



PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE

Direction départementale
des territoires de Saône-et-Loire



PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE

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

Passagers
des Villes 
EAGD Entreprise d'Architecture
Globale et Durable

BazarUrbain 

R

RAPPORT

Villes durables / Campagnes vivantes

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

rapport final - juillet 2012



Sommaire.

Préambule5
Fondamentaux13
Où est-ce ?17
Chroniques d'adolescents73
Livre-jeu93
Items95
Fiches-références173
Lexique201
Bibliographie227
Synthèse228

Dans la version numérique du présent document, afin d'accéder aux chapitres du sommaire, vous pouvez utiliser les liens oranges «cliquables» dont l'insigne  apparaît lorsque l'on passe la souris  dessus.

Il est possible de revenir au sommaire depuis ces têtes de chapitre en cliquant sur le bonhomme orange  en bas de page

A l'intérieur des chapitres, il est possible à tout moment de revenir à la tête de chapitre principale en cliquant sur le bonhomme orange  en bas de page



P

PRÉAMBULE

Le contexte.

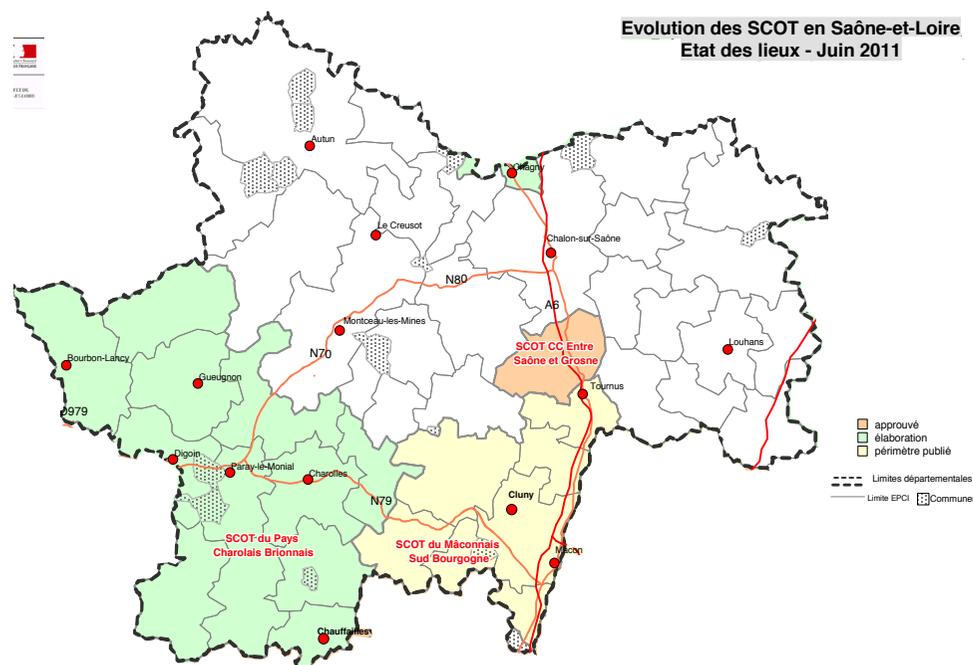
En octobre 2011, la DREAL Bourgogne et la DDT71 lancent conjointement une étude destinée à développer un concept de ville durable applicable à la région bourguignonne et plus particulièrement au département de la Saône-et-Loire sur le thème «ville durable - campagnes vivantes».

L'étude doit s'axer autour des questions de densité, de formes urbaines, d'organisation des polarités, et plus généralement doit envisager une vision renouvelée de l'équilibre ville - campagne.

Cette démarche volontaire s'inscrit dans un contexte d'étude particulièrement dynamique et stratégique. En effet, à l'heure actuelle, plusieurs SCOT sont en chantiers ou en projet sur la région et en Saône-et-Loire avec une nécessité de tenir un discours pédagogique à l'attention des élus.

Partant du constat que même si la Saône-et-Loire présente des spécificités et des dynamiques de territoires éclectiques (situations démographiques, économiques, patrimoniales, d'habitats et d'armatures urbaines différenciées) l'étalement urbain est un phénomène qui touche l'intégralité du département ; un vaste chantier dénommé «Livres blanc de l'étalement urbain» conduit actuellement par la DDT71 a été lancé afin de caractériser et de territorialiser précisément le phénomène.

Encore beaucoup de territoires non couverts par un SCOT...



Ce document a vocation à établir un «état zéro» dudit phénomène sur le territoire et des conséquences associées à l'aide de trois indicateurs : la forme urbaine, l'efficacité de l'urbanisation à vocation d'habitat et l'évaluation de l'étalement urbain.

 *Pour en savoir plus*

Livre blanc de l'étalement urbain en Saône-et-Loire - DDT71- janvier 2012



Synthèse du livre blanc de l'étalement urbain.

De manière synthétique, le livre blanc pointe une certaine dérive législative depuis les lois de décentralisation de 1982. Ainsi la règle dite de la «constructibilité limitée» figurant à l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme ayant connu une certaine abondance jurisprudentielle a conduit ces dernières décennies à une dérive de son interprétation particulièrement préjudiciable pour l'urbanisation du territoire.

Les effets sont là : «entre 1962 et 2008, une commune sur 4 a connu une forte progression de sa tache urbaine qui a été beaucoup plus rapide que l'évolution de sa population». Cette progression s'est faite et se fait encore aujourd'hui essentiellement au détriment d'espaces agricoles, de ceux ayant le meilleur potentiel agronomique principalement à destination d'espaces à vocation économique et d'habitat individuel. Car en Saône-et-Loire, «la maison individuelle représente plus de 80% de l'espace consommé pour seulement la moitié des logements construits». De surcroit, «on construit de plus en plus loin des pôles d'emplois et de services» avec pour conséquences majeures : une surconsommation de l'espace (notamment agricole) et une augmentation des déplacements mais pas seulement... (cf.chapitre 1- les fondamentaux)

Ces constats posés, ils présentent néanmoins des degrés d'intensité contrastés dans le territoire départemental. Le Val de Saône, le Mâconnais, le Chalonnais, l'Autunois et le bassin minier présentent la plus faible consommation d'espace par habitant, tandis que la Bresse Louhannaise, le Brionnais, le Haut Morvan, le pays d'Yssy l'Evêque et le haut Charolais présentent les plus fortes consommations par habitant.

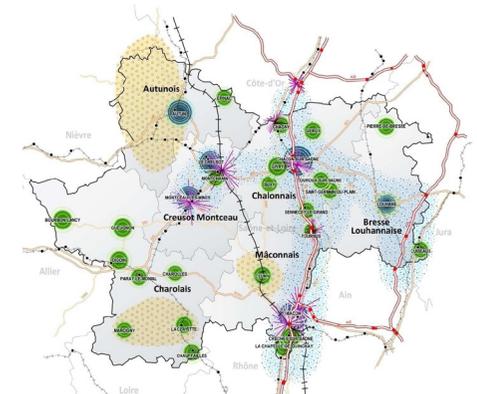
Pour autant, en terme de SAU et d'un point de vue purement quantitatif, les plus fortes consommations foncières concernent le Chalonnais et la Bresse.

Bassins d'habitat et EPCI des principales agglos de Saône-et-Loire ▼



Extrait du Plan Départemental de l'Habitat - CG71- mai 2011

Les typologies d'habitat en Saône-et-Loire ▼



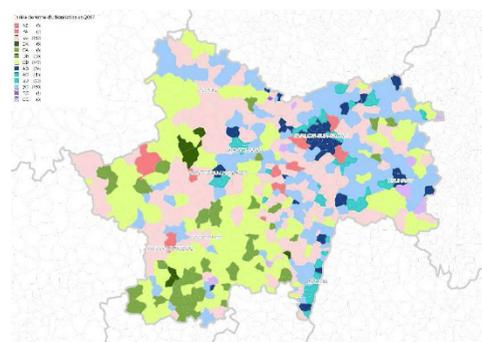
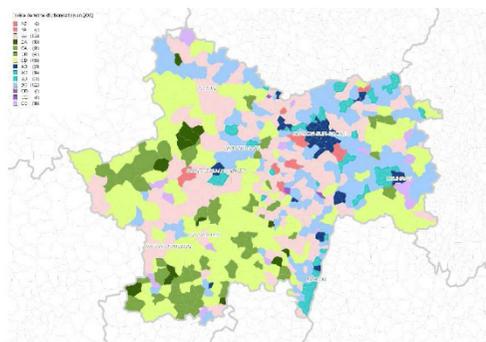
Extrait du Plan Départemental de l'Habitat - CG71- novembre 2011



Les formes que revêt cette consommation foncière sont également différenciées. L'indice de forme d'urbanisation (issu de l'analyse matricielle du coefficient de dispersion urbaine et du coefficient de compacité) permet une comparaison entre territoires aisée par 4 formes simples d'urbanisme présentant chacune des caractéristiques plus ou moins marquées : regroupée circulaire, éclatée circulaire, regroupée allongée, éclatée allongée.

D'un point de vue territorial, l'urbanisation de type éclatée linéaire se situe principalement à l'est du département, dans la Bresse Louhannaise. L'urbanisation de type éclatée circulaire concerne également l'ouest du département mais se caractérise par un habitat plus diffus. Enfin, l'urbanisation regroupée concerne principalement le Val de Saône.

De manière globale sur le département et ce sera là la conclusion de cette synthèse, entre 2002 et 2007 on constate une diminution des formes regroupées circulaires au profit des formes regroupées allongées, éclatées circulaires et éclatées allongées, ce qui confirme une tendance depuis ces deux dernières décennies au diffus. (voir cartes ci-dessous).



Effectifs		Indice de dispersion			
		0	0,03	0,15	0,3
Indice de compacité	1	regroupée circulaire		éclatée circulaire	
	A	7	11	13	
	1,15	2	138	158	42
	B				
1,3	C	14	122	16	1
1,45	D	26	21	2	
		regroupée allongée		éclatée allongée	

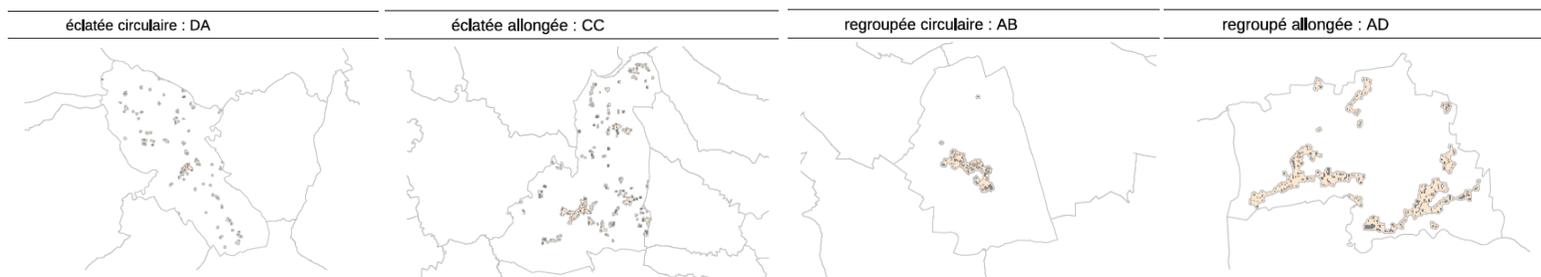
Effectifs		Indice de dispersion			
		0	0,03	0,15	0,3
Indice de compacité	1	regroupée circulaire		éclatée circulaire	
	A	7	8	6	
	1,15	5	152	147	35
	B				
1,3	C	13	135	8	1
1,45	D	34	22		
		regroupée allongée		éclatée allongée	

Répartition des communes selon l'indice de forme d'urbanisation en 2002 et 2007 ▲

➤ Pour en savoir plus

Méthode livre blanc de l'étalement urbain en Saône-et-Loire - DDT71- janvier 2012

L'indice de forme d'urbanisation ▼



Les objectifs de l'étude.

Constater et mesurer précisément l'ampleur du phénomène d'étalement urbain, c'est poser les premiers jalons du changement. Restent la méthode et les outils à définir pour parvenir aux changements, objets mêmes de cette étude qui s'adressent en priorité à ceux qui urbanisent et développent le territoire au quotidien : élus et acteurs privés de l'aménagement.

Afin de poursuivre le travail entamé par «le livre blanc de l'étalement urbain», l'objectif principal de l'étude est de proposer une vision nouvelle des façons d'urbaniser le territoire qui soit économe dans ses formes et dans sa composition.

Mais plus largement, les nécessités de promouvoir une ville durable tout en maintenant des campagnes vivantes imposent d'intégrer à la réflexion au-delà des questions d'optimisation de l'espace, celles des mixités fonctionnelles et sociales, des mobilités, des évolutions sociales et démographiques, du maintien des services à la population, de la préservation du patrimoine bâti et paysager ou encore de l'activité et de l'emploi.

Bref, c'est une étude urbaine avant tout mais sa dimension sociale reste forte dans le sens où les choix d'urbanisation du territoire impactent très fortement le quotidien du tout un chacun.

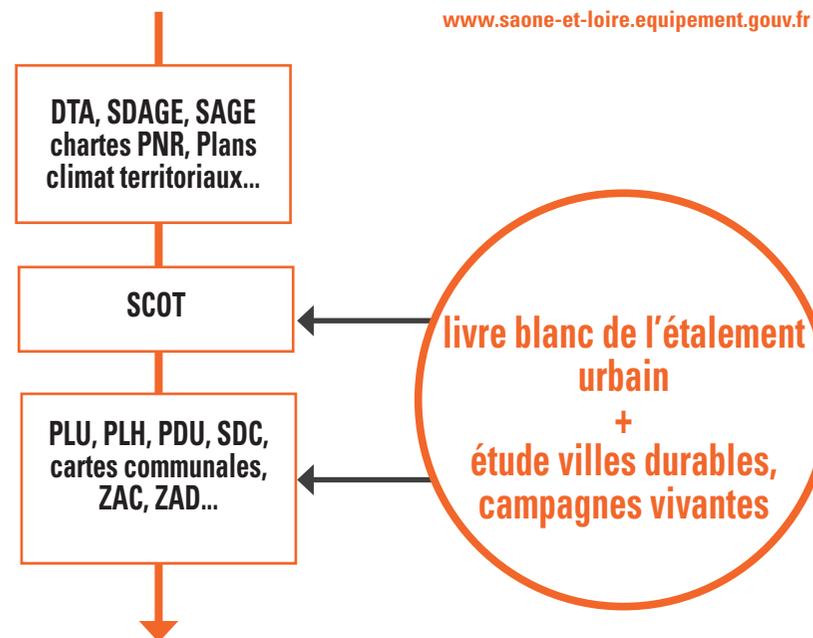
Pour illustrer clairement le propos, l'étude présentera de manière pédagogique une sélection de références d'optimisation foncière sur différentes thématiques (friches urbaines, espaces bâtis densifiables, espaces libres à l'intérieur du tissu urbain, espaces en continuité de l'urbanisation...) et selon différents programmes (logement, activité, commerces...) soit à l'échelle de la commune ou du quartier.

Il est utile de rappeler qu'il s'agit bien d'une étude qualitative (et non pas quantitative, qui est la prérogative du PDH) dont la ligne directrice s'attache à garantir la qualité de vie des habitants du territoire dans toutes ses dimensions.

 *Pour en savoir plus*

site internet DDT71

www.saone-et-loire.equipement.gouv.fr



Qui a rédigé l'étude ?

Le concept de livre-jeu a été imaginé par deux jeunes architectes-urbanistes-paysagistes, Delphine Blanc et Aurélie Bougrain de l'agence Passagers des Villes. Le travail mené au cours de l'étude a été enrichi de l'expertise de BazarUrbain (sociologues) destiné à bénéficier d'un éclairage plus sensible et davantage ancré dans le territoire. Ainsi pour un approche complète des problématiques liées à l'aménagement de villes et de villages durables, les regards techniques ont-ils été confrontés tout au long de l'étude à des perceptions sensibles et humaines en prise directe avec territoire.

Qui sont les commanditaires de l'étude et quels sont leurs buts ?

Cette étude a pour sujet le développement durable en Saône-et-Loire et en Bourgogne appliqué à l'urbanisme et à l'architecture. Elle a été commandée par la DDT71 et la DREAL suite à la synthèse des réflexions déjà menées notamment dans le cadre du chantier « étalement urbain » dirigé par la DDT71. Ensemble, notre objectif est de contribuer à construire une vision nouvelle des modes de gestion de l'espace. Pour cela, il importait que la méthode mette en avant un discours clair et illustré d'exemples concrets. La problématique sous-jacente à toute l'étude se résume sous l'item suivant «ville durable et campagnes vivantes». Le but n'est pas de soulever un problème mais bien de proposer des solutions et même de démontrer qu'elles ne sont pas si difficiles à mettre en oeuvre.

A qui est destinée cette étude ?

Le résultat de cette démarche s'adresse aux différents maires et élus de Bourgogne et de Saône-et-Loire. Plus généralement, nous avons voulu destiner cette étude à tous les acteurs publics et privés de l'aménagement. En ce sens, parce que nous sommes des Passagers des Villes, il nous semble également que chacun peut aussi avoir son mot à dire sur l'aménagement de sa commune ou même sur le territoire où il habite en apportant sa contribution à un projet global, à partir de son échelle locale.

Afin que tous puissent comprendre et palper ces enjeux, nous serions très heureux que cette étude soit utilisée dans des classes, dans des conseils municipaux ou à la maison... pour rêver de notre habitat et anticiper les problèmes collectifs et globaux, pour imaginer les paysages, le patrimoine et la qualité de vie de demain.



La méthode que nous avons proposée.

La réflexion est menée par une alliance entre les études déjà réalisées par la DDT71 et une approche in situ et sensible. L'équipe a donc parcouru le territoire à vélo et en train pour connaître l'essence des enjeux qui lui sont liés et des caractéristiques spécifiques (les distances, la qualité des espaces, l'organisation). Cette méthode a pour avantage de dévoiler les usages des habitants au quotidien.

Afin d'enrichir les données, le groupement a fait le choix de recueillir l'avis d'adolescents sur leur expérience du territoire grâce à des entretiens. Cette catégorie de population a pour avantage de reproduire les comportements parentaux mais aussi d'être captifs en matière de mobilité à l'image des personnes âgées. Leurs témoignages sur les déplacements, les perceptions de l'environnement, leurs envies permet de faire prendre conscience aux élus et décisionnaires en matière d'aménagement du territoire du poids de leur décisions sur la vie quotidienne de leurs administrés.

La synthèse de cette expérience est formulée à travers l'établissement de quatre profils types (Manon, Kevin, Laura et Alexandre).

Afin de révéler l'importance de l'imbrication des choix de développement dans le processus d'aménagement du territoire, l'équipe a imaginé un moyen didactique et pédagogique : le livre-jeu. Ainsi à sa lecture, le participant se voit confronté à plusieurs réponses imposant des choix pour le territoire qui le mènera à terme aux conséquences. De cette manière, la méthode permet d'aborder tous les grands choix qui se posent aux décideurs du territoire de Saône-et-

Loire et plus largement de Bourgogne (dans la mesure où elle s'appuie sur des visites de sites suffisamment complètes et représentatives de la diversité du territoire).

Enfin, l'étude met en avant une sélection de références destinées à illustrer les choix des décideurs. Un soin particulier au choix de ces références permet une adaptation au contexte territorial local notamment sur les questions de densité et de mobilités qui sont sensibles dans les territoires ruraux. Les références sont donc constituées sous forme de fiches synthétiques illustrées par des photos, des croquis, des graphiques et un texte qui se décline en sous-catégories qui elles-mêmes servent de critères d'analyse (intégration urbaine, intégration paysagère, architecture, approche environnementale, déplacements, activités, mixités – vivre ensemble et maîtrise foncière).

Étude en cinq volets

L'étude se compose de deux parties distinctes et complémentaires.

La première partie est très ancrée dans le territoire de la Saône-et-Loire. Elle se compose d'une restitution de notre visite de site réalisée le 13 et 14 décembre 2011 par le biais de photos. Ces photos sont mises au regard d'autres photos du département ou d'ailleurs... Elles sont également mises en correspondance avec des graphiques et des images ou des vues aériennes qui tentent de révéler ce que nous voyons de positif ou de critiquable dans ces formes urbaines, dans ces dispositions spatiales ou architecturales. Nous avons appelé cela le «où est-ce ?» car le but est que chacun s'essaye à deviner où a été prise la photo. Nous pensons que de cette façon, l'identité du territoire et ses qualités pourront être révélées.

Néanmoins, si les questions du comment faire et du pourquoi intéressent principalement les techniciens de l'aménagement, il nous importe de démontrer que les conséquences sont subies par tout un chacun dans notre vie quotidienne. C'est pourquoi nous avons souhaité faire parler des adolescents de leurs territoires. Durant la visite de site nous avons donc interviewé environ une quarantaine de personnes, disponibles et disposées à nous répondre. Cela a permis d'alimenter ce que nous avons appelé des figures-types qui elles-mêmes ont servi de base à notre travail de composition des figures archétypales. La troisième partie consiste donc en une retranscription synthétique mais largement inspirée de ce travail d'entretien et de diagnostic au travers des gens qui habitent le territoire.

1/ cf. «Où est-ce ?» et personnages fictifs

La quatrième partie présente un livre-jeu. Initialement, un livre-jeu souvent appelé «livre dont vous êtes le héros» est un livre dont les paragraphes sont numérotés. À la fin de la lecture d'un paragraphe, le lecteur a le choix entre plusieurs possibilités, représentant les actions du personnage qu'il incarne. Ces possibilités renvoient à d'autres paragraphes, qui développent les conséquences des choix du lecteur. Les paragraphes ne sont donc pas lus dans l'ordre des numéros, et chaque lecteur ne lira pas les mêmes paragraphes, puisqu'il ne fera pas les mêmes choix. Le livre peut donc générer «plusieurs histoires» dont le lecteur est le principal protagoniste.

Partant du postulat qu'en matière d'urbanisme, c'est l' élu qui est le principal protagoniste, la méthode proposée consiste à lui offrir -à la manière des livres-jeux- l'opportunité d'écrire plusieurs histoires pour sa commune. Ainsi, en fonction des objectifs que se fixe le maire ou tout autre élu du conseil municipal, chaque choix effectué par ce dernier renvoie à des références d'aménagements déjà réalisées en France illustrant les conséquences formelles que peuvent revêtir ses décisions.

2/ cf. « le livre-jeu » et fiches -références

[retour sommaire p3 <](#)



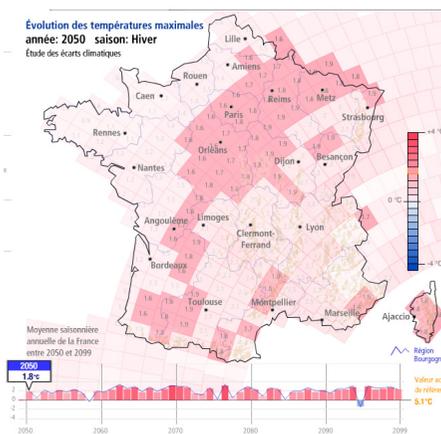
F

FONDAMENTAUX

Les problématiques et les enjeux énergétiques, climatiques et sociaux sont les mêmes partout. Aussi il est indispensable de replacer la réflexion liée à l'aménagement durable du territoire rural de Saône-et-Loire dans le contexte climatique qui s'impose à tous et de prendre en compte la question du changement climatique lié à l'augmentation des gaz à effet de serre dans ses perspectives d'évolution.

En 2050, la température en Bourgogne aura augmenté de +2°C en hiver selon le scénario modéré du simulateur climatique météo France, c'est-à-dire avec une augmentation moins rapide des gaz à effet de serre qu'aujourd'hui.

+2° en hiver en 2050 ▼



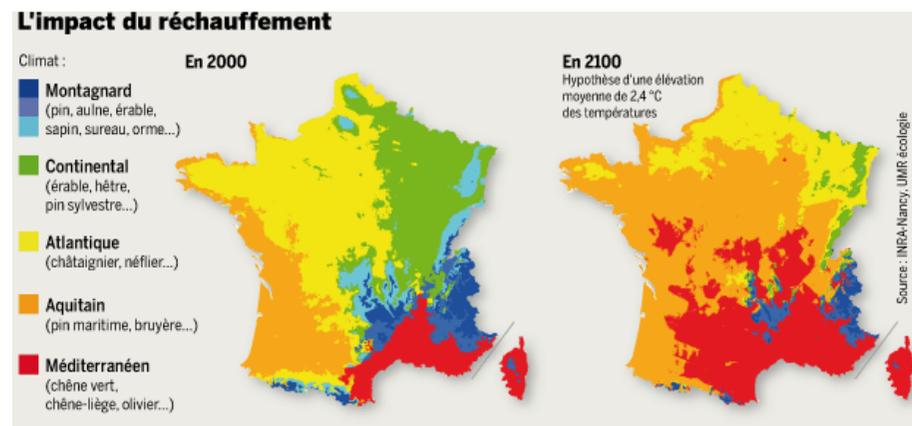
http://climat.meteofrance.com/chgt_climat/simulateur

Dérèglements

«2050, c'est loin !»

... sauf que les changements sont déjà en marche, pour preuve cette photo de prunus en fleur le 14 décembre 2011 à Sennecé (cf. chapitre 2 «où est-ce ?»)... quand sa période de floraison habituelle débute au printemps. Selon l'INRA, en partant de l'hypothèse d'une élévation moyenne de 2,4°C des températures, en 2100 la Bourgogne passerait d'un climat continental à un climat méditerranéen. Il est à noter qu'une hausse de la température moyenne ne signifie cependant pas que les pics de froid se feront moins nombreux.

D'un climat continental à un climat méditerranéen ▼



INRA

Les conséquences physiques globales de ce réchauffement sont connues de tous : un plus grand nombre d'événements extrêmes et une montée du niveau des océans.

Les conséquences biologiques également : parmi elles, une perturbation certaine des espèces dont la répartition géographique ou la reproduction sont contrôlées par la température avec comme impacts principaux : disparitions, mutations et migrations.



Les causes ?

Les émissions de CO2 sont pour une grande partie responsables mais dans des secteurs d'activité différents. Les trois principaux postes d'émissions sont les transports à 28 %, l'industrie à 20% et le secteur résidentiel à 33%. «Et si l'on ne fait rien pour réduire ces émissions, la concentration dans l'atmosphère pourrait atteindre dès 2030 le double du niveau qu'elle atteignait avant l'ère industrielle» (extrait de La «stern review» : l'économie du changement climatique).

Les conséquences ?

Une atteinte grave à la qualité des sols et de l'air que l'on respire. Dans les 28% d'émissions de CO2 provenant des transports, il faut prendre en compte par exemple la distance toujours plus grande entre les lieux de consommation agricole, les lieux de production et de transformation.

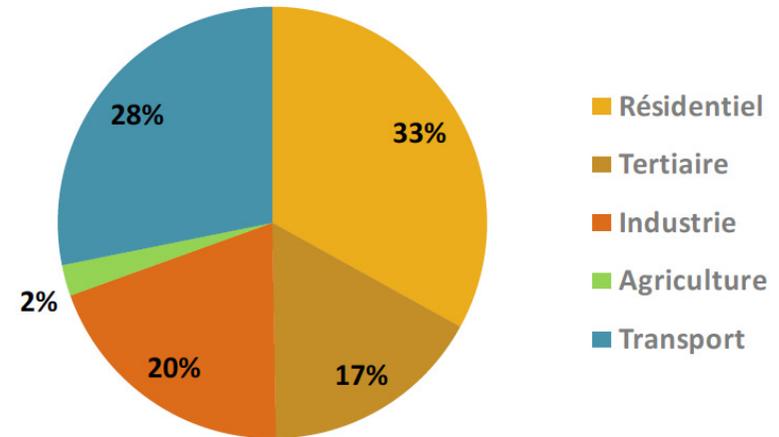
Le lien avec l'étude des villages durables ?

Sachant que les transports constituent le principal poste d'émission de CO2, ce constat interroge les modes d'urbaniser le territoire et la répartition des activités humaines les unes par rapport aux autres qui, en l'état actuel des choses (tendance à la sectorisation et au zoning, c'est-à-dire à l'affectation à espace d'un seul et même usage par exemple l'habitat) sont consommatrices de déplacements individuels et productrices de pollutions.

Pour en savoir plus

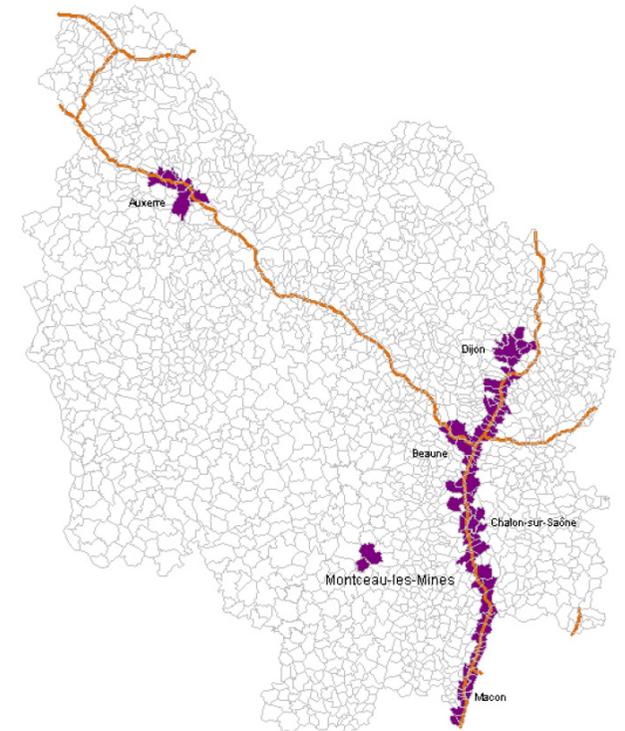
Rapport Stern sur les conséquences économiques du réchauffement climatique, 2006.
Schéma Régional Climat Air Energie de Bourgogne, 2012.

Répartition de la consommation d'énergie par secteur en 2005 ▼



Alterre Bourgogne
SRCAE de Bourgogne - mai 2012

Carte des zones sensibles de Bourgogne au titre de la qualité de l'air ▶



ATMOSF'air BOURGOGNE
SRCAE de Bourgogne - mai 2012



Raréfaction des énergies fossiles

D'autant que la raréfaction des énergies fossiles est actée, le « peak oil » (sommet de la production pétrolière) a été atteint. Au rythme actuel de consommation des énergies, les réserves ne sont plus que de 40 ans pour le pétrole. Et si l'on remplace cette énergie par l'électricité, il faudrait doubler le nombre de centrales nucléaires. Cet épuisement des ressources aura nécessairement une répercussion sur leur coût : en quantité moindre, elles se vendront à un coût plus élevé. Alors, ce sont les populations les plus éloignées des activités et qui emprunteront leur voiture pour y accéder qui paieront plus cher le coût de leurs déplacements.

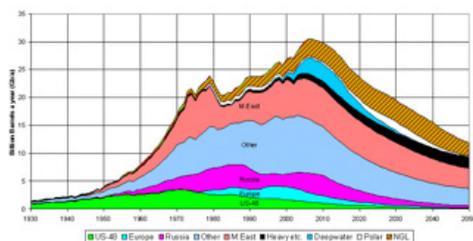
Le lien avec l'étude des villages durables ?

La question du renchérissement du coût des énergies interroge les manières dont on urbanise depuis 50 ans le territoire français à l'échelle des communes de manière diffuse et au mépris de l'environnement naturel et agricole.

