

# L'urbanisme de projet au service du territoire



5 questions simples pour appréhender le projet urbain et apporter des repères pour son élaboration.

**Qui** est concerné ? Quels sont les acteurs de l'aménagement ?

**Pourquoi** réaliser un projet? Quelles sont les motivations du projet ?

**Où** est situé le projet ? La localisation du projet est-elle pertinente ?

de **Quoi** s'agit-il ? Le programme est-il cohérent ?

**Comment** conduire le projet ? Quelle est la démarche de projet ?



## Edito

Parce qu'ils dessinent l'espace de vie des habitants dans les villes et les villages, les projets urbains peuvent paraître complexes et difficiles à appréhender. La mise en œuvre est souvent un long parcours.

Ce constat interroge sur les méthodes de fabrication du projet et doit inciter à faire évoluer les pratiques, à innover et sortir des sentiers battus sans a priori. De nombreux exemples montrent que des solutions existent.



A travers ce guide méthodologique, la DDTM du Calvados avec son réseau territorial souhaite valoriser les enseignements tirés des ateliers des territoires initiés par le ministère du Logement :

- comprendre le territoire à partir d'un état des lieux partagé ;
- déterminer et hiérarchiser les enjeux économiques, sociaux, environnementaux ;
- explorer différents scénarios ;
- choisir une stratégie (fil conducteur) pour son territoire ;
- définir les actions pour le projet urbain et la feuille de route pour sa réalisation.

Destiné aux acteurs du département et de l'aménagement, ce guide vise à faciliter l'émergence de projets urbains répondant aux enjeux du territoire. Il s'agit de construire un projet sur la base d'une stratégie locale adaptée au territoire en évitant la standardisation et les recettes toutes faites : « pas de copier-coller, que du sur-mesure ».

Son contenu s'inspire des expériences vécues au quotidien de l'accompagnement et du conseil aux collectivités pour :

- faire le lien entre l'urbanisme de planification et l'urbanisme opérationnel ;
- réfléchir à l'impact des documents de planification sur les opérations ;
- rendre le PLU opérationnel comme outil de pilotage de l'aménagement de son territoire.

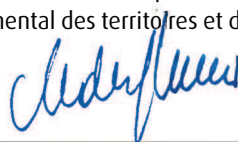
Une grille de lecture simple composée de 5 questions essentielles « qui, pourquoi, où, quoi, comment », résume parfaitement toutes les facettes du projet urbain.

Outil évolutif dans le temps, le guide sera enrichi au fur et à mesure par des fiches thématiques afin de prendre en compte les évolutions réglementaires ou de valoriser les bonnes pratiques (la valorisation du foncier, le bilan financier, les quartiers durables, revitalisation de centres bourgs...).



Christian Duplessis

Directeur départemental des territoires et de la mer du Calvados



# Qui

est concerné par le projet ?

Qui sont les acteurs du projet urbain ?  
La gouvernance du projet

**Trois familles d'acteurs du territoire indissociables qui interviennent chacun dans une logique qui lui est propre :**

- la collectivité, sphère publique, garante de l'intérêt général
- la sphère privée, les professionnels de l'aménagement, les concepteurs...
- l'habitant, le citoyen ou le représentant de la société civile



**La garantie d'un projet réussi :  
un partenariat entre la collectivité, le citoyen et le professionnel**



La **collectivité** est en charge de l'aménagement du territoire.

Cette responsabilité lui est confiée par le premier article du code de l'urbanisme (cf.L 110).

Elle est ainsi un acteur majeur de l'aménagement : il lui appartient de construire la ville de demain.

L'action publique devant être exemplaire, le volontarisme, le dialogue, l'écoute, l'esprit d'ouverture seront des conditions sine qua non de la réussite du projet.

Cependant, l'absence de moyens et d'ingénierie, la complexité croissante des dispositifs d'aide et de la réglementation, placent bien souvent les élus dans une situation de désarroi.

***Pour faire face à ce constat, la collectivité peut s'appuyer sur la DDTM du Calvados dans le cadre du conseil aux territoires.***

## **ZOOM sur l'article L 110 du Code de l'urbanisme**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Le **professionnel** s'inscrit dans une logique de rentabilité.

