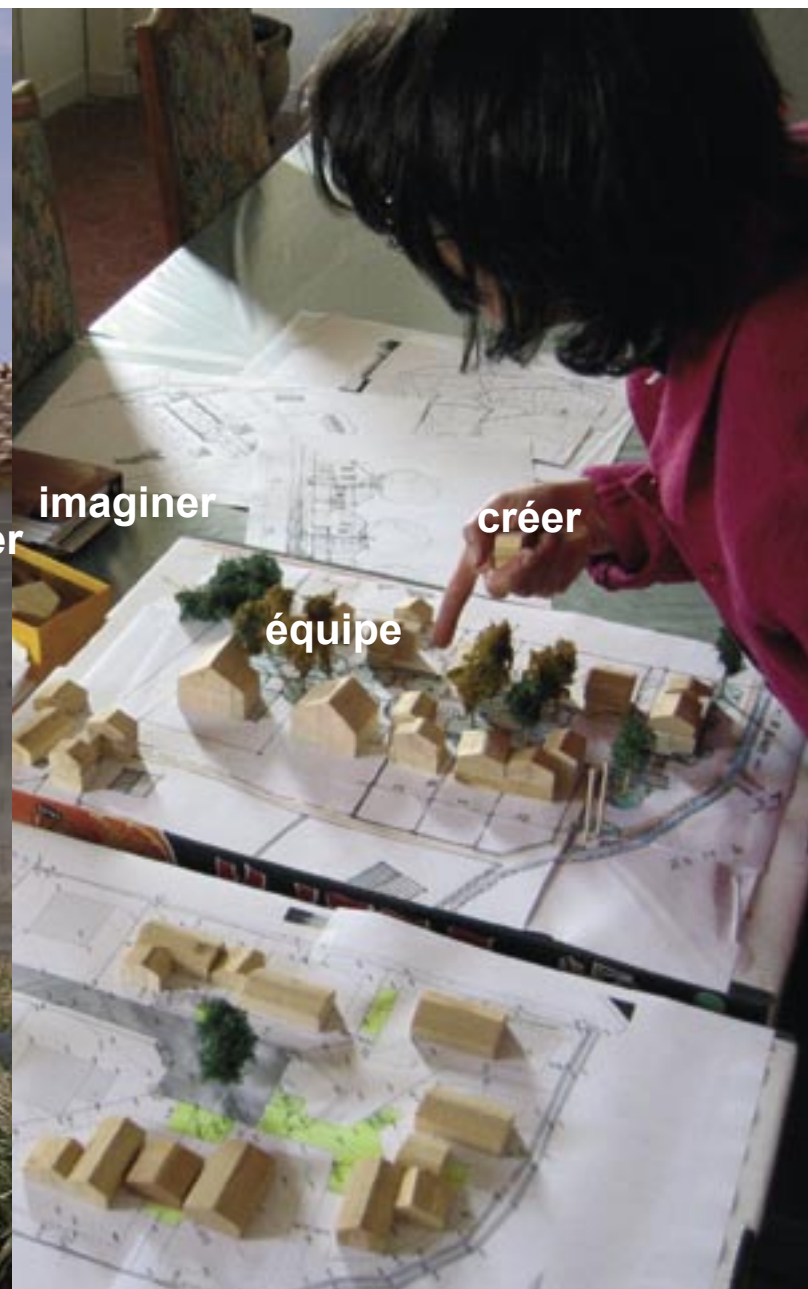


anticiper  
équipe  
créer  
habiter  
imaginer  
espace  
enjeux  
penser  
maquette  
débattre  
décider

# Appréhender un projet communal

Document de synthèse des réflexions et propositions qui ont émergé lors des ateliers d'urbanisme menés par l'association la manufacture des paysages à la demande de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault



un projet communal

*C'est rechercher une cohérence entre un énoncé de projet (politique, social et économique) pour le territoire de sa commune et les choix, objectifs et projets d'aménagements que l'on met en place.*

*C'est rechercher une cohérence entre ce que l'on envisage, dit, porte comme discours et ce que l'on projette de réaliser, à toutes les échelles.*



# sommaire

introduction : [page 3]  
présentation du contexte

1. les préalables [page 5]

- 1.1 le projet communal
- 1.2 les hommes et les femmes
- 1.3 les moyens

2. la démarche de projet [page 13]

- 2.1 la démarche proposée
- 2.2 l'état des lieux, une étape importante
- 2.3 les enjeux

3. modes d'évolution [page 19]

modes d'urbanisation  
modes d'habiter

- 3.1 principes généraux
- 3.2 les principes liés à l'environnement, au lieu, au paysage
- 3.3 les principes liés aux usages
- 3.4 les principes liés au bâti

4. la « boîte à outils » [page 41]

- 4.1 questions et éléments de réponses
- 4.2 des outils pour anticiper
- 4.3 des aides aux financements
- 4.4 des outils pour maîtriser le foncier
- 4.5 le lotissement, avantages et dérives





## introduction : présentation du contexte



D'avril à décembre 2006, la manufacture des paysages a conduit à la demande de la Communauté de communes Vallée d'Hérault des ateliers d'initiation aux problématiques urbaines auprès d'un groupe composé d'une dizaine d'élus volontaires. Le même groupe s'est retrouvé régulièrement pour réfléchir et travailler ensemble, au rythme d'un atelier de 2h toutes les 3 semaines.

Les ateliers ont été organisés en deux grandes séries :

1. faire émerger et partager les visions de l'environnement, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace propre à chaque participant
2. mettre en commun des recommandations et réflexions sur des outils méthodologiques autour des modes d'évolution urbaines, de construction et d'habiter.

Durant ces ateliers, les manipulations de maquettes ont permis aux élus de s'initier au travail de conception urbaine et d'en appréhender la complexité.

Le présent document a pour but de relater les questionnements qui se sont posés, les références et les pistes de réponses qui ont été apportées ainsi que la démarche et les outils utilisés.



# 1. les préalables

## 1. les préalables

1.1 le projet communal  
anticiper

1.2 les hommes et les femmes  
saisir son rôle de décideur  
«appeler un chat un chat»  
constituer des équipes

1.3 les moyens  
les moyens matériels  
les moyens financiers  
les moyens fonciers



## anticiper

[commune]

Prendre conscience de l'évolution dans le temps de ce qu'a été la commune, le territoire, de ce qu'il est, de ce qu'il peut devenir, est le premier élément d'anticipation d'un projet.

Anticiper pour éviter les incohérences que peuvent produire une réflexion au coup par coup.

[IIO]

Anticiper pour que les réalisations participent au projet communal défini, n'aillent pas à contre-sens.

L'environnement que l'on construit est porteur de sens. Il influence le paysage, l'usage, les vécus quotidiens des habitants, les pratiques, voire les comportements.

Les conséquences sociales et environnementales sont telles qu'il est primordial de prendre le temps de réfléchir à ce que nous construisons et ce que nous voulons construire et de préparer, aux documents qui vont acter, servir de supports, transmettre ces orientations.

Il faut se donner le temps de la maturation, de venir et revenir sur une idée, un projet, mais il faut bien sûr avoir la volonté que ce temps serve.

On se doit de ne pas «bacler» ni brûler les étapes de réflexion.



source : Montpellier agglomération, SCOT



Des outils pour anticiper :  
· le Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
· la carte communale  
· la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)  
voir page 42

Si la croissance d'une commune se fait purement par accroissement du bâti, sans référence à un projet urbain cohérent avec des espaces publics, il n'y a plus, après des années, de qualité et de relation entre bâti et environnement.



En prenant en compte toutes les étapes, il faut compter :  
· environ 2 ans pour l'élaboration d'un PLU  
· environ 1-2 ans pour un projet d'aménagement

## saisir son rôle de décideur

## «appeler un chat un chat»

Le projet communal est le projet d'une équipe, le projet d'une communauté villageoise ou urbaine. Une fois établi, ce sont aux élus locaux de le mettre en œuvre.

A ce jour, en France, le conseil municipal est souverain en matière de décisions d'urbanisme. C'est lui qui définira les orientations des règlements généraux (POS et PLU). C'est lui aussi qui peut décider des choix d'aménagement des espaces nouvellement urbanisés (à chaque étape de la ZAC, le conseil municipal définit le programme, les équipements publics et valide les coûts d'aménagement et de commercialisation).

Le Maire et son adjoint à l'urbanisme sont les deux exécutants de ces choix. Mais ce sont aussi ceux qui ont le pouvoir de signature des autorisations demandées par les constructeurs ou aménageurs.

Ces pouvoirs sont trop souvent vécus comme des devoirs. Les élus municipaux se sentent tenus d'autoriser dans la mesure où les projets rentrent dans les règlements pré-définis.

Cette interprétation est dangereuse.

« On ne peut rien faire » a trop souvent été entendu. C'est un sentiment d'impuissance et une manière de ne pas vouloir gérer. Lorsqu'un projet ne convient pas dans sa nature ou sa composition, il est alors tout à fait possible d'engager des négociations.

La formalisation d'un accord se fait par la signature d'autorisation.



## constituer des équipes

Lorsque les règlements sont obsolètes ou détournés, des modifications légères permettent de les adapter. Il est alors possible de «sursoir à statuer» pendant toute la période de mise au point des règles.

La prise en charge de tels enjeux pour l'évolution du village ou de la ville ne peut se faire seul, au risque d'aboutir rapidement à des situations de blocage, la prise de décision ne doit pas être la seule affaire du Maire ou du conseil municipal. En effet, de nombreuses thématiques doivent être analysées en amont afin d'insérer au mieux le projet dans son contexte urbain. Intégrer au projet des personnes en mesure d'apporter des conseils ou des pistes de réflexion est essentiel pour apporter aux élus le recul nécessaire pour prendre la décision la plus adaptée.

La mise en œuvre d'un projet urbain doit mobiliser une équipe qui se réunira régulièrement pour travailler. Ces moments seront l'occasion de partager les points de vue et de réfléchir aux différentes thématiques liées au projet. Les choix seront préparés en commun entre les élus, les représentants d'associations ou de riverains. Les professionnels de l'urbanisme, de l'architecture, du paysage, de même que les techniciens des collectivités locales sont des ressources permettant d'apporter expertise et conseils préalables au choix.



voir page 45 : «Comment intervenir sur un PLU déjà élaboré?»



L'équipe mobilisée sera fonction du projet, on peut notamment y trouver :

- les décideurs : le Maire et ses conseillers municipaux,
- des professionnels de l'urbanisme : Communauté de communes, services de l'Etat, organismes/structures spécialisés sur ces problématiques...
- des associations directement concernées par le projet,
- le ou les personnes à l'initiative du projet (si ce n'est pas la commune).



Dans cette démarche, la population communale ne doit pas être exclue. Un projet urbain peut être l'occasion d'organiser des débats de quartiers ou des réunions publiques pour informer et faire participer les habitants, qui sont bien souvent les premiers concernés.



Le nombre de réunions nécessaires dépend de l'importance du projet (impact sur la commune) et de son état d'avancement. Cependant, un temps suffisamment long (une à deux semaines) doit être laissé entre les réunions afin que chacune des parties puissent préparer la prochaine échéance et réfléchir à des propositions. Si les délais sont trop courts, les temps de travail ne seront pas suffisamment riches.



[s'adresser à] ...  
des professionnels à solliciter :  
le CAUE  
la CCVH  
la DDE  
l'ordre des architectes  
l'association des paysagistes  
la manufacture des paysages

## les moyens matériels

Il existe un certain nombre d'outils d'aide à la réflexion et à la formalisation des concepts. Parmi eux, il y a tous les supports cartographiques et plans.

Le travail sur les plans doit se faire à plusieurs échelles. Pour commencer, lors de la phase d'identification des enjeux, il est préférable de travailler sur des plans à petites échelles (couvrant l'ensemble de la commune et le territoire environnant) pour avoir une vision globale. Par la suite, on peut travailler sur de plus grandes échelles (par ex. le centre urbain ou un quartier) pour réfléchir plus précisément aux modalités d'aménagement.

L'utilisation de ces outils ne doit pas être négligée car ces derniers cumulent plusieurs avantages :

- . la visualisation directe des différents scénarios,
- . la superposition de concepts qui permet d'identifier les problèmes, les enjeux et les solutions,
- . la participation de l'ensemble des acteurs : ces outils peuvent être manipulés par tous et aident à exposer des points de vue (il est souvent plus facile de montrer sur un plan avec des matériaux simples que d'expliquer oralement un point de vue).

Tous ces outils sont faciles à obtenir, à concevoir et à manipuler.



*Des supports cartographiques à jour et pertinents :*

. le cadastre : permet d'identifier le découpage parcellaire et les possibilités d'intervention sur certains terrains,

. la carte IGN (ou scan 25) : carte au 1/25 000<sup>e</sup> qui présente les courbes de niveaux, les éléments paysagers et les principaux axes de communication,

. la photo-aérienne : sans doute le meilleur outil pour travailler car elle montre un état exhaustif de l'occupation du sol à l'instant « T » (sans aucune altération ou interprétation).

*La 3<sup>e</sup> dimension du projet est aussi importante que son plan à plat. Les hauteurs des bâtiments, leur implantation devant un paysage vont peut-être détruire à jamais le village et sa silhouette. Il est du devoir de chaque concepteur de le vérifier au préalable.*



*De nombreux supports cartographiques sont disponibles à la Communauté de communes.*

*Il est impératif d'utiliser des fonds cartographiques plus larges que le projet. Celui-ci ne s'arrête pas aux limites de l'opération mais est «voisin» d'autre chose.*

## les moyens financiers

Construire un projet communal demande une mobilisation financière de la part de la collectivité, que ce soit pour anticiper les évolutions de la commune ou agir dans le cadre de procédures.

