acquisitions foncières ou immobilières, en vue de la constitution de réserves foncières, ou de la réalisation d'opérations d'aménagement. L'EPFL se substitue à la collectivité par le biais de la négociation ou même par délégation en matière de droit de préemption et d'expropriation. Il porte ensuite les biens acquis pendant une durée prédéterminée avant de les rétrocéder à la collectivité qui en a demandé l'acquisition. L'EPFL n'est donc ni un aménageur ni un promoteur : il achète, porte, gère et remet éventuellement en état pour le compte de la collectivité.

L'EPFL peut également fournir toutes prestations techniques et d'ingénierie à ses membres dans le cadre de ses compétences. Sur le plan financier, la création d'un EPFL permet donc de mutualiser les moyens financiers publics consacrés à l'action foncière sur un territoire donné, et de disposer progressivement d'un volant d'intervention plus important. L'existence d'un EPFL favorise également la pérennité de l'action foncière publique, même s'il n'est qu'un outil, et non un organe de décision politique. Un EPFL sert donc à mobiliser du foncier au service des projets des collectivités territoriales, et à concrétiser les opportunités foncières que la collectivité, seule, aurait eu des difficultés à

# GLOSSAIRE

assumer.

**GES [Gaz à Effet de Serre] : Les gaz à effet de serre :** sont des composants gazeux qui contribuent par leurs propriétés physiques à l'effet de serre. Les principaux gaz à effet de serre non-artificiels sont : la vapeur d'eau (H<sub>2</sub>O), le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>), le protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O) et l'ozone (O<sub>3</sub>). Les gaz à effet de serre industriels incluent des gaz fluorés. Le dioxyde de carbone est le principal gaz à effet de serre produit par l'activité humaine, 74 % du total.

**Habitat collectif :** ou immeuble collectif. Les logements sont accessibles depuis une entrée commune.

**Habitat individuel groupé :** Ensemble de maisons en bande, linéaires et mitoyennes.

**Habitat individuel libre :** Constructions individuelles implantées librement sur des parcelles. Il regroupe également les maisons jumelées.

**Habitat intermédiaire :** ensemble semi-collectif d'habitat superposé ou semi-superposé. Chaque logement dispose d'une entrée individuelle accessible depuis l'espace extérieur.

**HLM [Habitation à Loyer Modéré] :** Une HLM est un logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel.

Les HLM sont « des habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.

A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décision administrative, des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles. En outre, les ensembles d'habitations mentionnés aux premiers alinéas peuvent comprendre accessoirement des locaux à usage commun et toutes constructions nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles.

Leur statut et leur réglementation se trouvent dans le

livre IV du Code de la Construction et de l'habitation.

**HQE [Haute Qualité Environnementale] :** La HQE n'est pas un label officiel français, mais un concept environnemental datant du début des années 1990. Il a donné lieu à la mise en place de certifications « NF Ouvrage Démarche HQE® » délivrées par l'Association HQE, association française reconnue d'utilité publique en 2004. Ces démarches qualitatives tentent de surenchérir et de se substituer aux labels officiels Haute performance énergétique [HPE] et HPE-EnR. La Haute Qualité Environnementale est définie en fonction du «coût global » comprenant le bilan énergétique, les cycles d'entretien et de renouvellement.

**LLS [Logements Locatifs Sociaux] :** Le pourcentage de logements locatifs sociaux sont financés dans les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU par rapport à leur objectif annuel moyen sur la période triennale par tranches.

**Lotissement :** Il y a lotissement dès lors qu'une opération a pour objet ou pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de diviser une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. Créer un lotissement nécessite d'obtenir un permis d'aménager lorsqu'il a pour effet de créer plus de deux îlots à construire sur moins de 10 ans, créer des voies et espaces communs ou lorsque on est en site inscrit ou en secteur sauvegardé. Dans les autres cas, une déclaration préalable doit être faite.

**OPAC [Office Public d'Aménagement et de Construction] :** Les OPAC ont été remplacées, ainsi que les OPHLM [Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré] par les OPH [Office Public d'Habitations] depuis le 1er février 2007.

**OPH [Office Public de l'Habitat] :** pour mener à son terme cette logique de rapprochement entre les deux catégories d'offices HLM, l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux Offices publics de l'habitat a créé une nouvelle catégorie d'établissements publics d'HLM dénommés OPH [Offices Publics de l'Habitat] et a organisé la transformation de plein droit en OPH de tous les OPHLM et OPAC existants. Le statut des OPH est fixé par les articles L. 421-1 et suivants du code

de la construction et de l'habitation. Désormais, l'OPH sera l'établissement public compétent en matière de logement social.

**Orientations Particulières de l'Aménagement :** Elles constituent une pièce facultative des PLU. Elles permettent de préciser les orientations générales du PADD en concentrant sur des secteurs ou des quartiers présentant des enjeux d'aménagement spécifiques par la mise en valeur de la ville ou par son développement, secteurs pour lesquels elles précisent des éléments d'aménagement qui constituent la base d'un projet. Elles peuvent définir les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles constituent pour la ville un bon moyen de contrôler l'aménagement des secteurs dont elle n'est pas directement maître d'ouvrage puisque les projets soumis à autorisation (permis d'aménager ou permis de construire) dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

**PADD [Plan d'aménagement et de développement durable] :** constitue la nouveauté essentielle entre le contenu du POS [Plan d'Occupation des Sols] et celui du PLU [Plan Local d'Urbanisme]. C'est un des documents constitutifs du dossier du PLU [Plan local d'Urbanisme] et du dossier du SCOT [Schéma de Cohérence Territoriale]. Il définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver l'environnement et de favoriser la qualité urbaine et architecturale.

**PAE [Programme d'Aménagement d'Ensemble] :** le PAE n'est pas un document d'urbanisme d'un nouveau type. Il s'agit uniquement d'un document à finalité financière. Ce document est transparent au regard du document d'urbanisme en vigueur, qui s'applique totalement indépendamment de lui. Il a été créé par le législateur pour éviter à l'avenir le recours systématique à la ZAC [Zone d'Aménagement Concerté], même pour des petites opérations, ou le recours à de fausses ZAC appelées parfois «ZAC financières», c'est-à-dire sans utilité autre que d'échapper à l'application de la TLE [Taxe Local d'Equipement].