Les professionnels de l'aménagement apportent des moyens financiers, des compétences et assurement le risque. Ce sont :

- l'aménageur - le lotisseur ;
- le bailleur social - promoteur ;
- les concepteurs du projet urbain et du projet architectural.

Pour garantir le succès du projet, il importe que le privé, l'investisseur, agisse en position de partenaire de la collectivité et non pour son propre compte.

Le **citoyen et l'humain** sont à réintégrer au cœur des préoccupations.

En effet, le projet urbain conditionne les modes de vie des habitants. Il est essentiel de penser le projet à travers les usages, les mobilités, les parcours résidentiels.

L'aménagement n'appartient donc pas au seul décideur ou au seul connaisseur. Associer les habitants aux réflexions et définir les modalités de participation tout au long du processus permet de partager le projet. Le recours au sociologue peut être utile.

## ZOOM sur les différents niveaux de la participation

- l'information et la sensibilisation : la population est simplement informée mais ne peut s'exprimer.
- la consultation : elle consiste à recueillir l'avis du citoyen. Celui-ci peut influencer le projet mais ne participe pas à la décision.
- la concertation : en préalable à la décision, les élus, les techniciens, les habitants travaillent en commun sur le projet.  
La concertation ne signifie pas partage de la décision mais permet son appropriation et son acceptation.
- la codécision : il s'agit du partage du pouvoir de décision sur les principales options du projet voire sur son opportunité.



### POUR MON PROJET

#### Points de vigilance

- comment est organisée la participation citoyenne ?
- la collectivité s'est-elle entourée de compétences extérieures pour prendre ses décisions (CAUE, DDTM...) ?
- la gouvernance du projet est-elle assurée avec un comité de pilotage ou un comité de suivi ?
- la collectivité fait-elle appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage experte en programmation urbaine ?
- le personnel communal, les services techniques, les gestionnaires d'équipements et services publics sont-ils associés ?

# Pourquoi ?

Quelles sont les motivations du projet ?  
Quelle est la justification du développement communal ?  
Le projet est-il pertinent au regard du grand territoire ?

Audrieu



Michel Saurel

La lutte contre l'étalement urbain, la préservation des terres agricoles et des ressources, la lutte contre la précarité et contre l'isolement social sont les grands enjeux de la ville de demain. Rapprocher l'habitant des commerces, des emplois, des services, des équipements publics, des transports en commun, c'est limiter les coûts et réduire l'isolement social.

Le projet de développement se doit de participer à ces grands enjeux supra-communaux. Si le projet peut sembler pertinent à l'échelle de la commune, le développement local ne doit pas compromettre les grands équilibres à l'échelle du grand territoire.

En effet, chaque opération peut contribuer à la cohérence globale du territoire, y créer une valeur ajoutée ou au contraire une concurrence (cas des extensions urbaines pour assurer la survie du groupe scolaire).

Ainsi, chaque opération d'habitat ou d'aménagement économique ne participe à la dynamique du territoire que si elle contribue à renforcer le rôle polarisant de la collectivité proposant déjà une offre culturelle, des activités, des commerces, des services, des emplois.



### Points de vigilance

- le projet s'inscrit-il dans les principes de polarisation définis dans le SCOT ou participe-t-il à l'éparpillement de l'habitat ?
- comment se situe la collectivité dans l'intercommunalité ?
  - dans l'aire urbaine, au centre de l'intercommunalité, en limite ou en péri-urbanisation, sur le littoral ?
- quel est le développement des communes périphériques et des autres pôles du SCOT ?
  - Y a-t-il concurrence ou complémentarité ?
- la commune bénéficie-t-elle d'une bonne desserte ?
  - transports en commun bus, gare TER, infrastructures suffisantes
  - quelles mobilités créent le projet ?
- quel est le dynamisme économique de la commune ?
  - proximité du bassin d'emplois ?
  - fragilité de l'économie locale (les friches) ou dynamisme économique (zones d'activités) ?
  - niveau d'équipements ?
  - présence de commerces et de services à la population ?
  - le potentiel touristique ?
- quelle est la sensibilité environnementale du territoire (agriculture, paysage, relief, hydrographie...) ?