Pour les communes qui ne l'ont pas encore fait, le meilleur moyen de bâtir un projet de vie reste l'élaboration d'un document d'urbanisme (ou une révision si la commune en possède déjà un). Cette étape permet de poser la question du projet communal et de réfléchir aux évolutions urbaines futures en mettant en place une stratégie. L'élaboration ou la révision du document d'urbanisme demande une démarche concertée qui reprend les points organisationnels présentés précédemment. Se doter d'un document d'urbanisme demande de consentir à un effort financier :

- . environ 10 000 € pour une carte communale
- . 30 à 40 000 € pour un Plan Local d'Urbanisme

Ces coûts peuvent diminuer grâce aux subventions de certains partenaires institutionnels.



*Des aides aux financements :*  
. la Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)  
. la Participation pour Voiries et Réseaux divers (PVR)  
. la participation de ZAC  
voir page 48



*Par délibération du 20 novembre 2006, la Communauté de communes a défini un règlement d'intervention pour aider les communes du territoire dans leur démarche de programmation urbaine. L'objectif de cette aide est de donner à la commune les moyens d'anticiper les évolutions urbaines de son territoire grâce à l'intervention de professionnels (organisme expert, architecte-urbaniste) financée par la Communauté de communes. Cette aide est mobilisable dans les cas suivants :*

- . création ou révision d'un document d'urbanisme : l'aide porte sur la définition du projet communal avec les élus. La Communauté de communes finance alors l'intervention d'un organisme ou association spécialisé dans l'accompagnement de démarches urbaines (outils pédagogiques, conseils...)
- . définition d'un programme urbain sur un périmètre défini par la commune : la Communauté de communes peut alors financer l'intervention d'un architecte-urbaniste qui sera en mesure de présenter à la commune différents scénarios/programmes urbains sur le secteur.



*Sur les terrains non constructibles, le Conseil Général finance 50 % du coût ou 100 % si ce dernier garde la propriété du ou des terrains achetés. Ce type d'aide peut permettre aux communes de monter des projets d'aménagement.*

## les moyens fonciers

Pendant de nombreuses années, l'urbanisme s'est fait par la seule action privée, consistant la plupart du temps à diviser des terres agricoles pour y construire des villas.

Certaines communes ayant fait des réserves foncières au préalable ont pu organiser la mise sur le marché de ces terrains en maîtrisant l'échelonnement des constructions dans le temps et le coût de réalisation (lotissements communaux).

D'autres ont laissé l'urbanisation se développer sans en retirer les équipements publics qu'il faut aujourd'hui financer sur le seul budget communal.

Le moyen primordial de la mise en œuvre du projet communal est donc dans la maîtrise publique de l'aménagement : maîtrise foncière dans le meilleur des cas, maîtrise du projet et des financements au minimum.

La maîtrise foncière communale n'est pas une condition obligatoire pour avancer sur des projets. Cependant, la « non-maîtrise » du foncier ne doit pas être le prétexte à un « laisser-aller » allant à l'encontre des intérêts de la commune. En effet, nombre d'outils opérationnels permettent d'agir directement sur la propriété privée grâce aux documents d'urbanisme, à certaines procédures ou à des négociations avec les propriétaires.



*Des outils pour  
maîtriser le foncier :*

- . le Droit de Préemption Urbain (DPU)*
- . la Zone d'Aménagement différé (ZAD)*
- . l'expropriation*
- . les emplacements réservés*

*voir page 50*



## 2. la démarche de projet

### 2. la démarche de projet

#### 2.1 la démarche proposée

#### 2.2 l'état des lieux, une étape importante état des lieux, diagnostic

#### 2.3 les enjeux les enjeux scénarios, alternatives

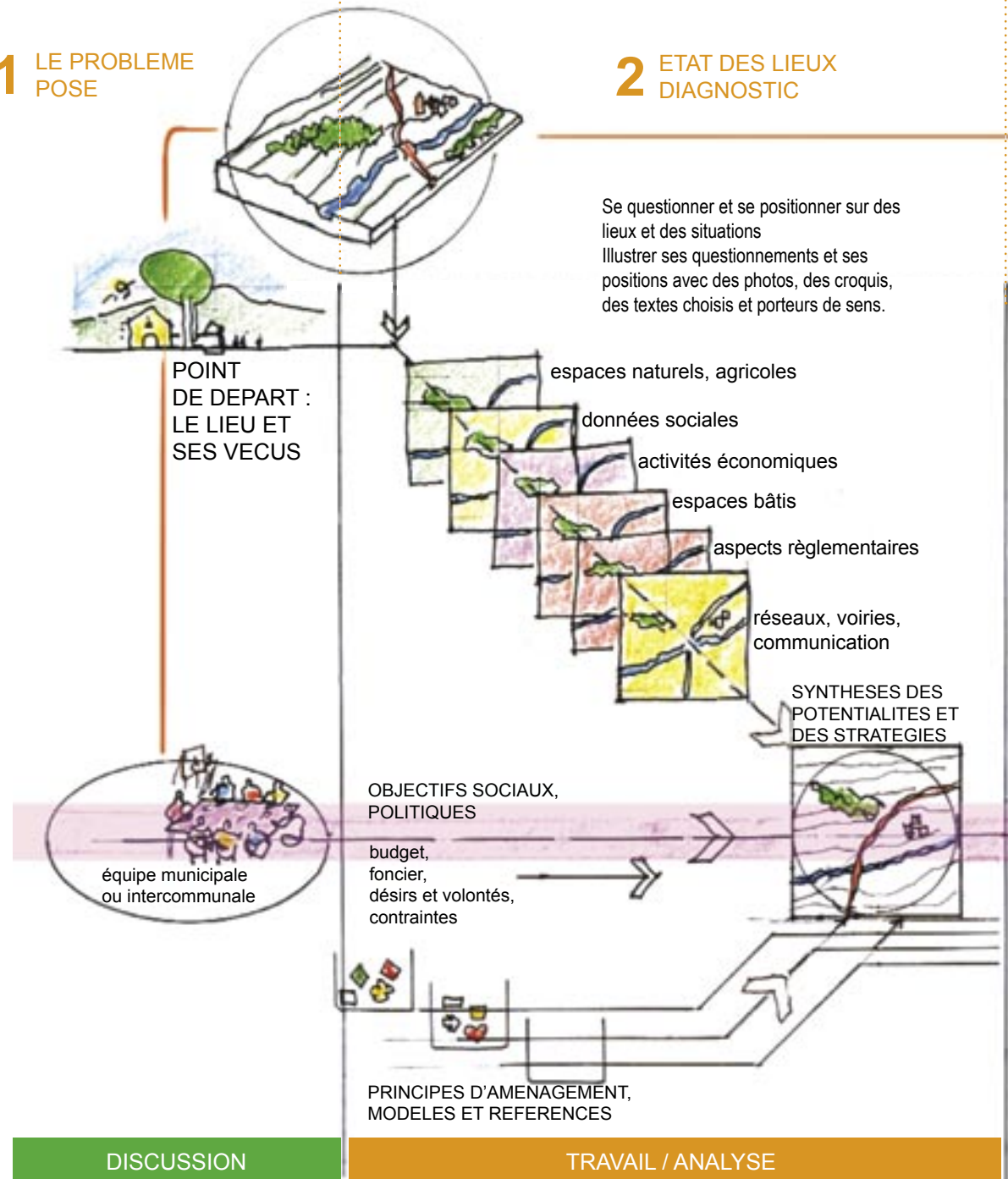


## la démarche proposée

Ce schéma présente la démarche de projet proposée aux élus. Les ateliers étant mis en place pour construire une méthode et non un cadre opérationnel, nous avons surtout évoqué les trois premières étapes : le problème posé, l'état des lieux, diagnostic (avec toutes ses entrées) et la détermination des enjeux et orientations qui seront ensuite inscrits dans le cahier des charges.

### 1 LE PROBLEME POSE

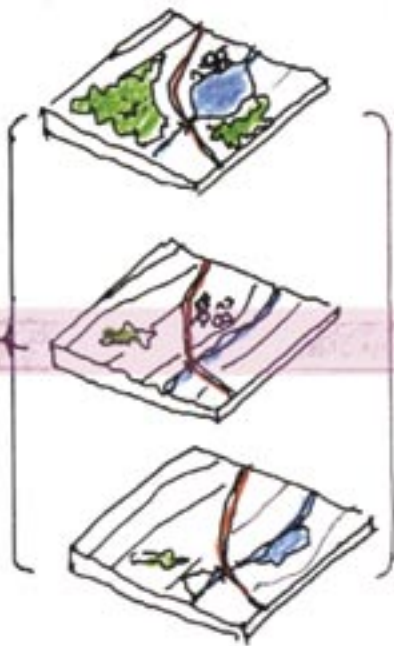
### 2 ETAT DES LIEUX DIAGNOSTIC



### 3 ENJEUX

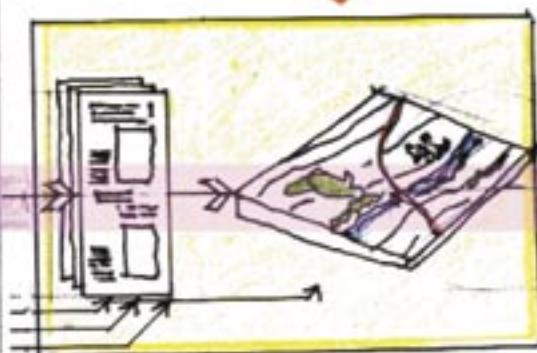
Identifier des enjeux en utilisant les scénarios et croiser ses choix personnels avec ceux des autres (conseil municipal, habitant).

SCENARIOS CONTRASTES



### 4 DOCUMENT CAHIER DES CHARGES PROGRAMME

Élaborer l'énoncé de principes qui vont pouvoir guider toute intervention sur l'aménagement (par méthode de superposition et d'assemblage de mots clés, de lieux, d'usages, d'ambiances...).



### 5 PHASE OPERATIONNELLE DE PROJET : CONSULTATION, CONCOURS,...

DISCUSSION / VALIDATION

TRAVAIL / REDACTION

DECISION



*La démarche de projet, ses objectifs :*

- . aider à la compréhension des problématiques urbaines*
- . participer à des simulations d'alternatives de développement et des moyens d'y répondre*
- . pouvoir définir et exprimer ses exigences, ses objectifs au sein d'un conseil municipal, face à un expert, un aménageur...*

*Ces objectifs permettent de définir « un vivre ensemble » prenant en compte à la fois l'environnement, le social, les activités économiques et politiques.*



## état des lieux, diagnostic

L'état des lieux peut prendre des formes participatives et originales notamment pour appréhender des éléments du vécu, des usages. Dans cette étape, la récolte de données doit impérativement être couplée à une observation sur le terrain, quantitative si nécessaire (relevés....) mais surtout qualitative.

L'état des lieux peut être en partie réalisé lors d'une « balade » sur la commune ou le quartier (selon l'échelle considérée) avec comme outils différents supports cartographiques pour dessiner ou écrire ses impressions ainsi qu'un guide de lecture défini en amont qui permet de diriger le regard en fonction des objectifs de la sortie.

Le diagnostic, première analyse des données récoltées, peut débiter par des questions telles que :

. « Qu'est-ce que j'aime ou je n'aime pas dans ce que je vois et qu'est-ce qui est à l'origine de ce ressenti ? »

. « Qu'est-ce qui fonctionne ou ne fonctionne pas dans ce que j'observe et je vis ? »

. « Par rapport au terrain étudié, comment celui-ci (et ce qu'il va accueillir) est-il en relation avec les espaces et bâtiments publics, les commerces, les activités agricoles...? »

Bien sûr, ces questions doivent être élaborées en fonction des problématiques communales.

Une lecture de paysage depuis un point haut topographique ou « bâti » (clocher, tour...) est aussi une bonne méthode pour s'imprégner d'un site.



*Etat des lieux, exemples d'éléments à prendre en compte : relief, histoire, espaces naturels remarquables, ressource en eau, activités agricoles, forme urbaine, toponymie, tendances d'évolution des dernières années, projets en gestation....*



*S'il est important de préparer les étapes d'appréhension du terrain, il est aussi important de laisser la possibilité de s'exprimer sur ce qui est perçu au contact du lieu.*



*Afin de mémoriser au mieux les remarques et sensations émergées lors de la visite, il est important de noter, dessiner mais aussi de prendre de nombreuses photos du site.*



*Un diagnostic partagé passe par la mise en commun des données notamment grâce à leur visualisation. Un support sur lequel on peut piquer des éléments (liège, polystyrène...) avec la carte ou la photo aérienne du site concerné est un bon outil.*

## les enjeux

Les enjeux émergent du croisement des données issues de l'état des lieux avec les volontés communales exprimées par le conseil municipal.

L'état des lieux ne se suffit pas à lui seul pour définir des orientations. Il permet plutôt de pressentir des tendances d'évolution.

Ainsi, afin d'anticiper et tenter de maîtriser le devenir d'un lieu ou d'une commune, les décideurs peuvent s'appuyer sur des scénarios d'évolution dont on fera varier différents facteurs.

En fonction des questionnements et de l'échelle considérée, ces facteurs peuvent être très différents même si certains peuvent se retrouver à toutes les échelles :

- . à l'échelle intercommunale
- . à l'échelle d'une commune : nombre d'habitants, ouverture à l'urbanisation, installation de jeunes agriculteurs, espace dédié à la voiture...
- . à l'échelle d'un « quartier » : place de l'espace public, implantation d'un équipement public, implantation de locaux de travail, organisation des maisons entre elles, espace dédié à la voiture...
- . à l'échelle de la maison : architecture contemporaine, habitat bioclimatique, espace dédié à la voiture, jardin potager....

Visualiser ces scénarios, même les plus irréalistes, permet de mieux prendre conscience des conséquences des choix, de les affirmer ou infirmer, mais aussi de s'ouvrir à d'autres possibles que l'on n'aurait pas soupçonnés !