**PAZ [Plan d'Aménagement de Zone] :** est

un document d'urbanisme français qui pouvait être créé dans les ZAC [Zones d'aménagement concerté], afin de réglementer les droits d'utilisation des sols lorsque le document d'urbanisme local POS [Plan d'occupation des sols] était jugé inadapté ou n'existait pas.

Afin de permettre un meilleur aménagement global de la commune, la Loi SRU [relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain] a supprimé la possibilité de créer des PAZ, et les ZAC sont aujourd'hui obligatoirement soumises au règlement d'urbanisme local, que ce soit le POS ou le PLU [Plan Local d'Urbanisme]. Toutefois, les anciens PAZ approuvés continuent à s'appliquer dans le territoire de leurs ZAC, tant qu'ils ne sont pas intégrés à un PLU. Le contenu des PAZ est proche de celui des POS et possède la même organisation.

**PC [Permis de Construire] :** Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme pour la construction ou la rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation, industriel ou autre. L'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret d'application du 5 janvier 2007 modifient profondément le régime des autorisations d'urbanisme. Cette réforme est entrée en vigueur le 1er octobre 2007. En France, le permis est nécessaire pour toute réalisation d'une Surface Hors Oeuvre Brute [SHOB] supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Dans le cas d'une rénovation, un permis est exigé à condition qu'il n'y ait ni augmentation de la SHON, ni modification de la forme du bâtiment. La modification d'aspect de la façade (perçement de mur, création de châssis de toit, ravalement de façade, etc.) requiert une déclaration préalable. Cette démarche est à effectuer à la mairie du lieu de propriété.

**PEB [Plan d'Exposition au Bruit] :** Le Plan d'Exposition au Bruit est un plan repris dans les documents d'urbanisme qui limite les constructions de bâtiment autour des aéroports en fonction de leur type d'activité (habitat, enseignement, locaux à caractère sanitaire et social, etc.) Le PEB est préventif : il permet d'éviter que des populations nouvelles s'installent dans des secteurs exposés ou susceptibles d'être exposés à un certain niveau de gêne sonore. Il comporte 4 zones délimitées par des courbes d'égal indice Lden. Il correspond au trafic aérien annuel prévu à long terme voir à très long terme (10,15 ou 20ans et plus).

**Permis de Construire Groupé [ou Permis valant division] :** Sont soumis à permis les travaux

# GLOSSAIRE

projetés de plusieurs bâtiments sur le même terrain et dont le terrain d'origine doit faire l'objet d'une division en propriété avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

Nota :

-Division propriété foncière avant construction = un lotissement [Permis d'Aménager].

-Division pendant la construction = un permis groupé.

-Division après la construction = division de droit commun.

**Permis d'aménager** : Le permis d'aménager est un document administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol. Un permis d'aménager est notamment exigé pour les opérations de lotissement (divisions foncières), de remembrement, d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la réalisation d'une démolition ou, de façon accessoire, d'une construction sur le terrain à aménager, la demande de permis d'aménager peut porter également sur le projet de démolition (s'il est soumis à permis) ou sur le projet de construction.

**PLA [Prêt Locatif Aidé]** : est remplacé depuis septembre 1999 par le PLUS [Prêt Locatif à Usage Social].

**PLAI [Prêt Locatif Aidé d'Intégration]** : est destiné aux personnes cumulant difficultés économiques et sociales et qui ne peuvent se voir attribuer un logement par les filières classiques. Si nécessaire un accompagnement social peut leur être proposé.

Pour avoir accès au PLAI, les revenus des locataires ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique [PLUS], sauf dérogation du préfet de département. De même, le loyer minimum fixé par la convention entre l'état et l'organisme bénéficiaire ne doit pas dépasser 88% du loyer maximum PLUS, sauf dérogation préfectorale.

**PLH [Programme Local de l'Habitat]** : est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local, en France. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des

investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Etabli pour une période de six ans, ce sont les EPCI [Etablissements Publics de Coopération Intercommunale] qui élaborent le PLH. Il est obligatoire dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dans toutes les communautés d'agglomération et toutes les communautés urbaines.

Il fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain. Le PLH concerne tous les types d'habitats, mais vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements. Le PLH dresse l'état des lieux du parc de logements existant, privé comme public, et définit les solutions adaptées à chaque composante de son territoire. Ce document doit être compatible avec les grandes orientations définies par le SCOT [Schéma de Cohérence Territoriale]. Il prend en compte le PDU [Plan de Déplacement Urbain] et le PADD [Plan d'Aménagement et de Développement durable]. En revanche, le plan local d'urbanisme [PLU] doit être compatible avec les stipulations du PLH.

**PLS [Prêt Locatif Social]** : Le PLS a l'intérêt d'être ouvert aux opérateurs privés et non pas seulement contrairement au Prêt Locatif Aidé d'Intégration [PLAI] et au Prêt Locatif à Usage Social [PLUS]\*, aux organismes d'Habitations à Loyer Modéré [HLM]\* et aux Sociétés d'Economie Mixte Locale [SEML]\*. Les logements construits dans le cadre de ce financement sont destinés aux ménages dont les ressources sont un peu plus élevées que pour les Prêts Locatifs à Usage Social [PLUS]\*. Le PLS est qualifié de « logement social intermédiaire ». Il est néanmoins conditionné à un plafond de ressources et ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement [APL]\*. En conséquence, le loyer est également plafonné au regard des prix du marché. Il est délivré par plusieurs banques qui ont gagné un appel d'offre réalisé par l'ETAT sur la base d'un agrément préfectoral qui peut être délégué à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale [EPCI] si celui-ci a réalisé un Plan Local de l'Habitat [PLH]\*.

**PLU [Plan Local d'Urbanisme]** : est le principal document de planification de l'urbanisme communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le POS [Plan d'Occupation des Sols] depuis la loi SRU [loi relative

à la Solidarité et au Renouvellement Urbains]. Le PLU est codifié dans le code de l'urbanisme essentiellement aux articles L.123 et suivants et R.123 et suivants.