## Où ?

Le choix du site est-il judicieux ?  
Le projet est-il cohérent à l'échelle de la ville, à l'échelle du village ?



L'espace rural et l'espace urbain sont interdépendants. Le foncier étant une ressource limitée, la collectivité a intérêt à ne pas gaspiller son propre territoire et à préserver l'avenir.

Avant de viabiliser de nouvelles terres agricoles, il paraît aujourd'hui plus opportun d'identifier d'abord les terrains déjà équipés disponibles en centre-ville (dents creuses, friches...). La priorité est au renouvellement urbain, au potentiel qu'offrent les dents creuses et le tissu urbain existant (densification douce).

La production de logements neufs en périphérie peut de surcroît aggraver la vacance de logements anciens en centre-ville.

L'option de l'extension urbaine pourra être retenue dès lors qu'il est démontré que le renouvellement urbain est impossible. Dans ce cas elle sera envisagée selon une gestion économe du territoire.

Le choix du site pour une opération d'aménagement doit prendre en compte les liens entre la ville ou le village existant et sa capacité à recevoir de nouveaux habitants :

- continuité immédiate avec l'existant ;
- desserte des transports en commun ;
- capacité des équipements publics nécessaires, par exemple, le groupe scolaire, ou des services à la petite enfance ;
- présence de commerces et services de première nécessité ;
- continuité des cheminements ;
- impact sur les paysages ;
- prévention des risques...

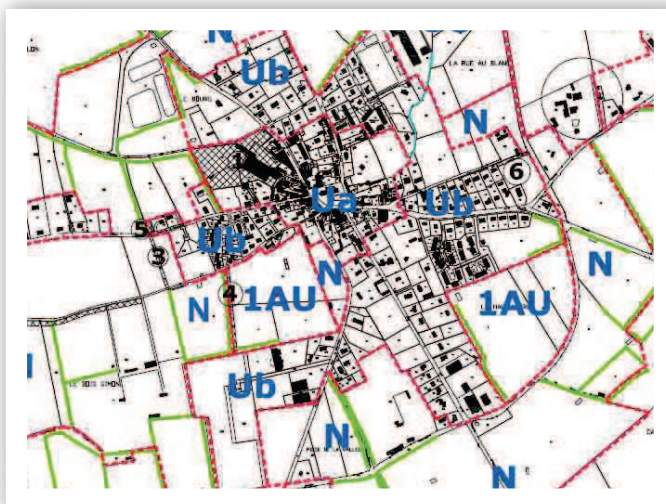
Le choix du site est donc **la question essentielle** :

- pour anticiper sur la politique foncière à mettre en place
- réaliser les études de faisabilité (études réglementaires, études d'impact, contraintes et atouts paysages, espaces naturels, agricoles, risques, zones humides, bruits, capacité réseaux...)
- réaliser les études de programmation et de faisabilité notamment économique
- anticiper sur les moyens à mettre en œuvre
- vérifier la cohérence avec les documents supra-communaux

### Points de vigilance

#### POUR MON PROJET

- le site est-il choisi selon une logique de territoire ou le fait de simples opportunités foncières ?
- la question du renouvellement urbain est-elle abordée : transformation de friches, dents creuses, rénovation urbaine ?
- l'offre de logements est-elle en adéquation avec les besoins des habitants ?
- la vacance des logements de centre-ville est-elle connue, évaluée ?
- la collectivité a-t-elle une politique foncière ?
- l'extension urbaine est-elle réalisée en continuité de l'habitat existant ? (proximité centre bourg, services et commerces...)
- la continuité des cheminements est-elle prise en compte ? (transports en commun, cheminements doux piétons vélos, maillage)
- le coût de viabilisation, de la gestion future des réseaux et des services publics (eaux, déchets) est-il pris en compte ?
- quel est l'impact du projet sur l'espace naturel ? (paysage, relief, contexte hydrographique, agriculture, milieux sensibles)
- les risques sont-ils bien identifiés et évalués ? (inondation, bruits, sous sols...)





## Quoi ?

Le contenu du projet est-il de nature à créer un lieu de vie au bénéfice de ses habitants ?