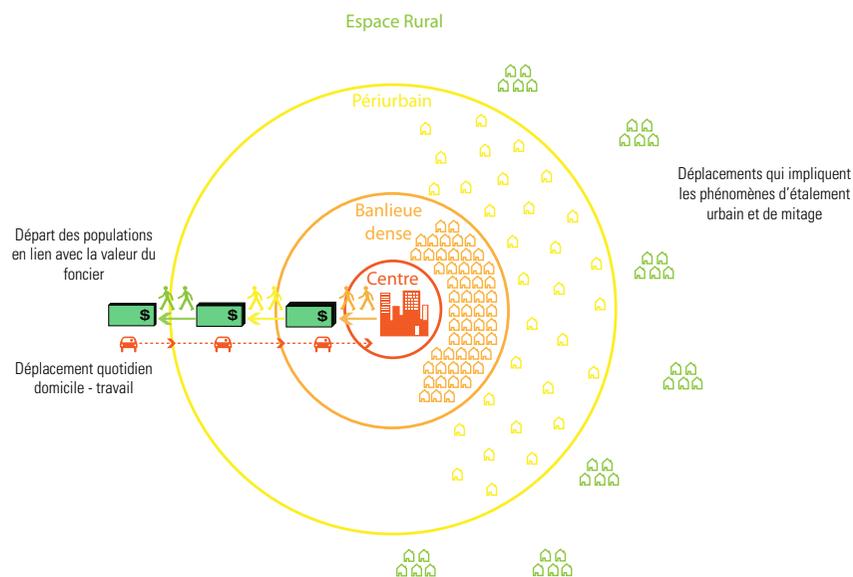
Car si « le rêve de 8 français sur 10 est de posséder une maison avec jardin » (enquête CREDOC 2004), ce rêve a aujourd'hui un coût que les populations les moins aisées ne peuvent plus se permettre. Repousser toujours plus loin les limites de la ville, au-delà des aspects protectionnistes des espaces naturels et agricoles, a une incidence sur le coût de l'accessibilité aux services, aux équipements, aux commerces, à l'emploi, à la santé quand ces activités sont éloignées des lieux de résidence.

Or, c'est à l'échelle locale que se prennent les décisions d'urbaniser le territoire. Aussi, il en est de la responsabilité des élus locaux d'avoir à l'esprit ces enjeux et les conséquences sur la vie de leurs administrés, des décisions d'urbanisme qu'ils prennent. Car si la collectivité compense aujourd'hui les problèmes générés par des développements urbains diffus, le jour où celle-ci n'aura plus les moyens de subventionner ce service, il restera néanmoins que la population devra continuer d'aller faire ses courses...

Peak Oil en 2010 ▼



▶ Éloignement en périphérie des populations précaires



atlas des nouvelles fractures sociales en France,
Ch.Guilluy- Ch.Noyé, Paris 2004



Impacts sociaux, Agir !

Pour garantir l'accessibilité aux équipements, commerces, services, à la culture, à la santé et à l'emploi pour tous ; il faut pouvoir intervenir directement sur la localisation des activités humaines, en rapprochant les lieux de vie des lieux de travail, les bassins de consommateurs des bassins de production, etc...

Le lien avec l'étude des villages durables ? La compacité, la densité et la mixité des développements sont des leviers dont disposent les élus à leur échelle pour urbaniser de manière cohérente leurs territoires.

Quand « l'augmentation attendue de la population mondiale nécessite d'augmenter la production de 70% pour pouvoir nourrir tout le monde » (P. Brochen in Libération 21/10/09) et que dans le même temps, 60 000 hectares de terres agricoles sont artificialisées chaque année en France (colloque 'Agir pour protéger le foncier agricole' FNSEA), la compacité des développements semble une urgence.

La compacité est une notion, la densité et la mixité en sont deux autres qui lui sont indissociables. Aujourd'hui, la **densité** et la **compacité** font peur parce qu'elles ne font pas envie... pourtant les formes urbaines des tissus de bourg, qui sont des formes héritées du passé sont denses, compactes, riches de qualités urbaines notamment parce qu'on y trouve une diversité d'habitat et donc de population, de générations, mais aussi parce qu'on y trouve des espaces publics et une masse critique pour l'implantation de commerces, de services et d'équipements de proximité (ce que ne permet pas l'habitat pavillonnaire). Il faut démystifier la vision négative de la densité et ne pas aborder cette notion

sans la relier à l'échelle des vides et des pleins, à la réalité des tissus construits. Il est tout à fait possible de concilier qualité de l'habitat et de son environnement et optimisation de la consommation foncière. C'est tout l'enjeu de l'étude que d'en faire la démonstration.

La **mixité fonctionnelle** quant à elle concourt par un rapprochement des fonctions à une réduction des coûts d'investissement et de fonctionnement (réseaux techniques par exemple) et favorise le développement de solutions alternatives à la mobilité individuelle (dans la mesure où les distances sont raccourcies). Elle assure également une capacité d'animation sociale aux villes et villages.

Mais elle s'entend également dans les formes d'urbanisation. Les formes bâties sont multiples, certaines présentant par leur densité bien plus élevée une réelle urbanité tout en offrant des qualités d'usage très appréciées. Le mélange de typologies permet de varier les densités et crée la richesse de la ville, à l'image des villages traditionnels où les constructions sont regroupées et accolées les unes aux autres et où les services et les commerces sont à proximité immédiate des habitants à pied ou à vélo.

Aussi ces trois notions : compacité, densité et mixité sont indissociables les unes des autres. Car sans compacité, densité et mixité riment avec étalement ; sans mixité, compacité et densité riment avec zoning ; sans densité, mixité et compacité riment avec mobilités individuelles.

Ces modes d'urbaniser le territoire supposent de modifier collectivement les pratiques d'aménagement connues jusqu'alors en ré-interrogeant systématiquement le global pour chaque action menée localement. Les 30 prochaines années ne seront pas les mêmes que les 30 dernières aussi est-il indispensable de travailler collectivement dans une

logique de pollinisation.

Et pour cela, à vous de jouer !

[retour sommaire p3 <](#)



O

OÙ EST-CE ?

Qu'est-ce que le «où est-ce ?»

Les visites sur le terrain ont permis de recueillir des témoignages et un ensemble de photos du territoire de la Saone-de-Loire. Elles capturent la diversité des paysages du département, les processus urbains en cours, des phénomènes d'urbanisation plus ou moins conscients, des modes de transports et plus généralement des modes de vie présents sur le territoire.

Le «Où est-ce ?» une variante du «Qui est-ce ?». Le but n'est pas de reconnaître des personnes selon leur traits physiques, mais de reconnaître des paysages, des dispositions spatiales, des villes selon leurs traits observables. Ce recueil de photo et cette mise en forme sont destinés à faire prendre conscience du caractère différenciant ou banalisant des opérations d'aménagement sur le paysage de façon participative et ludique.

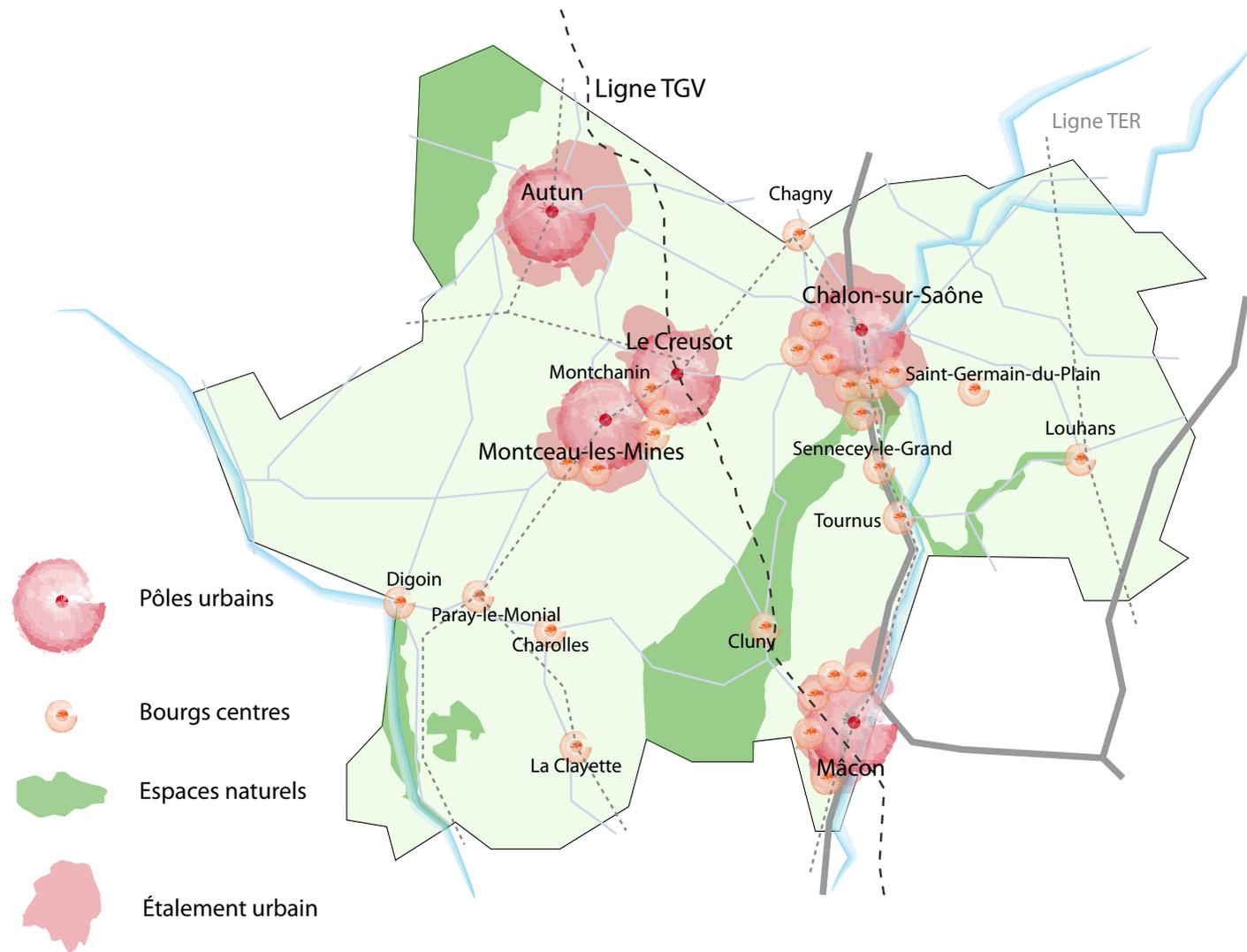
Le «Où est-ce ?» est un jeu qui confronte le territoire avec les perceptions que nous en avons. C'est pourquoi, nous avons voulu compléter la photo par des schémas, des graphiques ou d'autres photos qui permettent de mettre en relief ce que nous avons vu. Le diptyque joue sur les complémentarités de représentation (photos aérienne et photos) ou les contrastes (commerces de centre ville/ galerie commerciale). Ainsi, nous espérons que le document dispose d'une certaine autonomie, même si cela ne dispense pas d'un tour dans le département pour observer la réalité des phénomènes décrits.

Voir mode d'emploi des où est-ce? p19.

Paysage quotidien	21
Maraîchage et urbanisme	23
Paysage et agriculture	25
Pays, paysages et paysans	27
Artificialisation des sols	29
Phénomène et conséquence de l'étalement urbain	31
Réchauffement climatique	33
Énergies	35
Ville ou campagne ?	37
Village - route	38
Frontière entre ville et campagne	41
Des paysages banalisés	43
Étalement urbain	45
... et ses lotissements clôturés	47
Commerces et proximités	49
Patrimoine et usages	51
Formes traditionnelles et réinterprétation	53
Compacité	55
Traitement des espaces publics	57
Proximités	59
Place du cycliste sur la voirie	61
Mobilité, fréquence et itinéraire	63
Train et maillage du territoire	65
Implantation, compacité et densité	67
Ville et nature	69
Réhabilitation et rénovation	71



Carte du territoire de la Saône-et-Loire



-  Pôles urbains
-  Bourgs centres
-  Espaces naturels
-  Étalement urbain





Paysage quotidien



« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

... des vallons, des bocages, des champs agricoles et le long de la route on devine un village avec des formes urbaines traditionnelles.

On le devine car il s'agit d'un habitat intégré qui se fond dans le paysage avec ses toitures et son architecture typique.

Il contribue ainsi à l'identité du territoire.

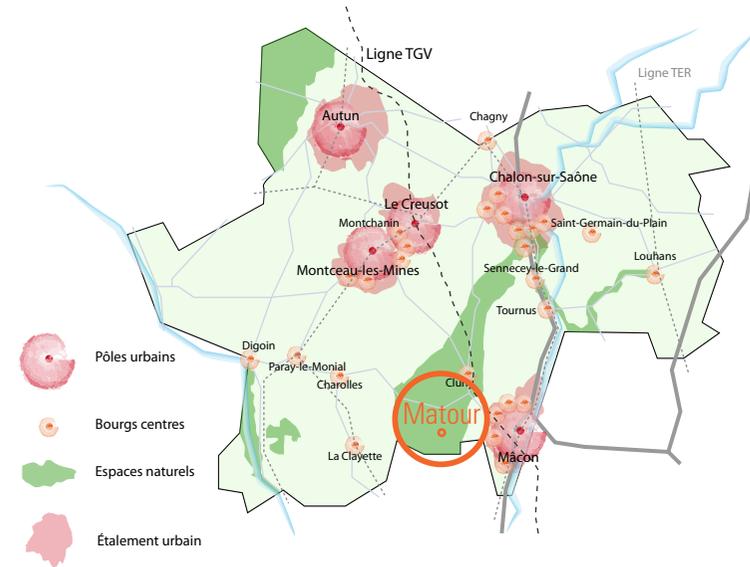
Les idées sous-jacentes :

Cette photo interroge l'impact des nouvelles constructions sur le paysage et l'identité des lieux.

Comment les préserver ?

Comment les mettre en valeur ?

Comment les renouveler ?



Réponse : Matour

+ Bonus





Maraîchage et urbanisme

« Où est-ce ? »



Ce que l'on voit ?

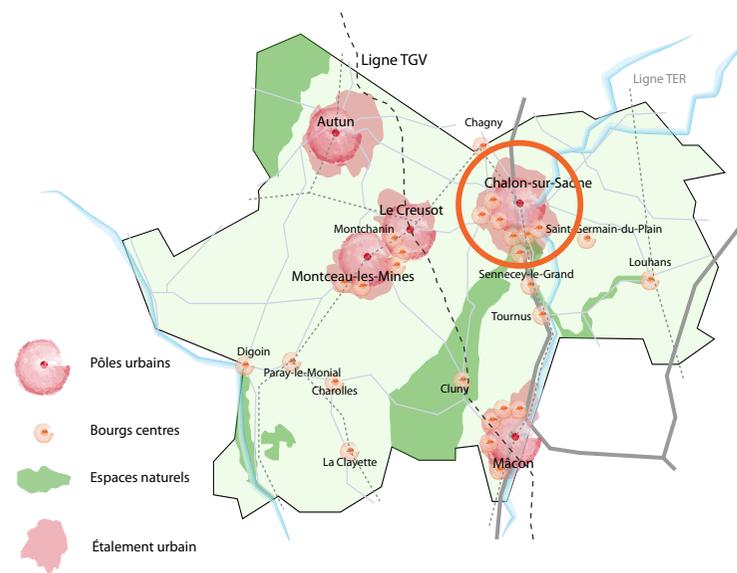
Il s'agit d'une agriculture maraîchère utilisant des terres plates et riches au milieu de zones à dominante résidentielle.

Ce type de culture se réalise sur de petites parcelles ce qui implique un travail manuel important.

Les idées sous-jacentes :

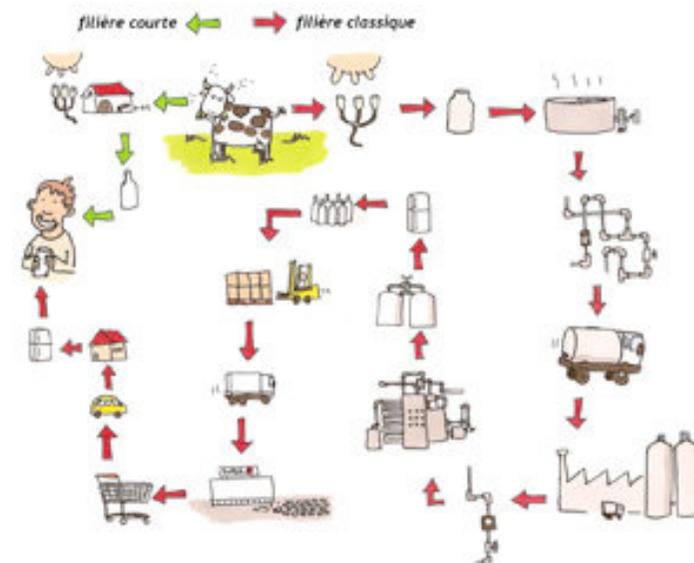
Cette photo interroge la concurrence et l'équilibre des usages (habitat vs activité) entre eux mais aussi la mixité des activités, le développement de circuits courts et de l'emploi local.

Comment rapprocher lieux de vie et lieux d'emploi, consommateurs et lieux de production ? Quelle est la valeur du foncier agricole ? et du foncier dédié à la construction ?



Réponse : Chalon-sur-Saône

+ Bonus



circuits courts ?!

Mots clefs

Mixités fonctionnelles, circuits courts, emplois locaux





« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

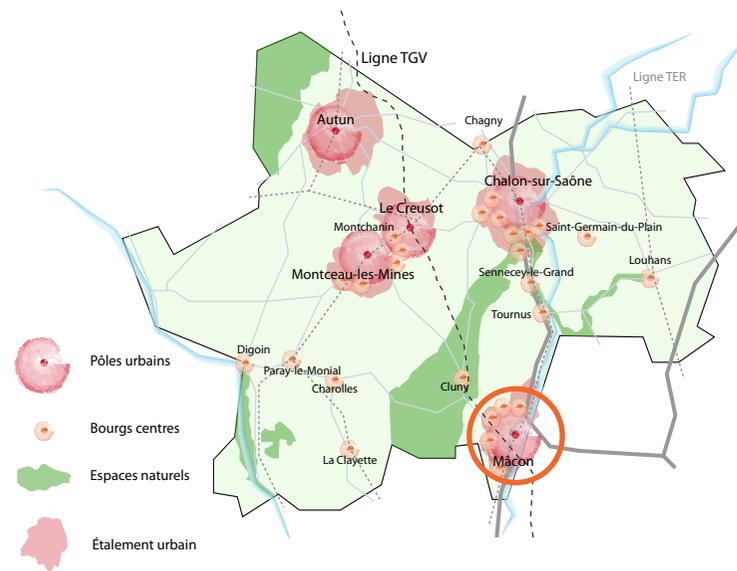
L'agriculture intensive utilise également des terres plates et fertiles.

Les idées sous-jacentes :

A l'inverse de l'agriculture maraîchère, l'agriculture intensive se caractérise par la monoculture et par l'utilisation de machines. Ce type d'agriculture peut être réalisé sur de très grandes surfaces. Il consomme généralement une grande quantité d'engrais phosphatés sources de pollutions et une quantité non négligeable d'eau. Le bocage est source aussi d'une biodiversité riche qui ne subsiste pas lors du passage à l'agriculture intensive.

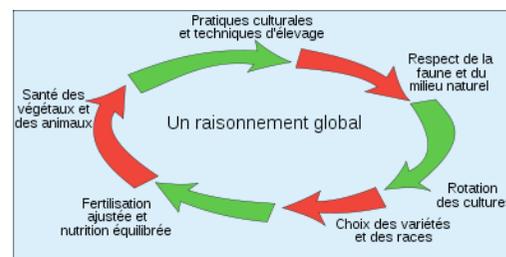
L'agriculture intensive est aussi structurante pour les paysages que le bocage, ou le maraîchage et ne constitue pas une réserve de terrains à bâtir.

Dès lors, comment à la fois protéger cette activité et la renouveler pour maintenir un dynamisme économique dans les campagnes ?



Réponse : Mâcon

+ Bonus



Principes de l'agriculture raisonnée

Mots clefs

Pollution, agriculture raisonnée, paysage, emplois locaux, foncier



Pays, paysages et paysans



« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Le relief et la qualité des sols induisent un type d'agriculture précis comme la sylviculture ou le pâturage. Les paysans (dans le sens artisans du sol) forment et entretiennent le paysage. C'est leur outil de travail quotidien.

Les idées sous-jacentes :

Entre 2000 et 2010, une exploitation agricole sur quatre a disparu. Les terres sont alors souvent reprises par des exploitations voisines souhaitant s'agrandir. Par conséquent, la superficie moyenne des fermes françaises a augmenté de 30 % en 10 ans tandis que le nombre de chefs d'exploitation a diminué de 20 %. Aussi l'attention à porter sur la manière d'urbaniser le territoire doit garantir à ces artisans du sol des conditions d'exploitation agricole pérennes.

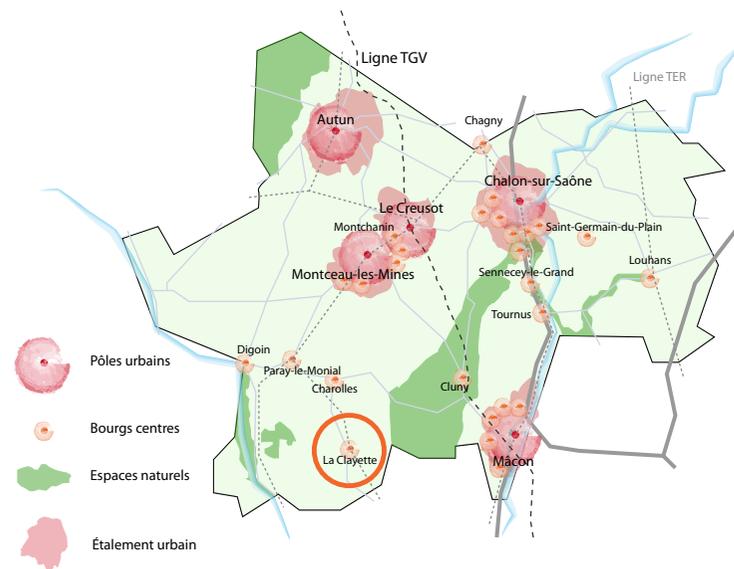
Mots clefs

Compacité, maintien des conditions d'exploitation agricole



28

Passagers des Villes EAGD + BazarUrbain



Réponse : Sur la route entre Matour et La Clayette

Bonus

DUFUMIER M., Les Cahiers de l'École de Blois, N°9, Terres Cultivées, Les agriculteurs : «Jardiniers du paysage?», Paris, Éditions de la Villette, 2011.







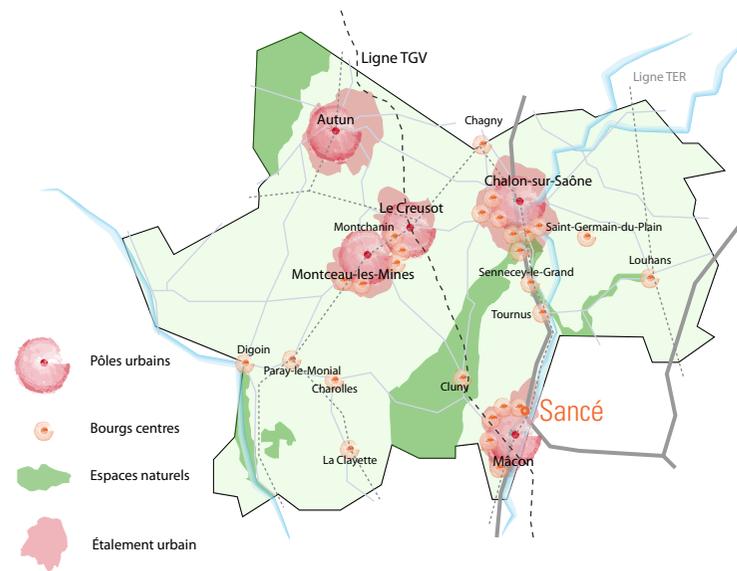
« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Le conflit d'usage entre activités agricoles et habitat est fort sur le territoire surtout à proximité de Mâcon (accessible en quinze minutes de voiture). Le passage piéton qui n'est pas en face de l'arrêt de bus illustre de façon éloquente les modes de déplacement engendrés par ce type de développements périurbains.

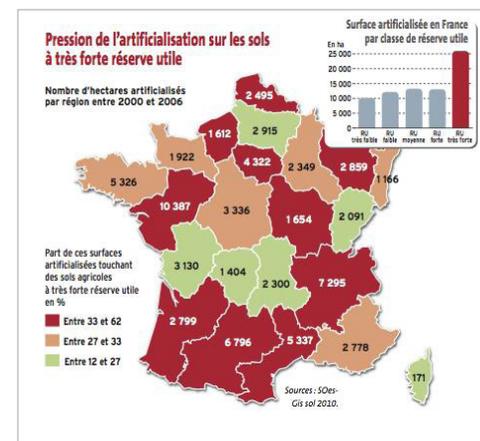
Les idées sous-jacentes :

En 10 ans, le prix du foncier agricole a augmenté de 25% en Saône-et-Loire. Cette augmentation accentue la pression financière pesant sur la transmission intergénérationnelle des exploitations, dont la surface est de plus en plus grande. Ces tendances mettent en avant les problèmes liés à l'installation des jeunes, au renouvellement des générations de paysans et à l'accès au foncier agricole.



Réponse : Sancé

+ Bonus

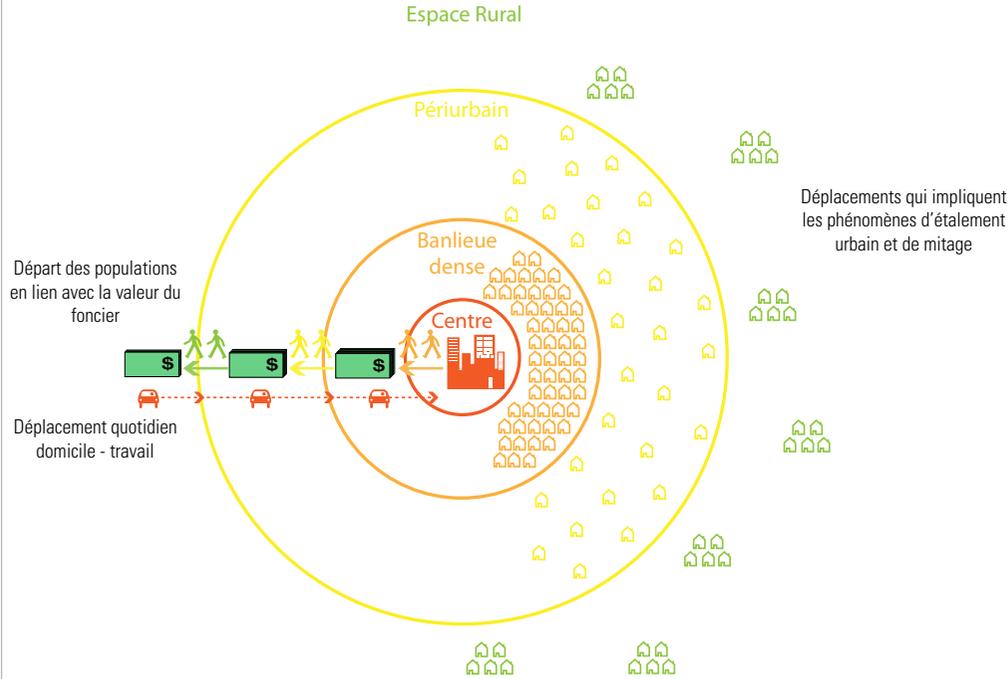


Mots clefs

Conflits d'usages, périurbanisation, étalement urbain, déplacements individuels motorisés



Phénomène et conséquence de l'étalement urbain



« Où est-ce ? »



Ce que l'on voit ?

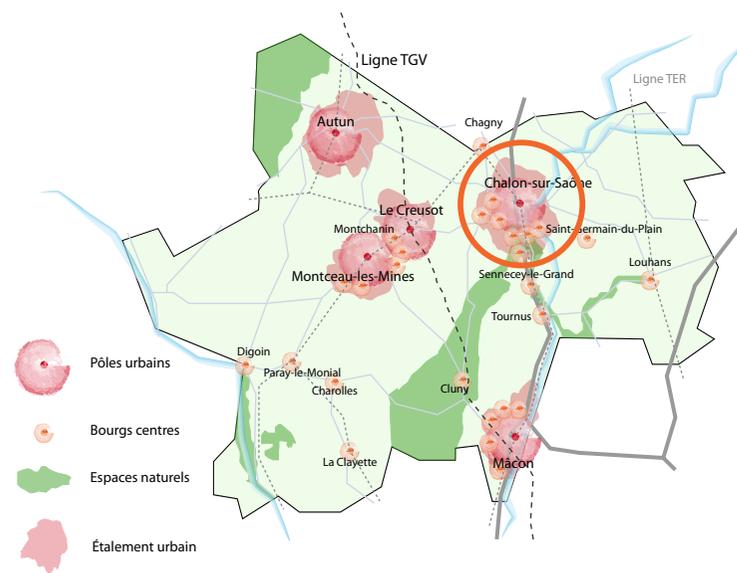
La conséquence d'un processus d'urbanisation qui repousse toujours plus loin les limites de la ville et qui engendre des déplacements pendulaires domicile/travail de plus en plus nombreux et de plus en plus longs. Cet étalement a rendu les ménages dépendants de leur automobile pour faciliter leurs déplacements.

Les idées sous-jacentes :

Nous avons affaire à une banlieue dense, une périphérie symbolique de l'étalement urbain et un espace rural caractéristique du mitage.

Les conséquences de ce schéma qui résume un problème à grande échelle sont l'artificialisation des sols, la pression foncière sur l'activité agricole, la précarisation et la dépendance à l'automobile pour se déplacer ...

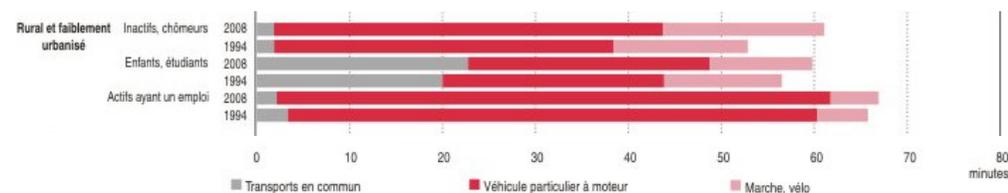
51 % des ménages périurbains ont deux voitures ou plus contre 20 % des ménages de centre-ville.



Réponse : Chalon-sur-Saône

+ Bonus

MANGIN D., *La Ville Franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Éditions de la Villette, 2004.