Les petites communes peuvent, quant à elles, se doter d'une carte communale. Cependant une commune de petite taille mais soumise à une forte pression foncière (commune littorale par exemple) ou à de forts enjeux paysagers ou architecturaux (commune appartenant à un PNR par exemple) a tout intérêt à se doter d'un PLU.

Un PLU peut être élaboré au niveau d'une commune ou au niveau d'une structure intercommunale, par exemple une communauté d'agglomérations ou une communauté urbaine. Il peut alors couvrir une zone relativement importante. L'intégralité du territoire de la ou des communes concernées doit être couverte par le PLU, y compris les ZAC. De fait un PLU concentre l'ensemble des plans d'aménagement et les règles locales d'urbanisme sur l'intégralité de son territoire. Ceci est notamment renforcé par la possibilité de révision partielle d'un PLU : l'évolution par révision de ce dernier, si besoin par voie simplifiée, permet d'avoir un plan local d'urbanisme complet et actualisé sur l'ensemble de son territoire.

Seuls sont exclus du champ du PLU les secteurs sauvegardés au sens de la loi Malraux (centres historiques des villes) dont l'aménagement relève de la compétence de l'État et qui doivent être couvertes par un PSMV [Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur]. Cependant les dispositions de ces PSMV doivent figurer eux-même aux annexes du PLU, de même que les autres servitudes s'appliquant à ce territoire.

**PLUS [Prêt Locatif à Usage Social]** : désigne le logement social locatif subventionné par l'Etat et réalisé par les organismes de logements sociaux. Il entre dans le cadre d'une réforme destinée à favoriser la mixité sociale des occupants, 75% de la population pouvant prétendre à ces logements.

conditions d'octroi : 30 % au moins des logements sont obligatoirement attribués à des personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 60 % du plafond de ressources déterminées par arrêté préfectoral (aujourd'hui ancien plafond PLA). A partir de 10 logements sur le même programme (ou dans le même département), 10 % des logements peuvent être attribués à des personnes dont les ressources dépassent de 20 % les plafonds légaux.

**POS [Plan d'Occupation des Sols]** : est un document d'urbanisme prévu par le droit français, dont le régime a été créé par la Loi d'orientation foncière de 1967. Sa disparition a été prévue par la Loi SRU [relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains] du 13 décembre 2000, au profit des nouveaux PLU [Plans locaux d'urbanisme]. Toutefois, les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU. Par ailleurs, les communes dotées d'un POS (ou d'un PLU) peuvent créer un droit de préemption, initialement la ZIF [Zone d'Intervention Foncière] et désormais le DPU [Droit de préemption urbain].

Si les POS étaient initialement élaborés et approuvés par les services de l'État, la loi du 7 janvier 1983 a transféré cette responsabilité aux services et aux élus des communes, qui doivent bien évidemment recueillir les avis des services de l'État, des organismes publics et des collectivités intéressées avant de les approuver.

Ils concernaient toutes les propriétés, qu'elles soient privées ou publiques et déterminaient notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachées à chaque propriété. Ce document juridique, de portée générale, s'imposait à tous, particuliers et administrations, et constituait la référence pour l'instruction des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme. Le POS découpait le territoire sur lequel il s'appliquait en deux types de zones : les zones urbaines, constructibles immédiatement, et les zones naturelles.

**PPRT [Plan de Prévention des Risques Technologiques]** : est un outil juridique dans le périmètre duquel l'administration prend des mesures de limitation des effets des accidents. Le PPRT, qui prend la forme d'un arrêté préfectoral, délimite un périmètre d'exposition aux risques. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé aux documents d'urbanisme. C'est sur cette base que les collectivités adoptent les mesures nécessaires à la prévention des risques [Articles L 515-15 et suivants du Code de l'environnement et Articles R 515-39 et suivants du Code de l'environnement].

Le PPRT comprend une note de présentation décrivant les installations ou les stockages à l'origine des risques, la nature et l'intensité de ceux-ci et les raisons qui ont conduit à délimiter le périmètre d'exposition aux risques, des documents graphiques faisant notamment apparaître le périmètre d'exposition aux risques et les différentes zones de dangers, un règlement et des recommandations tendant à renforcer la protection des populations.

# GLOSSAIRE

Selon les zones définies dans le PPRT, les prérogatives des collectivités vont varier :

- Zone 1 : Exproprier.
- Zone 2 : Appliquer le droit de délaissement : Les propriétaires concernés peuvent vendre leur bien à la collectivité dans les conditions prévues aux articles L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Zone 3 : Interdire les constructions nouvelles ou les soumettre à des prescriptions spécifiques sans que ces servitudes ne donnent pas lieu à indemnisation.
- Zone 4 : Imposer des dispositions d'aménagement : Les collectivités pourront, par exemple, prescrire l'équipement de films plastiques sur les vitres pour limiter la pression. Le financement de ces équipements pèsera sur les propriétaires dans la limite de 10% de la valeur vénale du bien.

**PUCA [Plan Urbanisme Construction Architecture]** : créé en 1988, il développe des programmes de recherche, des expérimentations et soutient l'innovation et la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

**Renouvellement urbain** : Le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville. C'est une notion large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur elle-même. Cela permet en particulier de traiter les problèmes sociaux, urbanistiques, architecturaux, etc. de certains quartiers anciens. C'est un outil privilégié de lutte contre la paupérisation, contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, la ségrégation sociale. Le renouvellement urbain est en général un phénomène de densification du tissu urbain existant. La ville évolue sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain (démolition/reconstruction ou construction dans les dents creuses). Le renouvellement urbain désigne aussi le phénomène de requalification de quartiers existants sans avoir recours pour autant à la démolition. On parle alors de réhabilitation.

**SAFER [Société d'Aménagement Foncier d'Etablissement Rural]** : est un organisme d'intervention sur le marché foncier rural dont la mission est de contribuer à l'amélioration des structures foncières du secteur agricole. Il existe une SAFER par région française (quelquefois par département ou groupe de départements).