Le projet est-il en adéquation avec les besoins ?

L'ampleur du projet est-elle cohérente avec la capacité d'accueil de la ville ?

Faire la ville ne se résume pas à la production de logements.

Il s'agit de faire du sur mesure, de répondre aux besoins, de diversifier la ville, de s'inscrire dans un modèle économique, de réaliser des espaces publics de qualité.

Définir le programme, c'est se poser les bonnes questions et définir des objectifs à atteindre :

### répondre aux besoins

- satisfaire les besoins de publics différents et être en phase avec l'évolution de la société (senior, primo-accédant, famille avec enfants ou mono parentale, jeunes travailleurs, étudiants, gens du voyage, personnes en insertion, personnes fragiles ou en situation de handicap .....);
- anticiper, rendre possible les parcours immobiliers : personnes âgées en périphérie souhaitant se rapprocher des commerces et services de centre-ville par exemple ;
- explorer les nouveaux modes d'habiter (exemple projets de béguinage, habitat participatif).

### diversifier la ville ou le village

- diversifier les formes urbaines en fonction de la typologie (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), des modes d'occupation (accession, location), des financements (libre, social), de la taille des logements, de la taille et forme des parcelles ;
- favoriser l'implantation de commerces, de services ou équipements qui, s'ils n'existent pas déjà, seraient nécessaires aux nouveaux habitants et peuvent profiter à l'ensemble de la commune.

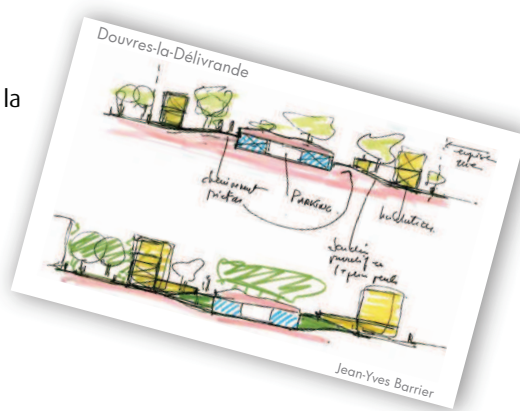
### s'inscrire dans un modèle économique durable

- aborder la dimension économique du projet dès le stade de programmation pour le confronter à la réalité du marché, l'ajuster si besoin, prendre les décisions tout en préservant les objectifs initiaux.



### proposer des espaces publics de qualité

- créer des ambiances favorables à l'animation, à la convivialité au cœur du quartier en ménageant des espaces de respiration pour compenser la densité ;
- fabriquer la ville, le village à la taille du piéton ;
- valoriser le patrimoine ;
- intégrer la trame verte et bleue ;
- optimiser le plan masse, prendre en compte l'ensoleillement, préserver l'intimité.



## POUR MON PROJET

### Les points de vigilance

- le projet s'appuie-t-il sur un diagnostic ?
- la question de la diversité fonctionnelle est-elle posée ?
- l'opération favorise-t-elle une mixité sociale ?
- le logement social est-il la variable d'ajustement de la densité de la parcelle ?
- quel impact sur le parc ancien ?
- quelle est la politique en matière de prix, est-elle compatible avec le niveau de revenu des ménages ?
- les usages sont-ils bien pris en compte, piétons, vélos, voiture ?
- la hiérarchie du réseau voirie est-elle bien lisible ?
- le traitement de la place de la voiture est-il suffisamment ambitieux ?
- la densité est-elle compensée par des espaces de respiration ?
- l'intimité est-elle préservée ?
- le projet valorise-t-il le patrimoine bâti et le patrimoine naturel environnant ?
- les gestionnaires de réseaux sont-ils associés ou consultés ?
- quel est l'impact du projet sur les besoins en équipements ?
- quelles conséquences sur l'économie locale, les besoins en services ?
- le programme est-il confronté au marché local (marché tendu, détendu) ?
- le rythme prévu pour la réalisation est-il compatible avec les capacités de la commune ?

# Comment ?

- Quelle démarche de projet ?
- Quelle stratégie foncière ?
- Quelle stratégie de réalisation ?
- Et pourquoi pas l'urbanisme de projet ?