▲ Temps de transport quotidien des personnes mobiles selon le mode - INSEE 2009

Mots clés

Étalement urbain, mitage, vulnérabilité énergétique, dépendance à la voiture



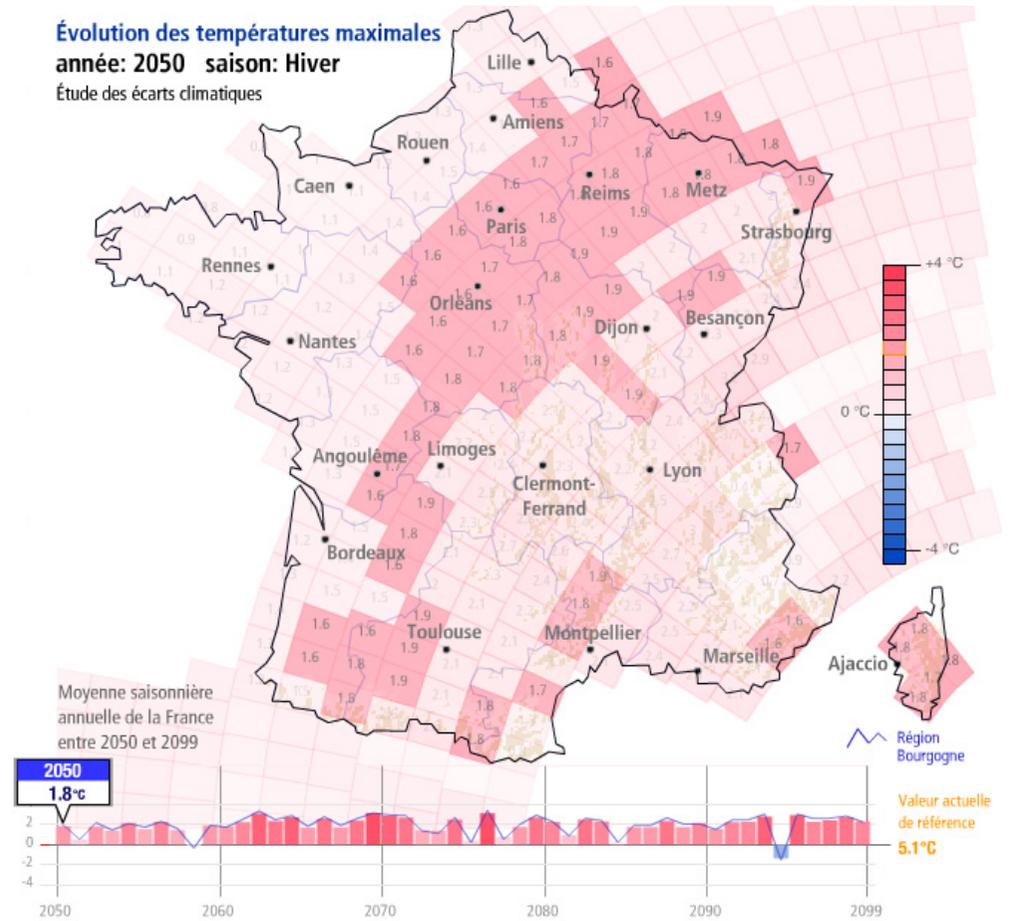
15 décembre 2011

Réchauffement climatique

Évolution des températures maximales

année: 2050 saison: Hiver

Étude des écarts climatiques





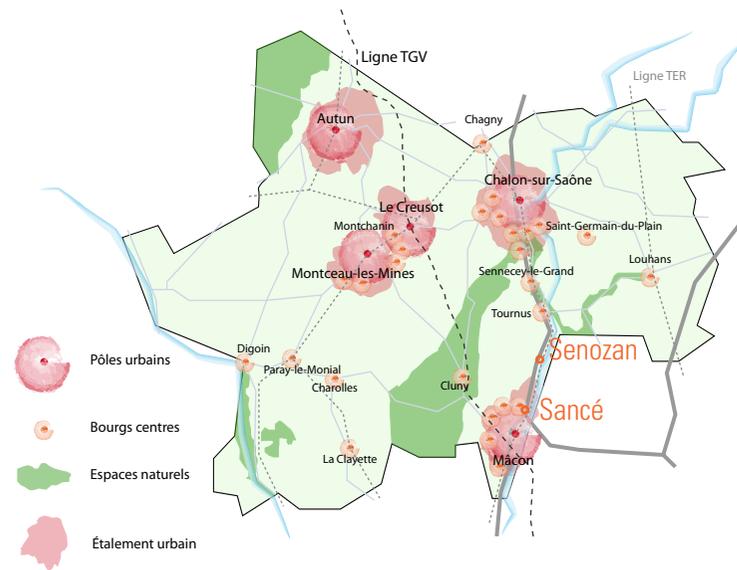
« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Un prunus en fleur le 14 décembre 2011 à Senneché, conséquence tangible du réchauffement climatique destiné à convaincre les derniers climato-sceptiques ! On voit d'ailleurs sur la carte que d'ici 2050, les températures maximales hivernales augmenteront de 2°C en Bourgogne (selon le scénario modéré).

Les idées sous-jacentes :

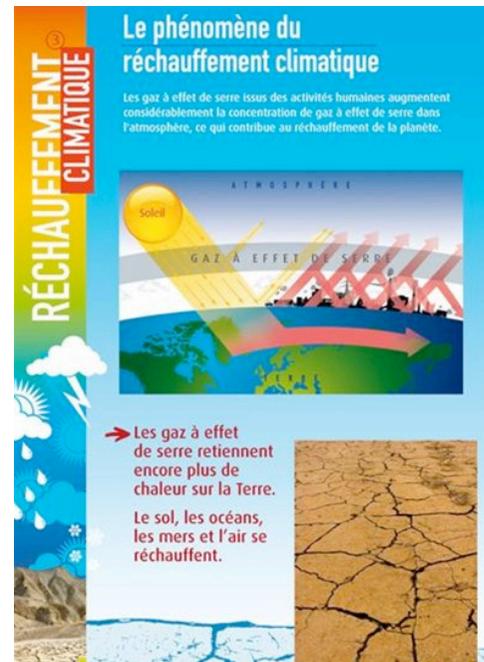
Les causes de ce réchauffement climatique sont l'effet de serre et les émissions de CO₂ liées pour grande partie au transport. Aussi urbaniser toujours plus loin, c'est augmenter les déplacements donc les émissions et contribuer au réchauffement...



Réponse : Sur la route entre Sancé et Senozan

Mots clefs

CO₂, réchauffement climatique, étalement urbain, déplacements individuels



+ Bonus

Projections climatiques de Météo France de 2050 à 2100 : http://climat.meteofrance.com/chgt_climat/simulateur/simclim



CONSOMMATION MONDIALE

ANNUELLE EN TONNES D'ÉQUIVALENT PÉTROLE (FIN 2009)

PÉTROLE
3 882 000 000
TONNES



34,7%

CHARBON
3 278 000 000
TONNES



29,3%

GAZ
2 653 000 000
TONNES



23,7%

NUCLÉAIRE
610 000 000
TONNES

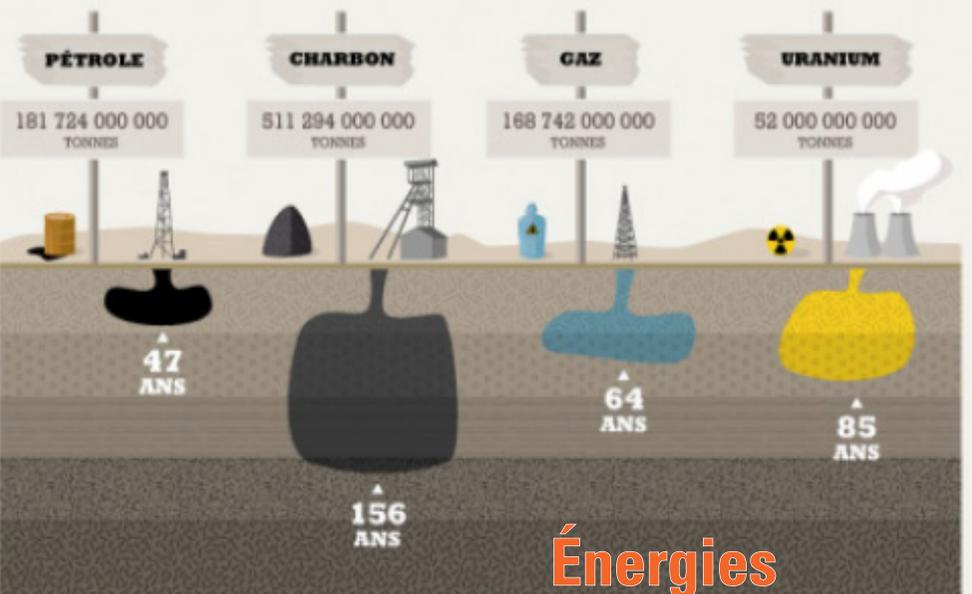


5%

RÉSERVES MONDIALES

COMBIEN DE TEMPS ENCORE ?

RÉSERVES PROUVÉES, EN TONNES ÉQUIVALENT PÉTROLE ET AU RYTHME DE LA CONSOMMATION ACTUELLE (2009)



Énergies



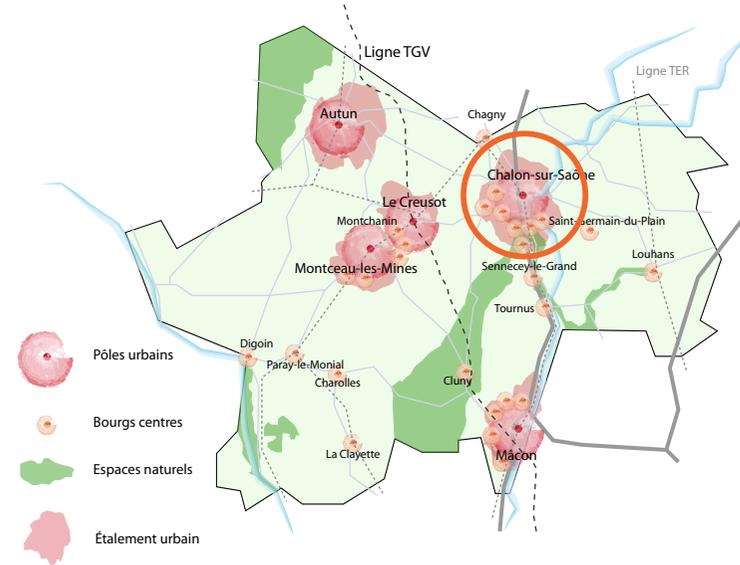
« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Le parallèle entre la maison utilisant l'énergie solaire grâce aux panneaux photovoltaïques et la voiture roulant grâce au pétrole voué à disparaître. Un mode d'urbaniser le territoire dépendant des mobilités individuelles.

Les idées sous-jacentes :

Les bâtiments participent pour 43 % à l'énergie consommée en France et contribuent de manière non négligeable (22 %) à l'émission des gaz à effet de serre. Sans compter les déplacements inhérents à une localisation périurbaine. Une demande énergétique mondiale en progression de 1,6 % par an en moyenne alors que de nombreuses ressources (fossiles et autres) devraient être épuisées d'ici moins d'un siècle. Une maison confortable, respectueuse de l'environnement, économe en énergie demande un coût d'investissement plus élevé qu'une maison traditionnelle mais c'est aussi un coût de fonctionnement moins important à terme.



Réponse : Chalon-sur-Saône

+ Bonus

Mots clefs

Étalement urbain, mitage, vulnérabilité énergétique, dépendance à la voiture



◀ DPE - diagnostic de performance énergétique vise à évaluer les consommations d'énergie des bâtiments existants et à construire, dans la perspective de la mise en œuvre du protocole de Kyoto.



Ville ou campagne ?



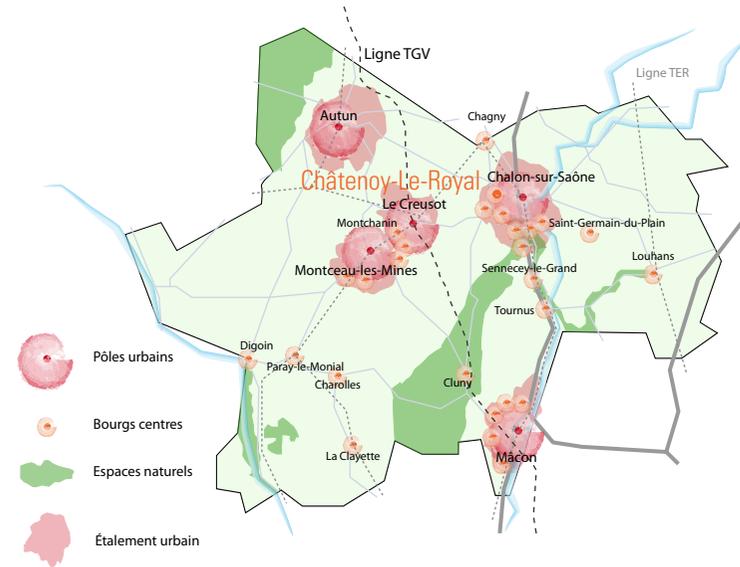
« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Une projection aérienne des formes urbaines construites, une artificialisation des sols au détriment des zones agricoles où les revêtements urbains empêchent l'infiltration des eaux et gênent le rechargement des nappes phréatiques, un zoning selon les fonctions (habitat, activités, commerces).

Les idées sous-jacentes :

La ville dense et compacte autrefois favorisait les échanges entre les habitants, le vivre ensemble, alors qu'aujourd'hui, ces résidences pavillonnaires outre la consommation foncière et les déplacements individuels qu'elles génèrent favorisent de surcroît les phénomènes de ségrégation et d'entre-soi.

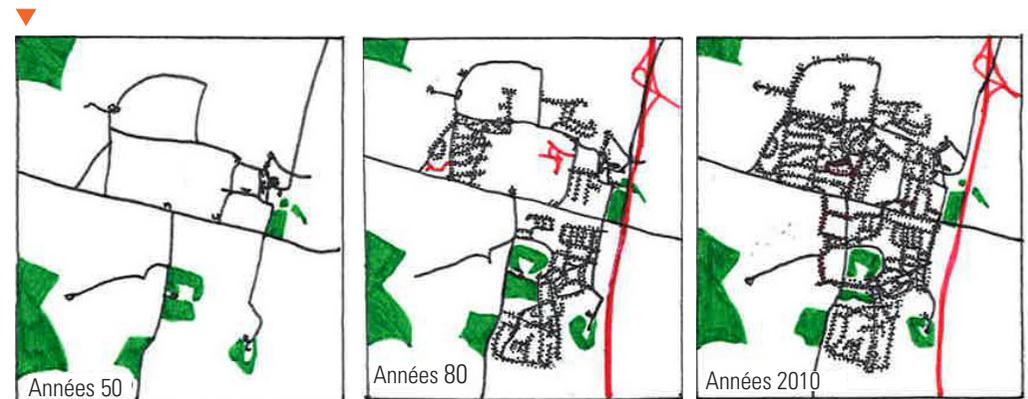


Réponse : Châtenoy-le-Royal

+ Bonus

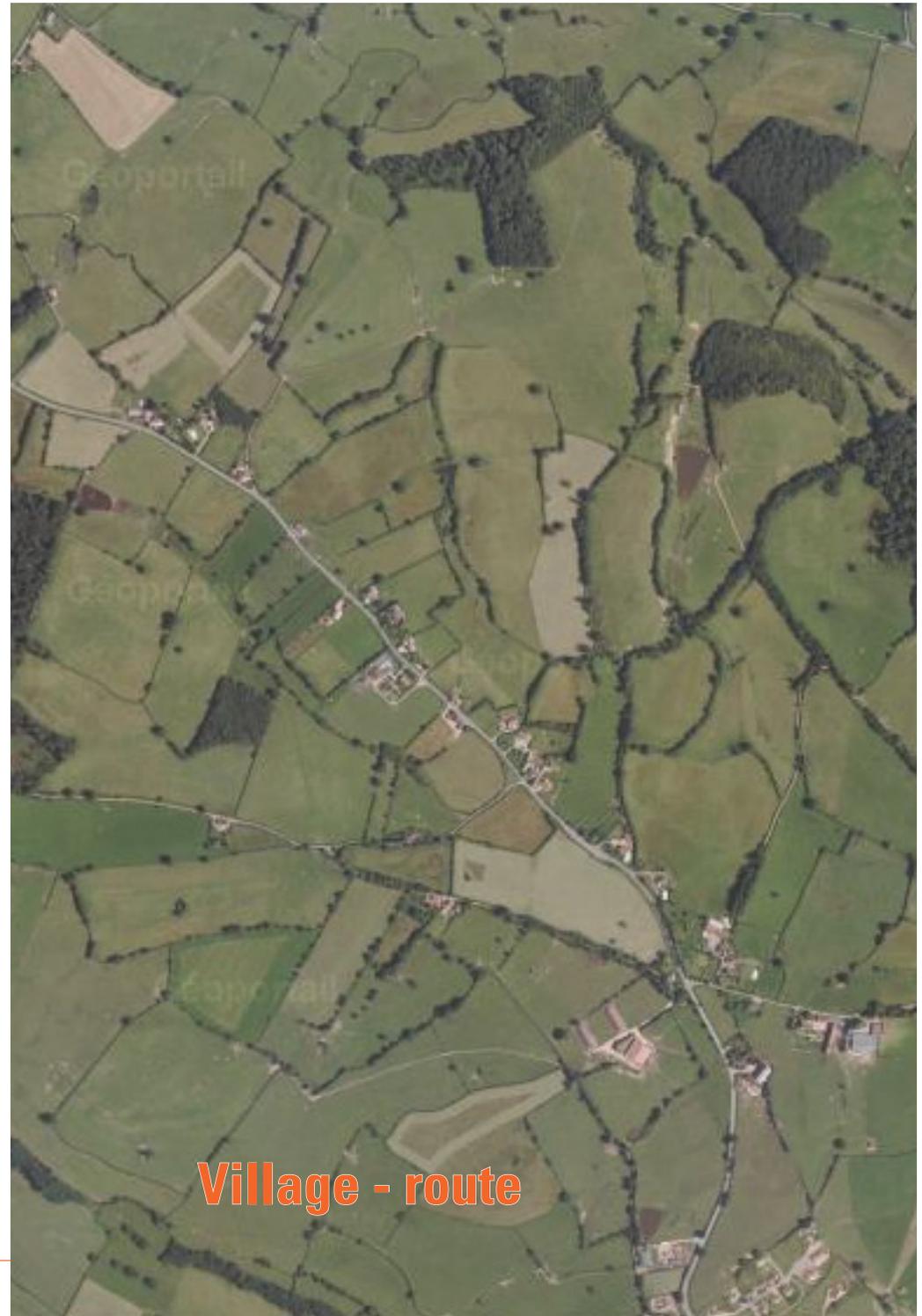
MANGIN D., La Ville Franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine, Paris, Éditions de la Villette, 2004.

Évolution de l'urbanisation de Châtenoy-Le-Royal



Mots clefs

Étalement urbain, paysage, entre-soi, ségrégations



Village - route



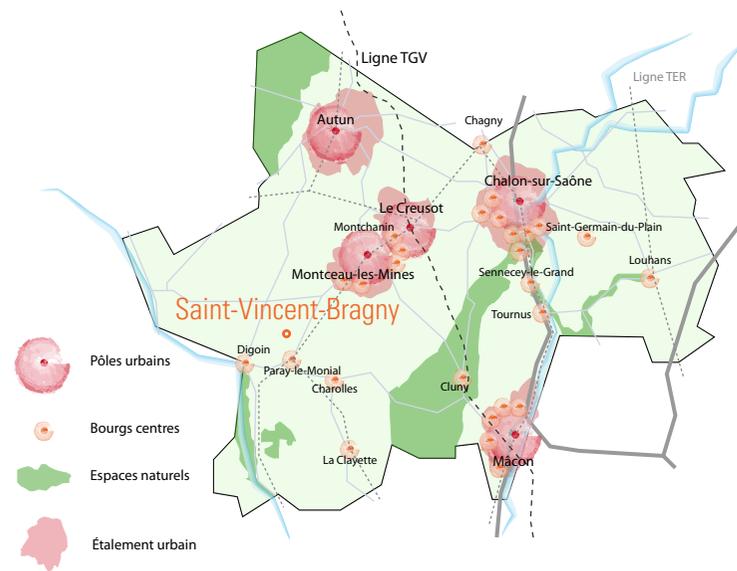
« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

L'urbanisation de part et d'autre d'une route en manière linéaire et continue qui forme un village-route sur plusieurs kilomètres de long.

Les idées sous-jacentes :

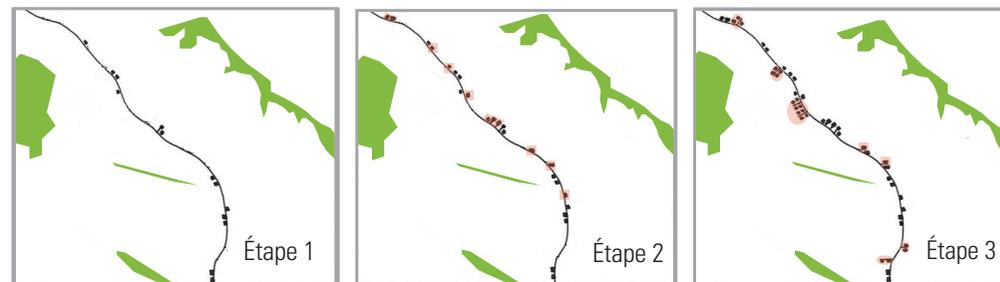
Outre l'atteinte au paysage, la consommation foncière, la pauvreté des échanges sociaux, les déplacements individuels et les pollutions diverses que génèrent ce type d'urbanisation, ces formes de développement font supporter un coût bien plus important à la collectivité que des développements plus compacts : coûts de mise en place et d'entretien des réseaux d'approvisionnement en eau et en électricité, coûts de collecte des déchets, des services de transports collectifs ...



Réponse : Saint-Vincent-Bragny

+ Bonus

Évolution typique de l'urbanisation aux alentours de Saint-Vincent-Bragny



Mots clefs

Étalement urbain, paysage, dépendance automobile, coûts



40



Frontière entre ville et campagne



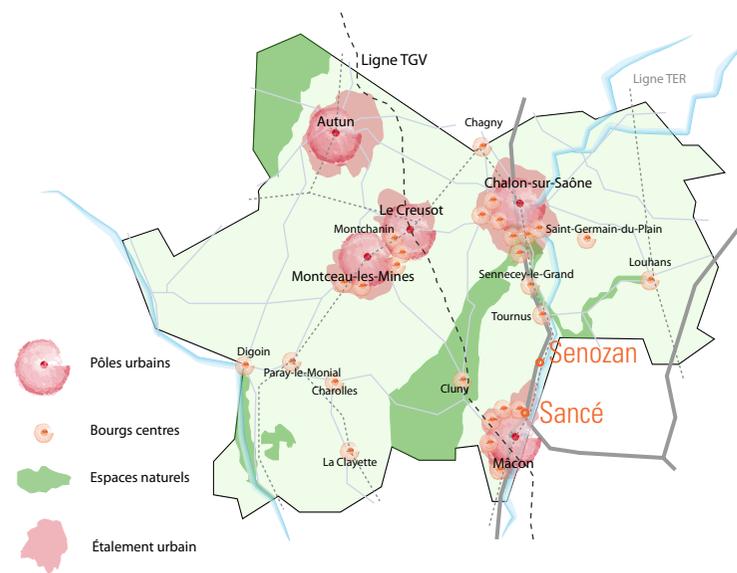
« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Des limites nettes entre habitat et campagne sans traitements, qui ne fixent pas de limites intangibles à l'urbanisation.

Les idées sous-jacentes :

Ces photos posent une question primordiale qui est la suivante : «Où fixer les frontières de la ville ? Jusqu'à quelle limite d'urbanisation peut/doit-on aller ?» Concevoir la forme urbaine dans les emprises existantes en ménageant des espaces ouverts de qualité à travers par exemple des orientations d'aménagement spatialisées annexées au PLU est un outil possible. Remplir prioritairement les vides à l'intérieur des parties urbanisées (PLU) tout en ménageant des espaces ouverts de qualité aussi...

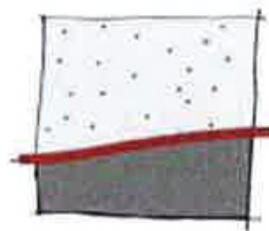


Réponse : Sur la route entre Sancé et Senozan

+ Bonus

Les Carnets Pratiques de l'IAURIF, Comment traiter les front urbains ? mars 2010

Une ligne de contact / une épaisseur / une perception réciproque ▼



Mots clefs

Franges, frontières, limites, traitement, réglemets



Des paysages banalisés





« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Des aménagements « pauvres », comme la piste cyclable sur la photo de droite.

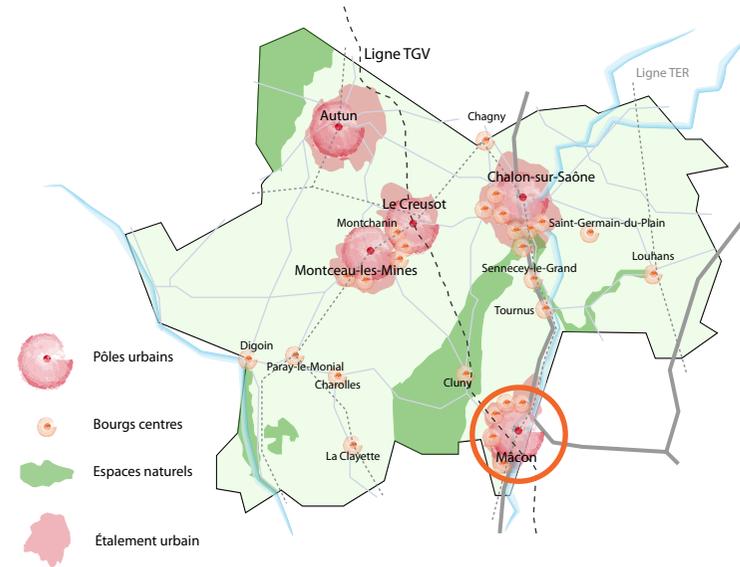
Des enseignes hôtelières présentes autour de n'importe quel échangeur autoroutier de France... D'ailleurs rien ne permet de dire si la photo de droite est issue des visites de sites ou non...

Les idées sous-jacentes :

Ces images traduisent une banalisation et une anthropisation des paysages notamment ceux d'entrée de ville alors même que ce sont les portes du territoire.

La banalisation c'est la généralisation, la suppression de toute marque distinctive. *«Les zones commerciales relèvent du banal car on ne les regarde pas. On les a façonné à l'échelle de la parcelle, sans vision globale. Elles occupent 14% du territoire français et la France est le deuxième pays européen en matière de superficie.»*

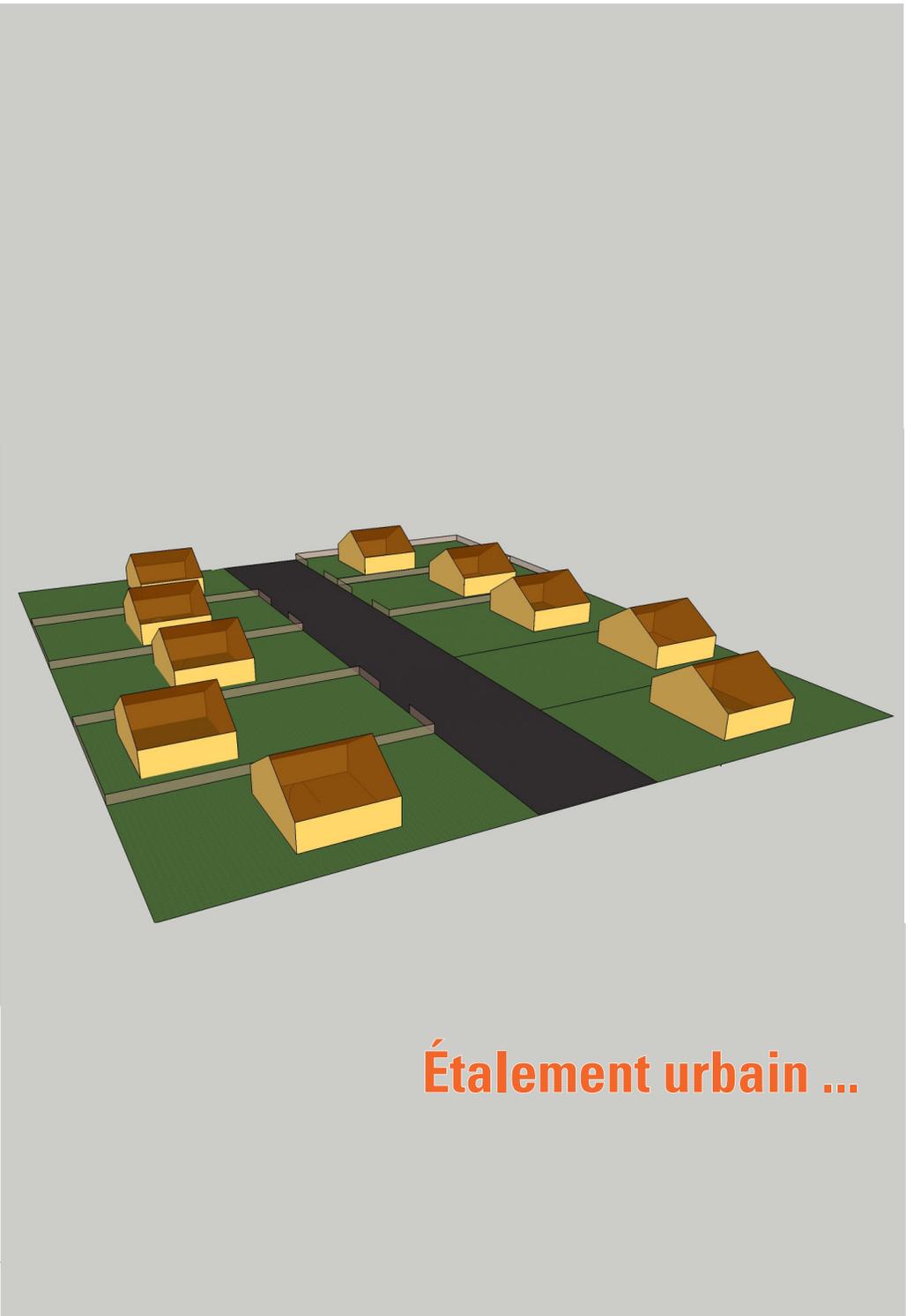
Plus largement, la banalisation des paysages au delà des entrées de ville et des zones commerciales concerne également les formes urbaines liées à l'habitat qui, quand elles se retrouvent de manière répétitives, créent une monotonie standardisante des paysages.



Réponse : Mâcon

Mots clefs

Paysages, banalisation, entrée de ville, lotissement



Étalement urbain ...



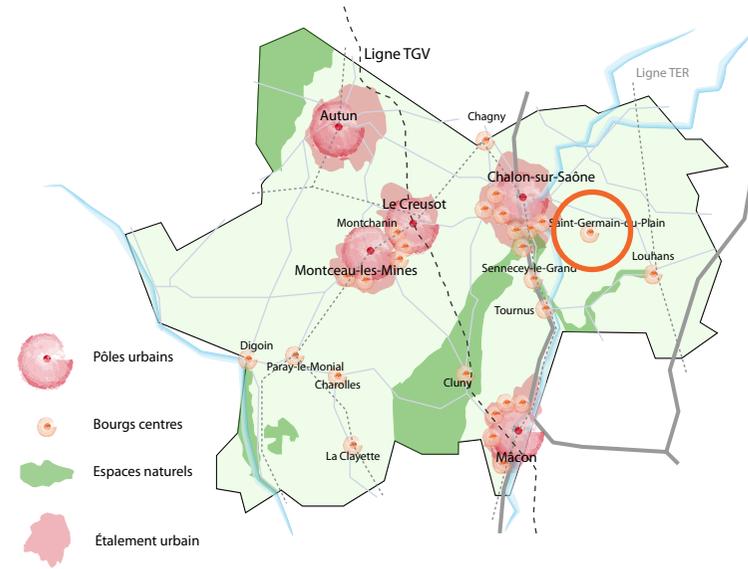
« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Des maisons identiques les unes aux autres (matériaux, couleur...) certaines clôturées, d'autres pas (encore ?) une voiture stationnée devant le garage de chaque pavillon, des espaces engazonnés, des jeux d'enfants...

Les idées sous-jacentes :

Au delà de l'étalement urbain généré par ces formes urbaines dont les multiples incidences sur les milieux ont été évoquées précédemment, cette image interroge plus largement le cycle de vie de ces quartiers périurbains. A destination de jeunes ménages avec enfants, ce type de construction devient obsolète au bout d'une quinzaine d'années, quand les adolescents quittent le domicile parental, ce qui pose la question du renouvellement de ces formes urbaines dans une société à tendance vieillissante. En 2006, la crise des «subprimes» aux États-Unis a laissé des quartiers fantômes entiers derrière elle. Ces mêmes quartiers pavillonnaires habités majoritairement par des primo accédants.