Selon la loi du 5 août 1960 [loi d'orientation agricole] qui les a créées, elles sont ainsi définies : « des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être constituées en vue d'acquérir des terres ou des exploitations mises en vente par leurs propriétaires, ainsi que des terres incultes destinées à être rétrocédées après aménagement éventuel. »

Créées pour contribuer à la politique des structures agricoles, elles se sont vues confier au fil des ans des missions d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. Elles disposent d'un droit de préemption lors des ventes de fermes ou de terrains agricoles, pour ensuite les rétrocéder aux agriculteurs locaux ou à des jeunes agriculteurs afin de préserver cette activité.

**SCI [Société Civile Immobilière]** : est une société civile, qui a un objet immobilier. Elle est parfois également nommée Société de Gestion Immobilière. Le recours à une SCI permet la détention d'un bien immobilier par plusieurs personnes et peut faciliter la transmission du bien. Elle confère un avantage fiscal pour la transmission des parts, dans la mesure où - contrairement à l'immobilier détenu en direct, où seule la valeur « brute » est prise en compte - elle autorise la déduction d'un éventuel endettement pour déterminer la valeur de l'actif net qui sera l'assiette du calcul des droits de mutation. Elle offre un avantage patrimonial car contrairement à un bien immobilier qui ne peut être transmis par tranche, une SCI peut être donnée partiellement sous forme de donation de parts sociales. Cette procédure, si elle est étalée dans le temps, permet de bénéficier des abattements disponibles dans le droit français pour les dons faits du vivant du donateur, et ainsi d'éviter ou de minorer les droits de succession. De plus, la très grande liberté laissée par le législateur dans la rédaction des statuts de la société permet au donateur de garder le contrôle de la société avec très peu de capital en s'instituant gérant inamovible. Elle peut constituer une protection contre ses créanciers personnels (en raison de l'absence de facilité de revente des parts). Elle peut permettre une alternative à la gestion classiquement lourde des biens immobiliers d'un incapable (gestion libre par le gérant dans la limite de l'objet social).

**SCOT [Schéma de Cohérence Territoriale]** : est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire



et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Instauré par la loi SRU [Solidarité et Renouveau Urbain] du 13 décembre 2000, il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique et de déplacements. Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT aux articles L.122-1 et suivants. Élaboré par un ou plusieurs EPCI [Etablissement Public de Coopération Intercommunale], il doit couvrir un territoire continu et sans enclaves.

Il s'agit de mettre en cohérence les choix pour l'habitat et les activités, en tenant notamment compte des possibilités de déplacement ou des aires d'influence des équipements. Il définit aussi la restructuration des tissus bâtis, en limitant la consommation de nouveaux espaces ; en l'absence de SCOT, l'urbanisation est soumise à la règle du développement modéré. La possibilité est toutefois prévue d'une extension modérée de l'urbanisation sur accord du préfet, après avis, lors de la mise en œuvre du PLU ou de la carte communale.

**SEM [Société d'Economie Mixte] :** est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une Collectivité territoriale, ou tout autre Etablissement public) . Cette participation majoritaire publique est plafonnée à 85% du capital depuis la Loi du 2 janvier 2002. Au moins une personne privée doit participer au capital de la SEM, sachant qu'il peut s'agir d'une autre SEM. Le statut des SEM est inscrit dans le code général des collectivités territoriales à partir de l'article L1521-1 et dans le code du commerce pour les dispositions relatives aux sociétés anonymes.

Le recours à la SEM garantit à la collectivité publique actionnaire et cocontractante la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise et la souplesse de la société de droit privé.

**SHAB [Surface HABitable] :** somme des surfaces des planchers de chaque niveau, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et trémies d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non-aménageables, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, vérandas, locaux communs, locaux techniques et tous locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.

**SHOB [Surface Hors Œuvre Brute] :** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

**SHON [Surface Hors Œuvre Nette] :** La SHON est égale à la SHOB avec déduction des :

- Surfaces des combles et des sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m.
- Des surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez de chaussée.
- Des surfaces affectées à l'usage de locaux techniques situés en sous-sol et en combles.
- Des surfaces affectées à l'usage de cave en sous-sol dès lors qu'il n'y a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que celles destinées à l'aération.
- Des surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage), des surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole.
- Une surface égale à 5 % de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux).
- Dans le cas de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène, il est déduit aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.
- Dans le cas des logements aux personnes handicapées, il est déduit une surface forfaitaire de 5m<sup>2</sup> par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure.

**SRU ou loi SRU [loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain] :** La Loi n°

2000-1208 du 13 décembre 2000 est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement. La loi SRU a eu un impact dans cinq domaines :

- Le droit de l'urbanisme avec :
  - Le remplacement SD [Schémas Directeur] par les SCOT [Schémas de Cohérence Territoriale].
  - Le remplacement des POS [Plan d'Occupation des Sols] par les PLU [Plans Locaux d'Urbanisme]
  - La suppression des PAZ [Plans d'Aménagement de Zone] de manière à supprimer définitivement l'idée que les ZAC pourraient s'urbaniser de manière dérogatoire aux documents d'urbanisme locaux.
  - Dans le cadre d'une démarche de développement

# GLOSSAIRE

durable, l'incitation à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation.

\_ La mixité sociale avec obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

\_ Les transports avec une philosophie tendant à réduire l'« invasion » de l'automobile dans les zones convenablement desservies par les transports en commun, principalement par la raréfaction des places de parking des centres commerciaux et des multiplexes cinématographiques.

\_ Les bailleurs sociaux.

\_ Le droit civil.

**Statut d'occupation** : désigne sous quel régime les habitants occupent leur logement, que ce soit du locatif, du locatif social ou qu'ils en soient propriétaires [accession libre].

**TF [Taxe Foncière] sur les propriétés bâties** : est l'une des quatre taxes perçues au profit des collectivités territoriales avec la taxe d'habitation sur les propriétés bâties, la taxe foncière sur les propriétés non bâties (dont, entre autres, les terres affectées à une exploitation agricole) et la taxe professionnelle. Ces quatre taxes représentent 45% des recettes des collectivités territoriales.

**TH [Taxe d'habitation]** : est l'une des quatre taxes perçues au profit des collectivités territoriales avec la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe foncière sur les propriétés non bâties (dont, entre autres, les terres affectées à une exploitation agricole) et la taxe professionnelle. Ces quatre taxes représentent 45% des recettes des collectivités territoriales.