La question du « comment faire » est fondamentale. La collectivité a le choix : ouvrir son territoire à l'urbanisation par le biais de son PLU puis laisser faire ou prendre l'initiative, construire puis réaliser ou faire réaliser son projet.

Chaque opération, même à petite échelle, doit s'inscrire dans une vision globale qui n'appartient qu'à la collectivité. À défaut, elle hérite de quartiers ou de lotissements non maîtrisés, juxtaposés sans cohérence d'ensemble. Elle subit sans maîtriser les effets sur ses équipements publics.

Acteur responsable de l'aménagement du territoire, la collectivité a tout intérêt à prendre l'initiative de l'opération d'aménagement, à étudier ou faire étudier les éléments qui la caractérisent, son périmètre, son programme, sa faisabilité financière. C'est le sens des études préalables ou études de faisabilité :

- évaluer les contraintes, les risques, le potentiel ;
- définir les enjeux et les objectifs ;
- cerner les besoins ;
- vérifier la capacité du marché à absorber l'offre de logements ;
- déterminer les conditions de la faisabilité du projet y compris économique ;
- explorer différents scénarios possibles ;
- établir un échéancier de réalisation ;
- choisir une stratégie adéquate de réalisation ;
- mettre en place une politique foncière (si ce n'est déjà fait) ;
- identifier les procédures réglementaires et études complémentaires éventuelles (étude d'impact, loi sur l'eau, adaptation du PLU) ;
- intégrer les coûts de fonctionnement et de gestion (approche en coût global, gestion différenciée des espaces verts, gestion alternative des eaux pluviales).

## Paroles d'élus

*« le temps de l'aménagement est un temps long : lorsque les premiers habitants arrivent, les conditions initiales qui ont fondé le projet sont souvent obsolètes »*

### ZOOM sur l'urbanisme de projet

Faire passer le projet avant la règle et privilégier la négociation sont les enjeux de l'urbanisme de projet qui s'impose comme un changement profond de la culture du projet urbain.



### ZOOM sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles sont souvent insuffisantes mais mériteraient un vrai niveau de réflexions pour favoriser une qualité de projet et faire du PLU(i) un outil d'aménagement et non plus un simple outil normatif.

#### Paroles d'élus

*« Mener de front la construction du projet et l'élaboration du document d'urbanisme, permet de gagner un temps précieux et de faire du PLU un outil au service du projet. C'est l'idée de l'urbanisme de projet. »*

#### Paroles d'élus

*« On reproche trop facilement le coût des études, il faut relativiser : des études en amont c'est la garantie de coûts maîtrisés à l'arrivée. La précipitation engendre des catastrophes sur le long terme »*

#### Les outils à disposition

- **Outils d'aménagement** : Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'Aménager
- **Outils fiscaux** : Taxe d'Aménagement, Zone d'Aménagement Concerté, Projet Urbain Partenarial
- **Outils fonciers** : Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé, Établissement Public Foncier Normandie
- **Modes de réalisation** : régie, AMO, mandat, concession, cession avec charges

#### POUR MON PROJET

##### Les points de vigilance

- la collectivité a-t-elle une politique foncière ?
- l'opération repose-elle sur des études préalables ?
- le programme de l'opération est-il validé ?
- la collectivité a-t-elle mené une réflexion sur le long terme ?
- l'opération est-elle compatible avec le projet global de la commune ?
- la collectivité a-t-elle la maîtrise du projet ou s'agit-il d'un projet 100 % privé ?
- la collectivité fait-elle appel à des professionnels compétents (programmistes, urbanistes, paysagistes, architectes, bureaux d'études...) ?
- la dimension économique du projet est-elle bien abordée (bilan de faisabilité) ?
- la notion de coût global est-elle prise en compte ?
- la collectivité est-elle ouverte à l'innovation ?

# La valorisation du foncier La politique foncière

Le décalage entre les revenus des ménages et les prix de l'immobilier entraîne des difficultés d'accès au logement pour une part croissante des ménages. Le foncier est la matière première du projet urbain et l'inflation de son prix accentue ces difficultés.

On ne peut considérer le foncier ou le logement telle une denrée comme une autre soumise uniquement aux lois du marché.