Les scénarios peuvent être simulés sur différents supports :

- . maquette
- . croquis
- . carte...

La multiplication des supports permet de mieux visualiser, de s'appropriier les scénarios et ainsi d'enrichir les points de vue.



Les scénarios peuvent être évoqués à toutes les échelles du territoire : la démarche reste la même, ce sont les outils de visualisation qui varient.



Le projet, à l'image des poupées russes, peut s'exprimer à toutes les échelles emboîtées du territoire.

## scénarios alternatives

Une démarche prospective consiste à proposer plusieurs scénarios d'évolution contrastés (en faisant varier un ou plusieurs paramètres) et ainsi à visualiser plusieurs futurs possibles.

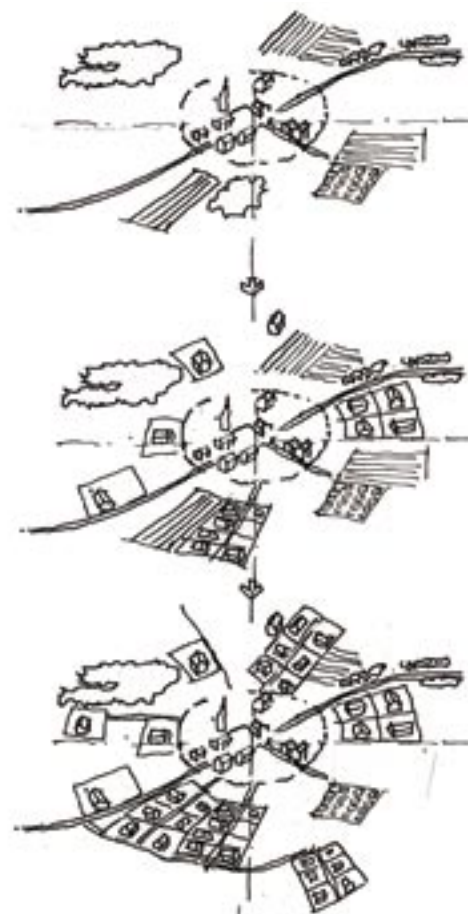
Cette démarche permet de se projeter dans le futur et voir les conséquences (possibles, éventuelles, envisageables) d'un projet.

La visualisation même rapide et « grossière » de différentes orientations que pourrait suivre la commune est primordiale car elle met en évidence que toute évolution de la commune, quelque soit l'échelle considérée, est issue d'un choix politique et que le « non-choix » constitue en réalité un choix puisqu'il va aussi être à l'origine d'un des futurs possibles de la commune.

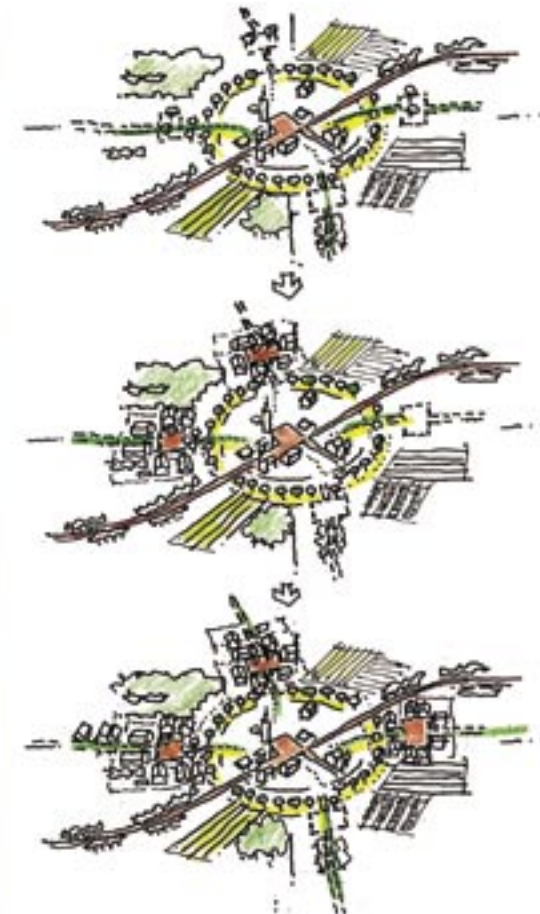
Faire intervenir des personnes extérieures permet aussi d'enrichir les propositions.

Un concours d'idées auprès d'étudiants, jeunes professionnels ou autres peut permettre d'amener des idées et un regard nouveau.

Deux évolutions possibles d'un village :



1 Les maisons s'implantent au coup par coup, en fonction des opportunités foncières, sans s'inscrire dans un projet global.



2 Les élus et les habitants ont défini un projet communal basé sur des relations sociales favorisées, une agriculture respectée et une relation à l'environnement et au paysage renforcée. Leur document d'urbanisme élaboré en cohérence avec ces orientations induit alors que chaque construction individuelle s'insère dans ce projet global.



[s'adresser à] ...  
la manufacture des paysages qui a organisé en 2004 un concours d'idées sur Villeneuve

# 3. modes d'évolution, d'urbanisation, d'habiter

## 3. modes d'évolution, modes d'urbanisation, modes d'habiter

### 3.1 les principes généraux

laisser libre cours à son imagination,  
à sa créativité  
multiplier les échelles et croiser les  
regards  
simplifier le regard pour mieux voir  
les interactions

### 3.2 les principes liés à l'environnement, au lieu, au paysage

esprit du lieu, « genius loci »  
implantation, inscription, intégration  
au site  
« un pied dans le végétal, un pied  
dans le bâti »

### 3.3 les principes liés aux usages

seuils, transitions, étapes, paliers,  
espaces intermédiaires  
respect et anticipation des usages  
considérer le réseau piéton au  
moins autant que la voirie  
valoriser et favoriser les espaces  
publics  
hiérarchisation des voies

### 3.4 les principes liés au bâti

parcellaire  
densité  
tissu urbain, silhouette  
les représentations... un rêve ?  
les limites au rêve individuel  
la maison et ses espaces extérieurs  
lotissement



**laisser libre  
cours à son  
imagination,  
sa créativité**

Aborder le projet communal sans se contraindre trop rapidement avec la réglementation et le zonage.

Multiplier les sources d'inspirations : photos découpées dans des journaux ou magazines, photos personnelles, livres,...ou tout autre élément personnel rapporté.

Ne pas hésiter à se rendre dans les lieux ressources et à rencontrer les personnes référentes.

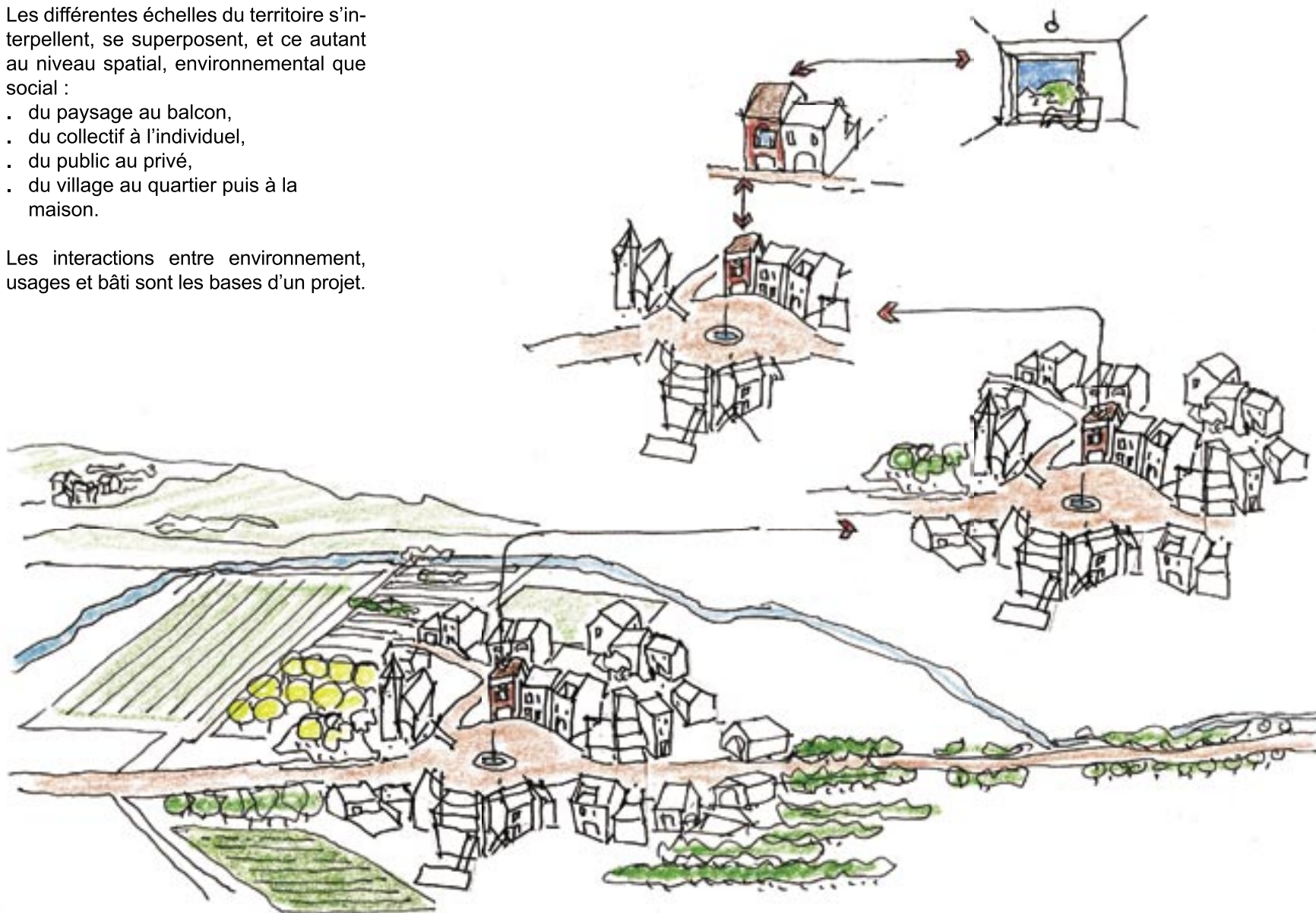


## multiplier les échelles et croiser les regards

Les différentes échelles du territoire s'interpellent, se superposent, et ce autant au niveau spatial, environnemental que social :

- du paysage au balcon,
- du collectif à l'individuel,
- du public au privé,
- du village au quartier puis à la maison.

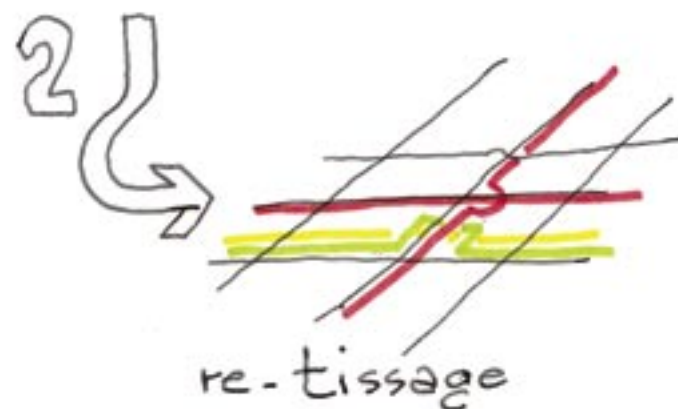
Les interactions entre environnement, usages et bâti sont les bases d'un projet.



## simplifier le regard pour mieux voir les interactions

Le travail en maquettes à partir de photos aériennes grand format et de fils et papiers colorés s'appuie sur la volonté d'aborder le territoire en variant les regards : les espaces publics et les liaisons piétonnes, les espaces naturels et agricoles, les voiries.

Ce diagnostic en « défilage » permet de ne pas se noyer dans la masse d'éléments qui constituent la commune, d'identifier des points forts et des points faibles et de hiérarchiser les priorités. Ensuite, le « retissage » permet d'appuyer le projet sur les éléments qui permettront de répondre aux futurs besoins des habitants et de la commune.



## esprit du lieu, « genius loci »

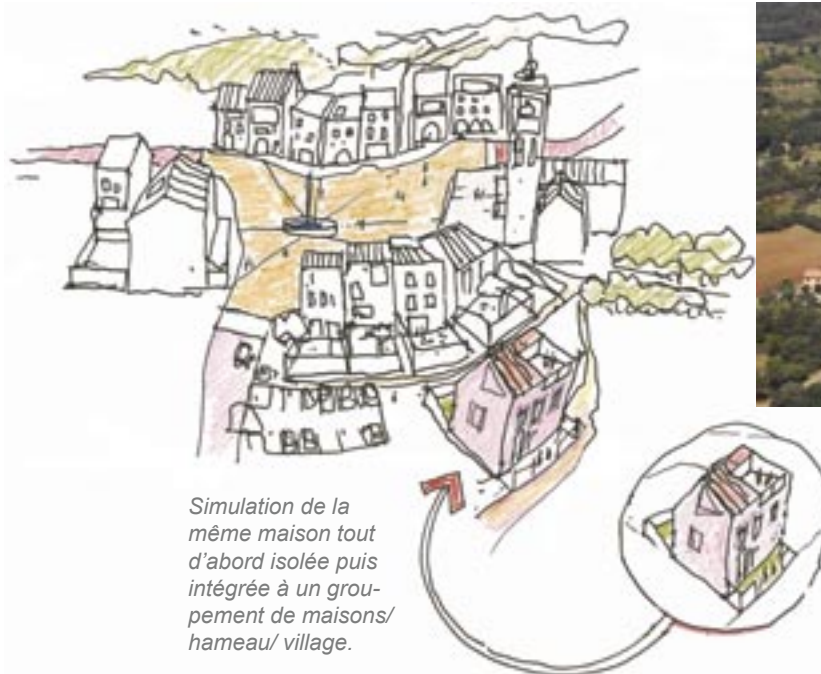
S'inspirer du lieu ne signifie pas copier ce qui est existant mais plutôt tenir compte des éléments forts du lieu tout en participant à sa construction, son évolution, en proposant des éléments innovants ; le contemporain doit pouvoir exister.