Réponse : Saint-Germain-du-Plain

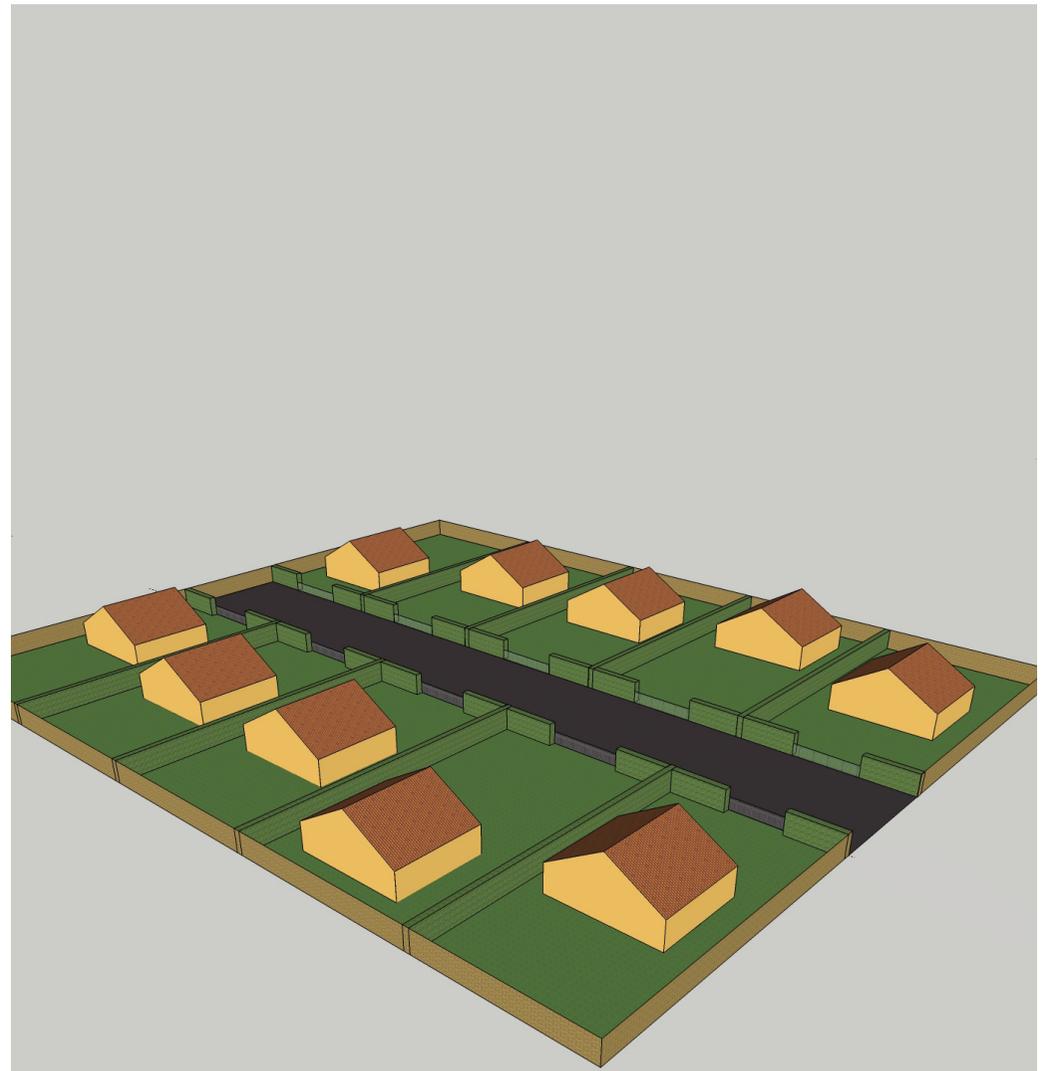
+ Bonus



◀ Conséquences urbaines de la crise des subprimes aux Etats Unis

Mots clefs

Paysages, réchauffement climatique, entre-soi, étalement, renouvellement



... et ses lotissements clôturés



« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Des maisons en construction, encloses par des murets en parpaings, des climatisations réversibles (en Bourgogne ?), des constructions au centre de la parcelle en bordure de route.

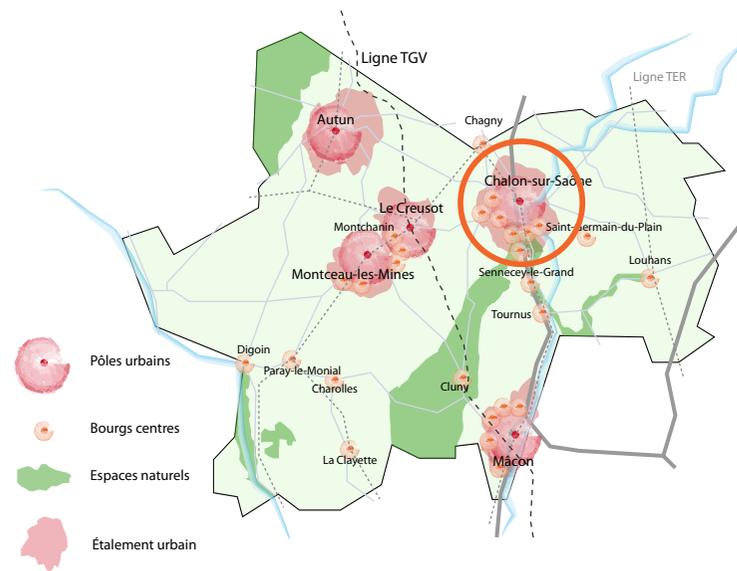
Les idées sous-jacentes :

Le désir de campagne est bien ancré dans les mentalités. Pour autant, peut-on considérer qu'un potager, un carré de pelouse et un barbecue dans son jardin enclos récréent la campagne ? Le muret en parpaing contribue à le croire ou du moins à ignorer l'environnement alentour. Les compteurs électriques en bordure de parcelle destinés à n'être qu'encadrés dans des murets illustrent cette schizophrénie. Pour autant ce type de développement ne représentent pas plus la ville que la campagne.



Mots clefs

Non-ville, non-campagne, entre soi



Réponse : Chalon-sur-Saône

+ Bonus



▲ Paradoxalement : « qu'il fait bon vivre à la campagne », derrière sa palissade !!



Commerces et proximités



« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

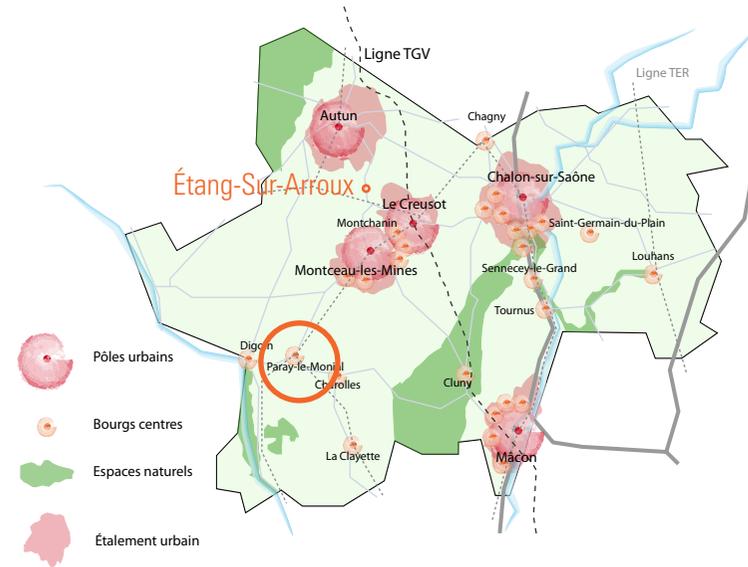
Des petits commerces de proximité en centre ville vs une grande surface et son parc de stationnement en périphérie de ville.

Les idées sous-jacentes :

En 2006, quand le prix de l'essence s'est envolé, les marges bénéficiaires des grandes surfaces se sont effondrées... pas besoin de prouver le lien entre automobile et grande distribution. Face à ces hypermarchés et supermarchés accessibles en terme de déplacement et de stationnement, le petit commerce peine à se maintenir. Mais déjà certaines populations souffrent de ces localisations commerciales périurbaines : celles qui n'ont pas le permis, celles pour qui le prix de l'essence est trop élevé... Certaines collectivités subventionnant même la desserte en transport en commun de ces initiatives d'aménagements commerciaux privés (au détriment du petit commerce ?). Le choix est donc aussi personnel : quel mode de consommation privilégier ?

Mots clefs

Grande distribution, petit commerces, accessibilité, coût de l'essence



Réponse : À gauche Étang-sur-Arroux, à droite Paray-le-Monial

Bonus

LE PRIX DE L'ESSENCE AU PLUS HAUT ...





Patrimoine et usages





« Où est-ce ? »

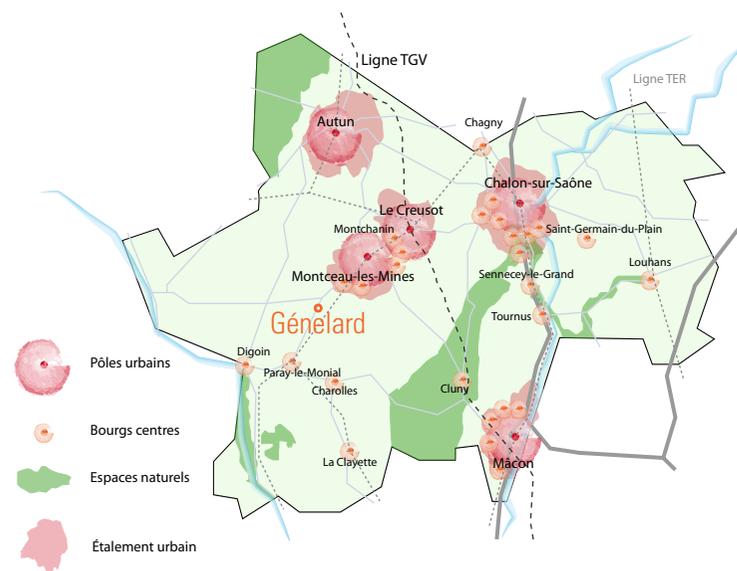
Ce que l'on voit ?

Une ancienne usine appartenant au patrimoine industriel et témoignant de l'activité traditionnelle des lieux versus une construction contemporaine destinée à recevoir du public sans qualité architecturale apparente.

Les idées sous-jacentes :

... qu'il est possible de combiner nouveaux usages et patrimoine ancien par le biais d'opérations de reconversion de qualité.

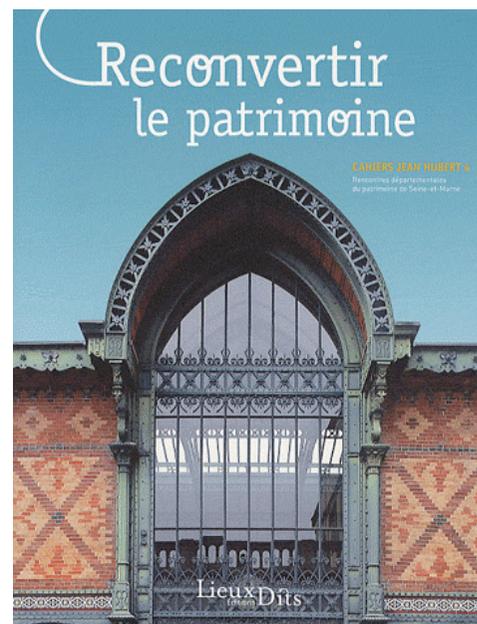
Cette reconversion peut se faire à l'échelle de bâtiments (cf. Le lieu unique à Nantes) ou plus largement à l'échelle de quartiers (cf. quartier de la Confluence à Lyon). Le Creusot à ce titre jouit d'un potentiel important en la matière.



Réponse : Gênelard

Mots clefs

Patrimoine industriel, reconversion, usages



Bonus

le lieu unique à Nantes
<http://www.lelieuunique.com/>



**Formes traditionnelles
et réinterprétation**



« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Des fermes bressannes traditionnelles (à droite) et leurs réinterprétations architecturales contemporaines (à gauche).

Plusieurs réinterprétations ont été osées : on voit sur la photo en haut à gauche l'ajout de poteaux verticaux tenant la toiture mais la reprise de certains éléments tels que l'entrée de la ferme sur la longueur, une grande porte d'entrée ...

En bas à gauche, une autre réinterprétation de la ferme bressane avec une entrée qui se fait sur le pignon de la maison. La toiture typique a été gardée mais elle est moins allongée.

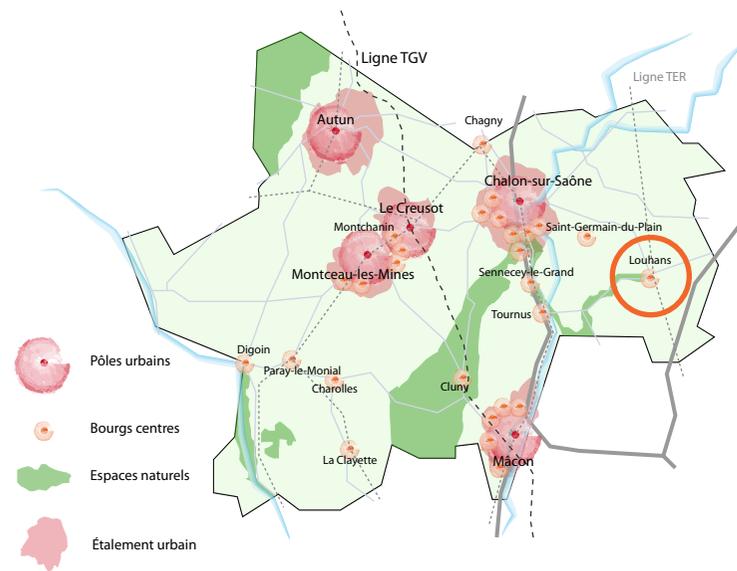
Les idées sous-jacentes :

... le respect de l'architecture vernaculaire.

Ces réinterprétations architecturales illustrent l'importance de l'insertion dans le paysage des nouvelles constructions. Bien souvent les nouvelles maisons ne respectent pas ces façons de se placer dans le terrain, dans l'espace et vis à vis des éléments qui sont le fruit d'une longue observation et de nombreux échecs/réussites éprouvé. Si en Bresse, le pisé est très répandu, c'est que c'est un matériau local et donc peut cher. Pour que le pisé dure le plus longtemps possible, les anciens disent qu'il lui faut « de bonnes bottes et un grand chapeau », soit une toiture qui déborde et un soubassement en brique ou pierre. La forme sans étage et très longue permet d'avoir un accès depuis le rez-de-chaussée à toute la partie du bâtiment, qui bien souvent est dédié à l'activité agricole.

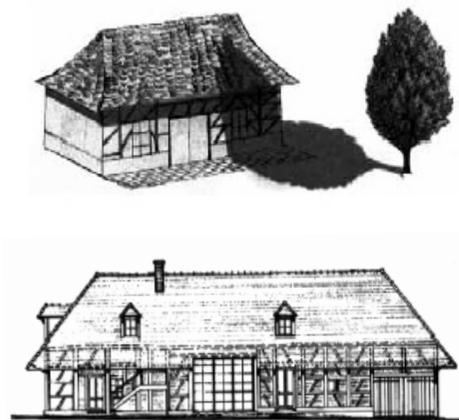
Mots clefs

Patrimoine, formes architecturales, architecture vernaculaire, insertion paysagère

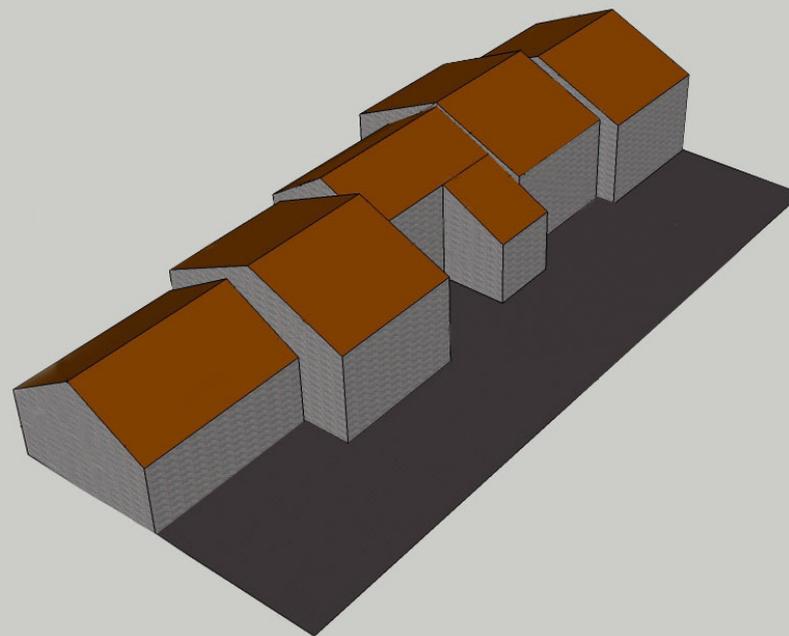


Réponse : Louhans

Bonus



◀ Dessins de fermes bressannes traditionnelles, Opuscule N°14



Compacité

« Où est-ce ? »

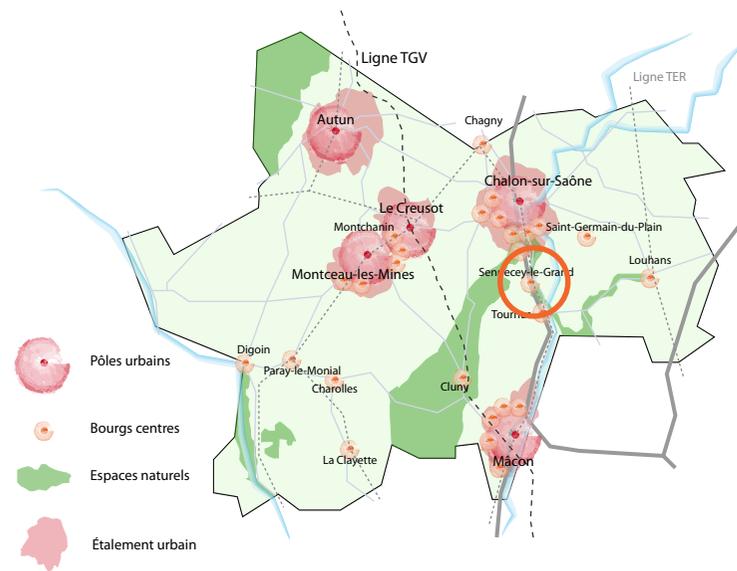


Ce que l'on voit ?

Des constructions irrégulières et accolées les unes aux autres, des matériaux de construction locaux, certaines implantations en retrait, d'autres créant un rythme, une diversité dans les hauteurs construites, une compacité de la forme urbaine produite.

Les idées sous-jacentes :

En moyenne, une zone pavillonnaire consomme 1500 ha pour loger 45 000 habitants quand les maisons accolées du type de celles du centre de Sennecey-le-Grand, consomment 530 ha pour accueillir le même nombre d'habitants. Le jumelage de maisons permet aussi de réaliser des économies en matière d'énergie, notamment sur le chauffage. Les formes urbaines des tissus de bourg qui sont des formes héritées du passé sont denses, compactes, riches de qualités urbaines notamment parce qu'on y trouve une diversité d'habitat et donc de population, de générations, mais aussi parce qu'on y trouve des espaces publics et une masse critique pour l'implantation de commerces, de services et d'équipements de proximité (ce que ne permet pas l'habitat pavillonnaire).



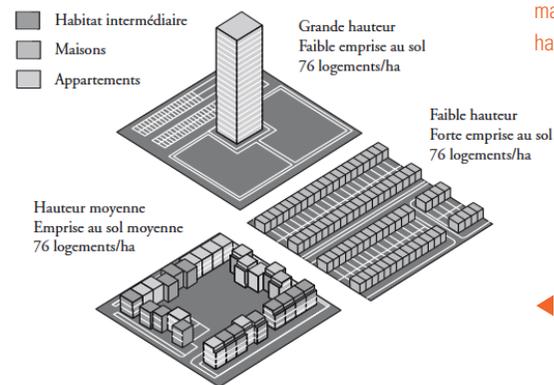
Réponse : Sennecey-le-Grand

+ Bonus

Les carnets pratiques n°4 IAU IDF, décembre 2010, Comment concevoir des extensions urbaines denses
Les carnets pratiques n°2 IAU IDF, nov 2009, Comment maîtriser le développement des bourgs, villages et hameaux ?

Mots clefs

Compacité, étalement urbain, proximités, diversité



◀ Modulations morphologiques de la densité



Traitement des espaces publics



« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

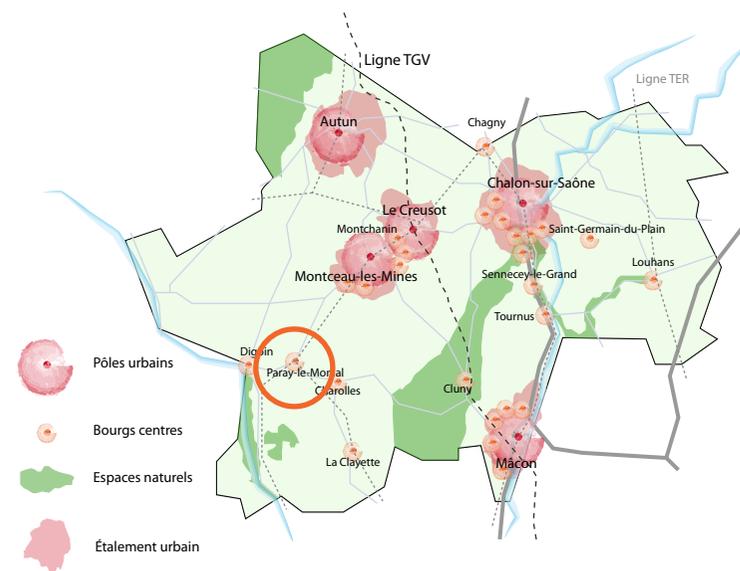
Différents traitements d'espaces publics au sein de Paray-le-Monial : l'un dans le centre ancien à proximité de l'église et de petits commerces offrant des bancs et des chaises pour flâner, discuter, se détendre ou faire une pause. L'autre plus contemporain et plus « utilitaire » dans son fonctionnement dans le sens où il fait uniquement la liaison entre deux points mais ne donne pas particulièrement envie de s'y arrêter, la place de la voiture étant prépondérante dans cet espace public.

Les idées sous-jacentes :

Que l'espace public est un support d'usages et un lieu de sociabilité qu'il est important de qualifier pour qu'il puisse être approprié et utilisé par les habitants. Il constitue également un critère important dans la qualité de vie et donc le bien-être de la population.

Mots clefs

Espaces publics, piétons, appropriation, proximités, commerces



Réponse : Paray-le-Monial



Bonus

 Appropriation de l'espace public





« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Une mixité d'activités mélangeant commerces et activités en rez-de-chaussée, et logements dans les étages favorisant la proximité des habitants aux services, commerces et équipements (cf. carte de droite). Le tout dans un alignement de bâtis formant une rue et donc un cadre urbain.

Les idées sous-jacentes :

100 mètres : le déplacement à pied est spontané dans une limite de 3 à 5 min.

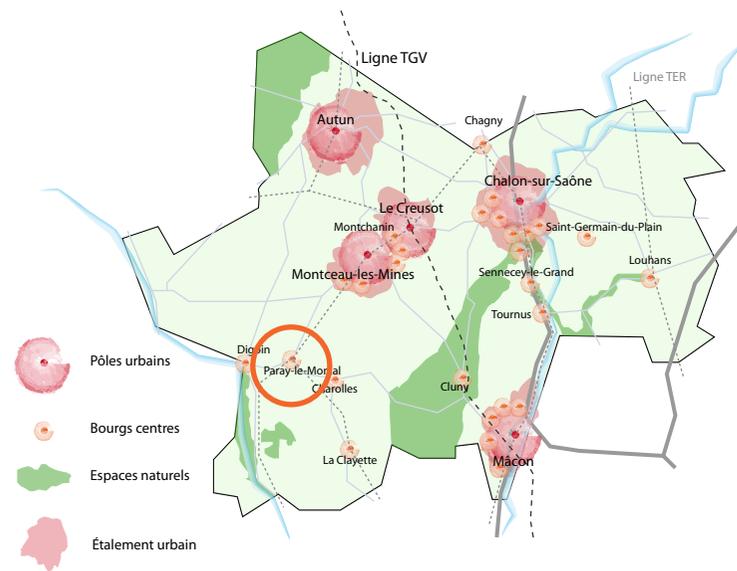
300 mètres : distance moyenne au-delà de laquelle plus de 50% des personnes concernées refusent de continuer à pied.

750 mètres : distance au-delà de laquelle, le déplacement à pied devient exceptionnel.

Ces chiffres pour illustrer l'importance de développer plus compact et plus mixte afin de favoriser les proximités permettant de limiter le recours aux déplacements en voiture.

Mots clefs

Marche à pied, proximité, compacité, densité, mixité



Réponse : Paray-le-Monial



+ Bonus

▲ Campagne d'affichage mairie de Bordeaux





Place du cycliste sur la voirie



« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Dans un cas des cyclistes partagent la chaussée avec les automobilistes, dans l'autre un aménagement spécifique et sécurisé leur est dédié.

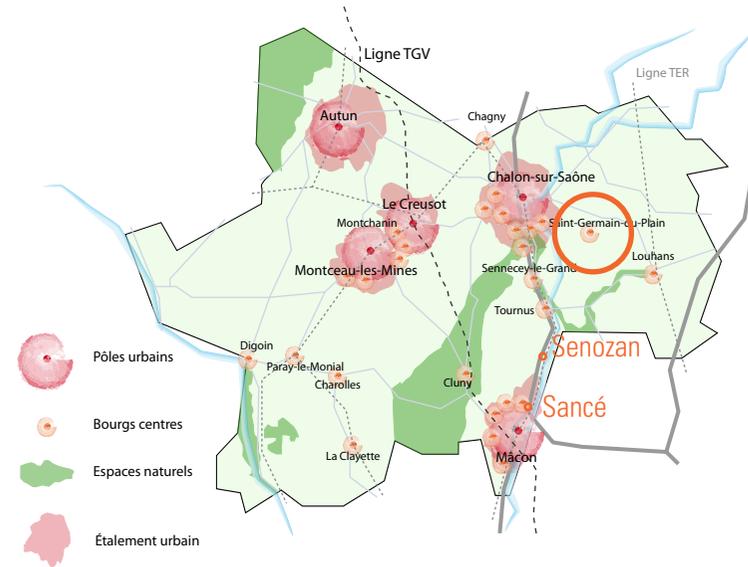
Les idées sous-jacentes :

Plusieurs voies cyclables existent dans le département (voie verte, voie bleue). Si elles sont majoritairement utilisées à des fins touristiques ou de loisirs, elles sont également le support pour certains déplacements quotidiens. Néanmoins en dehors de ces voies dédiées, il faut être volontariste pour se déplacer en vélo à travers le département. Outre les distances, la météo, le relief, la condition physique, la sécurité est un facteur très limitant.

À Chalon, là où les proximités sont les plus évidentes et la densité construite importante, des vélos en libre service ont été mis en place, associés à une politique d'aménagement de pistes cyclables sécurisées.

Mots clefs

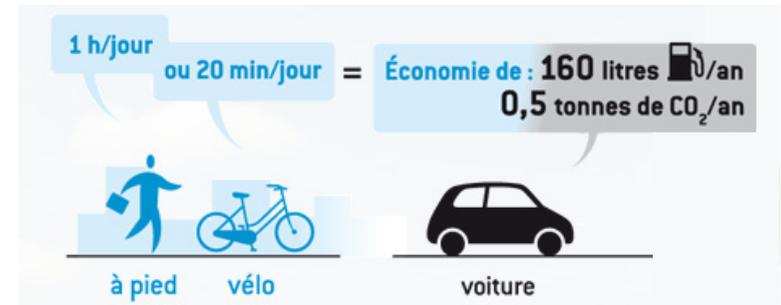
Mobilités alternatives, aménagements cyclables, mixité, compacité, proximité



Réponse : À gauche sur la route de Sancé à Senozan, à droite Saint-Germain-du-Plain

Bonus

<http://www.reflex-grandchalon.fr/>



 160 Litres = 250 euros !

Mobilité, fréquence et itinéraire





« Où est-ce ? »

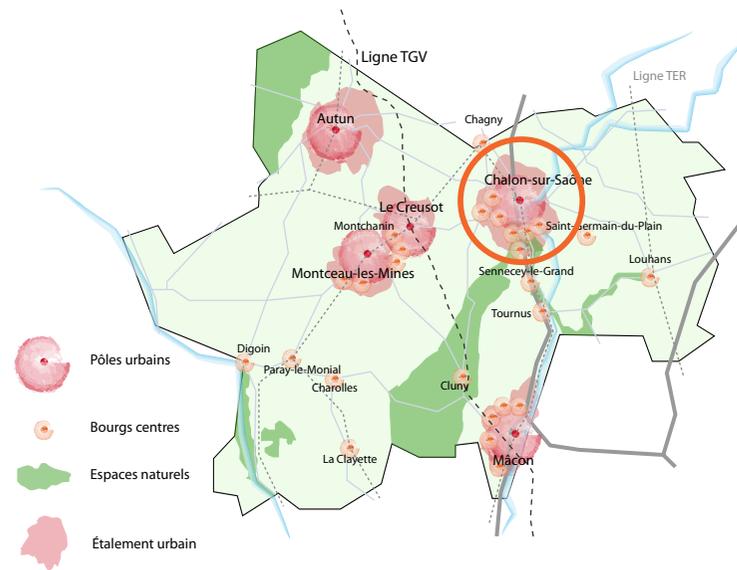
Ce que l'on voit ?

Un minibus gratuit qui, toutes les 15 minutes, assure 17 points de desserte dans le centre ville de Chalon-sur-Saône de 7h30 à 19h30 du lundi au samedi.

Les idées sous-jacentes :

Le Pouce est un dispositif destiné à encourager le report modal en proposant des tarifs attractifs (en l'occurrence la gratuité), un itinéraire adapté et connecté à des parkings gratuits, des gares avec des fréquences importantes.

Au delà de l'aspect déplacements, cette navette gratuite permet de dynamiser les commerces et services du centre ville en les rendant accessibles de manière plus souple (pas de voiture à garer) et moins contraignante.



Réponse : Chalon-sur-Saône

Opération financée par la Ville de Montpellier, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier et les commerçants participants.

+ Bonus

1. je fais mes courses en centre-ville
 2. je récupère un chèque parking chez les commerçants partenaires
 3. j'économise jusqu'à 3 euros sur le coût de mon stationnement

réclamez-le !