La maîtrise foncière est la condition indispensable à la maîtrise du projet et la maîtrise des prix. La constitution de réserves foncières préserve l'avenir.

La collectivité peut agir. La mise en œuvre d'une véritable politique foncière est un des moyens pour produire du logement à prix abordable.

Les collectivités disposent de nombreux outils :

- la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ;
- le Droit de préemption Urbain (DPU) ;
- la DUP réserve foncière ;
- le droit de préemption fonds de commerce ;
- les baux de longue durée ;
- la fiscalité.

Elles disposent également de partenaires tels que France domaine, la SAFER ou L'EPFN.



Anticiper  
la gestion foncière  
pour éviter les dérives



**L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)** est un partenaire au service des collectivités locales dans différents domaines :

- le développement économique ;
- le renouvellement urbain ;
- la résorption de friches ;
- la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- le logement social.

Le foncier est  
la source de surcoût  
la plus importante



Le soutien de l'EPFN est conditionné au respect d'exigences liées au développement durable.

Par exemple, dans le cas d'extension de plus de 5 ha aux dépens de l'espace agricole, il sera demandé un diagnostic préalable des exploitations agricoles ; en matière de densité, des seuils minimum sont exigés selon le contexte de la commune (rural, périurbain, agglomération).

L'action de l'EPFN s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec la collectivité.

La convention de réserve foncière est la plus utilisée.

Les fonds friches et restructuration pour l'habitat sont mis en place conjointement avec la Région pour la résorption des friches ou la réhabilitation de tissu urbain dégradé.

Le Fonds de Minoration Foncière impliquant également la Région permet de diminuer la charge foncière sur le prix de revient du terrain pour la construction de logements sociaux ou de programmes mixtes, lorsque le prix des terrains ne permettrait pas à un organisme HLM d'équilibrer un bilan financier.

**Pour en savoir plus**

site de l'EPFN : le programme pluriannuel 2012-2016

site du CEREMA : fiches action foncière

site du Conseil Général de l'Environnement et du Développement durable

site de la DREAL : données sur le logement

site de l'AUCAME : observatoire foncier

site de la SAFER

# Le bilan financier

Une opération d'aménagement est aussi une opération économique.  
 Un bilan d'opération doit être équilibré : la recette couvre les dépenses.  
 L'approche financière du projet s'impose très tôt, dès la phase de programmation. Elle vise à mesurer la faisabilité du projet (bilan de faisabilité) et à s'assurer de la compatibilité du projet avec ses objectifs poursuivis.

**Cette étape est indispensable pour effectuer les ajustements nécessaires et anticiper le montage opérationnel (financement des équipements publics, outils d'aménagement, mode de réalisation...)**

## Le bilan aménageur

L'aménageur équilibre ses dépenses avec les recettes provenant de la vente de terrains viabilisés ou la vente de charges foncières aux constructeurs (promoteurs immobiliers)

## Le compte à rebours du promoteur

Le promoteur estime d'abord les recettes provenant de la vente de m<sup>2</sup>.

**Après déduction de ses charges et de sa marge, il en déduit la charge foncière admissible**

| Dépenses   | Recettes  | Recettes   | Dépenses  |
|--|---|--|---|
| <p><b>Foncier</b></p> <p>Frais annexes<br/>           Études, maîtrise d'œuvre<br/>           Travaux d'infrastructure<br/>           Frais financiers<br/>           Assurances, frais de gestion, frais commerciaux (% recettes)</p> | <p><b>Ventes de terrains à bâtir ou de charges foncières</b></p> <p><b>Subvention d'équilibre</b></p> | <p><b>Ventes des m<sup>2</sup> immobiliers</b></p> | <p>Études maîtrise d'œuvre<br/>           Construction<br/>           Taxes participations<br/>           Frais de gestion<br/>           Frais financiers<br/>           Assurances<br/>           Frais commerciaux (% recettes)<br/>           Marge nette</p> <p><b>Charges foncières</b></p> |

Au final,  
le foncier peut  
représenter une part importante dans le  
budget de la construction.  
La plupart des dépenses liées à l'aménagement ou à  
la construction sont parfaitement maîtrisées.  
Le prix du terrain est paradoxalement la valeur la  
moins maîtrisée dans les bilans et devient le  
plus souvent la variable d'ajustement  
de l'opération.