Appréhender le lieu et le projet de façon sensible, en s'attachant au ressenti, aux ambiances, est une approche nécessaire du projet et souvent trop peu considérée, pas réellement « prise au sérieux » alors qu'elle permet bien souvent de ne pas oublier les évidences !

## implantation inscription intégration au site

Le choix de l'implantation du bâti dans le site est important et ne doit pas être négligé. De cette implantation, plus que des détails architecturaux, dépend l'intégration du bâtiment dans le site, le respect du lieu.

De plus, l'implantation sur le site au regard de ses caractéristiques environnementales (pente, orientation par rapport au soleil, exposition par rapport au vent, ...) permet d'éviter des aberrations énergétiques, de bénéficier des qualités du terrain par exemple pour la récupération de l'eau pluviale ou de l'écoulement des eaux usées et d'éviter les mauvaises surprises telles que les glissements de terrain, etc....



Simulation de la même maison tout d'abord isolée puis intégrée à un groupement de maisons/ hameau/ village.



voir pages 16 et 17, «état des lieux et diagnostic»



N'hésitez pas à exiger de vos interlocuteurs de vous présenter des plans, croquis, perspectives, mentionnant l'orientation et l'ensoleillement du projet.



source : Entre Ciel et Mer

Un rêve ? Pour qui ?



« un pied dans le végétal, un pied dans le bâti »

Qu'est-ce qui fait que l'on se sent proche de la nature, « à la campagne » ?  
Le fait de « voir du vert » : allées arborées, jardins, mais aussi de pouvoir avoir accès facilement (à pied, en vélo) à de grands espaces ouverts, avec une faune et une flore diversifiées.



Dans notre région, l'agriculture, la nature, le sens même de l'environnement qui attire en premier lieu les nouvelles populations est ce qui subi de plein fouet l'étalement urbain dévoreur d'espace.

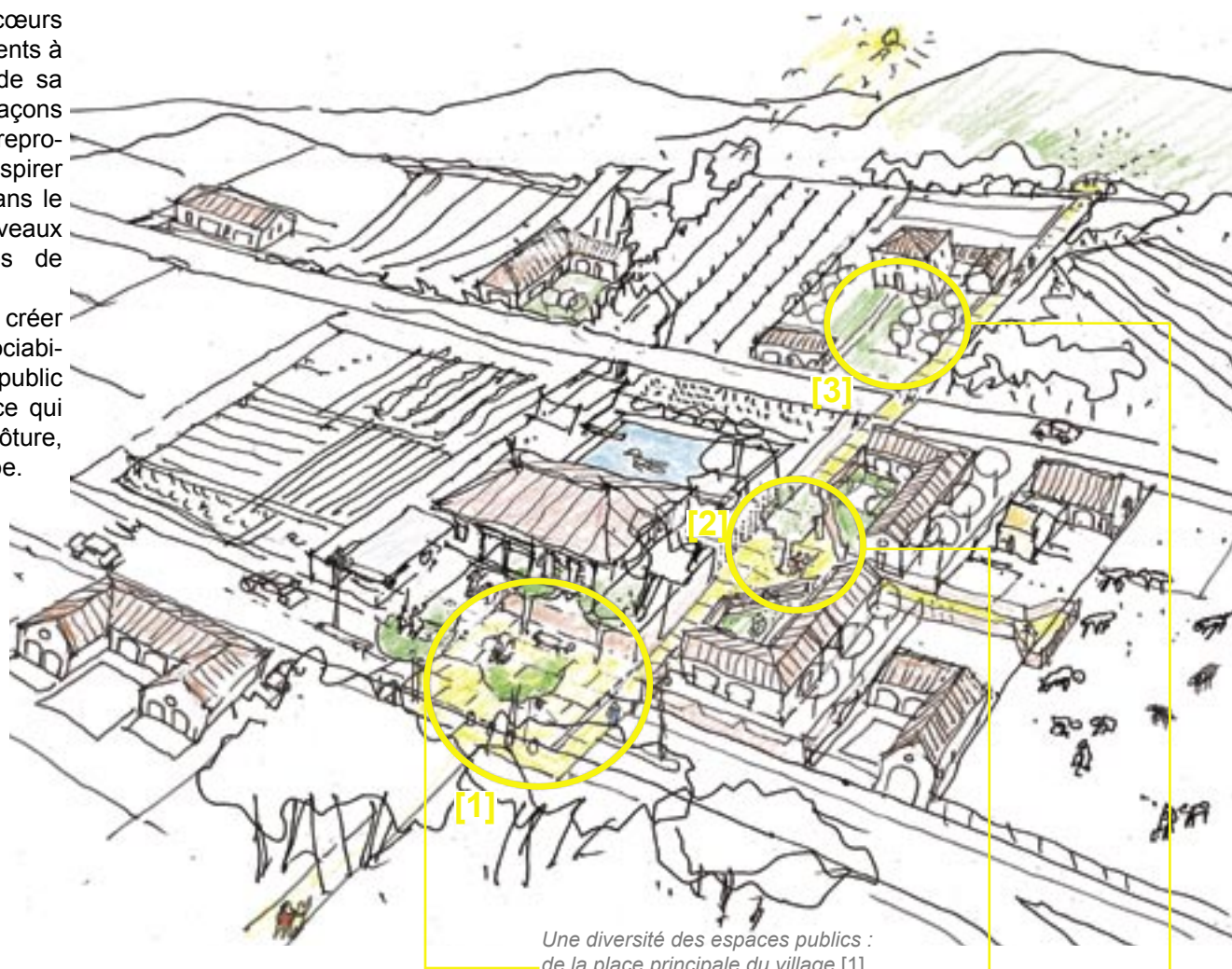


Une « colonne vertébrale verte », une trame végétale continue mais hétérogène : de la ripisylve au parc privé ou public en passant par les potagers et les allées d'arbres.

## seuils, transitions, étapes, paliers, espaces intermédiaires

La qualité de l'espace public des cœurs de village (hormis des aménagements à améliorer) vient essentiellement de sa diversité adaptée aux différentes façons de vivre un lieu. Sans pour autant reproduire, il est important de savoir s'inspirer de ce que l'on a réussi à faire dans le passé tout en l'adaptant aux nouveaux besoins (stationnement, espaces de loisirs...).

Ainsi, si une commune souhaite créer des espaces de rencontres, de sociabilité, il est important que l'espace public soit bien pensé mais aussi que ce qui appartient au domaine privé (clôture, façades, pas de porte,...) y participe.



Une diversité des espaces publics : de la place principale du village [1], à la placette « plus intime » de quartier ou d'ilôt [2], jusqu'à un espace privé participant visuellement à l'espace public [3]...  
...un réseau d'espaces irrigués par des cheminements piétons.  
Cette diversité permet aussi de répondre au mieux aux usages et aux besoins des habitants : prendre en compte la complexité des vies, des âges et ne pas limiter l'espace à une fonction unique. Il faut ainsi considérer l'accès aux handicapés, aux poussettes, prévoir des lieux de repos pour les personnes âgées par exemple à côté de l'école...

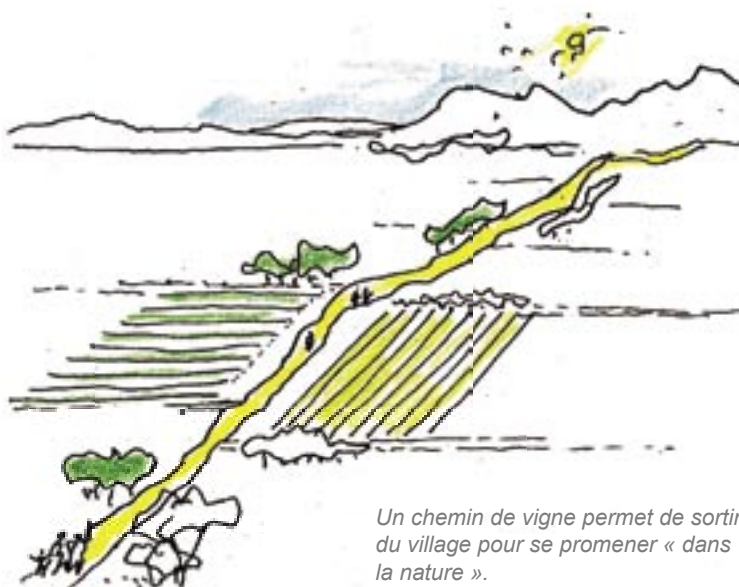
## respect et anticipation des usages

Veiller à ne pas « bloquer » un usage qui fonctionne.

Anticiper les changements notamment par des réserves foncières permet d'éviter des conflits et de faire perdurer des usages ; et ne demande souvent pas beaucoup d'investissements supplémentaires.

Prévoir les besoins des futurs habitants des nouvelles extensions pour :

- . accéder aux commerces à pied ou à vélo et non en voiture,
- . l'accès des enfants et des jeunes à l'école, au terrain de jeu, à l'arrêt de bus,
- . se promener sur les chemins de vignes.



Un chemin de vigne permet de sortir du village pour se promener « dans la nature ».

### [SCENARIO 1]



L'urbanisation n'est pas anticipée, le chemin n'existe plus.

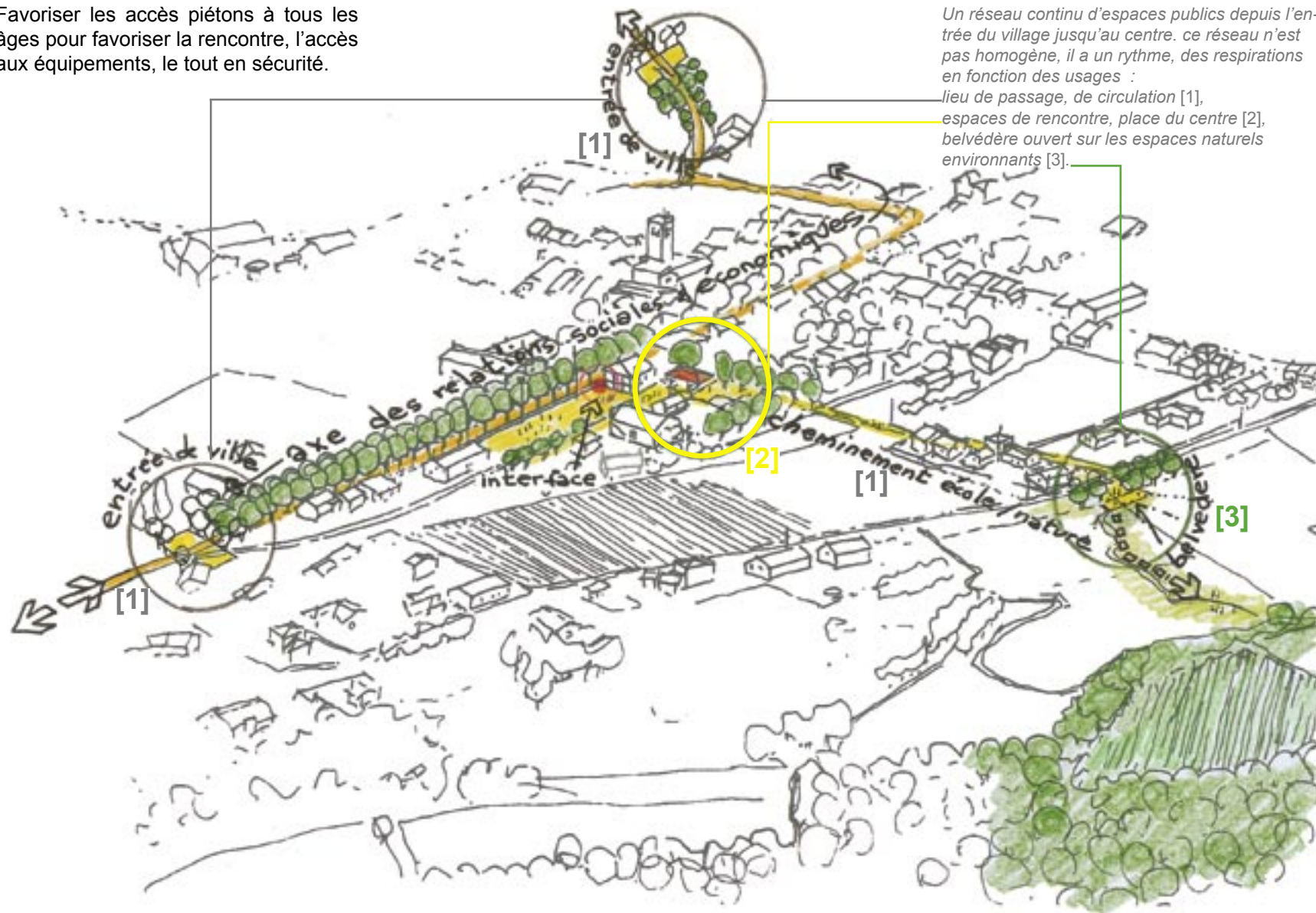
### [SCENARIO 2]



L'urbanisation est anticipée, les accès sont maintenus et les usages respectés, favorisant aussi les relations avec les nouveaux habitants.