Chèque Parking

Liste complète des partenaires sur montpellier.fr

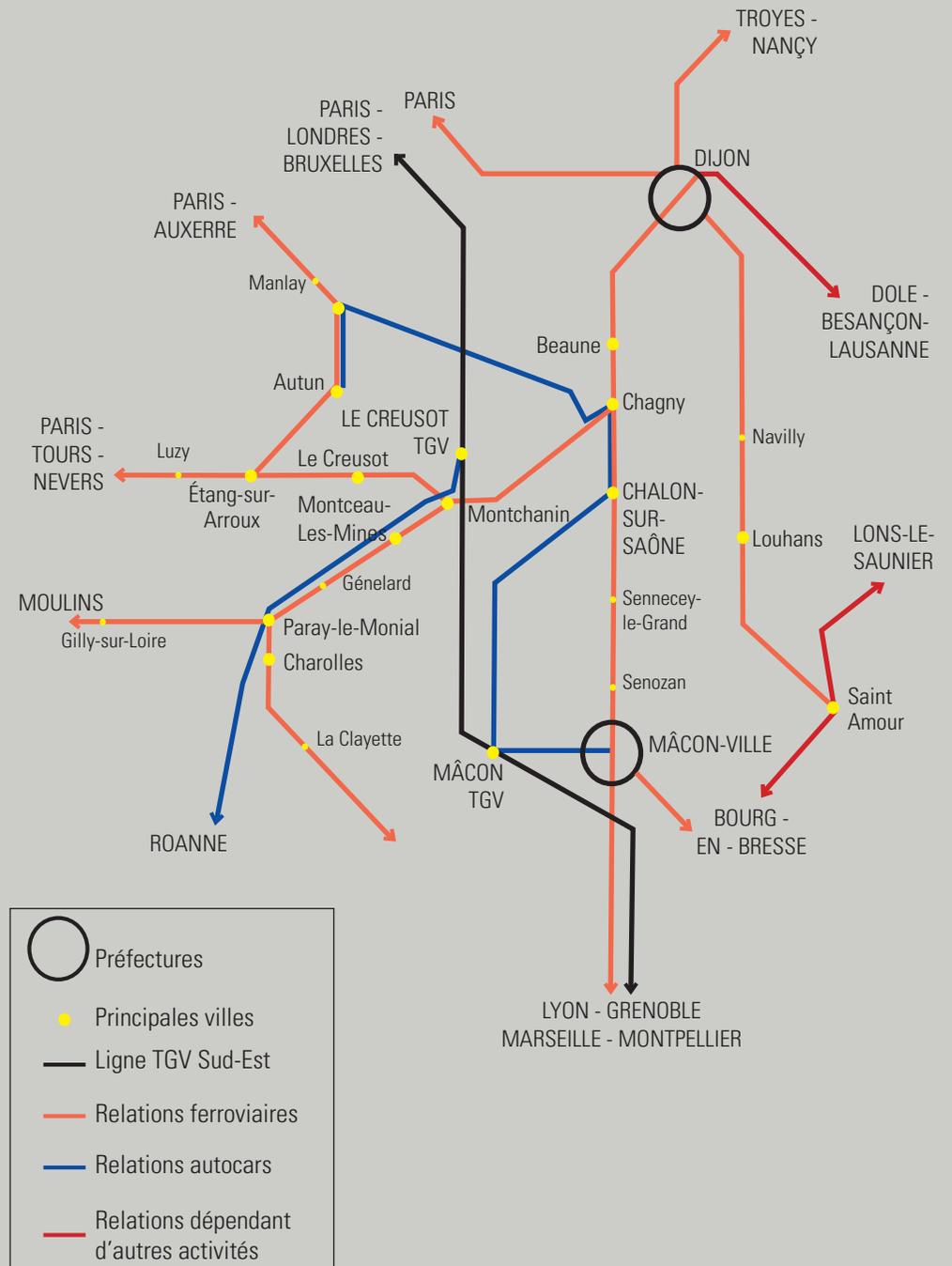
▲ A Montpellier, chèques parking offerts par les commerçants du centre ville

Mots clefs

Transport collectif, fréquence de desserte, dynamisme commercial



Train et maillage du territoire





« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

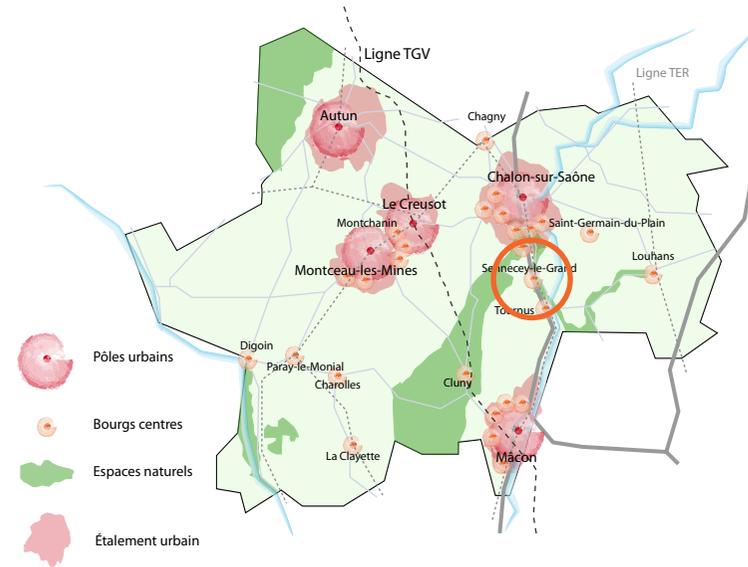
La gare de Sennecey-le-Grand et les voitures des usagers quotidiens du train, repositionnée plus largement dans le réseau ferroviaire de Saône-et-Loire.

Les idées sous-jacentes :

Située à neuf minutes de Chalon-sur-Saône et 30 minutes de Mâcon, cette gare s'intègre dans un réseau départemental relativement dense et bien connecté au réseau national via Mâcon et Le Creusot qui possèdent toutes les deux une gare TGV. Ce réseau ferroviaire permet d'envisager un développement multipolaire concentré autour des gares où peuvent s'articuler de multiples fonctions (habitat, emploi, commerces, loisirs, équipements, services).

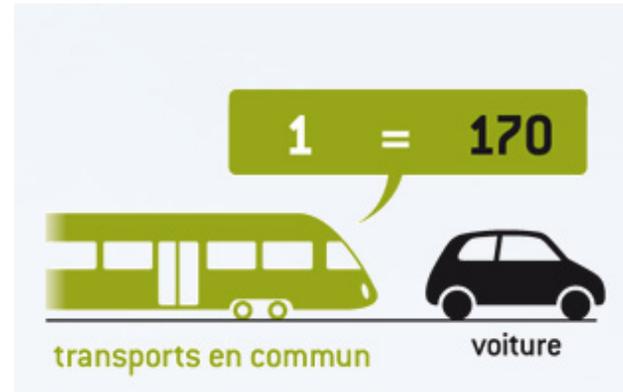
Cette polarisation du développement permet de limiter l'étalement urbain ainsi que le recours obligatoire à la voiture.

La mobilité est aussi un facteur déterminant dans le choix d'un lieu de résidence par certaines catégories de populations (cadres...).



Réponse : Sennecey-le-Grand

+ Bonus



◀ 1 rame de train = 170 personnes



Implantation, compacité et densité



« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Des constructions groupées autour d'une ferme de manière compacte et intégrée dans le paysage bocager.

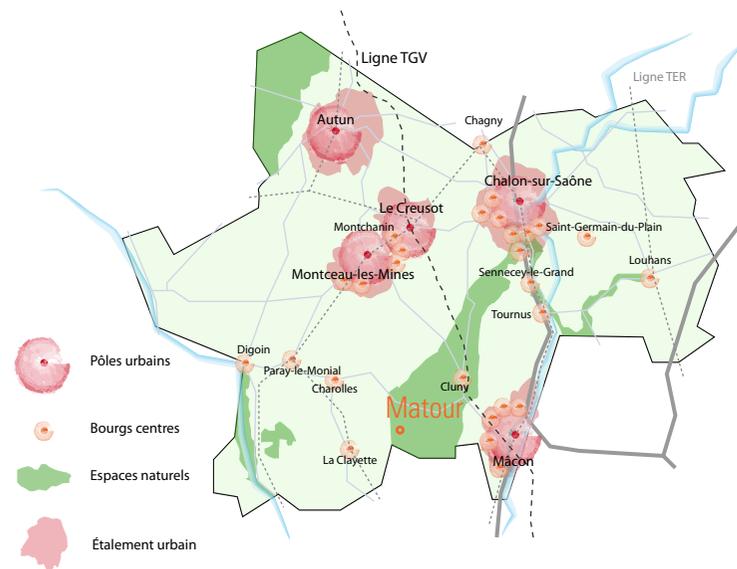
Les idées sous-jacentes :

L'équilibre de ces formes « urbaines » et de leur intégration dans le paysage est fragile. Ce sont les règlements d'urbanisme (PLU, POS, cartes communales) qui sont à même de le préserver selon les règles qu'ils fixent quant aux zones à urbaniser ou non, à l'implantation des constructions nouvelles sur les parcelles, aux hauteurs, à la densité construite, aux matériaux...

Aussi l'impact de ces règlements est-il décisif sur la physionomie des villages et des paysages.

Mots clefs

Paysage, compacité, intégration, densité, règlements d'urbanisme



 *Bonus*





Ville et nature



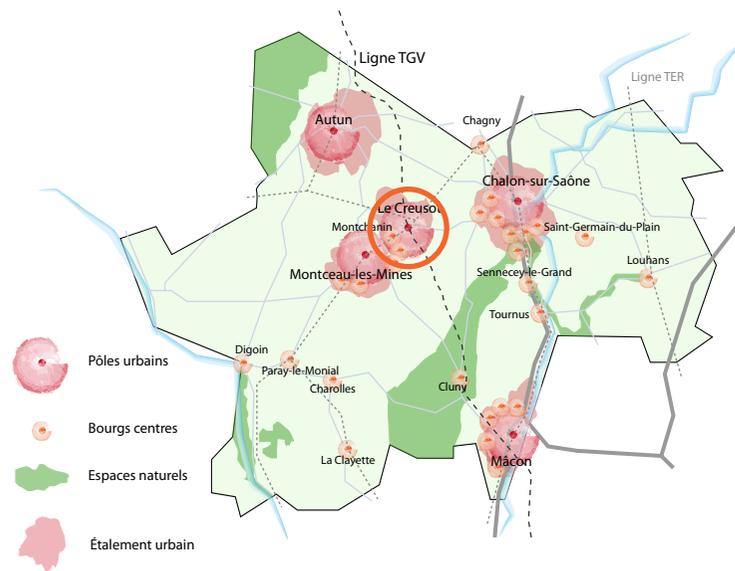
« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Des maisons individuelles avec jardin mêlées à des petits collectifs RDC + 2 + combles et des maisons accolées en bande, une zone commerciale et au loin la campagne. En somme, on trouve sur cette photo un tissu urbain mixte, composite.

Les idées sous-jacentes :

Les formes bâties sont multiples, la maison individuelle avec jardin n'est pas la réponse unique. En effet, certaines formes présentent, par leur densité bien plus élevée, une réelle urbanité tout en offrant des qualités d'usage très appréciées. Le mélange de typologies permet de varier les densités et crée la richesse de la ville, à l'image des villages traditionnels où les constructions sont regroupées et accolées les unes aux autres et où les services et les commerces sont à proximité immédiate des habitants à pied ou à vélo. Habitat intermédiaire ne signifie pas nécessairement renoncer à un jardin et prouve qu'il est tout à fait possible de concilier ville et nature.



Réponse : Le Creusot

+ Bonus



◀ Ormesson

Mots clefs

Densité, mixité, compacité, nature, habitat intermédiaire



Réhabilitation et rénovation



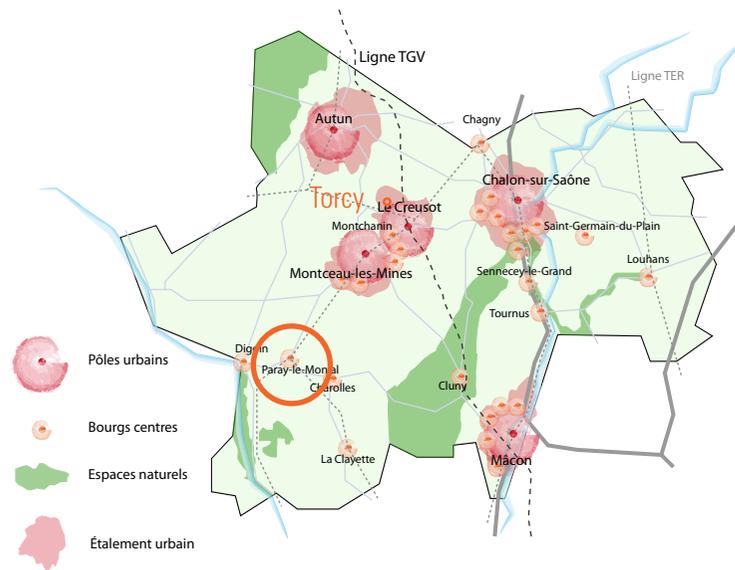
« Où est-ce ? »

Ce que l'on voit ?

Une opération d'extension de bâtiment et une opération de rénovation urbaine à Torcy (construction de 35 logements sous forme de petits collectifs groupés).

Les idées sous-jacentes :

L'intensification urbaine est une solution pour garantir la maîtrise du développement dans les enveloppes urbaines. Elle peut avoir lieu par comblement de dents creuses, réutilisation d'espaces urbanisés délaissés ou optimisation d'espaces très faiblement urbanisés offrant ainsi une alternative aux développements extensifs qui repoussent chaque fois un peu plus loin les limites de l'espace urbanisé. Il faut démystifier la vision négative de la densité et ne pas aborder cette notion sans la relier à l'échelle des vides et des pleins, à la réalité des tissus construits. En effet, le jeu dans les formes, les couleurs, les matériaux et l'insertion de la végétation permet de mieux « supporter » la densité, c'est ce que l'on nomme la densité perçue (à la différence de la densité réelle). Il est tout à fait possible de concilier qualité de l'habitat et de son environnement et optimisation de la consommation foncière.

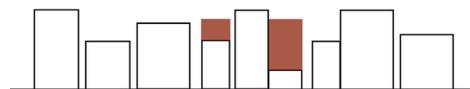


Réponse : À gauche Paray-le-Monial, à droite Torcy

+ Bonus

Mots clefs

Rénovation, réhabilitation, optimisation, densité, mixité, compacité



◀ Comblement de dents creuses / démolition pour reconstruction / Optimisation

C

CHRONIQUES

D'ADOLESCENTS

Comment habite-t-on la Saône-et-Loire ? Et pourquoi ? Est-ce pareil d'habiter à Paray-le-Monial, au Creusot ou à Sancé ? Il est évident que non, mais qu'est-ce qui est si différent ?

Quels seront les atouts de ces lieux, quels en sont les inconvénients ?

Pour répondre à ces questions non pas de manière exhaustive mais plutôt de manière expressive, nous nous sommes placés du côté des adolescents du département, ceux d'aujourd'hui, ceux de 2012. Ils expriment également les difficultés et les choix de leurs parents ou de leurs grands-parents. Enfin, ces adolescents sont également les adultes de demain. Nous leur avons donné la parole à travers quatre textes émaillés de dialogues et d'anecdotes issus du quotidien et des entretiens que nous avons réalisés les 13 et 14 décembre 2011 sur tout le département.

La réalité dépasse bien souvent la fiction.

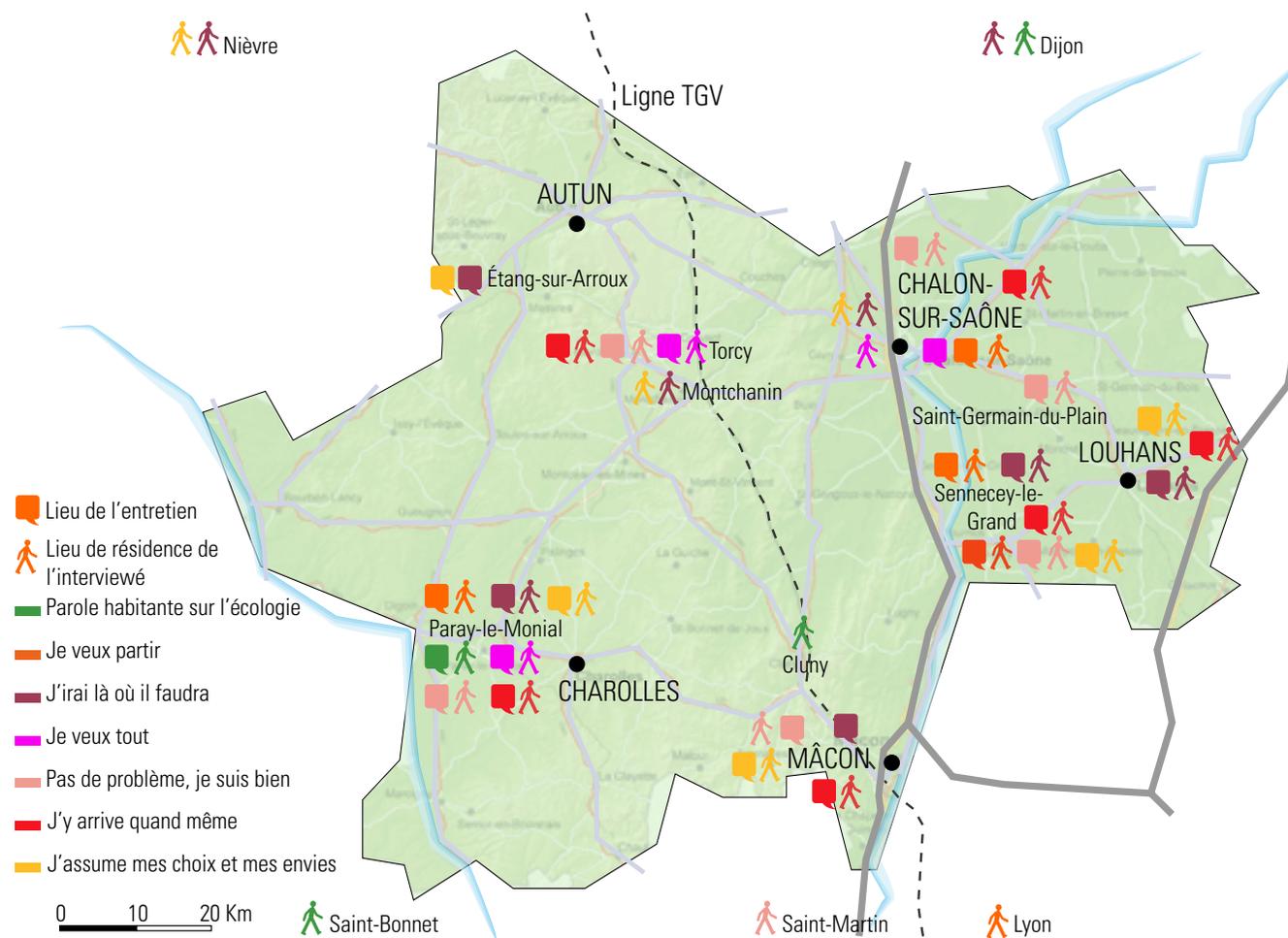
Ici, la fiction est avant tout un outil de travail qui nous a permis d'élaborer des constats et des hypothèses à partir d'exemples concrets et des réalités du site. De ces récits émergent des constats, des difficultés mais surtout des pistes d'amélioration et des potentialités ancrées dans le contexte. Ces portraits d'habitants sont un échantillon. Ils évoquent des problématiques de répartition des populations sur le territoire, d'attractivité des lieux, comportements archétypiques sur la relation aux déplacements, à la consommation et donc aux commerces mais aussi et surtout dans les relations des gens à la ville et à la campagne, à la qualité de vie... Ils ne visent ni à l'exemplarité, ni à l'exhaustivité. Ils sont l'illustration en forme de synopsis d'un présent mais aussi d'un avenir possible. Ils sont une invitation à imaginer d'autres personnages, d'autres parcours, d'autres projets...

Afin que notre travail puisse être approprié par tous, nous avons repris des extraits de paroles au dos des figures-types. Les questions que les figures archétypales posent, sont accessibles en soulevant le petit volet. Au dos, vous trouverez également une mise en relation avec des ouvrages ou des études existantes qui expriment au mieux ce que notre personnage implique comme questionnement à l'échelle d'une commune, d'un département ou même de la région ou de l'état.

« J'ai envie de partir »	77
« Vivre à la campagne ou à la ville, j'aimerais bien les deux ! »	81
« On peut faire ce qu'on veut »	85
« On assume nos choix »	89

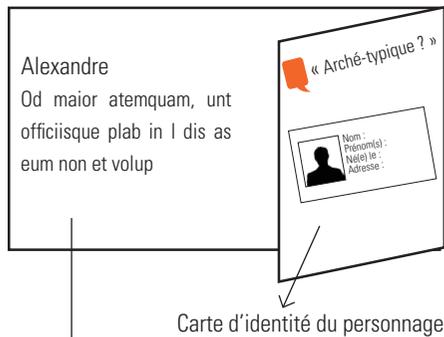


Carte de localisation des entretiens.



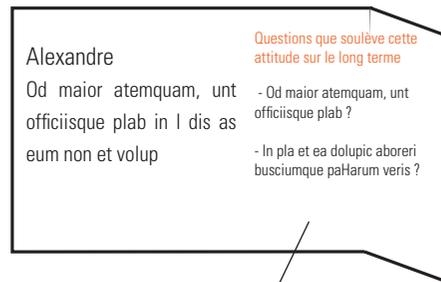
Mode d'emploi

À vous de jouer !
Qui est-ce ?



Portrait et récit de vie de
l'adolescent mettant en avant
les principales caractéristiques
de son comportement

Ouvrez vite pour connaître la réponse !



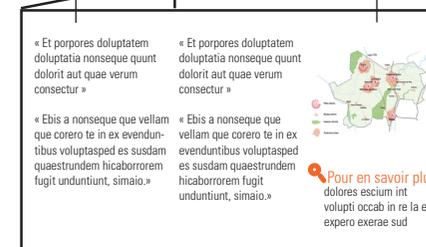
Principales questions posées par ce comportement

Pour en savoir davantage sur le portrait présenté,
tournez la page !

Vous trouverez au dos ...

Une carte pour mieux situer le
domicile de l'adolescent et des
informations en plus !

Des citations recueillies lors des
entretiens



Alexandre passe le baccalauréat cette année et rêve de changer d'air. Impatient d'avoir son diplôme pour quitter Sennecey-le-Grand et commencer sa vie d'étudiant à Lyon. C'est le choix idéal selon lui. «**J'ai envie de partir**, d'avoir ma petite vie à moi. On aimerait mieux habiter à Lyon, il y a tout ce qu'on veut là-bas, on peut aller à des concerts, voir des spectacles, c'est vivant ! C'est pas ici qu'on trouvera des salles ou des bars qui organisent des concerts, je suis un dingue de musique, moi».

«Je connais personne qui ait envie de rester ici. Mais vraiment personne. Y'a rien à faire, on veut du peuple, on veut de l'animation dans les rues. On s'ennuie. En plus, qu'est ce qu'on va faire ici plus tard, agriculteur comme mon beau-père ? J'aime bien mon beau-père mais moi je veux être pilote alors vous savez les perspectives de boulot c'est pas ici que je vais les trouver !»

Alexandre a retrouvé sa copine au lavoir du village. Melissa partira aussi avec Alexandre pour son «homme» comme elle l'appelle et pour ses études. «Moi, je le suivrai. En plus, je suis de Lyon à la base alors j'ai hâte !» dit-elle. «De toute manière, on veut pas devenir agriculteur donc c'est pas ici qu'on trouvera du boulot !»

Alexandre reprend la parole : «Ah si, tiens, si si je connais quelqu'un qui dit qu'il partira pas d'ici. Mais c'est le seul. En plus, il est un peu chelou. Mon pote adore faire des trucs de ses dix doigts. Il bricole tout le temps. Il est même plutôt doué. Il fait des maquettes, des cabanes... on a plus trop l'âge. Mais lui c'est son kif. En plus c'est vrai que c'est rigolo. J crois qu'il veut être charpentier ou menuisier. En plus, il est super fort en math, en physique. Il va avoir son bac S haut la main... il est même super fort en philo! Mais les prépas, les écoles d'ingé tout ça... il s'en fout. Quand je vous dis qu'il est bizarre ! Ah ça y est je me souviens, il veut être ébéniste. Faire des meubles et tout ça. Chacun ses goûts. Mais quand je vois son potentiel, j'trouve que c'est gâché. Les profs, ils disent pareil. Matéo, il nous répond, que lui il veut faire ce qu'il lui plait et ce qui lui plait c'est être ici !»

Alexandre et Melissa reprennent leur conversation. Ils se projettent loin d'ici. Ils rêvent d'un endroit où se retrouver qui ne soit pas le lavoir. «J'ai un cousin qui habite à Strasbourg. Lui, il est super bien sapé il a toujours le dernier CD de rock cool, et en plus il peut aller au concert. Nous côté culture, c'est pas ça. Je prends des cours de batterie. C'est vachement bien. Je m'entraîne souvent. Je bosse mon instrument ! En plus on a un groupe avec des copains. On se retrouve dans le garage de mes parents. Il n'y fait pas toujours très chaud mais au moins on peut se retrouver. Chacun vient le samedi quand il peut. Ceux qui viennent de loin, ce sont leurs parents qui les amènent. Les autres, ils viennent à vélo. Ils laissent leurs matos chez moi. Mon cousin, il fait de la basse. Lui avec son groupe, ils sont obligés de se retrouver dans des salles de répét qu'ils payent et tout ça. Ça coûte vite cher. Mais leurs parents, ils n'ont que des appartements alors entre la place des instru et le bruit, ils sont obligés d'aller jouer ailleurs».

? Questions que cette attitude soulève sur le long terme

- ▶ Faut-il lutter contre ce phénomène de désertification ? Est-il contrebalancé par les nouveaux arrivants ? Si c'est le cas, dans quelle attitude sont les nouveaux venus sur le territoire ?
- ▶ Quelle est la proportion de jeunes qui souhaitent partir de la Saône-et-Loire ? Combien de jeunes sont dans cette posture ? Plus, pareil ou moins qu'ailleurs ?
- ▶ Pourquoi les campagnes ne sont-elles plus attractives pour les jeunes notamment ?
- ▶ Comment les campagnes peuvent-elles devenir attractives, pour les jeunes notamment ?
- ▶ Comment créer de l'emploi et les conditions d'installation des jeunes actifs ?
- ▶ Quelles opportunités sont offertes ?
- ▶ Comment créer la possibilité d'habiter et de travailler en Saône-et-Loire, en milieu rural, dans un bourg ?

« Arché-typique ? »

Nom : Martin
Prénom(s) : Alexandre
Né(e) le : 15.02.1994
Adresse : 4, Rue du Lavoir
71240 Sennecey-le-Grand

Extrait de paroles

«J'ai envie de partir, d'avoir ma petite vie à moi.» [lavoir de Sennecey-le-Grand, fille et garçon lycéens]

«On veut aller dans une grande ville, Marseille, Lyon, Toulouse ou Paris... moins pauvre qu'ici !» [Paray-le-Monial, groupe de garçons lycéens internes]

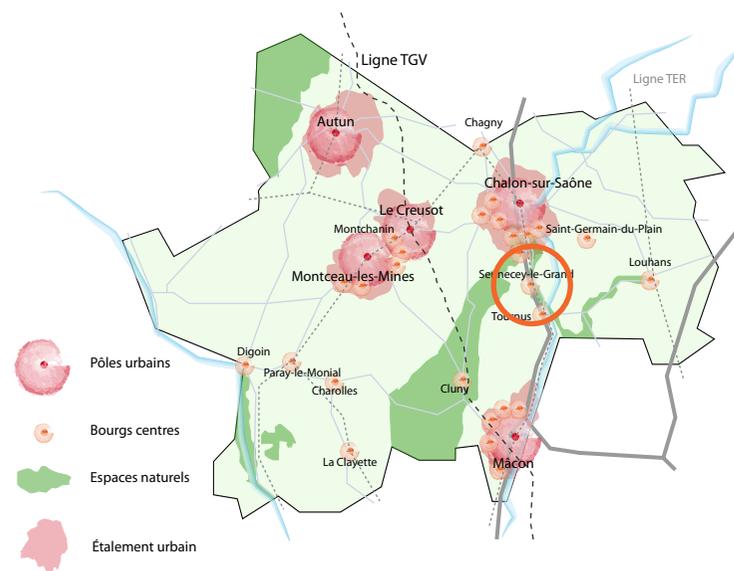
«C'est un peu la diagonale du vide ici.» [Paray-le-Monial, groupe de garçons lycéens internes]

«On a plutôt envie de partir de la région, voir d'autres choses.» [gare de Chalon-sur-Saône, groupe de 6 lycéens, viennent de l'extérieur de Chalon en train ou en bus]

«Quand on est jeune on a tous envie d'indépendance.» [gare de Chalon-sur-Saône, groupe de 3 lycéens, dont 1 interne en lycée technique bâtiment et les autres, en seconde, rentrent chez eux le soir]

«J'irai là où je trouverai du boulot.» [route du lycée à Louhans, 2 lycéens]

«Je pense que maintenant les gens vont là où ils trouvent du travail. Dans la conjoncture actuelle, on peut moins facilement choisir de rester parce que l'endroit nous plaît.» [Syndicat d'initiative de Sennecey-le-Grand, employée, habite à Sennecey et se déplace en voiture]



«Les jeunes sont pas mieux lotis non plus. Il y a plein de chômeurs. Ceux qui trouvent du boulot ils sont ailleurs. Les jeunes, faut les encourager à partir s'il y a besoin de partir. Quitte à revenir par la suite.» [café Etang-sur-Arroux, 5 personnes entre 50 et 75 ans, revenant d'un enterrement, habitant dans la Nièvre, Montchanin et autour de Chalon]

 Pour en savoir plus

Étude réalisée par Inddigo en septembre 2011 pour la DDT71 «Espace Ouest Saône-et-Loire, diagnostic et introduction à l'exercice prospectif»

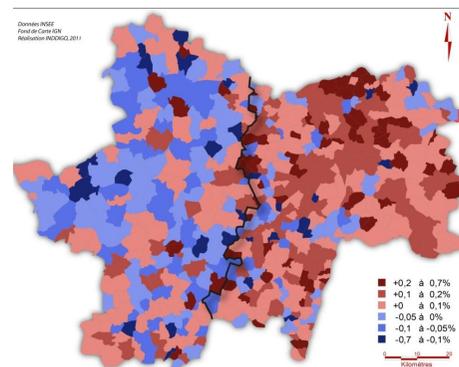
La diagonale du vide

De part et d'autre du département un certain nombre de jeunes interrogés ont manifesté un rejet de leur département, particulièrement dans l'ouest de celui-ci. «La diagonale du vide» et la sensation d'en faire partie est une parole très intense que nous avons entendue et qui se retrouve dans de nombreux discours.

Ce comportement archétypique «je veux partir» est accentué par un autre comportement-type, un peu moins volontariste : «J'irai là où il faudra ». Dans les deux cas, les attaches au département, la qualité de vie que celui-ci peut proposer en type d'habitat, de travail... ne sont pas assez forts pour générer de l'envie et de l'attrait. Ces jeunes n'ont plus de désirs profonds : ville ou campagne, peu importe ! La qualité de vie semble être placée au second plan. D'abord il y a la subsistance ensuite le confort. Ces paroles révèlent un phénomène global de rejet des campagnes.

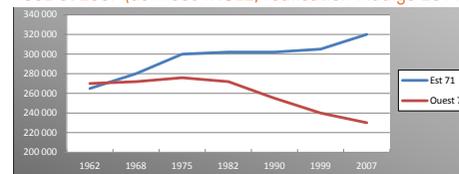
Campagnes vivantes.

Ils sont néanmoins quelques-uns à être attachés à leur territoire et à la qualité de vie qu'il peut procurer. Pour ces gens là, pour maintenir l'activité et l'habitat, il est essentiel qu'une politique volontariste soit mise en place par des projets simples qui visent à favoriser le «vivre ensemble» en milieu rural. Initiative locale micro-économique du maintien d'un boulanger, du tabac-presse-café ou de l'épicière. Ces services de proximité sont le dynamisme des villages, leur attractivité. Leurs localisations se constituent autour de centralités villageoises. Ainsi dans un jeu de symbiose qui profite à la qualité de vie et au vivre-ensemble, commerces ou activités riment avec habitat attractif.