### **ZOOM sur l'approche économique d'une opération d'aménagement**

Le bilan d'aménagement, sans cesse actualisé au cours de l'opération, est un outil de suivi pour la maîtrise du projet et vérifier l'atteinte de ses objectifs.

Le bilan de faisabilité : basé sur des hypothèses de dépenses recettes au stade des études préalables, il permet de tester la faisabilité de l'opération.

Le bilan initial : bilan sur lequel l'opération est lancée – par exemple bilan financier du dossier de création de ZAC.

Les bilans prévisionnels : bilans successifs au cours de la réalisation, véritables outils de gestion et de suivi de l'opération.

Bilan de clôture : en fin d'opération.



# Le financement du logement social La politique de l'État dans le Calvados

## **Le contexte : un aménagement du territoire par l'habitat, contribuant aux défis de la transition énergétique**

De par l'attractivité du littoral, de la polarisation de l'agglomération caennaise et du très bon réseau routier irriguant l'ensemble du département, le Calvados est confronté à des concurrences foncières entre les usages urbains et agricoles à forte valeur ajoutée (notamment dans la plaine de Caen). Reposant sur un réseau important de villes moyennes, l'armature urbaine a eu tendance à s'étendre, creusant notamment dans le Sud du département une vacance dans les centres-villes, en partie liée au patrimoine de la reconstruction ; les logements construits après la deuxième guerre mondiale n'offrant pas les mêmes qualités énergétiques et acoustiques que les logements neufs. La transition énergétique guide ainsi les actions du service Habitat Construction de la DDTM à la fois au niveau des opérations d'aménagement (accompagnement d'éco-quartiers, de projets urbains durables), mais aussi au niveau de la rénovation et de la construction neuve du bâti privé (aides de l'Anah, suivi de la réglementation thermique 2012) et social (aides à la pierre et à la rénovation urbaine).

## **Et répondant aux besoins de la population des villes**

Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale dans les quartiers, de coût du foncier dans les centres urbains et de localisation pertinente des opérations de logement social (proximité directe avec les transports en commun, les services et les commerces), le service Habitat Construction de la DDTM accompagne les maîtres d'ouvrages (collectivités, bailleurs sociaux, promoteurs) pour adapter les projets aux besoins locaux, en attirant l'attention sur les interactions avec les problématiques environnementales, littorales et agricoles.

Les aides à la pierre sont priorisées selon la situation et la qualité des projets urbains, ainsi que sur les réponses apportées aux ménages défavorisés et la typologie des logements.



## Zoom sur les aides

- ◆ Les aides au logement social en construction neuve : prêts locatifs aidés d'intégration (PLAi), prêts locatifs à usage social (PLUS), prêts locatifs sociaux (PLS), prêts sociaux location accession (PSLA)

En adéquation avec les enjeux de la transition énergétique et de la mixité sociale, ces aides sont prioritaires dans les communes offrant un accès direct aux transports en commun, aux services et aux commerces : dans la zone tendue (B1) de l'agglomération caennaise, Ouistreham, Deauville et Honfleur, ainsi que dans le cœur du tissu urbain existant pour la zone B2 (couronne urbaine de l'agglomération caennaise et communes du littoral Ouest). Pour répondre à la paupérisation des ménages, les aides au logement social doivent favoriser les parcours résidentiels, les petits logements et à faible loyer.

Enfin, dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs, les aides au logement social sont également prioritaires sur les opérations de valorisation des friches en centre-ville, d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction sur du foncier déjà urbanisé.

- ◆ Les aides à la rénovation de l'habitat privé (aides de l'Agence nationale de l'habitat [www.anah.fr](http://www.anah.fr))

Les démarches territoriales (Opération programmée d'amélioration de l'habitat, protocole Habiter Mieux) sont encouragées, pour cibler les aides sur des projets de territoire. Pour les baux à réhabilitation et le soutien aux bailleurs privés, les dossiers sont prioritaires selon le projet de la commune, la tension du marché immobilier, et la proximité directe du logement rénové avec les transports, les commerces et les services.