**considérer  
le réseau  
piéton au  
moins autant  
que la voirie**

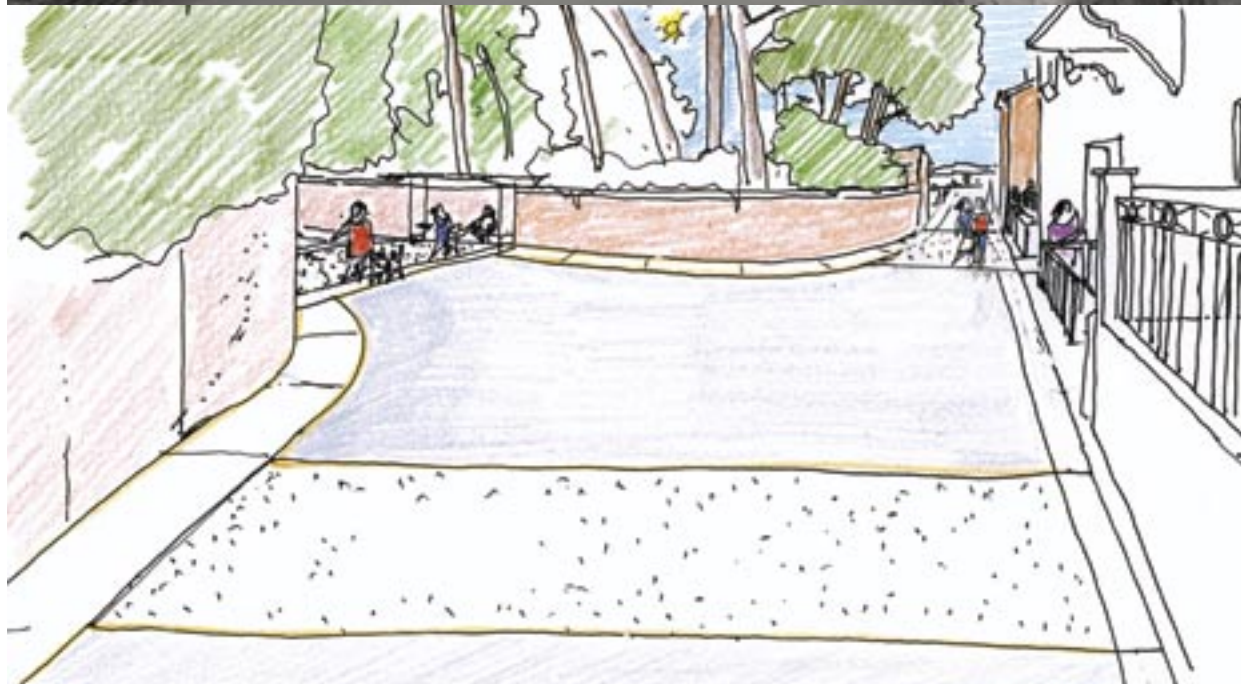
Favoriser les accès piétons à tous les âges pour favoriser la rencontre, l'accès aux équipements, le tout en sécurité.



Un réseau continu d'espaces publics depuis l'entrée du village jusqu'au centre. ce réseau n'est pas homogène, il a un rythme, des respirations en fonction des usages : lieu de passage, de circulation [1], espaces de rencontre, place du centre [2], belvédère ouvert sur les espaces naturels environnants [3].

**valoriser  
et favoriser  
les espaces  
publics**

Les espaces publics sont les lieux de rencontre, de démocratisation quand ils donnent accès aux équipements pour toute la population.



*Début de création (esquisse) d'un espace piéton là où actuellement l'asphalte prédomine. Les trois traversées piétonnes serviraient d'avertissement aux automobilistes et permettraient une sensibilisation au droit des usagers.*

**valoriser  
et favoriser  
les espaces  
publics**

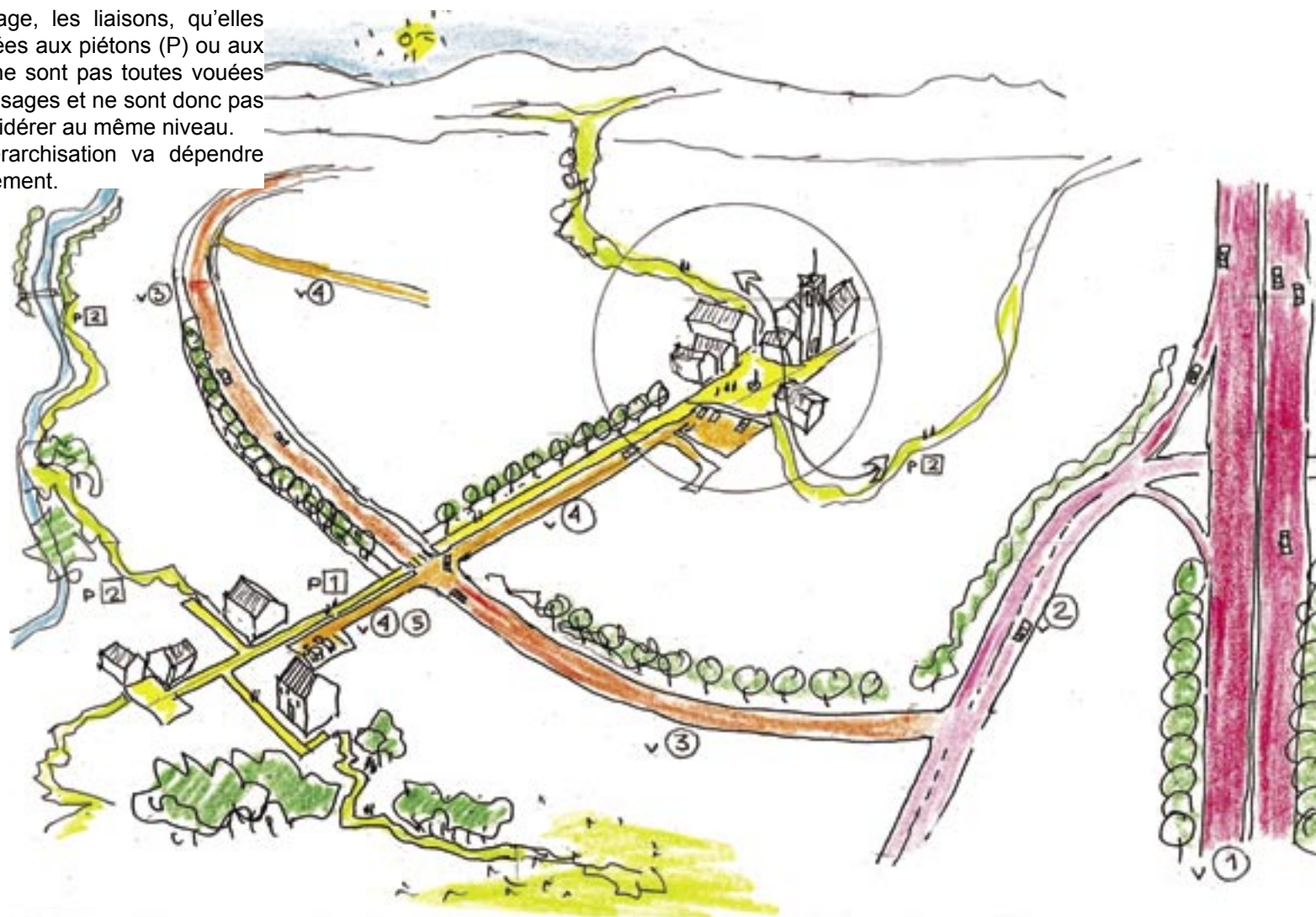
La place du village se doit d'être l'espace du piéton. Cela ne veut pas dire que c'est interdit aux voitures mais le stationnement ne doit pas empiéter sur l'espace piéton. Soit il doit être ailleurs, soit son intégration doit être longuement réfléchie.



*Esquisse d'intention de l'aménagement d'une place permettant, par la visualisation, d'ouvrir la discussion sur des propositions concrètes.*

## hiérarchisation des voies

Dans un village, les liaisons, qu'elles soient destinées aux piétons (P) ou aux voitures (V) ne sont pas toutes vouées aux mêmes usages et ne sont donc pas toutes à considérer au même niveau. De cette hiérarchisation va dépendre leur aménagement.

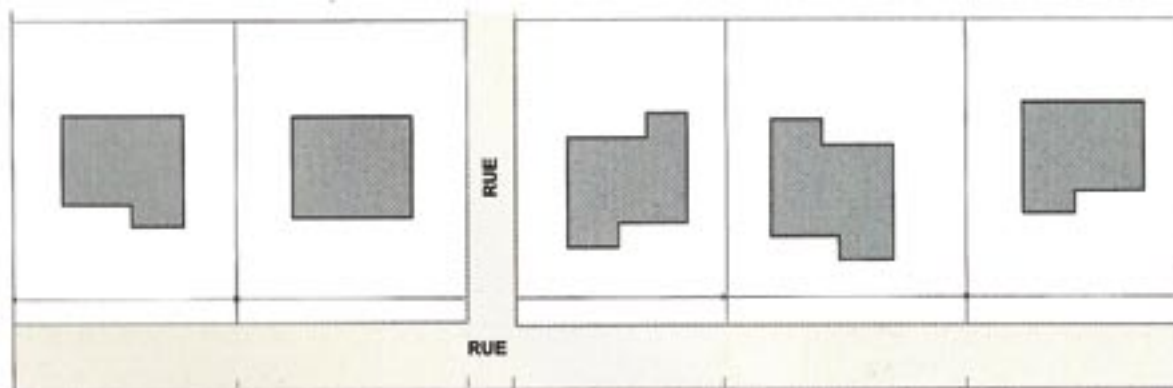


Dans l'exemple suivant, voici la hiérarchisation élaborée :  
V1 : route ou autoroute à l'échelle régionale ou nationale  
V2 : route départementale desservant le village et le reliant aux villages voisins  
V3 : pénétrante du village  
V4 : rue reliant le centre aux «quartiers périphériques»  
V5 : rues et ruelles internes aux îlots

P1 : voie piétonnière le long de la route  
P2 : chemin piétonnier à vocation principale de promenade

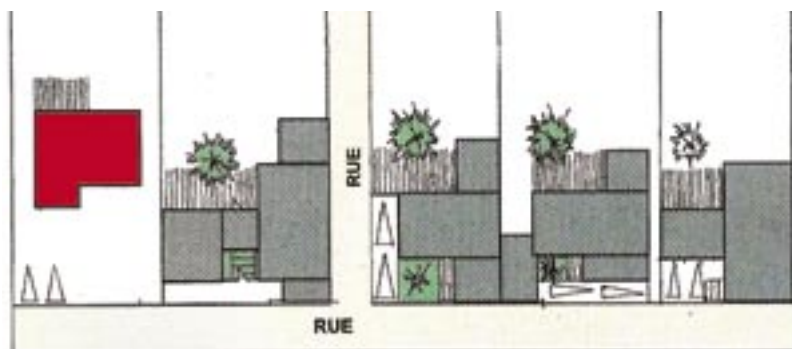
## parcellaire

Un parcellaire large ne favorise pas la cohérence. De plus, il est souvent plus coûteux pour la collectivité voire pour le particulier (viabilisation, réseaux, voirie, entretien...).



remarque : dans les deux organisations présentées, les surfaces des parcelles sont les mêmes.

Un parcellaire étroit et profond permet d'éviter le phénomène de « la maison au milieu de la parcelle ». Elle permet une meilleure structure du tissu urbain, souvent ainsi plus en cohérence avec le bâti ancien, le noyau villageois. De plus, cela permet d'optimiser l'utilisation des espaces extérieurs.



source : CAUE du Morbihan



## densité

Dans la réalisation d'un document d'urbanisme ou d'un projet urbain, il est important de s'inspirer de l'existant ancien et récent.

S'ils forment une unité, une silhouette cohérente, nos villages ne sont pas homogènes : on trouve une diversité de densités qui correspondent à différents modes de vie qui ont existé et qui existent encore.



source orthophoto: Gaïa Mapping



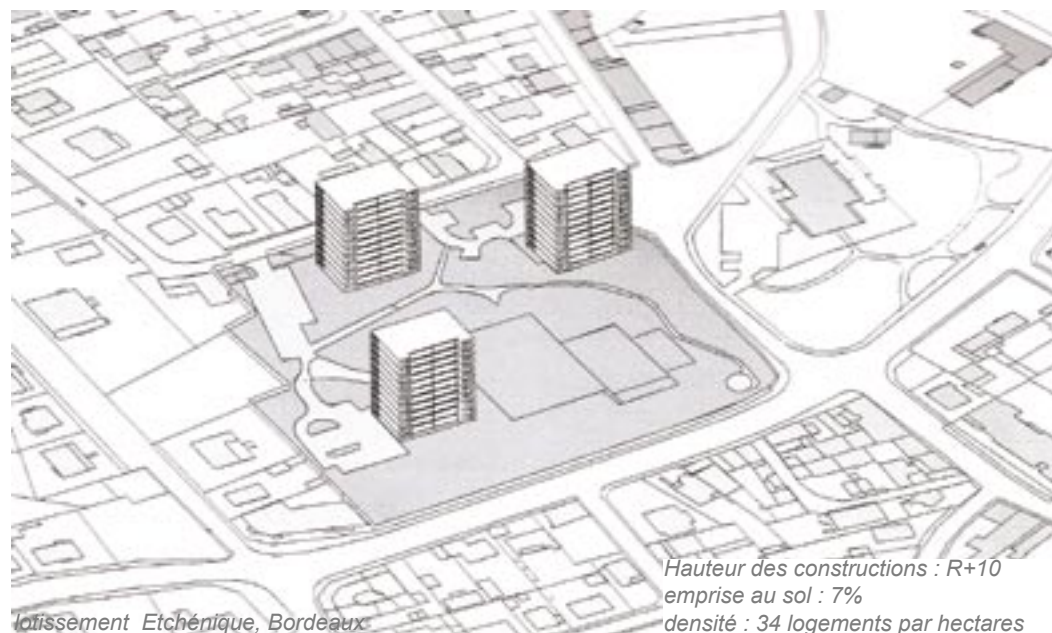
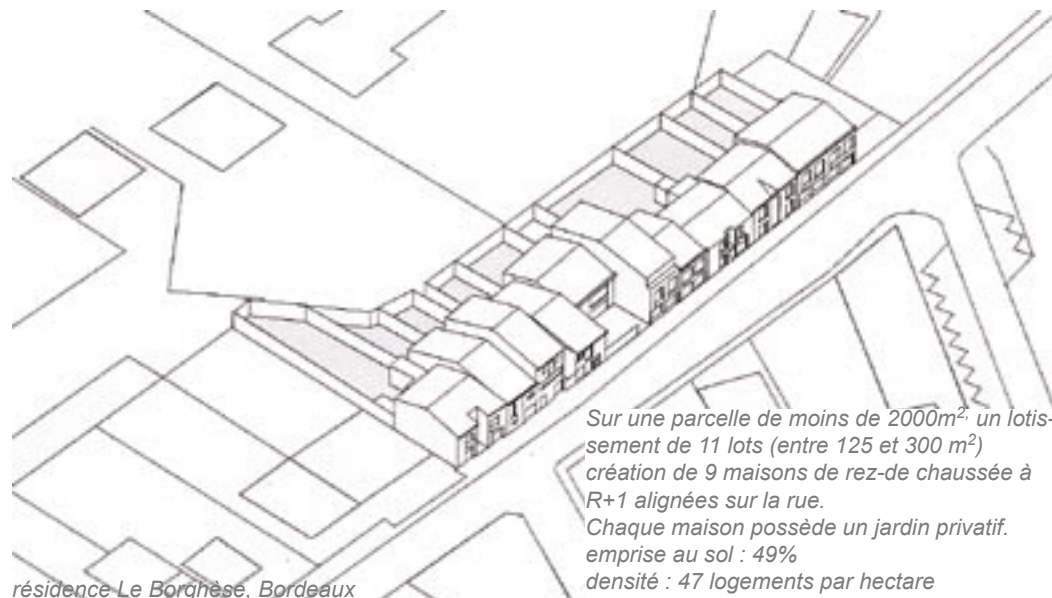
1hectare



## densité

Une densité importante n'est pas synonyme d'immeubles à nombreux étages sans jardin privatif.