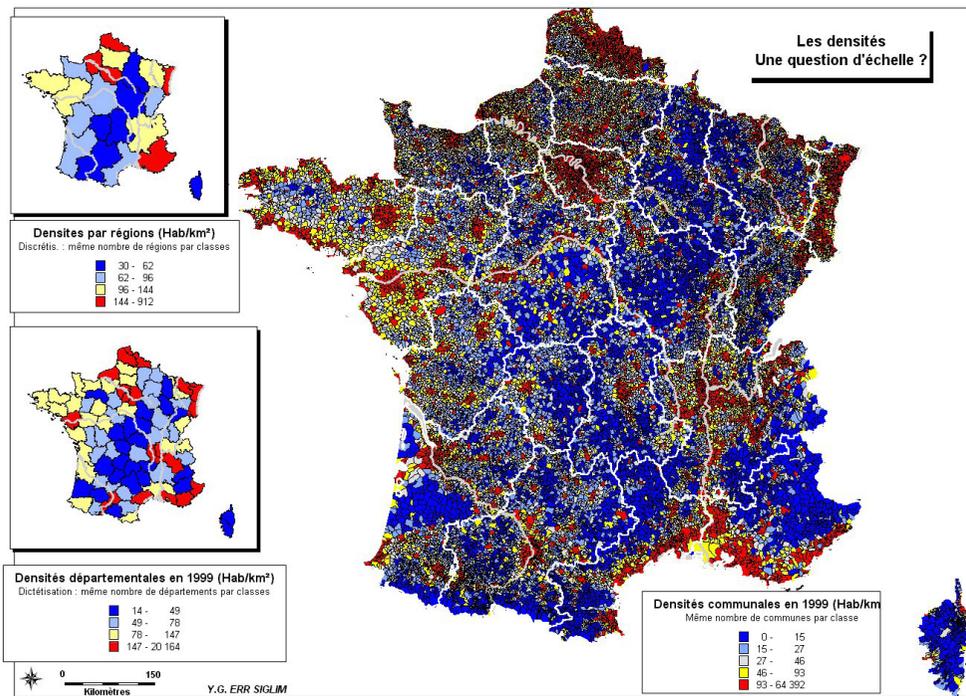


▲ Évolution de la population de la Saône-et-Loire entre 1999 et 2007

▼ Évolution de la population de la Saône-et-Loire entre 1962 et 2007 (données INSEE, réalisation Inddigo 2011)



◀ Les densités de population en France et la représentation d'un 'concept géographique' : diagonale du vide (source : http://www.educreuse23.ac-limoges.fr/loewy/siglim/cartes_fonds_speciaux.htm, consultée le 24/01/2012)



Laura habite avec ses parents et son petit frère à Fuissé, petit village de trois cents habitants. Depuis sa maison, elle détient une jolie vue sur «les montagnes et de beaux paysages». Leur nouvelle maison à la campagne, achevée depuis peu, est la fierté de la famille. Laura aime particulièrement leur grand jardin et les légumes qu'offre leur potager car «C'est meilleur qu'en magasin !».

Mais pour Laura et sa famille, habiter à la campagne ne présente pas que des avantages. «Nos parents n'utilisent que leurs voitures. On habite à dix kilomètres de Mâcon. Il n'y a qu'une ligne de bus pour rejoindre Mâcon et elle passe pour le ramassage scolaire, il ne faut pas être en retard sinon tu es coincé à Fuissé. Heureusement que nos parents font les taxis».

«Comme il y a peu d'horaires disponibles avec le bus, mon père est obligé de faire les navettes pour mon petit frère tous les mercredis après-midi pour son judo». «Moi pour pas m'embêter avec tous ces trajets, je pars le mercredi matin avec mon père et mon frère quand il va au judo et le soir je rentre avec ma mère. Comme ça je fais mes activités et mes parents n'ont pas besoin de faire des allers et retours. J'enchaîne : d'abord l'athlétisme ensuite je vais chez ma copine Florence. On fait nos DM, on est dans la même classe c'est plus simple. Bon, des fois on travaille pas trop on va au ciné ou voir des copains. Après, je vais à mon cours de théâtre. Et puis c'est vite l'heure. Donc je me dirige au point de rendez-vous avec ma mère. Je l'attends Grande rue de la Coupée. C'est sur son chemin pour sortir de Mâcon. Je l'attends à la boulangerie. Comme ça elle s'arrête juste pour que je monte. Des fois, je prends du pain pour la maison et un croissant ou des bonbons pour l'attente.»

«Florence, elle habite dans un appart avec ses parents. C'est rigolo parce que ses parents, ils habitent en ville alors qu'ils sont passionnés de montagne et de nature. Il y a plein de photos de montagne partout. Florence aussi elle aime bien. Elle dit que ça c'est la vie sauvage.»

«Ma famille a fait l'inverse ! Avant on habitait en ville, puis on est venu ici. Mes parents disent que si on était resté en ville, ils n'auraient pas pu construire une grande maison avec un beau jardin comme on a actuellement. C'est plus cher de vivre en ville et tu as pas tout l'espace qu'on a ici. Et puis comme ça on a la nature tous les jours. Mais si vous me demandez si plus tard je préférerais **vivre à la campagne ou à la ville**, je ne saurais pas quoi vous répondre, **j'aimerais bien les deux** !»

«Par exemple, Florence et moi, on a une copine qui a déménagé à Paray-le-Monial l'année dernière. On se contacte toujours. L'autre jour, elle m'a raconté que ses parents avaient trouvé une maison dans le centre-ville. Elle et sa famille font partie d'un jardin communautaire, elle peut manger dehors en été et faire le barbecue. Mais bon, ses tomates ne poussent pas dans son jardin comme chez moi. Et par contre, en étant en ville, elle n'a pas tous ces problèmes de transports ! Des fois, j'aimerais être à sa place mais bon la campagne ne se résume pas qu'aux légumes du jardin et la ville à une question de transport !»

? Questions que cette attitude soulève sur le long terme

- ▶ La ville à la campagne, la campagne à la ville ... On recherche la nature et on vient s'y implanter avec un mode de vie urbain ?
- ▶ Comment concilie-t-on les aspirations des populations et les effets de société ? Quelle est la valeur des paysages, de la biodiversité, de l'agriculture face à des pressions foncières ?
- ▶ La campagne à la ville et les facilités de cette dernière sont la qualité de vie recherchée par le plus grand monde. La qualité de vie liée au modèle «campagnard» peut-elle être générée en ville ? dans les lieux où les déplacements automobiles sont les plus maîtrisables ?
- ▶ Quels compromis sont acceptables ? Avec un travail sur les formes, la densité, la compacité, la mixité ... Les temps de trajets, les coûts, la liberté individuelle et la responsabilité collective.
- ▶ Cela doit-il impliquer une prise en charge publique de ces choix de vie ?

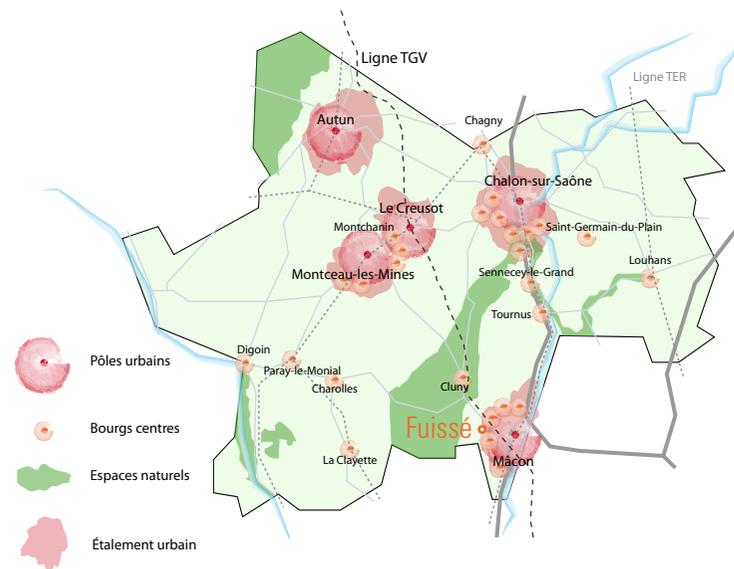
« Arché-typique ? »

Extrait de paroles

«On est en ville et on a un jardin, j'ai même des poules, des lapins et des pigeons, et tout ça en ville !» [Leclerc de Paray-le-Monial, dame retraitée, non motorisée]

«Ici on peut tout faire à pied. Et puis il y a plusieurs lignes de bus qui passent donc ça ne pose pas trop de problèmes de ne pas avoir de véhicule.» [ndlr : au début de l'entretien cette personne parle d'un point de vue idéal, puis vient le moment où elle parle de sa propre expérience]

«Il faudrait des lignes de bus qui desservent mieux. Une fois je suis tombée en panne de voiture, j'ai regardé pour venir en bus, je ne pouvais pas arriver à l'heure et il fallait que je parte 2h plus tôt de chez moi.» [Torcy, chargée de clientèle de l'Opac à la résidence du Lac]



Pour en savoir plus

Calculette des éco-déplacements
<http://www.ademe.fr/eco-deplacements/calculette/>



L'essor résidentiel du rural

«Les formes de l'extension urbaine dans les campagnes évoluent par rapport à la configuration dominante depuis les années 70 : une périurbanisation limitée aux campagnes les plus proches, allant de pair avec le développement des mobilités quotidiennes domicile-travail. Deux phénomènes ont été soulignés par les analyses menées à partir du dernier recensement de population [2] : le glissement de la périurbanisation vers une ruralité quasi généralisée ; l'accentuation d'effets régionaux dans les dynamiques de population.» (source : Philippe Perrier-Cornet, Economiste, directeur de recherche à l'Inra, CESAER, Inra-Enesad Dijon, Projet | Dossier n°274 Les promesses du rural, Quelles perspectives pour les campagnes françaises ? Juin 2003, http://www.ceras-projet.org/index.php?id=1553&format#description_ auteur, consulté le 27/01/2012).

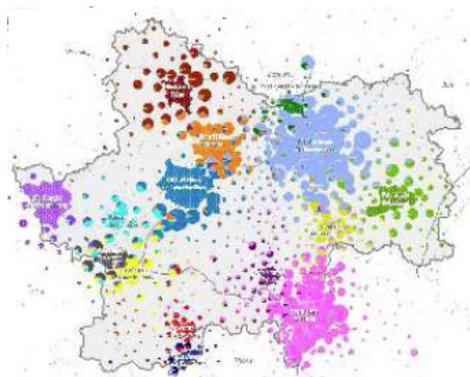
La citation de ce projet de recherche mené en 2003 et cette figure-type que représentée Laura, mais également Kevin avec le personnage suivant, rêve de combiner les avantages de la ville et de la campagne. Pour des raisons économiques liées au prix du foncier, mais également liées à la réglementation et à des 'terrains ouverts à l'urbanisation' ou liées à une perception de courtes distances grâce à la voiture, le milieu rural surtout proche des villes représente un territoire attractif.

Il est évident que cette conquête de terres agricoles et éloignées ne se serait pas faite si la voiture n'avait pas permis de casser la sensation d'enclavement que procure la vie en milieu rural. Nous le verrons avec Kevin, cette attractivité est conditionnée par le prix des énergies notamment pour les mobilités, la capacité à conduire mais également le prix actuellement faible des terres agricoles ou exploitables...

L'auto et le pavillon de banlieue

Une automobile représente un budget mensuel moyen de 450€ environ. Il s'agit d'un

coût moyen actuel qui ne prend pas en compte l'augmentation du prix de l'énergie à court, moyen ou long terme.



▲ Déplacements Domicile-Travail (source : Livre blanc de l'étalement urbain en Saône-et-Loire, étude réalisée par la DDT71).

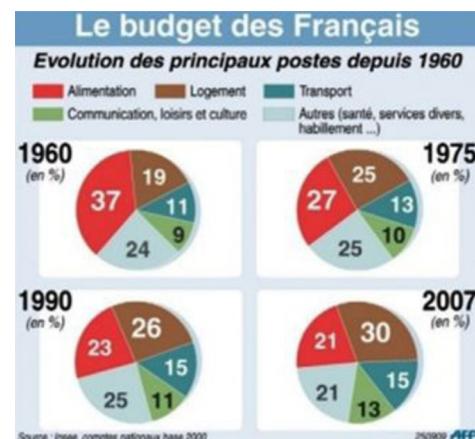


▶ Le budget des français, évolution des principaux postes depuis 1960 (source base 2000, formation AEU par l'ADEME).

Par ailleurs, depuis les années 1990, la part des transports représente 15% du budget des français. La part budget logement + transport est passée de 30% à 45% entre 1960 et 2007. C'est par conséquent une très grosse augmentation qui se reporte sur une préoccupation globale et individuelle. Ces données croisées avec l'augmentation du prix de l'énergie induit de forts problèmes pour les populations les moins aisées d'une part et pour les populations les plus dépendantes à la voiture d'autre part.

Pour contrecarrer cela, les politiques publiques doivent prendre des initiatives dès aujourd'hui pour diminuer la dépendance à l'automobile en travaillant sur les proximités (distances courtes, commerces de proximité, circuit court, diminution de la distance entre logement et travail), la mutualisation, les transports collectifs...

Le but est bien de rendre possible et accessible à tous les services de bases tout en proposant un «vivre ensemble» intense.



Kevin vient de Châtenoy-Le-Royal, à cinq kilomètres de Chalon-sur-Saône. «Évidemment, j'habite à la campagne! Depuis ma fenêtre je vois les champs, des tracteurs ... en plus, ça pue la vache! et c'est paumé ... Moi avant je mettais quarante minutes pour aller dans le centre... Je dis quarante minutes parce que entre le moment où tu te postes devant l'arrêt de bus et celui où il passe... t'attends déjà vingt minutes et ensuite vingt minutes pour y aller... ça fait bien quarante minutes, hein ?! Maintenant je prends la voiture de mes parents. Ils me la passent quand ils en ont pas besoin. J'ai mon permis depuis un mois. Quand je veux aller dans le centre rejoindre mes copains, maintenant même en cherchant pour une place, je mets pas plus de dix minutes. On fait rien de spécial, on va dans un bar, jouer au flipper ou au billard. On joue aussi beaucoup aux cartes. En général, ce sont nos parents ou nos grands-parents qui nous ont appris. L'avantage, au moins, c'est que quand on est au café, on est pas chez nous. Et en plus y'a les filles...».

«En été, certains d'entre nous ont une piscine. Comme la mer est pas tout près, c'est pas mal. On va un jour chez Eric, un jour chez Vanessa... on essaye d'y aller quand leurs parents sont partis. Les parents de Vanessa, ils adorent voyager. Ils prennent des vacances à l'étranger. Des fois en Espagne, une fois ils sont même allés à Dubaï. Je me souviens de ces deux destinations parce que l'Espagne ça me fait rêver. Et Dubaï, c'est parce qu'elle m'a montré une photo de station de ski en plein milieu du désert. C'est fou mais ça existe ! »

Avec mes potes, on est fan de hip hop. on met la musique à fond et on roule. On se sent proche de cette musique East Coast. C'est génial. On comprend pas les paroles, ils vont trop vite et en plus ils disent plein de mots qu'on connaît pas en anglais. Mais c'est super stylé New-York City... On va voir à Paris le concert de 50Cents. Mon père va nous amener à la gare du Creusot et tout droit vers la capitale. Trop la classe américaine. Pour dormir là-bas, on va chez ma cousine».

«Moi j'pense que je pourrais pas vivre tout

le temps à Paris comme le fait ma cousine, y'a trop de monde là-bas! On préfère la campagne, **on peut faire ce qu'on veut**, on joue au foot entre potes, le stade est pas loin, on fait partie de l'AS Châtenoy-le-Royal (club de foot), bientôt on ira jouer à l'OL !!!»

«Sinon quand on a du temps libre, on va aussi zoner à la galerie marchande dans l'allée principale de Châtenoy . On regarde les baskets. et puis, on peut toujours se garer avec la voiture.»

La conversation entre copains reprend. Et puis en aparté, sans pour autant prendre l'air secret, Kevin ajoute : «J'ai entendu mon pépé une fois dire à mes parents qu'il n'aimait pas cette galerie marchande. Ça lui manque une petite épicerie pour aller chercher sa brique de lait ou ses oeufs au lieu de toujours se déplacer à l'hypermarché. Il dit qu'y a trop de monde aux caisses et que c'est loin ! et puis que le lait il est pas aussi bon que quand il allait le chercher à la ferme de l'autre côté par là. Il veut s'acheter un scooter pour aller faire ses courses. Évidemment personne n'est pour. Mon grand-père a pas loin de quatre-vingts ans !»

? Questions que cette attitude soulève sur le long terme

► Comment peut-on proposer de diminuer les pollutions et de questionner les modes de transports (desserte, cycle de consommation) et l'agriculture (pollution des sols, biodiversité, paysage ...) sans pour autant impacter (de manière négative) la qualité de vie des habitants ?

► Le pétrole (entre autre), une énergie qui se fait rare donc plus cher et moins accessible pour les classes moyennes et plus pauvres. Comment permet-on à tout le monde d'accéder à un logement pas cher ? de se rendre à son travail ? Comment rendre la campagne vivante en prenant en compte ces nouveaux enjeux ?

► L'utilisation de l'automobile est-elle inéluctable pour le maintien d'une population dans le département, la région ? pour faire ses courses ? pour aller au travail ?

► Peut-on aider à transformer l'attentisme en volontarisme ?

► Quelles incitations ou contraintes peut-on créer pour influencer les comportements les plus néfastes à l'environnement ?

« Arché-typique ? »

Extrait de paroles

«Je me déplace toujours en voiture, comme ça je peux aller exactement où je veux.» [Mâcon centre, commerçant d'une cinquantaine d'années, habite à St Martin et a plusieurs commerces]

«Ici, on a tous les avantages de la grande ville sans les inconvénients.» [café de Sennecey-le-Grand, gérante]

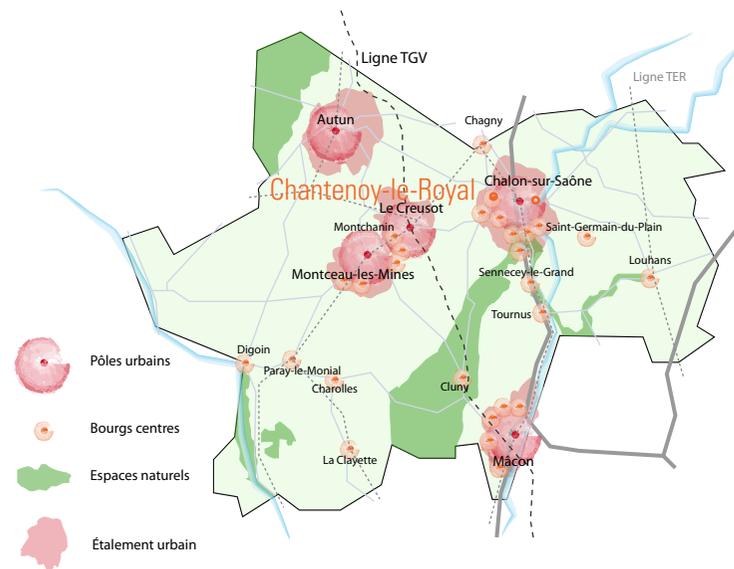
«On a tout ce qu'il faut et pour tous les âges : on a un accueil pour les petits, on a une halte-garderie, on a l'espace enfance-jeunesse, on a une résidence pour les personnes âgées, une maison de retraite, un centre médico-social (financé par le Conseil Général)...» [Syndicat d'initiative Sennecey-le-Grand]

«C'est bien la campagne, on fait ce qu'on veut, on se fait pas chier, il y a pas autant de monde qu'ici, on est tranquille, on se fait jamais emmerder. On voit nos potes. On n'a pas besoin de faire des activités.» [Gare de Chalon-sur-Saône, jeunes]

«C'est le Club Med ici, c'est pas comme dans certains quartiers !»

«Je me déplace en voiture, j'aime pas la foule donc je prends ma voiture.» [Torcy, directrice de la Maison des Familles]

«Nos parents n'utilisent que leurs voitures, on habite à la campagne à 4 kilomètres de Mâcon.» [Paray-le-Monial, lycéennes internes]



Nom : Meunier
Prénom(s) : Kevin
Né(e) le : 09.10.1992
Adresse : 3, Chemin du Treffort
71880 Chantenois-le-Royal

Relations ville et campagne

Kevin et Laura représentent deux situations très différentes et pourtant très semblables. Une confusion très claire entre la ville et la campagne existe. Mais plutôt que de l'envisager dans une dichotomie, chacun jongle avec ses envies et ses possibilités (financières, accessibilités aux mobilités...). La ville à la campagne est le souhait commun et ce souhait prend forme sous divers types de négociations où entrent en compte également le prix du foncier, le coût des transports et le rêve d'avoir une maison avec un jardin et une piscine. Mais cet assemblage ville-campagne est-il vraiment possible ? N'est-ce pas détruire à petit feu ce qui fait la ville et ses qualités ? N'est-ce pas détruire la campagne et ses paysages ?

Ni rural, ni urbain ...

La ruralité pose par ailleurs de nombreux problèmes collectifs et de société. Aucune réflexion collective n'a engendré ce type d'urbanisme. Il s'agit d'un laisser-aller maison après maison. L'espace public est donc inexistant. Les commerces et les équipements publics font suite à des demandes individuelles. La réponse «au fil de l'eau» au problème du logement, de son accessibilité et de la désertification des campagnes prend forme de manière peu structurée. Espaces publics, commerces, équipements n'ont pas de place dans cette conception de la ville qui la fait ressembler à un amas de maisons. Cette attitude très commune pose deux questions essentielles :

- Quelle est la valeur des paysages et de l'agriculture petit à petit grignotés par l'urbanisation ?
- Quel est le coût collectif qu'engendre un mode de pensée individualiste ?

Le coût collectif d'une somme d'investissements individuels.

« Lorsqu'un élu ouvre un terrain à l'urbanisation, il vote des dépenses »

Marie-Claire Grima, directrice de projet au Ministère

de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, janvier 2007.

En effet, en ouvrant à l'urbanisation des terrains, l'élu engage des frais de viabilisation (investissement et maintenance) pour le quartier à venir. Ainsi, plus le périmètre s'étend et plus la densité d'habitation au mètre carré diminue, plus cela génère des coûts. Par ailleurs, les nouvelles populations habitantes nécessiteront de nouveaux équipements et services publics. Leurs coûts de gestion augmenteront alors également.

Il en va de même pour la collecte des déchets et les transports collectifs. Une zone d'habitation éloignée d'un centre nécessitera un investissement dans des transports collectifs qui aurait pu être évité si cette zone d'habitat avait été plus proche et mieux connectée à la centralité initiale. Il est alors fondamental d'avoir une vision intégrée : le coût d'investissement + le coût de gestion sur dix ans + le coût du démantèlement ou le rajout d'un transport public par exemple.



▲ Yann-Arthus Bertrand. La France vue du ciel.

«Vivre ensemble»

Où se situe le «Vivre ensemble» ? La question est un peu étrange, néanmoins elle correspond à ce qu'on attend d'une ville. Où se situe la limite entre l'espace public et l'espace privé ? Quand est-on chez soi et quand est-on avec les autres ? La ville est un tissu complexe d'habitat en hauteur ou de maisons, de commerces, d'équipements, de lieux de travail, de lieux de soins, de voiries plus ou moins qualitatives, de jardins et de squares...

Tous ces lieux sont également des lieux d'échanges commerciaux ou non. Des lieux de rencontres, de discussion, de bons temps, de fête populaire et communale ... Il est d'autant plus aisé que cette alchimie prend si les espaces et leurs architectures sont agréables, si une certaine compacité et une certaine densité favorisent le sentiment de dynamisme et d'effervescence dans les échanges, dans les rapports humains. Tout cela fédère !



▲ Freiburg-ins-Brisgau. photo Passagers des Villes.



Manon est lycéenne à Louhans mais elle habite à Seugny, lieu-dit de la Bresse Louhannaise. Les cours sont finis, ses amis rentrent chez eux en groupe selon où ils habitent. «Quand un copain a une 50, on monte à deux dessus pour rentrer du lycée» dit Jean, un de ses amis. «Mais Manon, elle, ne prend personne sur son porte-bagage» dit-il d'un air moqueur.

«Ma mère ne supporte pas du tout la pollution, c'est pour ça qu'on est venu habiter à la campagne et en plus depuis je viens en vélo au bahut».

La famille de Manon aime vivre à la campagne et préfère faire deux kilomètres à vélo ou en covoiturage pour rejoindre le centre de la ville de Louhans. Ils ont fait leur choix. «En plus, c'est très simple pour rejoindre Louhans, il faut continuer la route, toujours tout droit. Mes parents m'ont acheté un gilet jaune que je dois mettre quand je suis en vélo, j'ai des copains qui me taquinent avec ça mais j'm'en moque, je préfère le porter, ça me rassure». Elle nous confie que pour son père, il n'est pas toujours facile de laisser partir ses enfants sur la route. «Faut dire que les voitures roulent vite. Alors j'empreinte les petites routes car les grosses sont trop dangereuses».

Sylviane, la maman, a le permis de conduire bien entendu. Mais en plus de ne pas supporter la pollution, elle déteste conduire : «En plus le carburant est toujours plus cher». Alors pour joindre l'utile à l'agréable, elle essaie de covoiturer soit en remplissant sa voiture quand elle la prend soit en montant dans celle de gens qu'elle a rencontrés et qui recherchent la même chose qu'elle. «On met des petites étiquettes dans les supermarchés, le bouche-à-oreille marche bien». «C'est certain, il y a des inconvénients mais il y a aussi beaucoup d'avantages : on se rend des coups de main, on s'organise... et on est un peu moins égoïste».

«Si Jean-Claude ou moi allons faire des courses au marché de Louhans, nous proposons à Denise la voisine de quatre-vingt quatre ans de l'emmener ou de lui faire ses courses. Des fois, elle ne le dit pas mais je sais qu'elle vient juste pour voir du monde, pour voir si le

marché est toujours aussi beau. On aime bien quand elle vient, on est sûr de ramener des supers produits du coin.»

«En plus, ses enfants à Denise, ils travaillent à Lyon. Ils avaient de bons postes. Maintenant, ils sont bientôt à la retraite mais ils préfèrent la Côte d'Azur à la Saône-et-Loire. C'est sûr, c'est pas pareil! Ils viennent quand même mais bon c'est une fois par an... ou deux alors côté autonomie Denise, il faut bien qu'elle se débrouille»

«Nous c'est l'inverse, on habitait à Chalon. On a bien conscience que Chalon c'est pas la grande ville. Mais c'était encore trop grand pour nous. On dit que c'est à cause de la pollution qu'on est venu à Seugny. Bien sûr, c'est un peu vrai, mais c'est surtout le rythme de vie qu'on avait qui était notre pollution. On était constamment en train de courir. J'avais arrêté de prendre ma voiture parce qu'on était constamment pris dans les bouchons. Alors on s'est mis à prendre le bus. Mais le bus aussi était pris dans les bouchons. C'est pas mal, on pouvait lire. Le problème c'est surtout qu'on passait plus de temps à faire ça qu'à passer du temps à faire des choses pour nous et nos enfants. Alors on a changé de boulot pour changer de vie. Côté culture, ben ça nous manque pas vraiment. On jardine, on fait du vélo, de la rando... on est inscrit à la bibliothèque et quand il y a une activité on essaie d'y aller. Par exemple, le festival de Chalon. On se retrouve avec nos copains. Les enfants y vont avec les leurs. Bref, **on assume nos choix** et on ne vit pas si mal».

? Questions que cette attitude soulève sur le long terme

- ▶ Comment diminuer la dépendance à la voiture ? Covoiturage, parking relais, transports collectifs, modes doux, favoriser les proximités...
- ▶ Jusqu'à quel point les gens peuvent-ils se débrouiller en rassemblant les morceaux d'un système incomplet ? Où est le point de rupture ?
- ▶ Quelle accessibilité aux commerces, aux services et aux équipements avec comme but le confort de vie ?
- ▶ L'accessibilité de certains commerces doit-elle être à la charge de la collectivité ?
- ▶ Peut-on repenser le positionnement de certains commerces plus près des centres-villes et repenser l'accessibilité des grandes surfaces qui ont une vocation plus large que leur ville d'implantation ?
- ▶ Comment encourager le développement d'un réseau de polarités ? Quels mécanismes d'incitation existe-il ?
- ▶ Quels moyens pour rapprocher certains services ? Supérette mobile, tournée du boulanger, initiative communale, circuit court...
- ▶ Comment peut-on favoriser encore plus l'attitude d'assumer ses choix tout en respectant l'environnement à différentes échelles ?

« Arché-typique ? »

Extrait de paroles

«Mais c'est un choix aussi. J'ai pas envie d'habiter en ville, je préfère habiter à la campagne donc je sais que si je veux sortir le week-end il faut que je fasse des kilomètres.» //

«C'est comme dans tout département, il y a des grands pôles urbains où il y a peut-être des zones plus sensibles mais c'est pas plus qu'ailleurs. Et puis je pense que dans tout petit village ou petite ville il y a les bons et les mauvais côtés.» [Sennecey-le-Grand, responsable de l'espace enfance jeunesse]

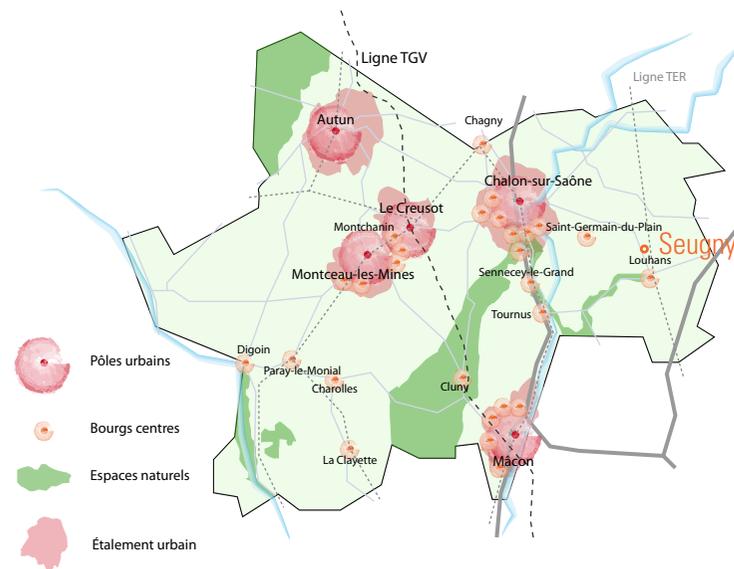
«Pour voir un spectacle il faut aller à Chalon, à Dijon... sans que ça nous pèse d'ailleurs, on préfère faire des grands voyages, on fait partie de clubs de marche, de randonnées...» [Leclerc de Paray-le-Monial, couple de jeunes retraités motorisés]

«Quand on termine à 18h c'est compliqué parce qu'il faut attendre 19h18. C'est un peu long. S'occuper, c'est pas un problème mais c'est attendre une heure et quart. Et puis pour les devoirs, c'est un peu gênant quoi...» //

«Sinon on prend le Pouce, pour aller à la gare ça marche bien. Avant elle passait toutes les 15 minutes et maintenant toutes les 25 minutes. [...] Avant elle faisait deux circuits. Maintenant elle fait le tour.» //

«Notre lycée il a adapté des horaires. On termine plus tôt maintenant.» [gare de Chalon-sur-Saône, 6 lycéens, viennent de l'extérieur de Chalon]

«Il faut regarder son bus avant de prendre son rendez-vous. J'ai la fiche d'horaires à côté du téléphone.» [Arrêt de bus Chalon, deux femmes : l'une retraitée et l'autre au chômage]



Nom : Delorme
Prénom(s) : Manon
Né(e) le : 10.09.1995
Adresse : Rue de Seugny
71500 Louhans

The screenshot shows the homepage of the Mobigo! carpooling website. The header includes navigation links for Home, Terms, News, Info, Mobile, Statistics, and Contact. The main content area features a search bar for finding trips, a section for upcoming events in Burgundy, and a footer with contact information and a QR code for the mobile app.