**THPE [Très Haute Performance Énergétique]** : Le label Très haute performance énergétique (THPE), définit une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20 % à la consommation de référence définie par la RT 2005.

**TP [Taxe Professionnelle]** : est l'une des quatre taxes perçues au profit des collectivités territoriales avec la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe

foncière sur les propriétés non bâties (dont, entre autres, les terres affectées à une exploitation agricole) et la taxe d'habitation. Ces quatre taxes représentent 45% des recettes des collectivités territoriales.

**Urbanité/urbain/urbaine** : Parler d'urbanité ou utiliser l'adjectif urbain/urbaine ne renvoie pas à la grande ville mais au caractère commun des espaces et équipements publics dont la mise en œuvre (sur les plans techniques et économiques) suppose un minimum de rassemblement de constructions et de personnes.

Ainsi :

- Par « **ressources urbaines** », on entend les équipements communs tels que réseaux d'eau et d'assainissement, places, squares et rues aménagées, équipements publics (écoles...), services et commerces de proximité, ressources urbaines qui ne peuvent prospérer que sur la base de ce rassemblement minimum qu'est le village, le bourg...

- Le « **recentrage urbain** » vise à renforcer les caractéristiques de ce rassemblement en évitant le seul développement diffus et déstructuré qui dénature le bourg ou le village et affaiblit sa capacité à procurer les ressources urbaines définies ci-dessus.

- La « **démarche urbaine** » vise à améliorer des quartiers ou créer de nouveaux quartiers dans un objectif d'amélioration des « ressources urbaines ».

- « **L'urbanité** » caractérise la qualité et la fonctionnalité des ressources urbaines d'un village, d'un bourg ou d'une ville.

**VRD [Voirie et Réseaux Divers]** : concerne la voirie (routes, chaussées, bordures, trottoirs,...) et les réseaux divers (réseaux d'assainissement, réseaux d'adduction d'eau potable, éclairage public, etc.). Les bureaux d'études VRD qui fournissent les plans et suivent les chantiers sont indispensables à l'aménagement du territoire.

**ZAC [Zone d'Aménagement concerté]** : est une procédure d'aménagement du droit de l'urbanisme instituée par la loi d'orientation foncière N°67-1253 du 30 décembre 1967 pour se substituer aux ZUP [Zone à

urbaniser en priorité]. La dernière réforme majeure du régime des zones d'aménagement concerté est celle de la loi SRU [loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains] N°2000-1208 du 13 décembre 2000, qui a supprimé la possibilité de doter les nouvelles ZAC d'un PAZ [Plan d'Aménagement de Zone]. Les règles d'urbanisme des nouvelles ZAC sont désormais incluses dans le PLU [Plan Local d'Urbanisme] afin de mieux intégrer celle-ci dans l'urbanisation environnante.

La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité ou établissement public réalise ou fait réaliser une opération d'aménagement et d'équipement de terrains, qui sont ensuite cédés à des utilisateurs privés ou publics. Les équipements publics réalisés dans le cadre de la ZAC peuvent être de types très différents, tels que les réseaux d'eau potable et d'assainissement, les routes, une école, des habitations, etc. La ZAC représente une alternative au lotissement qui peut être d'initiative privée contrairement à la ZAC qui nécessite la volonté d'agir d'une collectivité publique.

**ZAD [Zone d'Aménagement Différé]** : est un secteur où une collectivité publique, un établissement y ayant vocation ou une SEM [Société d'Economie Mixte] titulaire d'une convention d'aménagement, dispose, pour une durée de 14 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux.

**ZDE [Zone de Densification de l'Environnement]** : Les ZDE sont dotées de COS [Coefficient d'Occupation du Sol] majorés. Elles sont préconisées à proximité immédiate des transports en commun. Les ZDE réorientent progressivement la fiscalité locale et les incitations financières et fiscales dans le domaine du logement et de l'urbanisme vers un urbanisme plus durable qui garantit une gestion plus économe des ressources et de l'espace.

**ZPPAUP [Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager]** : fut instaurée par la loi du 7 janvier 1983 [loi de décentralisation]. Étendu par l'article 70 de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 [loi paysages], elle a pour objet d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique. Elle constitue une procédure qui tend à donner aux communes un rôle actif dans la gestion et la

mise en valeur de leur patrimoine. Elle leur permet en effet de mener, conjointement avec l'État, une démarche de protection et d'évolution harmonieuse de certains quartiers. La décision d'engager l'étude d'une ZPPAUP appartient au maire et à son conseil municipal qui peut se faire assister par l'ABF [Architecte des bâtiments de France] et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

La procédure de ZPPAUP s'adapte à tous les types de lieux (construits ou naturels, grands ou petits, communaux ou intercommunaux), pourvu qu'ils soient dotés d'une identité patrimoniale. Elle peut être mise en œuvre aussi bien dans les centres anciens que dans des quartiers de la reconstruction ou des espaces ruraux.

Au terme de la procédure, elle est créée et délimitée, après enquête publique, par un arrêté du préfet de région avec l'accord de la commune et après avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites. Le public doit être obligatoirement informé de la décision de mettre à l'étude une ZPPAUP. L'acte créant la zone fait également l'objet de mesure de publicité par l'affichage en mairie et la publication dans deux journaux locaux. Les délais moyens des procédures d'instruction des ZPPAUP atteignent trois ou quatre ans.