Le modèle villageois des maisons alignées sur rue est plus dense qu'une opération groupée de grande hauteur.



source : agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

## tissu urbain, silhouette



source photo : Communauté de communes Vallée d'Hérault, Tressan

*Urbanisation, tissu urbain, résultant d'opportunités foncières. En l'absence de projet urbain cohérent, d'ensemble, les maisons isolées viennent s'étaler sur la pente sans tenir compte ni des caractéristiques du site ni de l'existant et de sa silhouette.*

*Grande cohérence d'un tissu traditionnel. En «allégeant» la densité afin d'introduire des jardins et des espaces de stationnement, on pourrait s'inspirer de ces tissus pour les extensions du village. A noter que la silhouette est en cohérence avec le site.*

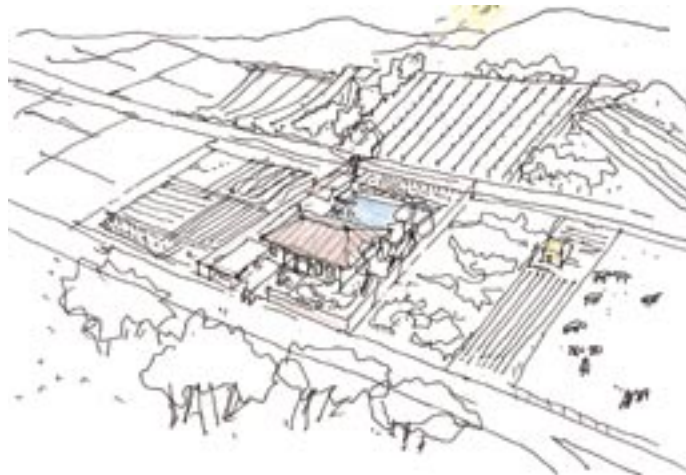
## les représentations... ...un rêve ?



### un rêve ?

57% des français vivent dans une maison. Au rêve de jardin à la campagne, havre de paix à l'abri des nuisances de la ville, s'ajoute le désir de repli, reflet d'un individualisme aujourd'hui accru.

Les quartiers pavillonnaires fabriquent une société de l'entre soi, où l'uniformité et la répétitivité de l'architecture formatent le voisinage et attirent une population homogène.

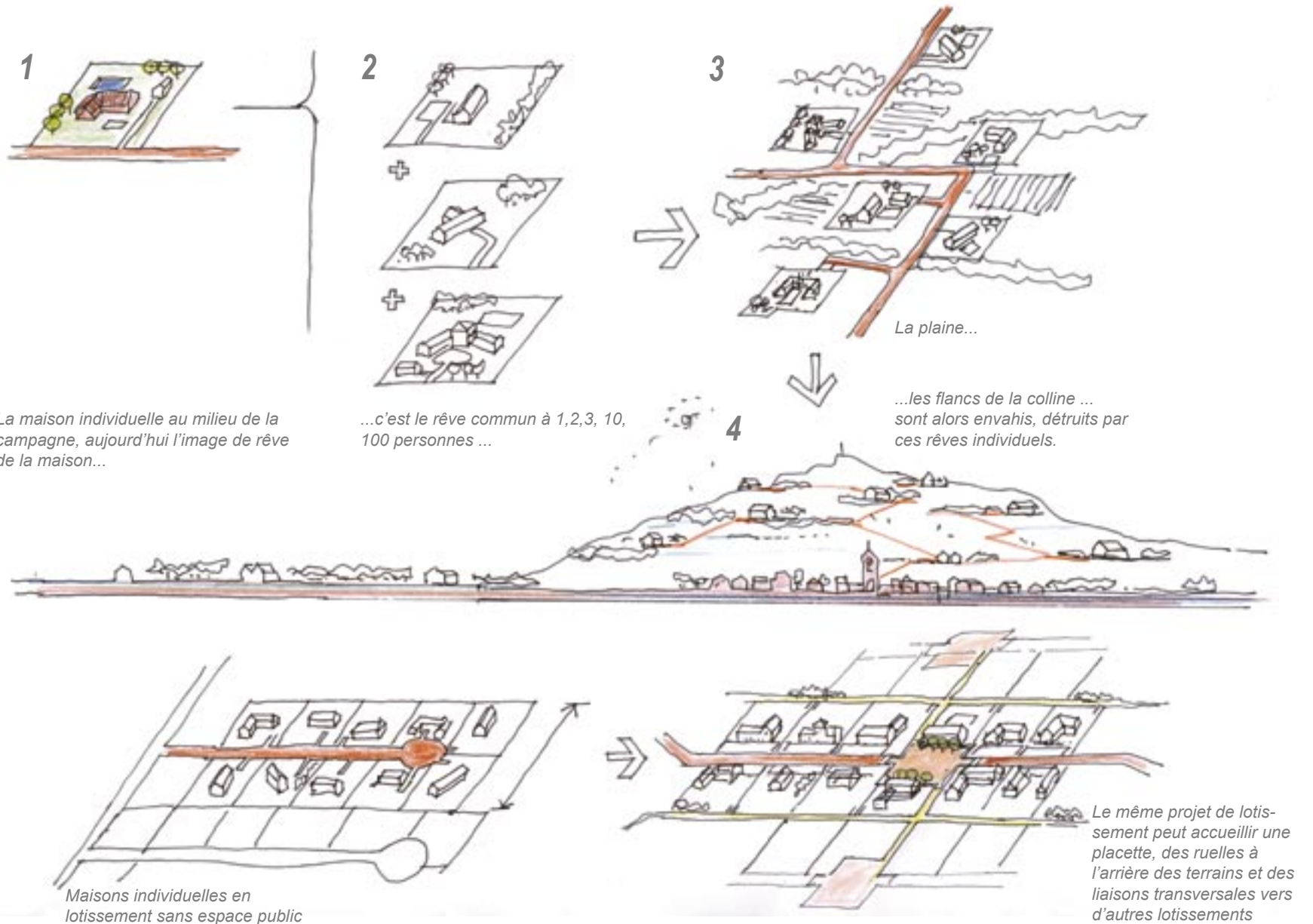


### un cauchemar ?

Le jardin à la campagne se transforme en espace minuscule d'1m autour de la maison (les parcelles ont diminué en taille du fait du prix du foncier). La promiscuité transforme les quartiers pavillonnaires en espaces de gêne visuelle, du bruit...



## des limites au rêve individuel



## la maison et ses espaces extérieurs

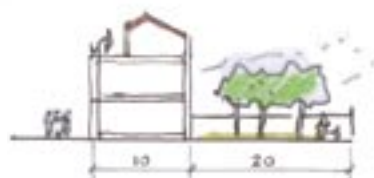


Les espaces extérieurs de la villa pavillonnaire sont devenus des délaissés : 3 ou 4 mètres de recul des limites parcellaires ne permettent pas d'y aménager des espaces de vie mais sont des lieux de promiscuité générant souvent des problèmes de voisinage.

Le jardin peut être organisé de manière à être orienté au sud, à éviter les vis-à-vis, à créer des espaces de lumière au cœur de la maison, à se protéger du vent...

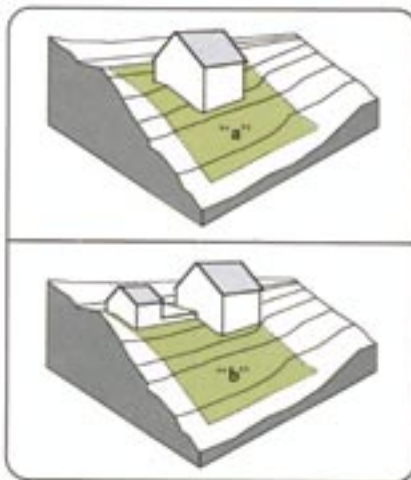


La maison individuelle de plain-pied peut aussi être réinterprétée, ressituée dans un tissu de village vers une maison à étages avec jardinets, terrasses...



## la maison et ses espaces extérieurs

L'espace disponible est-il plus grand en « a » qu'en « b » ?



La surface des jardins « a » ou « b » est identique, 800 m<sup>2</sup> environ.

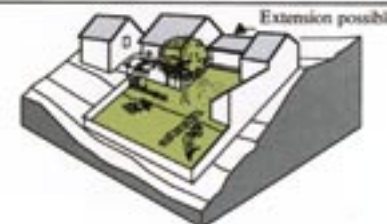
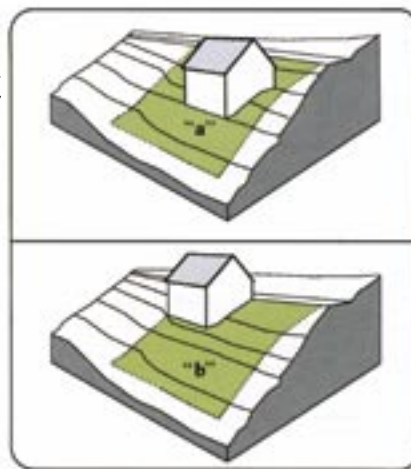
En « a », la maison implantée au centre de la parcelle ne permet pas d'aménager un jardin agréable et crée des zones mal exposées.

Les vis-à-vis sont très rapprochés.

En « b » la maison implantée en limite de propriété libère le jardin bien exposé, facile à aménager.

Il est possible que dans l'avenir vous ayez besoin de développer votre demeure par l'adjonction d'un ou de plusieurs volumes habitables (agrandissement de la famille, logements pour les grand-parents).

Parmi les implantations « a » et « b », quelle est celle qui se prêtera la mieux à une extension ?



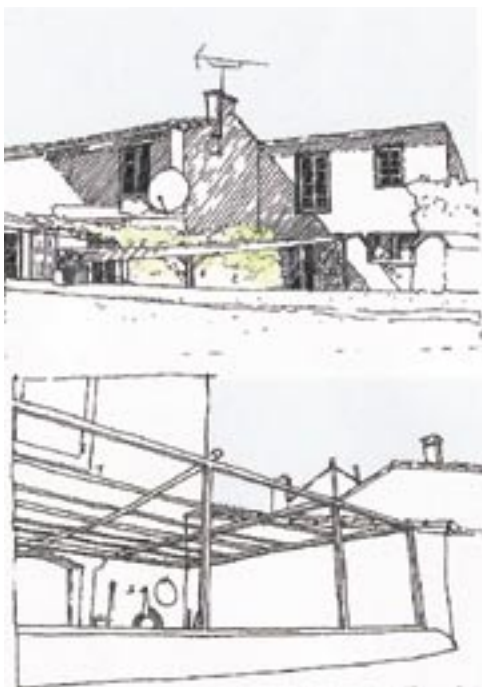
En « a », l'implantation initiale de la construction au centre de la parcelle ne laissait déjà pas beaucoup de possibilités pour l'aménagement du jardin.

Une extension du bâtiment réduirait encore plus cet espace jardin.

En « b », l'implantation initiale de la construction à l'angle de la parcelle laisse la possibilité de réaliser un agrandissement ultérieur tout en préservant les qualités de l'espace jardin.

source : CAUE de la Lozère

## la maison et ses espaces extérieurs



La treille, un espace évolutif avec les saisons : l'été, la végétation fait de l'ombre et l'hiver, l'absence de végétation laisse passer la lumière.

Même dans un lotissement déjà existant les espaces extérieurs peuvent être aménagés à moindre coût offrant à la fois une meilleure qualité de vie aux habitants mais aussi apportant des points communs aux maisons, créant ainsi une certaine homogénéité qui peut également participer à la qualité de l'espace public. Ici la qualité est apportée par des treilles et des vélums, toiles tendues amovibles qui créent des espaces ombragés et plus intimes.