➕ Pour en savoir plus

Site de covoiturage en Bourgogne
<http://www.covoiturage.mobigo-bourgogne.com/>

Motivation ou obligation ?

Les personnes de cet archétype sont volontaires, heureuses, conscientes de leurs choix et pensent les assumer. En se donnant les moyens pour y arriver, ces personnes savent profiter de la campagne et de la ville.

Ils bénéficient d'un certain capital culturel et essayent d'adopter un comportement respectueux de l'environnement.

D'autre part, certaines personnes n'ont pas de moyen de transport mais trouvent toujours un moyen pour se déplacer comme utiliser les transports en commun, faire du covoiturage ...

Cet archétype fait face à un challenge quotidien accompagné soit de la fierté d'y arriver, soit du dépit, soit du sentiment d'être délaissé.

Le choix !

Vivre en ville ou à la campagne présente des avantages et des inconvénients. Le prix du foncier en ville est beaucoup plus élevé qu'à la campagne par contre une majorité de déplacements peuvent être faits en modes doux. A l'inverse, le prix du foncier à la campagne est très accessible par contre le coût des transports est élevé en temps et en argent. Il appartient à chacun de choisir.

Par contre, maires et décideurs politiques ont l'obligation de penser et de proposer des aménagements durables et accessibles pour tous. En ville, ils doivent mettre en oeuvre les qualités de ce qui fait la campagne. La relation à la nature, les aménités paysagères, la quiétude, les espaces extérieurs voire les jardins privés sont autant de choses qui peuvent être rendues possibles en ville, dans la densité et la compacité à condition qu'un effort particulier soit

demandé au concepteur. A l'inverse, l'objectif n'est pas d'oublier les campagnes mais bien de régénérer les centralités pour que personne ne soit abandonné : personnes âgées, enfants ou adolescents, personnes n'ayant pas le permis de conduire... tous sont captifs de la voiture. Or pour que des campagnes soient vivantes, il faut que tous trouvent un moyen d'accéder à ces besoins primaires. Ou ces personnes vont chercher ce dont elles ont besoin, ou les besoins viennent à elles ?

[retour sommaire p3 <](#)



▲ Épicerie ambulante dans les Hautes-Pyrénées.
<http://www.ladepeche.fr/article/2009/06/23/> Photo DDM, Patricia Lagaillarde.



▲ Epicerie-Mercerie-Bonneterie-Souvenirs-Lames à Theys en Isère.



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

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

Comment joue-t-on au livre-jeu ?

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

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

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

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

Pour voir le lexique, rendez-vous page 201.



Mode d'emploi des fiches références.

Titre et localisation du projet Spécificité du projet



Photo du projet référence

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

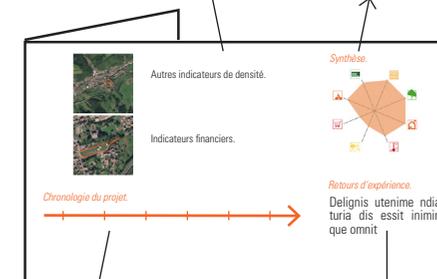


Éléments descriptifs du projet reprennant les différents critères d'évaluation

Vous trouverez au dos ...

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

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



Une frise chronologique illustrant le déroulement du projet

Ainsi que des retours d'expériences

Ouvrez vite pour en savoir plus sur le projet !

Tournez la page pour avoir des informations complémentaires

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

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

ITEMS

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



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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



Architecture

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



Approche environnementale

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



Déplacements

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



Maîtrise du foncier

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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

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



Et maintenant,
jouons !



Je suis maire ...

... d'une commune rurale.

rendez-vous page 101.

... d'une commune
périurbaine.

rendez-vous page 105.

... d'une commune urbaine.

rendez-vous page 109.

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

rendez-vous page 113.

[retour p97 <](#)



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

rendez-vous page suivante (p.103).

[retour p99 <](#)



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

... mes objectifs sont :

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

- Maintenir la qualité des paysages
- Préserver et exploiter les ressources locales (matériaux, agriculture ...)
- Garantir l'accessibilité de ma commune (trajets exceptionnels et quotidiens)
- Maintenir les conditions d'exploitation agricoles
- Construire intégré au paysage et de manière durable (matériaux, formes urbaines, architecture ...)
- Proposer les qualités de la ville à la campagne
- Valoriser le patrimoine agricole, architectural, gastronomique, touristique,
- paysager ...
- Maintenir l'école de la commune ouverte
- Maintenir les emplois de la commune
- Maintenir les populations de la commune
- Maîtriser le développement communal
- Créer des emplois locaux
- Préserver les terres agricoles
- Maintenir et encourager le commerce de ma commune
- Créer des espaces de rencontre, de sociabilité, de vivre ensemble
- Favoriser les mobilités douces, les proximités à l'échelle du village
- Travailler en partenariat avec les communes voisines ou mêmes lointaines
- Adapter mon règlement d'urbanisme pour préserver le paysage
- Garantir l'autonomie des personnes
- Maîtriser la gestion communale
- Ne pas générer de dépenses inconsidérées pour la commune

Selon la majorité des thèmes obtenue, vous devez favoriser :

- Intégration urbaine
- Architecture
- Déplacements
- Activité
- Intégration paysagère
- Approche environnementale
- Maîtrise foncière
- Mixités - Vivre ensemble

[retour p101 <](#)

pour atteindre mes objectifs ...

[rendez-vous page 147.](#)



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

rendez-vous page suivante (p.107).

[retour p99 <](#)



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

... mes objectifs sont :

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

 Maintenir la qualité des paysages

 Rapprocher les lieux de vie des lieux d'emplois

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

 Offrir des logements diversifiés et accessibles à tous

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

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

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

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

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

 Maintenir les populations de la commune

 Maîtriser le développement communal

 Créer des emplois locaux

 Fixer des limites au développement de la commune

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

 Favoriser les mobilités douces, les

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

 Travailler en partenariat avec les communes voisines ou mêmes lointaines

 Adapter mon règlement d'urbanisme pour préserver le paysage

 Adapter mon règlement d'urbanisme pour créer de la densité

 Garantir l'autonomie des personnes

 Maîtriser la gestion communale

 Ne pas générer de dépenses inconsidérées pour la commune

Selon la majorité des thèmes obtenue, vous devez favoriser :

 Intégration urbaine

 Architecture

 Déplacements

 Activité

 Intégration paysagère

 Approche environnementale

 Maîtrise foncière

 Mixités - Vivre ensemble

[retour p105 <](#)

pour atteindre mes objectifs ...

[rendez-vous page 117.](#)



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

rendez-vous page suivante (p.111).

[retour p99 <](#)



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

... mes objectifs sont :

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

 Rapprocher les lieux de vie des lieux d'emplois

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

 Offrir des logements diversifiés et accessibles à tous

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

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

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

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

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

 Maintenir les populations de la commune

 Maîtriser le développement communal

 Créer des emplois locaux

 Fixer des limites au développement de la commune

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

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

 Encourager le report modal

 Mettre en oeuvre un projet de territoire

 Travailler en partenariat avec les communes voisines ou mêmes lointaines

 Adapter mon règlement d'urbanisme pour créer de la densité

 Garantir l'autonomie des personnes

 Maîtriser la gestion communale

 Ne pas générer de dépenses inconsidérées pour la commune

Selon la majorité des thèmes obtenue, vous devez favoriser :

 Intégration urbaine

 Architecture

 Déplacements

 Activité

 Intégration paysagère

 Approche environnementale

 Maîtrise foncière

 Mixités - Vivre ensemble

[retour p109 <](#)

pour atteindre mes objectifs ...

[rendez-vous page 117.](#)



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

rendez-vous page suivante (p.115).

[retour p99 <](#)



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

... mes objectifs sont :

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

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

Offrir des logements diversifiés et accessibles à tous

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

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

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

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

Valoriser le patrimoine agricole,

architectural, gastronomique, touristique, paysager ...

Maintenir les populations de la commune

Maîtriser le développement communal

Créer des emplois locaux

Fixer des limites au développement de la commune

Renouveler un lotissement existant, le requalifier, le démanteler

Réhabiliter un bâtiment vacant, pour quels usages

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

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

Encourager le report modal

Mettre en oeuvre un projet de territoire

Travailler en partenariat avec les communes voisines ou mêmes lointaines

Adapter mon règlement d'urbanisme pour créer de la densité

Garantir l'autonomie des personnes

Maîtriser la gestion communale

Ne pas générer de dépenses inconsidérées pour la commune

Selon la majorité des thèmes obtenue, vous devez favoriser :

Intégration urbaine

Architecture

Déplacements

Activité

Intégration paysagère

Approche environnementale

Maîtrise foncière

Mixités - Vivre ensemble

[retour p113<](#)

pour atteindre mes objectifs ...

[rendez-vous page 117.](#)



115



Pour atteindre mes objectifs ...

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

...

rendez-vous page 135.

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

rendez-vous page 125.

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

rendez-vous page 119.

[retour p99 <](#)



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

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

rendez-vous page 131.

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

rendez-vous page 121.

[retour p127 <](#)



J'agis sur le patrimoine bâti ...

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

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

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

rendez-vous page 123.

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

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

[retour p119 <](#)



Je propose de réfléchir à un
nouvel usage ...

... à l'échelle du quartier ...

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

... à l'échelle du bâtiment ...

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

[retour p121 <](#)



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

... sans conditions ...

rendez-vous page 141.

... avec des conditions ...

rendez-vous page 127.

[retour p149 <](#)



Ouvrir à l'urbanisation avec des conditions ...

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

rendez-vous page 133.

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

rendez-vous page 129.

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

rendez-vous pages 119.

[retour p149 <](#)



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

... je favorise les
proximités.

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

... je favorise l'intégration
paysagère.

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

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

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

... je favorise le vivre-
ensemble.

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

[retour p127 <](#)

... je favorise la mixité
sociale.

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

... je favorise la densité.

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

... je favorise la mixité
programmatisée.*

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

... je favorise la compacité
architecturale et urbaine.

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

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

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



J'agis sur le tissu urbain
existant ...

... en mobilisant les
délaisés urbains ...

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

... en créant une nouvelle
urbanisation ...

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

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

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

[retour p119 <](#)



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

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

rendez-vous page 143.

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

rendez-vous page 139.

[retour p127 <](#)



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

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

rendez vous page 137.

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

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

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

rendez vous page 139.

[retour p147 <](#)



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

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

... en protégeant la
biodiversité.

... en favorisant les énergies
renouvelables.

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

... en maîtrisant les risques.

... en instaurant une
concertation publique

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

[retour p135 <](#)



137



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

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

voir lexique p. 217

... Schéma de Cohérence
Territoriale ...

voir lexique p.217

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

rendez vous page 167

[retour p135 <](#)



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

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

rendez vous page 143.

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

rendez vous page 145.

[retour p125 <](#)



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

... des quartiers s'enclavent ...

rendez vous page 171.

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

rendez vous page 169.

[retour p133 <](#)



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

... en densifiant ...

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

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

rendez vous page 167.

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

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

[retour p151 <](#)



Pour atteindre mes objectifs ...

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

...

rendez-vous page 135.

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

rendez-vous page 149.

[retour p101 <](#)



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

... sans conditions ...

rendez-vous page 151.

... avec des conditions ...

rendez-vous page 127.

[retour p147 <](#)



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

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

> mitage du territoire

rendez vous page 163.

> village dortoir

rendez vous page 165.

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

rendez vous page 145.

[retour p149<](#)



Ouvrir à l'urbanisation avec des conditions ...

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

rendez-vous page 133.

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

rendez-vous page 157.

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

rendez-vous pages 155.

[retour p125 <](#)



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

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

rendez-vous page 131.

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

rendez-vous page 159.

[retour p153 <](#)



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

... je favorise les
proximités.

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

... je favorise l'intégration
paysagère.

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

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

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

... je favorise le vivre-
ensemble.

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

[retour p153 <](#)

... je favorise la mixité
sociale.

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

... je favorise la densité.

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

... je favorise la mixité
programmétique.*

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

... je favorise la compacité
architecturale et urbaine.

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

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

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



J'agis sur le patrimoine bâti ...

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

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

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

rendez-vous page 123.

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

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

[retour p155 <](#)



P

PHOTOS

Des photos qui parlent d'elles-même !

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

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

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





Mitage du territoire



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



Village dortoir



Référence de la photo au dos :

île d'Avernakø

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



Transport à la demande en milieu rural



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

Ségrégation spatiale



Référence de la photo au dos :

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

www.yannarthusbertrand2.org

Enclavement



rejouer p97  171



Référence de la photo au dos :

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

www.yannarthusbertrand2.org

F-R

FICHES-RÉFÉRENCES

Les projets présentés et analysés dans les fiches

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

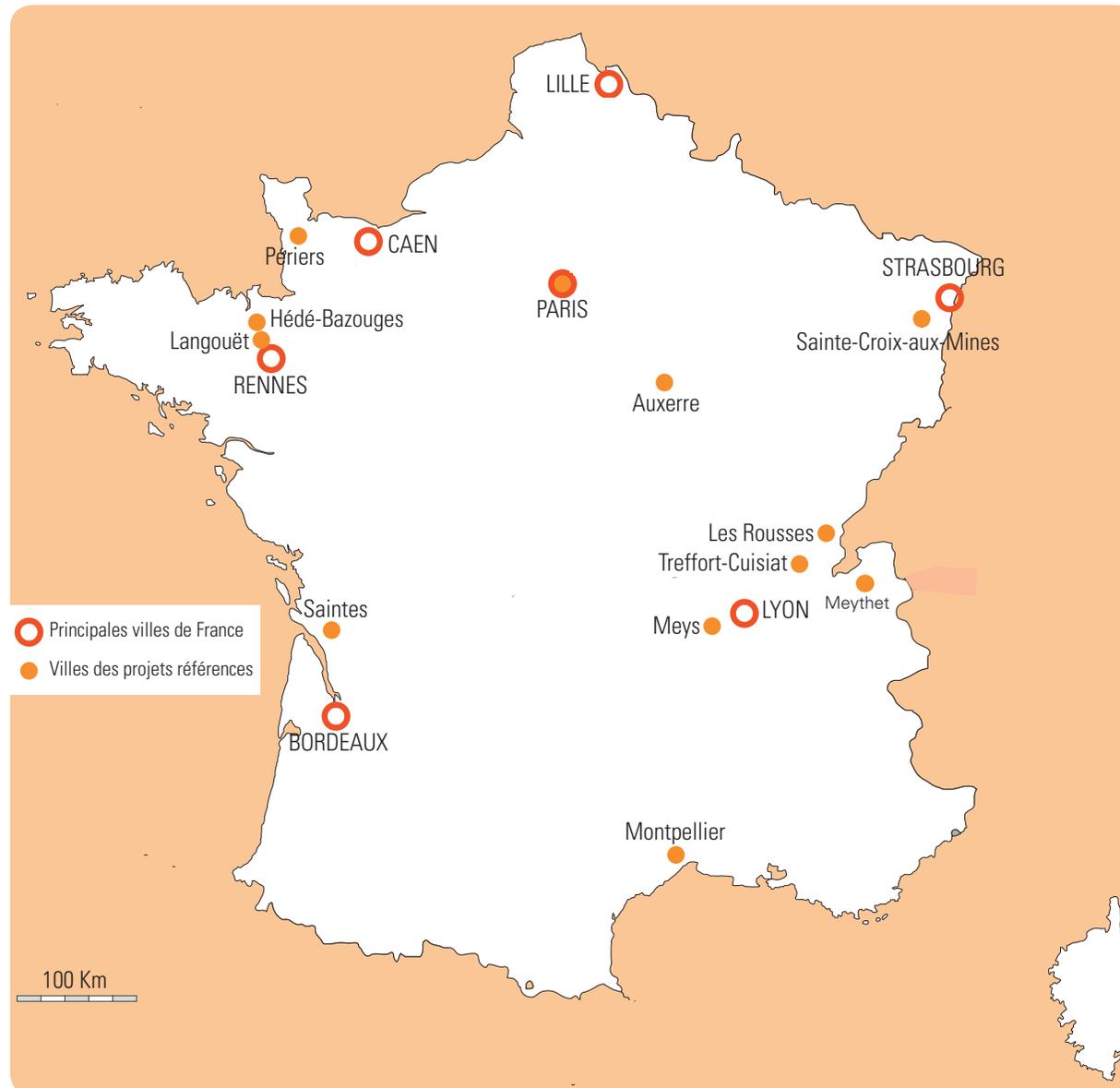
Les fiches-références servent à montrer l'étendue des possibles tant en milieu rural qu'en milieu urbain.

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

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



Carte de localisation des projets analysés.



Les Coccinelles, Sainte-Croix-aux-Mines



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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



Architecture

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



Approche environnementale

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



Déplacements

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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



Maîtrise du foncier

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

Délaissés urbains

Localisation :

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

Site :

Friche ferroviaire délaissée en cœur de bourg

Programme :

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

Statut d'occupation :

Accession à la propriété

Maître d'ouvrage :

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

Maître d'œuvre :

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

Date de réception :

2006



Autres indicateurs ...

Surface du terrain :
0,64 ha

Emprise bâtie au sol :
entre 250 et 300 m²

Coût de la maison prototype :
230 000 € HT

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

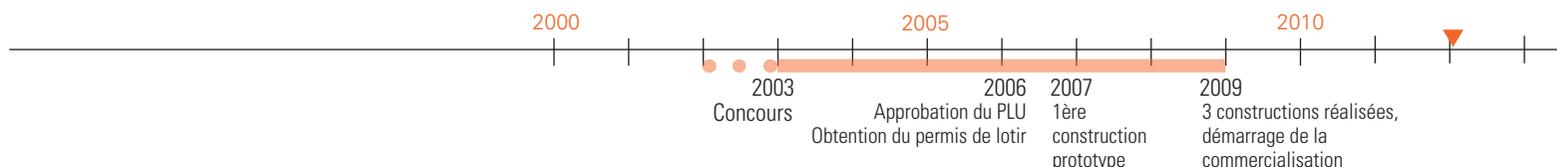
Synthèse.



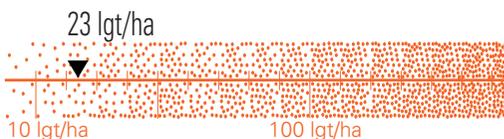
Retour d'expériences.

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

Chronologie du projet.



Objectifs atteints. Approche environnementale / Intégration urbaine / Intégration paysagère



Quartier de l'Arc de Triomphe, Saintes.



Intégration urbaine

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

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

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



Intégration paysagère

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



Architecture

Le quartier est inscrit en Secteur Sauvegardé et en ZPPAUP.

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



Approche environnementale

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



Déplacements

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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



Maîtrise du foncier

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

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

Tissu existant

Localisation :

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

Nombre d'habitants dans la commune :

26 470 habitants (2008)

Site :

Centre-ville

Programme :

64 logements

Statut d'occupation :

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

Maître d'ouvrage :

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

Maître d'œuvre :

Babled Nouvet Reynaud Architectes

Date de réception :

2005

Distinctions :

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



Autres indicateurs :

Surface du terrain :

0,6006 ha

SHON :

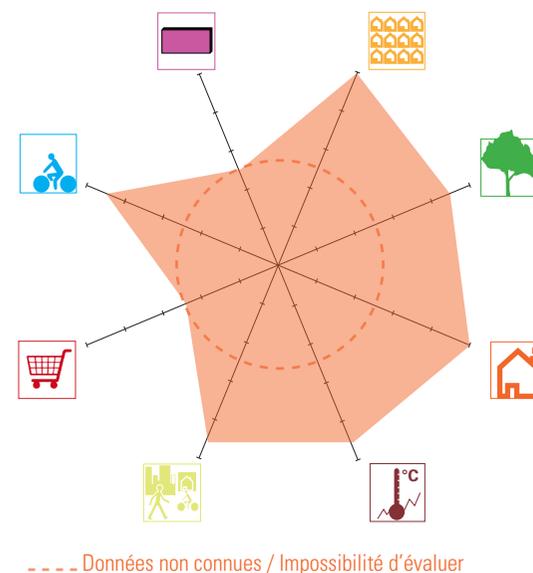
5 441 m²

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

4 252 577 € HT (valeur 2003) soit 972 € HT/m² habitable.

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

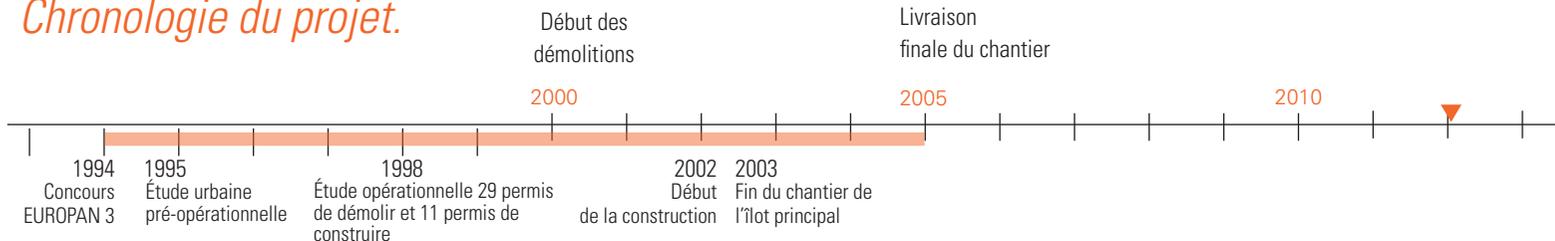
Synthèse.



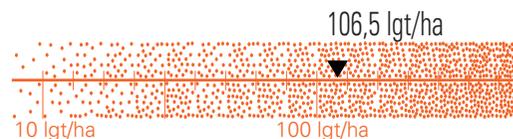
Retour d'expériences.

Ce projet allie de manière très élégante la construction traditionnelle et la construction neuve. La densité, les qualités d'espaces et de volumes mais également l'ambition du projet sont remarquables. Il semble que la densité et les proximités urbaines ont été parfaitement utilisées pour créer un projet qui marie l'actualité de nos modes de vie quotidiens et les formes traditionnelles. Le mimétisme, la parfaite intégration sont aussi le résultat d'un travail de longue haleine qui a pris près de 11 ans.

Chronologie du projet.



Objectifs atteints. Architecture / Intégration urbaine / Maîtrise foncière



Les Brichères, Auxerre.



www.serge-renaudie.com. www.homeusers.brutele.be/kroll/.



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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

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



Architecture

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



Approche environnementale

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

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



Déplacements

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

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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

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

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



Maîtrise du foncier

La ZAC des Brichères faisait partie du zonage du PLU.

Renouvellement urbain

Localisation :

Chemin des Brichères
89000 Auxerre
Yonne, Bourgogne

Nombre d'habitants dans la commune :

36 702 habitants (2009)

Site :

Quartier entre ville et campagne

Programme :

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

Statut d'occupation :

Locatifs sociaux, 72 logements en accession sociale

Maître d'ouvrage :

Office Auxerrois de l'habitat

Mission d'urbanisme :

S. Renaudie et A. Mueller (mandataires)

Maître d'œuvre :

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

Date de réception :

2008



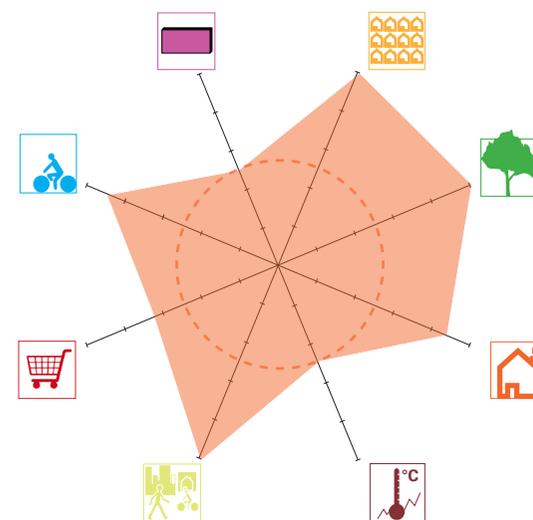
Autres indicateurs

Coût total de l'opération :

46 000 000 € HT

participation de l'ANRU : 11 750 000 € HT

Synthèse.

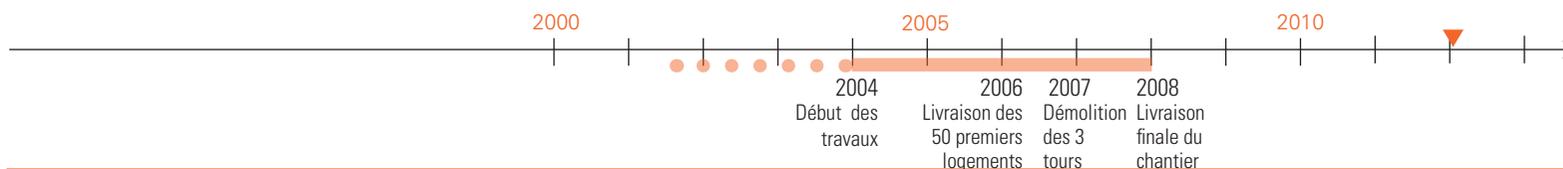
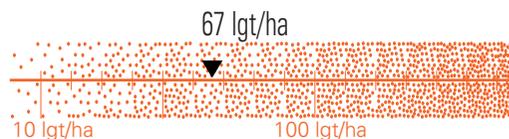


--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

Retour d'expériences.

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

Chronologie du projet.



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

Médiathèque et office de cyclotourisme, Périers.



Revue Séquence Bois. www.nxnw.fr.



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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



Architecture

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



Approche environnementale

sans information



Déplacements

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

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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



Maîtrise du foncier

sans information

Rénovation d'un bâtiment (reconversion)

Localisation :

Place de la gare
50190 Périers
Manche, Basse-Normandie

Nombre d'habitants dans la commune :

2 420 habitants (2008)

Site :

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

Programme :

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

Maître d'ouvrage :

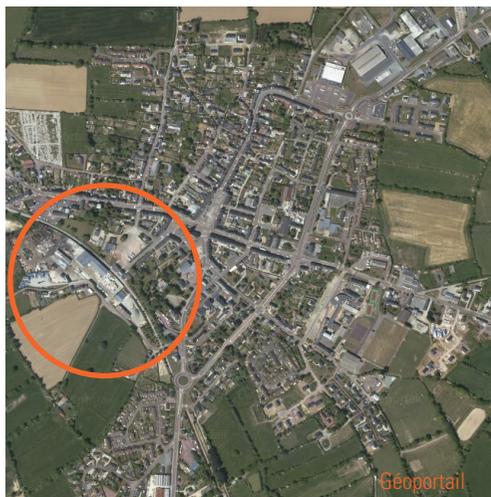
Ville de Périers et Communauté de Communes Sèves-Taute

Maître d'œuvre :

North by Northwest Architectes, Eribois

Date de réception :

2009



Autres indicateurs.

Surface Hors Œuvre Nette :

335 m² SHON

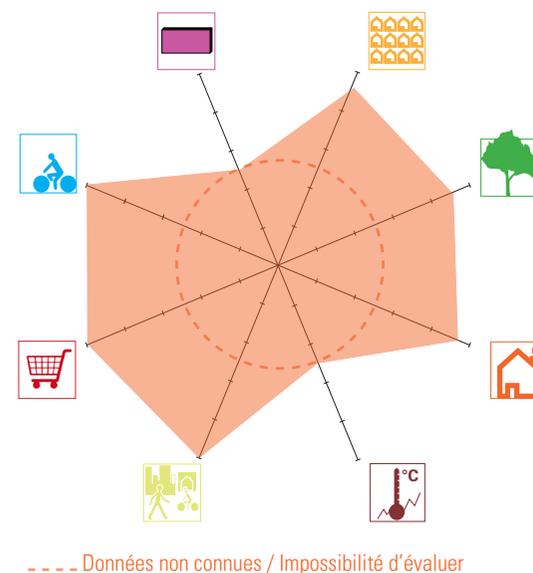
Coût total de l'opération :

667 528 € HT

Coût au m² de SHON :

1 992,62 € HT / m² SHON

Synthèse.

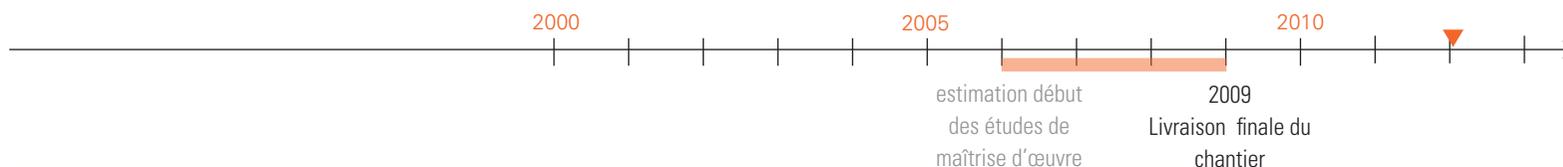
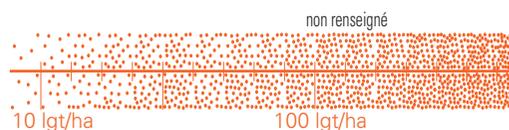


Retour d'expériences.

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

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

Chronologie du projet.



Objectifs atteints. Déplacements / Intégration urbaine / Activité

Les Courtils, Hédé-Bazouges.



Ecoquartier en milieu rural - Aménager durablement les petites communes.



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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



Architecture

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



Approche environnementale

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

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



Déplacements

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



Activités

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

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



Mixités - Vivre ensemble

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

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



Maîtrise du foncier

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

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

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

Proximités

Localisation :

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

Nombre d'habitants dans la commune :

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

Site :

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

Programme :

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

Maître d'ouvrage :

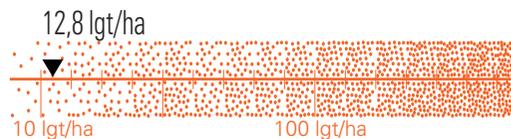
Commune de Hédé-Bazouges

Maître d'œuvre :

Bernard Menguy et Georges le Guarzic, architectes

Date de réception :

2008



Autres indicateurs :

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

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

Coût des constructions sans le terrain :

Entre 100 000 à 230 000€ HT. Le prix le plus bas correspond à la plus petite maison (80m²) et à une part d'auto-construction. Alors que le prix le plus élevé est la plus grande (140m²) et a été entièrement réalisé par les artisans.

Prix terrain (compris cuve d'eau de pluie 7 000 l + espaces verts + clôture bois) : 63 € TTC/m² (2006)

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

- Habitat innovant : 45 000 € HT.

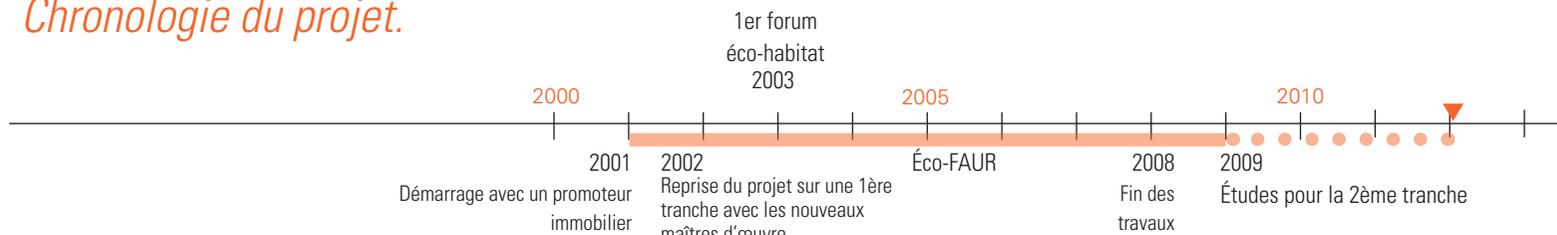
Synthèse.