# GLOSSAIRE

## FICHES D'ABRÉVIATIONS

**ABF** : Architecte des Bâtiments de France.  
**ALS** : Allocation Logement Social.  
**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat.  
**APL** : Aide Personnalisée au Logement.  
**BET** : Bureau d'Etude Technique.  
**CA** : Communauté d'Agglomération.  
**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.  
**CCI** : Chambre de Commerce et de l'Industrie.  
**CDAG** : Commission Départementale d'Aménagement Commercial.  
**CDC** : Caisse des Dépôts et Consignations.  
**CDAC** : Commission Départementale d'Aménagement Commercial.  
**CG** : Conseil Général.  
**CIL** : Comité Interprofessionnel du Logement.  
**COS** : Coefficient d'occupation du Sol.  
**CRIF** : Conseil Régional d'île de France.  
**DAPA** : Direction de l'Architecture et du Patrimoine.  
**DGUHC** : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.  
**DPU** : Droit de Préemption Urbain.  
**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique.  
**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale.  
**EPF d'Etat** : Etablissement Public Foncier.  
**EPFL** : Etablissement Public Foncier Local.  
**GES** : Gaz à Effet de Serre].  
**ER** : Emplacement Réservé.  
**HLM** : Habitation à Loyer Modéré.  
**HQE** : Haute Qualité Environnementale.  
**LLS** : Logements Locatifs Sociaux.  
**OPAC** : Office Public d'Aménagement et de Construction.  
**OPH** : Office Public d'Habitations.  
**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.  
**PAE** : Programme d'Aménagement d'Ensemble.  
**PAZ** : Plan d'Aménagement de Zone.  
**PC** : Permis de Construire.  
**PEB** : Plan d'Exposition au Bruit.  
**PLA** : Prêt Locatif Aidé.  
**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration.  
**PLH** : Plan Local de l'Habitat.  
**PLS** : Prêt Locatif Social.

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme.  
**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social.  
**POS** : Plan d'Occupation des Sols.  
**PPRT** : Plan de Prévention des Risques Technologiques.  
**PUCA** : Plan Urbanisme Construction Architecture.  
**PVR** : Participation pour Voirie Nouvelle.  
**SAFER** : Société d'Aménagement Foncier d'Etablissement Rural.  
**SCI** : Société Civile Immobilière.  
**SCOT** : Schéma de COhérence Territoriale.  
**SEM** : Société d'Economie Mixte.  
**SEML** : Société d'Economie Mixte Locale.  
**SHAB** : Surface habitable.  
**SHOB** : Surface Hors Œuvre Brute.  
**SHON** : Surface Hors Oeuvre Nette.  
**SRU ou loi SRU** : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.  
**VRD** : Voierie et réseaux divers.  
**TF** : Taxe Foncière.  
**TH** : Taxes d'habitation.  
**THPE** : Très Haute Performance Energétique.  
**TP** : Taxe Professionnelle.  
**ZAC** : Zone d'Aménagement concerté.  
**ZAD** : Zone d'Aménagement Différé.  
**ZDE** : Zone de Densification de l'Environnement.  
**Zone U [du PLU]** : Zone Urbanisée.  
**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.



# BIBLIOGRAPHIE

## OUVRAGES GENERAUX:

Arc en rêve centre d'architecture Bordeaux/PUCA/  
Cité de l'architecture et du patrimoine  
*Voisins-voisines, nouvelles formes d'habitat  
individuel en France*  
Catalogue de l'exposition  
Éditions Le Moniteur 2006

David Mangin, la ville franchisée  
*Formes et structures de la ville contemporaine,*  
Editions de la Villette, Paris, 2004.

David Mangin, grand prix de l'urbanisme 2008  
sous la direction d'Ariella Masboungi  
*La ville passante*  
Editions Parentheses, Marseille, 2008.

Yves lion, grand prix de l'urbanisme 2007  
sous la direction d'Ariella Masboungi  
*Aucun territoire n'est désespéré*  
Editions Parentheses, Marseille, 2007.

CERTU  
*Pour un habitat dense individualisé*  
Editions du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie,  
du Développement Durable et de l'aménagement du  
Territoire, mai 2009.

## DOCUMENTS D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION:

Charles-Henri Tachon  
*Mon village en l'an 2000*  
Tiré à part de Le Visiteur n°3, automne 1997  
Ministère de l'Aménagement du Territoire et de  
l'Environnement.

CAUE 47  
*Agrandir le bourg, pour des extensions de qualité,  
maîtrisées et durables*  
*Guide à l'usage des élus locaux*  
*Les questions indispensables à se poser, les partenariats  
à développer, les démarches à engager*  
Bilan du Concours d'idées « La ville à la Campagne »,  
organisé en 2004 avec l'aide de l'Union Européenne.

CAUE du Bas-Rhin  
*Mieux lotir. Des acteurs de la filière lotissement en*

*Alsace présentent leurs propositions aux maires*  
Brochure, Juin 2002.

CAUE de la Sarthe  
*Imaginer les nouveaux quartiers*  
Guide méthodologique destiné aux maîtres d'ouvrage  
des lotissements  
Novembre 2005.

PNR Chevreuse et CAUE 78  
*Construire ou restaurer sa maison, dans le Parc naturel  
régional de la Haute Vallée de Chevreuse*  
Novembre 2001.

CAUE 91  
*En finir avec l'étalement urbain, morceaux choisis*  
Novembre 2005.

Ateliers techniques régionaux du paysage, sous la  
direction de Xavier Malverti et Aleth Picard  
*Habiter autrement le paysage*  
Actes de l'atelier du 7 juin 2006  
Atelier cité architecture/ Conseil régional de Bretagne.

Ateliers techniques régionaux du paysage, sous la  
direction de Xavier Malverti et Aleth Picard  
*Quel paysage urbanisé pour demain*  
Actes de l'atelier du 14 décembre 2005  
Atelier cité architecture/ Conseil régional de Bretagne.

CAUE 91  
*En finir avec l'étalement urbain,*  
Morceaux choisis, 2005.

Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme –  
*Habitat et Formes urbaines*  
*Densités comparées et tendances d'évolution en France,*  
vol.1 et 2.  
octobre 2006.

Arch'Urba  
*Urbanisme opérationnel et aménagement durable.*  
Editions du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie,  
du Développement Durable et de l'aménagement du  
Territoire et du Ministère du Logement et de la Ville,  
2ème trimestre 2008.

## LIVRES TRAITANT DE LA DENSITE:

Christian Brunner, directeur de l'agAM

*Densité & formes urbaines dans la métropole marseillaise*

agAM et Editions IMBERNON, oct. 2005, Marseille.

Javier Mozas, Aurora Fernandez Per

*Nueva vivienda colectiva, densidad*

a+t ediciones, 2004, Vitoria-Gasteiz, Espagne

Javier Mozas, Aurora Fernandez Per, Javier Arpa

*D book, Density, Data, Diagrams, Dwellings*

*Analisis visual de 64 proyectos de vivienda colectiva*

a+t ediciones density series, 2007, Vitoria-Gasteiz, Espagne.