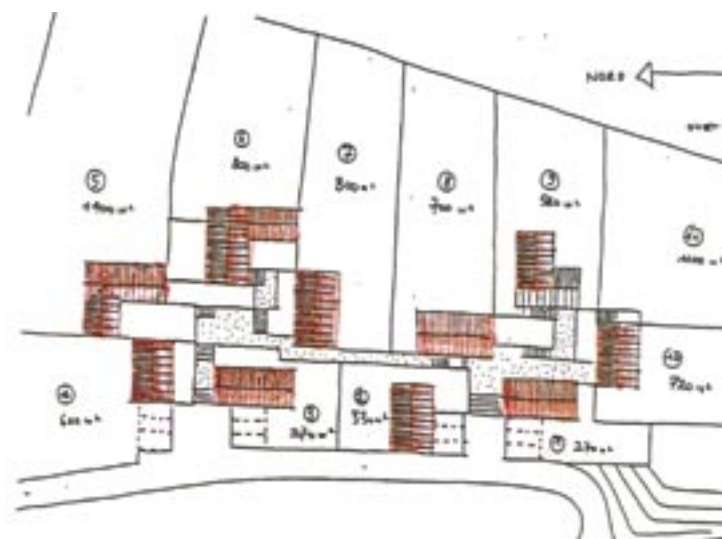


source : dessins de Jean Claude Pansier, architecte dplg



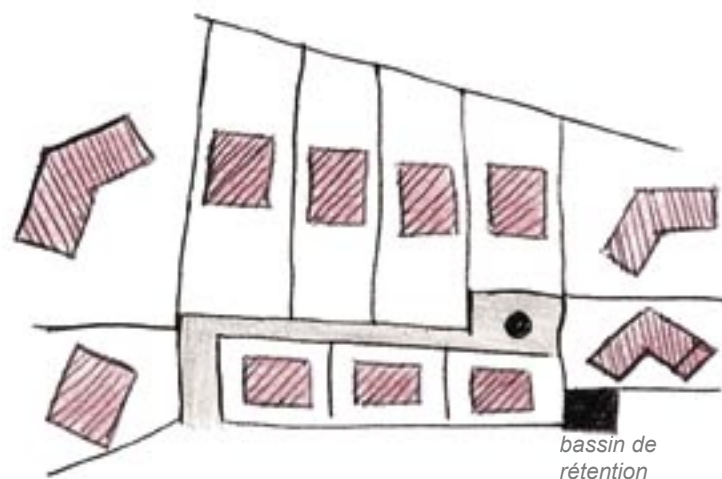
## Lotissement

Le projet « ordinaire » de lotissement n'est pas une fin en soi. Il peut être amélioré en suivant la démarche d'élaborer différents scénarios qui répondent à des objectifs comme respecter une continuité urbaine, favoriser les liens entre les habitants, créer des lieux partagés agréables, etc....



Dans cet exemple, les maisons sont toutes sur des lots de différentes tailles, implantées en bordure et non au milieu de la parcelle. Les maisons participent à créer un ensemble autour d'un espace partagé. Cette organisation est assimilable à celle des mas.

L'implantation des maisons s'appuie sur la structure de l'espace public et elles sont donc disposées en bordure de parcelles permettant en plus aux petites parcelles de bénéficier pleinement des espaces extérieurs privatifs. Les problèmes de vis-à-vis sont amoindris par cette organisation.



La disposition des maisons au milieu des parcelles ne participe pas du tout à l'espace public et des problèmes de vis-à-vis vont sûrement se poser et être détournés par des murs de clôtures.... L'espace public est par ailleurs inexistant car composé de la voirie et de la raquette de retournement. De plus, les plus petites parcelles se retrouvent avec une maison entourée d'une bande d'herbe dont on ne peut rien faire !

source (en haut) : J.C. Pansier, architecte dplg

## 4. la « boîte à outils »

### 4. la « boîte à outils »

#### 4.1 questions et éléments de réponses

#### 4.2 des outils pour anticiper

le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Comment intervenir sur un PLU déjà élaboré ?

la carte communale

la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

#### 4.3 des aides aux financements

le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

la Participation pour Voiries et Réseaux divers (PVR) / la participation de ZAC

#### 4.4 des outils pour maîtriser le foncier

le Droit de Préemption Urbain (DPU) / la Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

l'expropriation / les emplacements réservés

#### 4.5 le lotissement, avantages et dérives



source photo : Communauté de communes Vallée d'Hérault, Le Pouget

## questions et éléments de réponses

Peut-on changer un règlement de lotissement ou d'une zone avant la présentation d'un projet par une simple modification du POS, sans passer par une révision ? .....

Oui.

Par exemple, concernant les hauteurs des murs, la surface des parcelles, la distance des limites (les prospects).

Avec une carte communale, peut-on réserver des chemins (qui passent sur des terrains privés) ou des élargissements pour faire des placettes ?.....

*La carte communale ne permet pas de réserver des emplacements quelque soit la destination future de la parcelle.*

Si une parcelle est classée non constructible, comment peut-on la rendre constructible pour pouvoir y implanter un espace et/ou un bâtiment public ?.....

*La révision du POS ou du PLU permet de rendre constructible une parcelle. La commune devra ensuite utiliser les emplacements réservés pour garantir son utilisation future pour un bâtiment ou un espace public.*

Si une route ou un chemin doit être tracé sur une parcelle privée, comment la commune peut-elle « la garder », garantir son accès au moment où la parcelle est vendue ou construite (lotissement, maisons individuelles...) ? .....

*Si la commune est dotée d'un POS ou d'un PLU, il lui est possible de réserver des emplacements. Dans tous les cas une négociation est toujours possible avec le ou les propriétaires.*

Dans les secteurs des communes où l'assainissement est individuel, les parcelles doivent-elles être d'une taille minimum ? .....

*Les parcelles doivent avoir une taille minimum si chaque propriétaire installe un système individuel. Si l'aménagement prévoit un système d'épuration individuel groupé pour l'ensemble de l'opération, les parcelles n'ont plus besoin de taille minimale.*

## questions et éléments de réponses

Quel est le pouvoir d'action, la marge de manœuvre d'une commune sur les parcelles privées ? (est-ce que la réponse récurrente « on ne peut rien faire » se vérifie ?) .....

*Une commune peut intervenir sur des parcelles privées par le biais :*

- . d'une opération d'ensemble (ZAC),
- . en modifiant ou révisant le POS ou le PLU,
- . en utilisant les emplacements réservés,
- . de façon plus autoritaire, par l'expropriation.

Comment anticiper/ intervenir sur une parcelle qui est divisée du fait d'un partage familial ? .....

*Pour la commune, cela revient à intervenir sur des parcelles privées. Ainsi, le POS, le PLU et la ZAC sont les outils adaptés.*

Comment une voirie peut-elle être moins large, comment éviter une raquette de retournement ? (au vu de la réglementation de la DDE, par rapport aux accès des secours, au ramassage des ordures ménagères..) .....

*Des normes de sécurité et d'accès des secours s'imposent aux projets urbains. quand les voiries sont pensées sans impasse, il est plus facile de respecter les normes.*

Comment mettre en place un préverdissement, imposer une végétation (méditerranéenne par exemple) plutôt qu'une autre ? .....

*Le règlement du PLU mais aussi ceux d'un lotissement ou d'une ZAC peuvent imposer de telles contraintes.*

Comment faire ralentir les voitures et laisser la place aux piétons ? .....

*Des éléments qui peuvent paraître des détails jouent en réalité un rôle très important dans de telles situations : la place aux piétons est construite par le ou les revêtements utilisés pour la chaussée, les trottoirs etc, .... les retrécissements de la chaussée mais aussi la végétation. L'alignement des maisons sur la rue (à l'image des centres anciens de nos villages) est aussi un élément dissuasif de vitesse.*

Comment allier intérêt personnel et intérêt collectif lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme ? .....

*Il est difficile de répondre à cette question. Néanmoins, multiplier les regards sur un projet et mettre en place une démarche de concertation avec les associations et les habitants peut permettre de tendre au plus vers l'intérêt général.*

## le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le **PLU** remplace, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS). Son objectif est d'encadrer et d'anticiper les évolutions urbaines d'une commune à l'horizon des 10-20 ans.

Il se compose :

. d'un **rapport de présentation** qui comprend un diagnostic économique, démographique ainsi qu'une étude environnementale. Cet état des lieux permettra d'expliciter les orientations stratégiques d'aménagement du PADD.

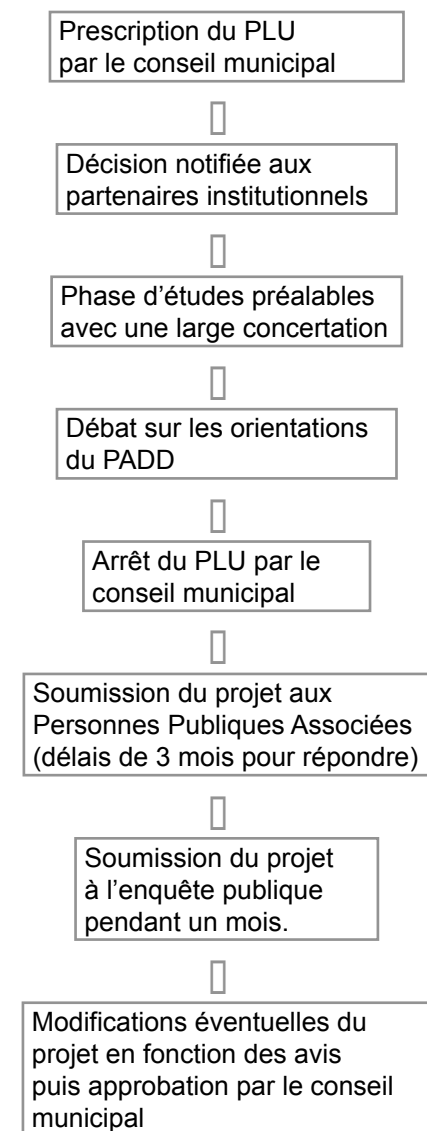
. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : c'est l'élément principal qui le distingue du POS. Désormais, le document d'urbanisme est considéré comme un véritable projet pour la commune et non plus comme un simple zonage avec un règlement. Dans ce PADD sont fixés les orientations et les objectifs communaux en terme d'aménagement et de développement économique ainsi que les lignes de conduite en matière d'environnement (espaces à préserver, à mettre en valeur etc...). Les documents graphiques et les règlements doivent être cohérents avec ce PADD.

. d'un **document graphique : la carte de zonage**. Elle comprend les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). On y trouve également les emplacements réservés par la commune en vue de mettre en œuvre des projets urbains (espaces publics, équipements et logements). Ils peuvent être

localisés sur des parcelles privées, auquel cas la commune a deux ans pour acheter le bien. Cette pratique permet d'agir directement sur le domaine privé.

. d'un **règlement** s'appliquant aux zonages sous la forme de dispositions (14 articles).

Procédure d'élaboration du PLU :



## Comment intervenir sur un PLU déjà élaboré ?

Si le PLU projette une réglementation et des plans de zonage à moyen voire long terme, il doit être en constante adéquation avec les projets de la collectivité.

Pour cela, la législation prévoit la possibilité de retoucher le document en cas de nécessité grâce à plusieurs procédures correspondant à l'impact du projet sur la commune :

. la **modification** permet d'améliorer le contenu (actualisation d'une règle, adaptation d'une limite de zonage, ...), de reconsidérer certains projets d'équipement (ajout ou suppression d'emplacements réservés, ...) ou d'ouvrir une zone d'urbanisation future à l'urbanisation (ne doit pas remettre en cause l'affectation prévue dans le zonage et le règlement initial).

C'est la procédure la plus légère, on rédige un dossier qui sera soumis à enquête publique puis approuvé par le conseil municipal.

. la **révision simplifiée** est une procédure accélérée de la révision pour permettre la réalisation d'un projet. Elle peut être mise en œuvre pour une construction ou une opération à caractère public ou privé présentant un caractère général pour la commune (implantation d'une entreprise, d'un équipement public ou d'un lotissement communal...) ou l'extension de zones constructibles si cette dernière ne porte pas atteinte au PADD. Cette procédure demande la constitution d'un dossier avec une notice de présentation du projet prouvant l'intérêt général puis la révision simplifiée est soumise à enquête publique et approuvée en conseil municipal.

. la **révision** est entreprise dès lors qu'un projet porte atteinte à l'économie générale du document. Tout POS révisé devient PLU.

La procédure est proche de celle d'élaboration du document.

*La commune ne doit pas hésiter à recourir à ce type de procédés pour débloquer des projets.*

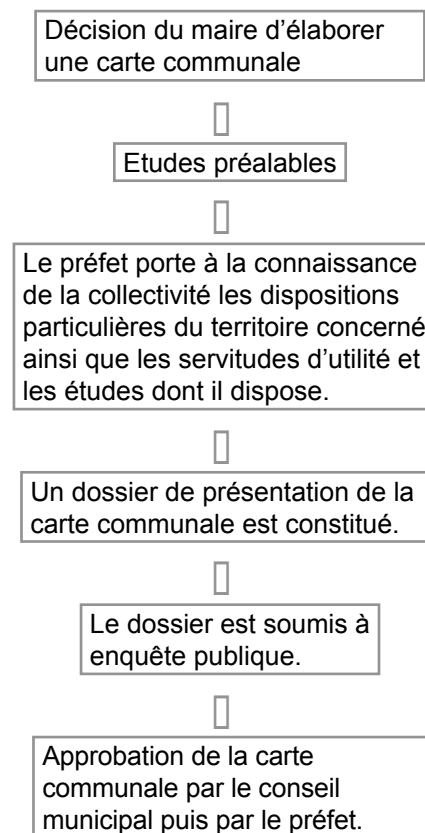
## la carte communale

Elle s'adresse aux communes rurales soumises au Règlement National d'urbanisme (RNU). La loi Solidarité Renouvellement Urbain lui donne le statut de document d'urbanisme.