Retour d'expériences.

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

Chronologie du projet.



Objectifs atteints. Architecture / Intégration urbaine / Intégration paysagère

Les Villas Vanille, Montpellier.



Urbanisme opérationnel et aménagement durable. www.cusymaraval.com



Intégration urbaine

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

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



Intégration paysagère

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



Architecture

Les Villas Vanille présentent la particularité de s'adapter aux différents stades du parcours résidentiel. En effet, la construction en bois facilite la modularité des espaces intérieurs qui peuvent évoluer facilement au gré des besoins. L'extension future de chaque maison est prévue dès l'origine du projet avec une possibilité d'ajouter à l'étage un petit volume préfabriqué en ossature bois de 40 ou 60 m². En outre, la double accessibilité des logements permet d'envisager la division des maisons en deux logements desservis chacun par une voie.



Approche environnementale

C'est le choix du bois (pour les logements) et de la pierre (pour les murs de séparation) qui a mené à l'innovation architecturale et à une approche durable. La Villa Vanille mitoyenne sur ses deux côtés consomme 40 kg/m²/an d'équivalent fioul, chauffage et eau chaude sanitaire compris.



Déplacements

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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



Maîtrise du foncier

Enfin, concernant la maîtrise du foncier, la municipalité de Montpellier a délégué l'aménagement de l'ensemble de la ZAC à la SERM (Société d'Équipement de la région de Montpellier). Après avoir acheté et aménagé les terrains, la SERM a cédé ces derniers à 220 euros/m². Les parcelles font en moyenne 250 m² et accueillent des constructions de 110 à 150 m² comme l'impose le règlement du PLU et le cahier des charges de cession du terrain.

Conception du bâti respectueuse de l'environnement et du contexte

Localisation :

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

Nombre d'habitants dans la commune :

255 080 habitants (2009)

Site :

ZAC dans le quartier de Malbosc

Programme :

17 logements

Statut d'occupation :

Accession à la propriété

Maître d'ouvrage :

SCI Jolibosc - Pragma, promoteur et Société Civile CML.

Maître d'œuvre :

Gilles Cusy et Michel Maraval, architectes

Date de réception :

2005



Autres indicateurs de densité.

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

0,48 ha

SHON :

2 462 m²

COS :

1,96

Coût total de l'opération :

1 934 700 € HT

Coût au m² de SHON :

785,82 € HT / m² SHON

Synthèse.

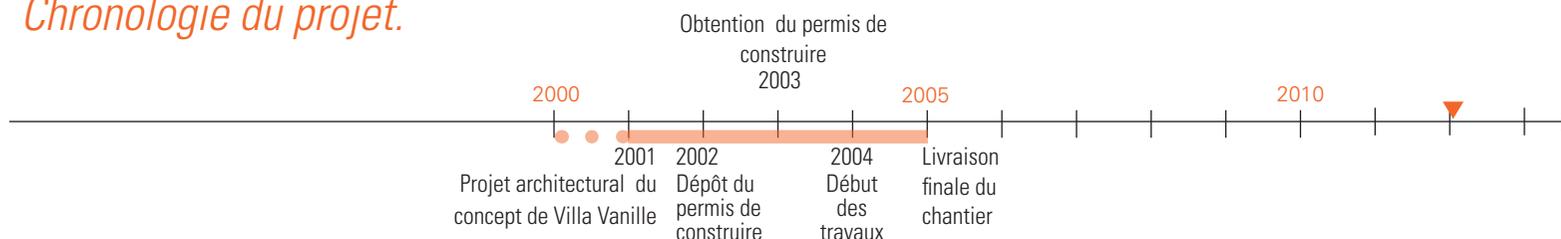


--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

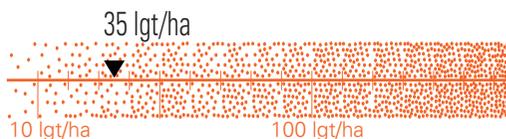
Retour d'expériences.

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

Chronologie du projet.



Objectifs atteints. Architecture / Maîtrise foncière / Intégration urbaine



Le Champ de Foire, Treffort-Cuisiat.



www.arturbain.fr



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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

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



Architecture

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



Approche environnementale

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



Déplacements

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



Activités

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

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



Mixités - Vivre ensemble

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

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



Maîtrise du foncier sans information

Vivre-ensemble

Localisation :

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

Nombre d'habitants dans la commune :

2 137 habitants (2009)

Site :

Centre-bourg

Programme :

Aménagement contemporain d'une place dans le centre ancien

Maître d'ouvrage :

Ville de Treffort-Cuisiat

Maître d'œuvre :

Michele & Miquel (architectes, paysagistes)

Date de réception :

2006



Autres indicateurs

Budget (ville et département) :

1 000 000 € HT

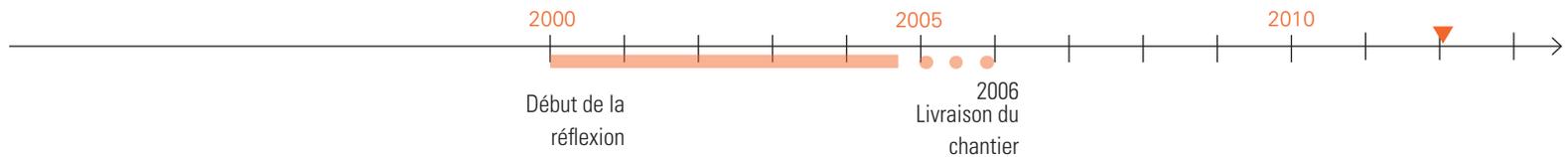
Synthèse.



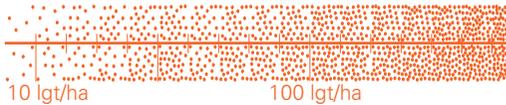
Retour d'expériences.

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

Chronologie du projet.



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



Prairie Madame, Langouët.



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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

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



Architecture

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



Approche environnementale

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

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



Déplacements

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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

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

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



Maîtrise du foncier

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

Mixité sociale

Localisation :

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

Nombre d'habitants dans la commune :

547 habitants (2008)

Site :

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

Programme :

Lotissement communal, 11 logements individuels et espaces publics

Statut d'occupation :

Accession à la propriété

Maître d'ouvrage :

Commune de Langouët

Maîtres d'œuvre :

Bernard Menguy architecte
Georges le Guarzic,
BET VRD Bétali Géodica

Date de réception :

entre 2006 et 2007



Autres indicateurs de densité.

Surface du terrain : 0,54 ha

Surface des parcelles : 11 parcelles d'une surface de 284 m² à 484 m²

SHON : 1453 m² soit environ 130 m² par logement

m² d'espaces verts publics par habitants : 19,3

Coût des études :

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

Prix des terrains : 56 €/m² viabilisé (prix 2005)

Prix de maison + terrains :

Entre 128 000 € HT et 128 000 € HT pour 130m² habitable

Coût total de l'opération :

Voirie : 179 349,03 € TTC

Aménagements extérieurs : 32 562,91 € TTC

Partenaires financiers :

CG35, Eco-FAUR, ADEME...

Synthèse.



--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

Retour d'expériences.

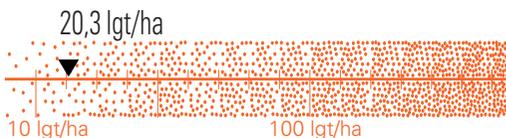
• Langouët fait partie de l'association BRUDED qui rassemble des collectivités bretonnes. L'association vise à créer un lieu de partage des ambitions et des expériences en matière de développement durable sur leur commune.

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

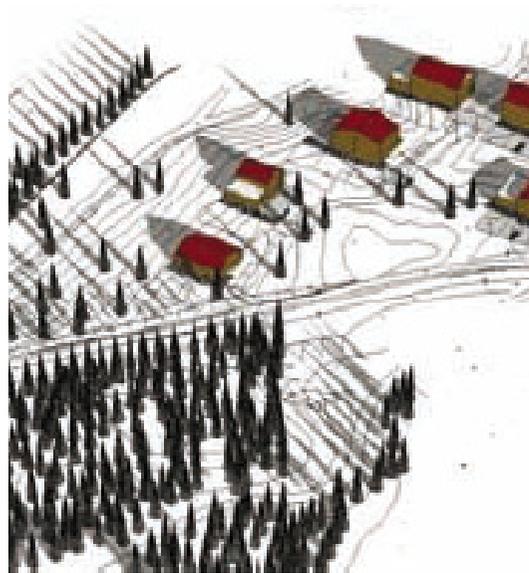
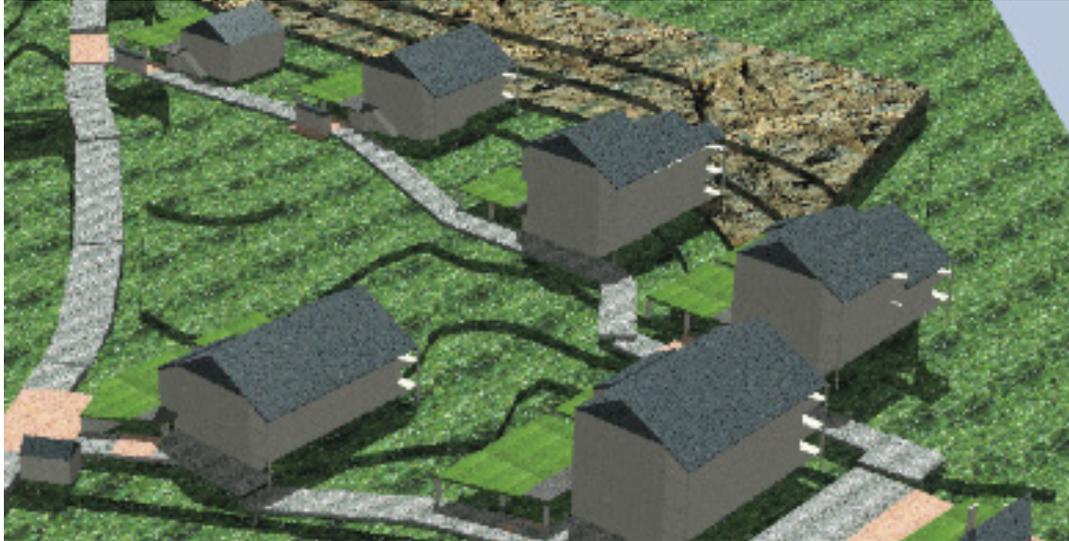
Chronologie du projet.



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



Le Fort des Rousses, Les Rousses.



Intégration urbaine

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

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



Intégration paysagère

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



Architecture

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



Approche environnementale

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

Également, le souhait de minimiser les impacts au sol mis

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

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



Déplacements

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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



Maîtrise du foncier

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

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

Zone du PLU : UB

Accessibilité économique à un logement

Localisation :

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

Nombre d'habitants dans la commune :

3 028 habitants (2008)

Site :

Programme :

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

Statut d'occupation :

Accession à la propriété et location

Maître d'ouvrage :

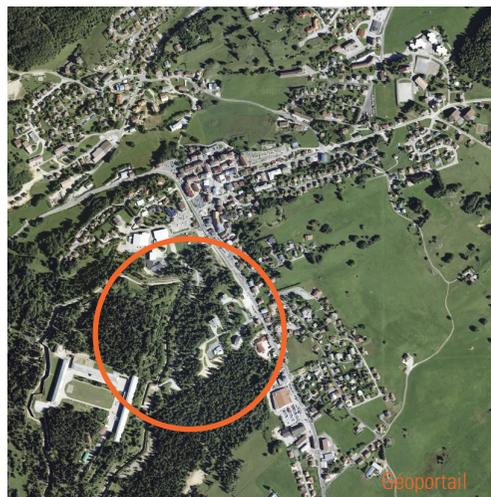
AMO : Foyer Jurassien
Aménageur : commune des Rousses
Architecte-conseil : Les Pressés de la Cité
Pour les constructions : auto-promotion
Partenaires : Parc Naturel Régional du Haut-Jura, ADEME, Région Franche-Comté, Commissariat de massif (FNADT), plan bois-énergie (ADEME-CG39), CAUE39, DDEA39, AJENA.

Maître d'œuvre :

Pour les constructions : privés

Temporalités :

Étude lancée en 2006



Autres indicateurs :

Surface du terrain :

2 ha

SHON :

4 200 m² SHON au total

Coût de l'étude

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

Synthèse.



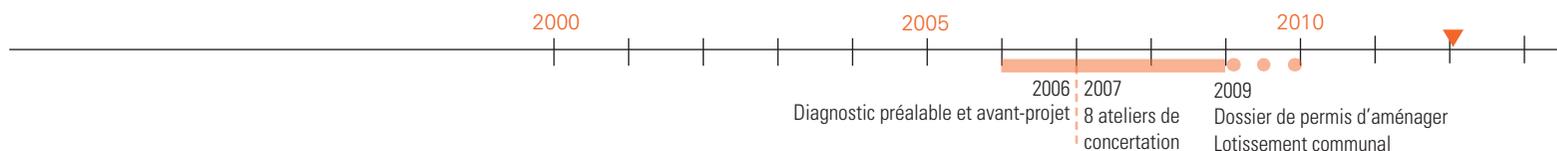
--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

Retour d'expériences.

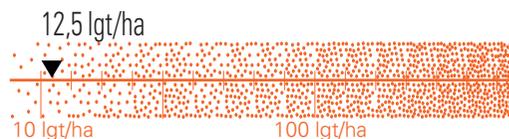
● La démarche de participation engagée par les élus et les habitants est très intéressante pour faire porter par tous les choix qui sont faits pour le nouveau lotissement. Ainsi, le projet est confronté aux réalités locales et pragmatiques bien avant sa sortie de terre. A double tranchant, une concertation et une participation nécessitent un investissement important de la part de tous.

● On peut regretter le site un peu éloigné de la centralité qui vient urbaniser un bout de forêt. Malheureusement, ce sont les jeux des disponibilités foncières. Cela est une preuve par le contre-exemple de la nécessité de la maîtrise foncière (par divers outils) des terrains bien situés.

Chronologie du projet.



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



Auberge «multiservices», Meys.



www.rhonetourisme.com



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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



Architecture

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



Approche environnementale

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



Déplacements

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



Activités

L'ouverture d'un commerce «multiservices» en parallèle de l'auberge a comme objectif de redonner de la vie à Meys. Cette auberge se compose d'une salle de 80 couverts, d'un petit local pour le commerce de 40 m² et d'un bar. Le succès de l'auberge contribue à l'attractivité de Meys. Depuis, quatre emplois en CDI ont été créés.



Mixités - Vivre ensemble

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



Maîtrise du foncier

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

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

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

Relocalisation du commerce/activités en centre-ville

Localisation :

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

Nombre d'habitants dans la commune :

679 habitants (2008)

Site :

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

Programme :

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

Maître d'ouvrage :

Ville de Meys.

Temporalités :

Mandat électoral : 1995 - 2002



Autres indicateurs.

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

Subvention du conseil Régional : 400 000 €

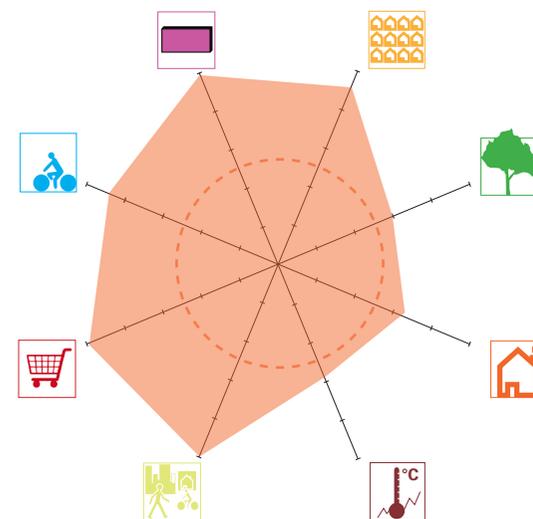
Subvention du FISAC : 440 000 €

Subvention de Dotation Développement Durable : 1 062 000 €

TOTAL : 1 902 000 € soit 80% de subvention

Lotissement derrière l'auberge : opération blanche pour la commune

Synthèse.

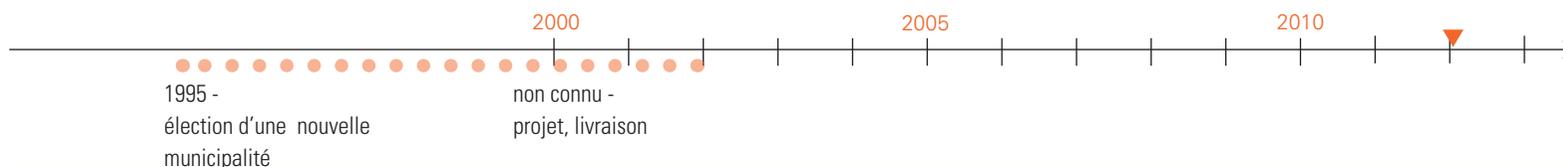


--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

Retour d'expériences.

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

Chronologie du projet.



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

Tour Bois le Prêtre, Paris.



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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

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



Architecture

Cette extension se traduit par l'ajout en façade de jardins d'hiver de 16 à 33 m² puis des balcons de 6 à 18 m² (soit un mètre de large sur la longueur en façade des logements). Les extensions sont des modules préfabriqués, ce qui permet une mise en œuvre aisée pour des projets a priori d'une grande complexité.



Approche environnementale

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

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

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

Grâce à cette zone, la réduction des charges de chauffage

est estimée à 50 %.

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



Déplacements

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

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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

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



Maîtrise du foncier

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

Réhabilitation de bâtiment

Localisation :

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

Nombre d'habitants dans la commune :

2 234 105 habitants (2009)

Site :

Réhabilitation et extension par l'extérieur d'un bâtiment

Programme :

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

Maître d'ouvrage :

Paris Habitat

Maître d'œuvre :

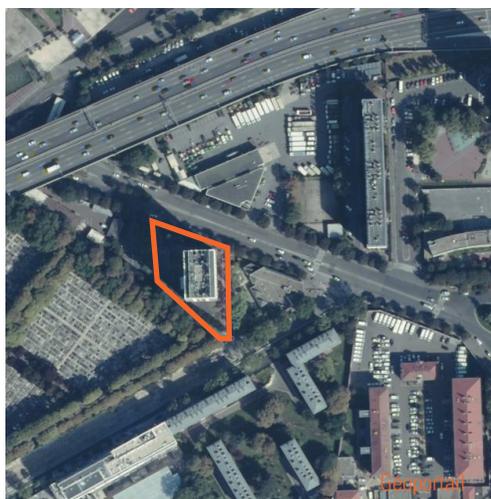
Frédéric Druot architecte mandataire
Lacaton et Vassal, architecte associés

Date de réception :

construction 1962
réception de la réhabilitation : 2011

Distinctions :

2011 : Lauréat de l'Équerre d'Argent



Autres indicateurs :

Surface Hors Œuvre Nette :

existant : 8 900 m² SHON

après réhabilitation : 12 460 m² SHON

extension :

3 560 m² SHON

Coût total de l'opération :

11,25 M€ HT

Coût au m² de SHON :

902,89 € HT / m² SHON

Synthèse.



--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

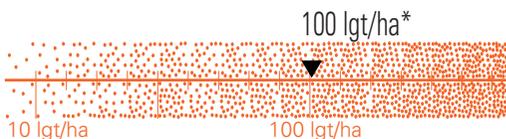
Retour d'expériences.

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

Chronologie du projet.



Objectifs atteints. Intégration urbaine / Approche environnementale / Architecture



* estimation

Lotissement Laydevant, Meythet.



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



Intégration urbaine

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



Intégration paysagère

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

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



Architecture

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

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



Approche environnementale

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

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



Déplacements

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



Activités

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



Mixités - Vivre ensemble

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



Maîtrise du foncier

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

Division parcellaire vectrice de densification

Localisation :

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

Nombres d'habitants dans la commune :

8 478 habitants (2009)

Site :

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

Programme :

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

Maître d'ouvrage :

Laydevant : A. Laydevant (1963)

Maître d'œuvre :

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

Date de réception :

construction 1963

Début et achèvement des travaux non renseignés



Autres indicateurs :

Nombres de parcelles :

existants : 27

projet : 49

dont créées : 22

Surface moyenne des parcelles :

existantes : 823 m²

redivisées : 562 m²

créées : 320 m²

emprise moyenne au sol du bâti :

existant : 133 m²

projetée : 109 m²

créée : 78 m²

Coefficient de densification de la surface au sol

existante : 48 % < 1/2

Synthèse.



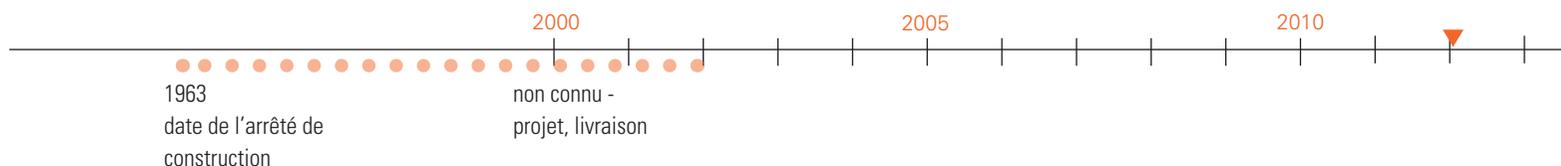
--- Données non connues / Impossibilité d'évaluer

Retour d'expériences.

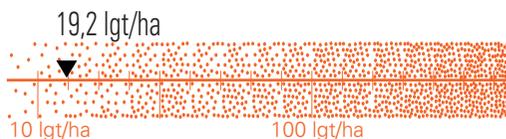
Il n'est pas outrancier de considérer qu'en matière de lotissement, les logiques de réglementation actuelles produisent des contraintes et des effets plus restrictifs que ceux qui affectent les secteurs concernés par des protection au titre des monuments ou sites protégés. Si la légitimité et le contexte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

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

Chronologie du projet.



Objectifs atteints. Intégration urbaine / Maîtrise foncière / Architecture





LEXIQUE

—

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





A

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

B

BBC
BEPOS

C

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

D

Dent creuse
Densité
Densification
DPU
DUP

E

Ecosystème
Énergies renouvelables
Espace vert
Expropriation
Equipements

F

FISAC
Forme urbaine
Friche
Front urbain
Acquisition foncière

H

Hydrographie

I

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



J

Jardin public

L

Lisibilité

M

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

P

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

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

O

OPAH

R

Rabattement
Reconversion
Réhabilitation
Renouvellement urbain
Rénovation urbaine
RT2012

S

SCOT
SEM
SHON - surface de plancher
Accession sociale
Stationnement

T

Tissu urbain
Topographie
Trame verte
Transports alternatifs
Typologie
Tache urbaine

V

Tourisme Vert

Z

ZAC
ZPPAUP - AVAP



Intégration urbaine.

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

Tissu urbain

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

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

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

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

Forme urbaine

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

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

Morphologie

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

Composition urbaine

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

Îlot

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

Parcellaire

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

Ville compacte

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

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

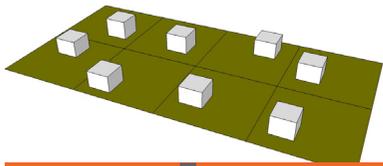


Bref, la ville compacte va dans le sens du développement durable.

Densité

Rapport théorique entre indicateur statistique (nombre d'habitants, d'emplois, d'entreprises, de m² de plancher...) et l'espace occupé (logement, surface de terrain brute ou nette, surface de terrain cessible ou autres indicateurs de superficie) à différentes échelles géographiques.

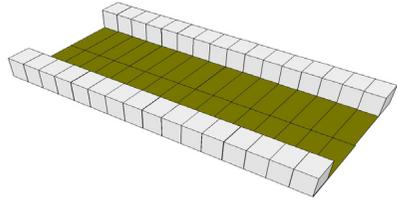




Individuel discontinu

Maison individuel, tissu pavillonnaire

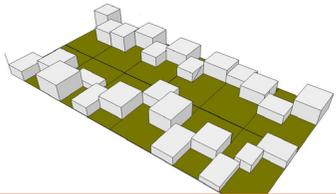
- Densité de logements : 10 à 20 logts /ha
- Densité de population : de 20 à 40 hab./ha
- Niveaux : R+1



Individuel continu

Maisons accolées

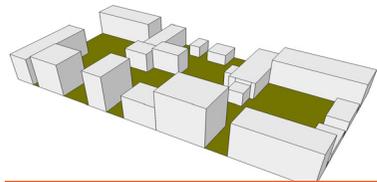
- Densité de logements : 30 à 50 logts/ha
- Densité de population : 60 à 110 hab./ha
- Niveaux : R+1



Intermédiaire

Petits collectifs *avec entrées privatives

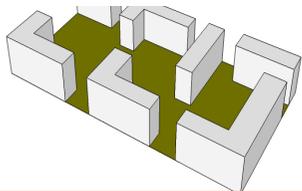
- Densité de logements : 50 à 70 lgts/ha
- Densité de population : 110 à 160 hab/ha
- Niveaux : R+2



Ilot* mixte

Collectif et individuel

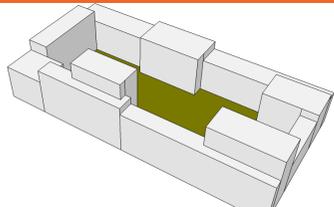
- Densité de logements : 90 à 120 logts /ha
- Densité de population : 200 à 260 hab./ha
- Niveaux : R+1 à R+5



Collectif discontinu

Collectifs moyens

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



Collectif continu

Tissu urbain dense

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



Densification

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

Dent creuse

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

Lisibilité

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

Proportion

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

Alignement

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

Prospect

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

Tache urbaine

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

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



Intégration paysagère.

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

Agriculture

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

Cette activité impacte directement la physionomie du paysage.

Patrimoine

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

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

Topographie

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

Hydrographie

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

Arbre

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

Espace vert

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

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

On distingue, aux différents niveaux:

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

zoologique, équipements* sportifs polyvalents ;

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

Les espaces verts remplissent plusieurs fonctions :

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

Pied d'immeuble

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

Jardin public

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

Parc

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



Trame verte

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

Coupure verte

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

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

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

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

Front urbain

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

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

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

conception.

Clotûre

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

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



Architecture.

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

Typologie

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

Habitat individuel

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

Habitat individuel groupé

Les caractéristiques de l'habitat individuel groupé sont : la mitoyenneté, un garage particulier, un jardin privé sur une parcelle d'environ 300 m², plusieurs étages.

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

Le promoteur* dépose un seul permis de construire* pour plusieurs logements, qu'il destine à la vente sur des parcelles* de 200 à 300 m².

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

Habitat mixte

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

Habitat intermédiaire

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

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

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

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

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

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

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

Petit collectif

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

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

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

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

Modularité

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

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



Friche

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

Reconversion

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

Renouvellement urbain

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

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

Rénovation urbaine

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

Ce terme ne doit pas être confondu avec celui de

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

Réhabilitation

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

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



Approche environnementale.

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

Ecosystème

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

Un écosystème doit obligatoirement

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

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

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

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

Énergies renouvelables.

Les énergies renouvelables sont des formes d'énergies

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

Elles n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes et participent à la lutte contre l'effet de serre et les rejets de CO₂ dans l'atmosphère, facilitent la gestion raisonnée des ressources locales, génèrent des emplois.

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

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

BBC (bâtiments basse consommation)

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

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

RT2012

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

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

Habitat passif

L'habitat passif est une notion désignant un bâtiment dont la consommation énergétique au m² est très basse, voire entièrement compensée par les apports solaires ou par les calories émises par les apports internes (matériel électrique et habitants).



BEPOS (bâtiment à énergie positive)

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

Matériaux renouvelables

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

Étude d'impact

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

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



Déplacements.

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

Accessibilité

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

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

Rabattement

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

Stationnement

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

au moins 25m² par automobile (moitié pour l'emplacement, moitié accès et circulation), 18m² seulement pour les silos automatiques.

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

Mutualisation du stationnement

La mutualisation consiste :

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

Transports alternatifs

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

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

Dans certains éco-lotissements, le stationnement des

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

Co-voiturage

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

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

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

Autopartage

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

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



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

Mobilités douces

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

Mobilités collectives

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

Cheminements

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

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



Planification et maîtrise du foncier.

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

Planification

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

SCOT

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

PLU (Plan Local d'Urbanisme)

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

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

PLU intercommunal (Plan Local d'Urbanisme)

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

POS (Plan d'Occupation des Sols)

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

Cadastre

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

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

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

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

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

Par exemple, un COS de 0,4 permettra de construire 200m² de plancher sur un terrain de 500m². Mais sur une parcelle de 1ha, un COS de 0,5 permettra également de réaliser une tour de 10 étages dont l'emprise au sol sera de 500m², au milieu d'un jardin de 9 500m²...

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

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

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

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



Certificat d'urbanisme

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

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

Plan de masse

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

Permis de construire (PC)

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

Acquisition foncière

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

L'action foncière des collectivités publiques s'exerce soit

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

DPU (droit de préemption urbain)

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

Expropriation

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

DUP (Déclaration d'utilité publique)

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

Enquête publique

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

Concertation

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

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

Maîtrise d'œuvre

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



Maître d'ouvrage

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

Assistant à maîtrise d'ouvrage

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

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

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

Promoteur

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

SEM (société d'économie mixte)

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

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

Cahier des charges

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

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

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

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

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

Certificat d'urbanisme

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

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

Autopromotion

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

ZAC

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



Consommation foncière

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

AFU (association foncière urbaine)

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

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

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

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



Activités.

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

Services publics

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

Équipements

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

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

Commerces de proximité

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

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

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

Artisanat

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

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

FISAC

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

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

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

Tourisme vert

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





Mixités - Vivre ensemble.

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

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

Mixité

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

Mixité sociale

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

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

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

Programme

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

Un programme comprend en général :

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

-le programme de l'opération proprement dit : surface

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

Mixité programmatique

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

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

Mixité intergénérationnelle

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

Espace public

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

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

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

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

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

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

Espace intermédiaire

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

Accession

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

Accession sociale

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



Primo accédant

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

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





PRÉFET DE
SAÔNE-ET-LOIRE

Direction départementale
des territoires de Saône-et-Loire



PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE

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

Passagers
des Villes 
EAGD Entreprise d'Architecture
Globale et Durable

BazarUrbain 

A

ANNEXES

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

Annexes



B

BIBLIOGRAPHIE

Les Coccinelles, Sainte-Croix-aux-Mines.

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

Quartier de l'Arc de Triomphe, Saintes.

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

Les Brichères, Auxerre.

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

Médiathèque et office de cyclotourisme, Périers.

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

Tour Bois le Prêtre, Paris.

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

Les Courtils, Hédé-Bazouges.

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

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

Les Villas Vanille, Montpellier.

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

Le Champ de Foire, Treffort-Cuisiat.

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

Prairie Madame, Langouët.

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

Le Fort des Rousses, Les Rousses.

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

Auberge «multiservices», Meys.

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

Lotissement Laydevant, Meythet.

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



S

SYNTHÈSE



OBJECTIFS

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

LA COMPOSITION DU LIVRABLE

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

CALENDRIER

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

CONTACT

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

PRÉCISIONS JURIDIQUES

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

© tous droits réservés