[www.innovations-transports.fr/IMG/pdf/032-RADEME16\\_2.pdf](http://www.innovations-transports.fr/IMG/pdf/032-RADEME16_2.pdf)

Sur la politique des Land en Allemagne.

[www.parcs-naturels-regionaux.tm.fr/fr/accueil](http://www.parcs-naturels-regionaux.tm.fr/fr/accueil)

Ensemble des parcs.

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

Ressources sur le développement durable. Agence d'études, de prospective et de conseil pluridisciplinaire. Cinq champs d'intervention : 1. Organisations durables 2. Territoires durables 3. Urbanisme durable 4. Construction durable 5. UNANIMM : l'Auto-promotion.

### **SITES WEB:**

[www.agence-metaphore.fr](http://www.agence-metaphore.fr)

[www.aquitaine.ecologie.gouv.fr/basecommunale.php3](http://www.aquitaine.ecologie.gouv.fr/basecommunale.php3)

[www.archi.fr/URCAUE-IDF/abcdaire](http://www.archi.fr/URCAUE-IDF/abcdaire)

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

[www.bablet-nouvet-reynaud.com](http://www.bablet-nouvet-reynaud.com)

[www.bois-construction.org](http://www.bois-construction.org)

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

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

Bretagne Rural et Urbaine pour un Développement Durable

Association de communes bretonnes engagées dans l'éco-habitat et le développement durable. Trois objectifs. 1. Promouvoir les démarches de développement durable des collectivités adhérentes. 2. Faire connaître des réalisations concrètes de développement durable. 3. Partager les expériences de développement durable.

[www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

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

[www.habiter-ici.com/IMG/pdf/fiche\\_methode\\_04\\_urbanisation.pdf](http://www.habiter-ici.com/IMG/pdf/fiche_methode_04_urbanisation.pdf)

[www.husser-architecte.fr](http://www.husser-architecte.fr)

[www.urbanisme-durable.com](http://www.urbanisme-durable.com)

### **REVUES:**

D'a 176 octobre 2008

*Rémunération des études urbaines, un dangereux discrédit,*  
dossier p51

D'a 171 mars 2008

*Le projet urbain: nouvelle vitrine de l'architecture?,*  
dossier p.38

Sciences & Vie , Hors série, juin 2008

*Constuire un monde durable*

# CONTACTS

## CONTACTS POUR «OPERATIONS TEMOINS».

### 01] ST-REMY-LES-CHEVREUSE :

**Maître d’Ouvrage :** SCI du Rhodon.  
**Responsable :** Gérant : M. Jean CASSOU.  
**Adresse :** 4, allée Emmanuel Frémie,  
78 430 Louveciennes.

**Maître d’oeuvre :** Cabinet CASSOU.  
**Responsable :** M. Jean CASSOU.  
**Téléphone :** 01 30 82 07 08.  
**E-mail :** cassou.architecte@wanadoo.fr

### 02] AUFFARGIS :

**Maître d’Ouvrage :** I3F.  
**Responsable :** Mme CHEVALET.  
**Téléphone :** 01 40 77 15 15.  
**E-mail :** valerie.chevalet@immobiliere3fr

**Maître d’Ouvrage :** Mairie d’ Auffargis.  
**Responsable :** Mairie M. Gérard CHIVOT.  
**Téléphone :** 01.34.57.86.20  
**E-mail :** chivot.gerard@orange.fr

**Maître d’oeuvre :** Cabinet Jeny/Lakatos M. LAKATOS  
**Téléphone :** 01 43 35 01 16.  
**E-mail :** jenny.lakatos@noos.fr

### 03] FOULAYRONNES :

**Maître d’Ouvrage :** HABITALYS.  
**Responsable :** M. CAMICAS.  
**Téléphone :** 05 53 77 05 69.  
**E-mail :** etudes@habitalys.org

**Maître d’oeuvre :** Agence métaphore.  
**Responsable :** M. François Maris Lebrun.  
**Téléphone :** 05 56 29 10 70.  
**E-mail :** mtp@agencemetaphore.fr

### 04] VERT SAINT DENIS :

**Maître d’Ouvrage :** Les foyers de Seine et Marne.  
**Responsable :** Sabine PERNOD [service communication].  
**Téléphone :** 01 64 14 43 59.

**E-mail :** sabine.pernod@sa-fsm.com

**Maître d’oeuvre :** Atelier PO&PO.  
**Responsable :** Bruno Palisson.  
**Téléphone :** 01 42 89 50 39.  
**E-mail :** bruno.palisson@wanadoo.fr

### 05] VIEUX PAYS DE TREMBLAY centre Tremblay en France

**Maître d’Ouvrage :** Tremblay en France.  
**Responsables :**  
- M. DIVINIAS :  
**Téléphone :** 01 49 63 71 80.  
**E-mail :** d.divinias@tremblayenfrance.fr  
- M.GRANGÉ :  
**Téléphone :** 01 49 63 71 35.  
**E-mail :** j.grange@tremblayenfrance.fr  
- M. BUGEAUD :  
**Téléphone :** 01 49 63 71 35.  
**E-mail :** p.bugeaud@tremblayenfrance.fr

**Maîtres d’oeuvre :**  
- Agence Fuksas :  
**Téléphone :** 01 44 61 83 83.  
**E-mail :** m.fuksas@fuksas.fr  
- Giovanni Bellaviti [Architecte  
coordinateur] :  
**Téléphone :** 01 48 05 12 60.  
**E-mail :** contact@bcarchitectes.com  
**E-mail :** bellaviti@bcarchitectes.com  
- Besset et Lyon Pierre du Besset :  
**Téléphone :** 01 43 67 00 16.  
**E-mail :** email@dubesset-lyon.com

### CAUE 93-CAUE 93

**Responsable :** M.PAYET.  
**Téléphone :** 01 48 32 25 93.  
**E-mail :** jean-michel.payet@caue93.fr

### 06] VIEUX PAYS DE TREMBLAY- extension:

**Maître d’Ouvrage :** SAGE.  
**Responsable :** M. BUGEAUD.  
**Téléphone :** 01 49 63 71 35.  
**E-mail :** p.bugeaud@tremblayenfrance.fr