La **carte communale** permet de suspendre la règle de la constructibilité limitée en délimitant par une simple cartographie les secteurs constructibles et les secteurs où les constructions ne sont pas admises. Dans les secteurs constructibles l'application du règlement national d'urbanisme permet de délivrer les permis de construire sans règlement spécifique.

Même si la carte communale est un véritable document d'urbanisme, elle ne permet pas à la commune d'édicter certaines règles particulières (par exemple sur l'aspect extérieur des constructions), de délimiter des emplacements réservés ou d'instaurer le droit de préemption. Par conséquent, il est souvent préférable de prévoir à terme l'élaboration d'un PLU afin de maîtriser complètement l'urbanisme de la commune (foncier, compositions et formes urbaines).

Procédure d'élaboration de la carte communale :



## la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Les Zones d'Aménagement Concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir et de mener une politique volontariste pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder à des utilisateurs publics ou privés. Une **ZAC** peut permettre la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain ou un développement urbain maîtrisé de réserves foncières.

La superficie d'une opération de ce type varie de quelques hectares à plus d'une centaine. Les objectifs d'aménagement peuvent concerner le développement des activités économiques ou la production d'une offre diversifiée en logements, éventuellement les deux.

Dans tous les cas, des équipements d'intérêt collectif ou public sont réalisés, ce qui différencie la ZAC du lotissement par exemple. Il s'agit donc de véritables opérations urbaines diversifiées.

L'ensemble des procédures associées à la ZAC permet :

- la **maîtrise foncière** (éventuellement par expropriation si une Déclaration d'Utilité Publique est prononcée),

- la **maîtrise du découpage des terrains et de l'affectation des sols**,

- la **réalisation de voiries et d'équipements publics** nécessaires au bon fonctionnement d'un nouveau quartier, dont la nature est déterminée après concertation de la population et étude d'impact de l'opération sur

l'environnement, l'économie, les déplacements,

- de définir avec précision le contenu du programme, de **planifier et de maîtriser la programmation** des divers équipements évitant ainsi l'urbanisation au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

La ZAC s'inscrit dans un cadre réglementaire avec :

- une **concertation préalable de la population** sur les objectifs d'aménagement (le bilan de cette concertation est présenté au conseil municipal),

- une **approbation** par le conseil municipal du bilan de la concertation préalable au projet de création de ZAC et d'un dossier de création comportant un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre, une étude d'impact, le choix du régime fiscal (TLE ou participations) dans la zone et l'indication du mode de réalisation de la ZAC,

- une **approbation** par le conseil municipal d'un dossier de réalisation avec un programme de construction, un programme des équipements publics prévus et la planification dans le temps du financement de l'ensemble de l'opération.

*La ZAC est actuellement l'outil le plus adapté pour anticiper et réaliser des opérations de renouvellement et de développement urbain car il permet d'assurer une maîtrise du projet tout le long de la procédure.*

*La mise en œuvre d'une ZAC peut nécessiter une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme (voir précédemment les procédures pour les modifications, révisions simplifiées ou révisions).*



## le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

Le **PAE** est une procédure à finalité financière uniquement. Il s'applique indépendamment du document d'urbanisme en vigueur (contrairement à la ZAC).

Le PAE se compose de 4 éléments :

. un **plan** qui délimite le secteur d'aménagement.

. la **liste des équipements** définie par le Conseil Municipal. Il s'agit la plupart du temps d'équipements ou d'espaces publics.

. le **tarif** : la collectivité détermine la part de financement qu'elle prendra en charge directement. Le reliquat est mis à la charge des constructeurs selon une clef de répartition dont la définition est laissée à la libre appréciation du conseil municipal.

. le **calendrier** : la délibération qui crée le PAE doit déterminer le délai de réalisation des équipements publics prévus. Ce délai a une grande importance : si les équipements annoncés n'ont pas été réalisés, les bénéficiaires des permis de construire peuvent demander le remboursement des sommes versées ou des prestations fournies.

Une « participation-PAE » est un remboursement de dépenses d'équipement. Dans un secteur d'aménagement, la commune devrait commencer, de sa propre initiative, à réaliser les équipements publics définis par la liste des PAE.

Or, bien souvent, la « participation-PAE » n'est pas utilisée comme moyen de remboursement,

mais comme moyen de préfinancement : la commune attend que des constructeurs paient leur participation pour réaliser, grâce au financement ainsi dégagé, les équipements prévus.

Une telle pratique est dangereuse car la commune risque d'être prise de vitesse et peut être amenée à réaliser en bloc l'ensemble des équipements au dernier moment, avec l'obligation de devoir rembourser les sommes perçues si le programme n'a pu être respecté avant l'échéance fixée par le calendrier de réalisation.

## la Participation pour Voiries et Réseaux Divers (PVR)

### la participation de ZAC

La **PVR** permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.

Les travaux pouvant être concernés par la PVR sont :

- . **l'aménagement de la voie** (acquisition foncière, travaux de voirie, éclairage public...),

- . **l'aménagement des réseaux** (eau potable, assainissement, électricité), les études nécessaires aux travaux.

Comme le PAE, la PVR est instaurée indépendamment du document d'urbanisme en vigueur. L'élaboration de la PVR se fait par une première délibération de la collectivité pour mettre en place le principe puis une seconde pour fixer la part du coût des travaux des voies/réseaux mis à la charge des propriétaires fonciers avec le montant de la participation par m<sup>2</sup> de terrain.

Cette pratique doit être utilisée avec beaucoup de prudence car il est difficile pour la commune d'estimer la participation financière des propriétaires fonciers.

Il y a parfois discordance entre la PVR et le coût réel des travaux et la commune doit fournir un effort financier important pour finaliser les opérations.

Dans le cadre d'une procédure de ZAC, la collectivité peut après imposer dans la programmation la **prise en charge par l'aménageur d'équipements publics, de logements spécifiques ou l'aménagement d'espaces publics**. Il est donc essentiel d'anticiper tous ces éléments avant de choisir l'aménageur afin d'être en mesure de négocier.

Contrairement au PAE et à la PVR, la **participation de ZAC** permet à la collectivité de maîtriser et contrôler tout le programme de «A à Z», à condition d'avoir engagé une réflexion sur le développement urbain en amont du projet.

## le Droit de Préemption Urbain (DPU)

## la Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Le **DPU** est instauré par délibération du conseil municipal dans le but d'aménager un espace, d'accueillir des espaces de loisirs, des espaces ou des équipements publics.

Il peut s'exercer dans les zones urbaines et dans les zones d'urbanisation futures délimitées par le POS/PLU ou dans les espaces ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement de zone.

Il peut ne concerner que certains secteurs de la commune.

Après la délibération, il y a obligation pour la collectivité d'un affichage d'un mois en mairie et d'une publication dans les journaux locaux.

Une fois le DPU institué, la procédure se déclenche dès lors qu'un propriétaire situé sur le périmètre décide de vendre son bien. La collectivité est alors directement avertie par le biais de la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposé par le propriétaire (obligation) et l'administration peut prendre la décision d'acquiescer ou non. En cas de désaccord sur le prix, le contentieux est porté devant le juge judiciaire.

*Cet outil peut permettre aux collectivités de constituer des réserves foncières et d'envisager des projets d'aménagement.*

La **ZAD** est créée par un arrêté du préfet, soit sur l'initiative de l'Administration après consultation de la Commune, soit sur demande de la Commune. Le préfet a la possibilité de créer par arrêté, un périmètre provisoire où le droit de préemption va s'exercer comme si la ZAD existait déjà.

A l'intérieur de ces zones, un droit de préemption peut être exercé pendant une période de 14 ans, permettant ainsi la réalisation d'actions ou d'opérations ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale d'aménagement ou de l'habitat et de constituer des réserves foncières.

A la différence du DPU, les ZAD peuvent être instituées dans des communes non dotées d'un POS/PLU et en dehors des zones urbaines ou d'urbanisation future permettant ainsi d'élargir les possibilités de maîtrise du foncier.

Sur les périmètres où le DPU s'exerce, les propriétaires ont un droit de délaissement c'est-à-dire qu'ils peuvent obliger la collectivité à acheter leur bien. En cas de désaccord, le prix est fixé par le juge judiciaire.

Sur les ZAD, ce droit ne peut être exercé qu'un an après sa création.

## ***l'expropriation les emplacements réservés***

L'**expropriation** est un moyen autoritaire d'acquisition de la propriété. Elle se réalise au nom de l'Etat seul même si d'autres personnes (publiques essentiellement) peuvent prendre l'initiative de la procédure ou en bénéficier. L'exercice de l'expropriation est subordonné à la déclaration d'utilité publique de l'opération, qui nécessite une enquête publique, la nomination du commissaire enquêteur et la constitution d'un dossier. La jurisprudence vérifie ensuite que ce droit est bien exercé dans un intérêt général.

Lorsque le droit d'expropriation s'exerce, le propriétaire ne peut s'opposer à la dépossession de son bien que par un recours contentieux (contrairement à la préemption). La fixation du prix est assurée par le juge judiciaire.

Le PLU permet de définir des périmètres qui seront **réservés à des usages d'intérêt général** : équipements publics, espaces verts ou installations diverses. Ces **emplacements réservés** font l'objet dans le PLU d'une description justifiant leur création et d'une délimitation précise sur les plans de zonage. Une fois le PLU approuvé, la commune est en mesure d'intervenir sur les emplacements réservés :

. par le biais d'une **acquisition à l'amiable** ou, à défaut, par expropriation en justifiant l'intérêt général,

. par **voie de préemption** lorsque le propriétaire souhaite vendre le terrain,

. par **voie de délaissement** si le propriétaire met la commune en demeure d'acheter.

Cette pratique permet à la commune de s'affranchir de la propriété privée pour anticiper des projets urbains importants.

## le lotissement, avantages et dérives

Le **lotissement** se définit par toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments ayant pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété. Il s'agit d'une procédure simple mise en œuvre le plus souvent par le privé.

L'autorité compétente en matière de délivrance de l'autorisation de lotir est le maire si la commune dispose d'un POS approuvé depuis plus de 6 mois. Un nombre limité d'informations figure dans la demande de lotir. L'autorisation ne peut être refusée que si le projet de lotissement est non conforme au document d'urbanisme en vigueur mais l'autorité peut exiger des prescriptions d'ordre réglementaires, financières ou techniques : règles d'urbanisme propres au lotissement, contribution à la réalisation d'équipements publics, définition des travaux à réaliser par le lotisseur.

Le délai d'instruction d'une demande de lotir étant court (3 mois), cette procédure est très souple d'utilisation et aujourd'hui les lotissements couvrent le territoire sans faire l'objet d'aucun projet urbain, d'autant que la présence de professionnels (paysagiste, architecte, urbaniste) n'est pas obligatoire.

Ce phénomène a eu pour conséquence la **production de lieux n'ayant plus rien à voir avec le rêve des nouveaux accédants à la propriété** :

- . **éloignement des centres villes** équipés dû à la recherche de terrain les moins chers possibles,

- . de nouveaux **lieux mono-fonctionnels** tournés uniquement vers l'habitat, sans lien avec le reste de la ville ou du village,

- . des espaces standardisés par des **maisons-produits de catalogue**,

- . une **fragilisation des familles** à faible revenu à cause de l'endettement et de l'éloignement du lieu de travail.

Tous ces facteurs posent à la fois des problèmes urbains, économiques et sociaux auxquels il est parfois difficile de faire face aujourd'hui.

La procédure de lotissement est actuellement en voie d'amélioration par le biais de la réglementation (obligation d'insérer un volet paysager) mais surtout par l'obligation pour les privés de répondre à plus d'exigences de la part des collectivités locales. De plus en plus, les pouvoirs publics imposent dans les lotissements de la mixité (logement locatif ou sociaux par exemple), des espaces publics ou des activités pour les futurs résidents.

**merci** aux élus des communes de

GIGNAC  
LE POUGET  
MONTARNAUD  
MONTPEYROUX  
PUILACHER  
SAINT BAUZILLE DE LA SYLVE  
SAINT GUIRAUD

pour leur **participation** aux ateliers

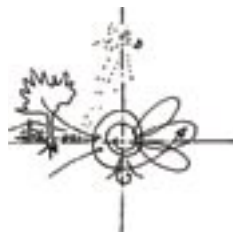
### **Communauté de communes Vallée de l'Hérault**

2 parc d'activités de Camalcé  
BP15  
34 150 GIGNAC  
tel 04 67 57 04 50/ fax 04 67 57 04 51  
email [contact@cc-vallee-herault.fr](mailto:contact@cc-vallee-herault.fr)  
**[www.cc-vallee-herault.fr](http://www.cc-vallee-herault.fr)**



### **association la manufacture des paysages**

village des arts et métiers  
ricazouls  
34 800 OCTON  
tel/ fax 04 67 96 30 45  
email [lamanufacture-octon@wanadoo.fr](mailto:lamanufacture-octon@wanadoo.fr)  
**[www.lamanufacturedespaysages.org](http://www.lamanufacturedespaysages.org)**



*Nous sommes des invités sur cette terre dont nous sommes responsables le temps d'une génération : nous devons transmettre le respect de ce patrimoine.*

*Face au modèle actuel d'urbanisation galopante et banalisante, nous avons la responsabilité de proposer des alternatives qui tiennent compte des aspirations collectives et des caractéristiques propres à chaque territoire.*

*Il est aujourd'hui nécessaire de réfléchir et faire réfléchir sur les rapports entre foncier, bâti et humain pour définir une évolution cohérente, concertée et durablement équilibrée.*

Sur ces postulats, l'association la manufacture des paysages, à la demande de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a mené une formation d'élus sous forme d'ateliers d'urbanisme.

Voici restitués la démarche expérimentée, les principes d'actions appréhendés, les outils de visualisation manipulés et les questions et débats qui ont surgi.