**Maître d’oeuvre :** Agence Leboucq.  
**Responsable :** Mme LEBOUCCQ.



**Téléphone** : 01 43 57 11 13.  
**E-mail** : agenceleboucq@club-internet.fr

## 07] LOUVIERS :

**Maître d'Ouvrage** : EURE HABITAT.  
**Responsable** : Mme PIERRE BOURGEON.  
**Téléphone** : 02 32 38 82 40.  
**Téléphone** : 02 32 78 88 42.  
**E-mail** : epierrebourgeon@eure-habitat.fr

**Maîtres d'oeuvre** : Bouillaud et Donnadiou M. DONNADIEU  
**Téléphone** : 01 40 36 14 14.  
**E-mail** : atelier@bouillaudonnadiou.com

## 08] SERVON SUR VILAINE :

**Maître d'Ouvrage** : Commune de Servon sur Vilaine.  
**Téléphone** : 02 99 00 11 85.  
**E-mail** : secretariat@ville-servonsurvilaine.fr

**Maîtres d'oeuvre** : Atelier JAM.  
**Responsable** : M. Jean Pierre CASTEL.  
**Téléphone** : 01 43 70 34 08.  
**E-mail** : atelier.jam@wanadoo.fr

## 09] SAINTES :

**Maître d'Ouvrage** : SEMIS.  
**Responsable** : Mme THOZET.  
**Téléphone** : 05 46 93 79 51.  
**E-mail** : athozet@semis-ophlm.com

**Maîtres d'oeuvre** : Atelier BNR.  
**Responsable** : M. BABLET.  
**Téléphone** : 01 43 48 08 93.  
**E-mail** : bnr.studio@wanadoo.fr

## 10] MESNIL SAINT DENIS :

**Maître d'Ouvrage** : Ville de Mesnil Saint Denis.  
**Responsable** : Mme. FÉMÉNIA.  
**Téléphone** : 01 30 13 86 50.  
**E-mail** : mairie@mesnilsaintdenis.fr

**Maîtres d'oeuvre** : Maillard Vilette et Associés  
**Téléphone** : 01 41 13 93 40  
**en association avec** : Annie HORN architecte  
**Téléphone** : 01 42 85 09 09

## 11] VILLENEUVE LE COMTE :

**Maître d'Ouvrage** : AIPI.  
Mme RUNGETTE.  
**Téléphone** : 01 64 06 34 05.  
**E-mail** : agil77@free.fr

**Maîtres d'oeuvre** : CITA architecture.  
**Responsable** : M. BOURSIGNON/M.LEGENDRE.  
**Téléphone** : 08 71 73 56 59.  
**E-mail** : cita.boursignon@free.fr  
**E-mail** : cita.legendre@free.fr

## 12] TREMBLAY SUR MAULDRE :

**Maître d'Ouvrage** : Tremblay sur Mauldre.  
**Responsable** : M. BILLOUE/M. LEFOLL.  
**Téléphone** : 01 34 87 82 64.  
**E-mail** : lefoll@dapnia.cea.fr  
**E-mail** : mairie.tremblaysurmauldre@wanadoo.fr

**Maîtres d'oeuvre** : M. Bruno NEVEU.

## CONTACTS GENERAUX

### PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE :

**Adresse** : Château de la Madeleine,  
Chemin Jean Racine,  
78 472 CHEVREUSE Cedex.  
**E-mail** : atelier.pnr.chevreuse@wanadoo.fr

### ATELIER CITE ARCHITECTURE :

**Adresse** : 66, rue Renée Boulanger,  
75010 Paris.  
**E-mail** : cite.architecture@wanadoo.fr

### EAU [ECONOMIE AMENAGEMENT ET URBANISME] :

**Responsable** : Véronique BISSON  
**Adresse** : 202, RUE DE LA croix Nivert, 75015 Paris.  
**E-mail** : v.bisson@eau-amenagement.fr



La mise en oeuvre de ce projet a été confiée à :

**ATELIER CITE ARCHITECTURE.**

Agence d'architecture et d'urbanisme.  
Responsable : Bruno TONFONI, Aleth PICARD.

**EAU [ECONOMIE AMENAGEMENT ET URBANISME].**

Bureau de stratégies de développement territorial, d'urbanisme réglementaire et d'aménagement opérationnel.  
Responsable : Véronique BISSON.



**Réalisation :** Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Président : Yves Vandewalle

Directeur de la publication : Anne Cros le Lagadec et Charles Antoine de Ferrières

Conception et réalisation : Atelier Cité Architecture et Cabinet EAU (Economie, Aménagement et urbanisme)

Suivi de réalisation : Jennifer Bernacchi et Bernard Rombauts

Suivi de fabrication : Virginie le Vot

#### Comité de Pilotage :

Jean Roy, Président de la commission Urbanisme-Habitat-Paysage du PNR Haute Vallée de Chevreuse,

Anne Cros le Lagadec, Directrice du PNR,

Charles-Antoine de Ferrières (Ancien directeur du PNR) et Valérie Constanty, IAURIF

Annie Boyer et Pascale d'Anfray Legendre, CAUE78

Pascale Martin (actuellement en DDEA 27) et Sophie Barré-Bon, DDEA 78

Jennifer Bernacchi, Bernard Rombauts et Sylvie Salles, Atelier d'Architecture, d'urbanisme et de Paysage du PNR

Etude financée à 40% par l'Etat (FNADT), à 36% par la Région Île de France et à 24% par le Conseil Général des Yvelines.

Tiré à 500 exemplaires en Avril 2010

Maquette : Atelier Cité Architecture, Virginie le Vot

Impression : PNR Haute-Vallée de Chevreuse - Imprimé sur papier recyclé



#### Avertissement

La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Celui-ci décline toute responsabilité quant à l'utilisation, intégrale ou partielle, de ce document.

Les illustrations et photos de détail de biens privés ou publics sont montrées à seul titre informatif. Cette publication n'ayant aucun but commercial ou publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs, ne saurait aucunement être engagée quant aux droits à l'image.