# Densité ou intensité urbaine

La lutte contre l'étalement urbain est une nécessité ; densifier la ville est un des moyens pour y parvenir. Bien que l'affirmation soit largement partagée, l'argument ne convainc pas toujours. La densité reste un sujet de discussion abordé le plus souvent avec des préjugés.

Elle est souvent rejetée car ressentie comme oppressante et assimilée au collectif tandis que l'individuel est encore plébiscité par la majorité.

Elle est aussi rejetée pour de mauvaises raisons ; le village, le bourg fait de rues, d'espaces publics délimités par la maison de ville, dont l'image sert de carte postale ou dépliant touristique, présente une densité bien supérieure à celle du lotissement pavillonnaire.



L'enjeu aujourd'hui est de répondre au désir de la maison individuelle et de rendre la densité acceptable.

Cela demande de faire appel à de nouvelles formes urbaines (parcelles étroites, maisons accolées, superposées, imbriquées...) et de travailler sur la préservation de l'intimité.

La densité n'est qu'une quantité mesurable mais pas un critère de qualité. La notion d'intensité lui est préférable, car elle se réfère à tout ce qui fait la richesse

de la ville, la diversité, les commerces, les services, la culture, les espaces publics, les espaces de rencontre, la présence du végétal, la qualité des espaces publics, la place du piéton, l'alternative au tout voiture...

De nombreux exemples démontrent qu'une densité perçue est différente de la densité réelle dès lors qu'elle s'accompagne d'espaces de respiration et s'accompagne d'un cadre de vie de qualité.



**Il n'y a pas de qualité urbaine sans un minimum d'intensité urbaine.**

Ainsi l'intensité urbaine peut apparaître non plus comme une contrainte devant répondre à des nécessités mais bien comme un progrès au bénéfice des habitants et de la collectivité.



## Ecoquartier : Les bonnes raisons de faire un écoquartier



Faire la ville durable est un objectif désormais partagé par l'ensemble des acteurs de l'aménagement. L'écoquartier est un des leviers pour y parvenir.

La notion d'écoquartier renvoie le plus souvent aux performances énergétiques et environnementales liées au bâtiment, à l'eau, aux déchets ou à la biodiversité. L'écoquartier, prend également en considération les préoccupations liées aux transports, à la densité, aux formes urbaines, à l'éco-construction, à la mixité sociale, fonctionnelle, à la participation des citoyens. L'écoquartier n'est pas un effet de mode mais une réelle nécessité. Il n'a pas vocation à rester l'exception. c'est l'échelle où l'on mesure la réalité du développement durable qui prépare la ville de demain, qui prône le vivre ensemble, et replace l'homme au cœur des préoccupations. L'écoquartier, c'est d'abord une démarche, une démarche de progrès qui marque une évolution par rapport à l'approche traditionnelle de l'urbanisation et vise à « *créer les conditions pour un mode de vie durable* ».

Sa conception ne fait appel à aucune procédure d'exception et repose sur :

- ◆ un portage politique fort et une conduite de projet adaptée ;
- ◆ le recours à de nouvelles compétences ;
- ◆ une concertation des habitants ;
- ◆ un dispositif d'évaluation tout au long du projet.

Un EcoQuartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire. Il doit donc respecter les principes suivants :

- ◆ la nécessité de faire du projet autrement, en impliquant tous les acteurs de la ville, du citoyen à l' élu, mais aussi par l'offre d'outils de concertation et de suivi pour garantir la qualité du projet dans la durée et à l'usage ;
- ◆ la contribution à l'amélioration du quotidien, par la mise en vie d'un cadre de vie sain et sûr pour tous les habitants et usagers de l'espace public ou privé, et qui favorise le vivre ensemble ;
- ◆ la participation au dynamisme économique et territorial ;
- ◆ la promotion d'une gestion responsable des ressources et de l'adaptation au changement climatique »

Source : Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité

Un éco-quartier, oui, mais pourquoi ?

**L'action publique doit d'être exemplaire.** L'écoquartier conditionne les modes de vie des futurs habitants. Les élus ont la responsabilité de transmettre à nos enfants des villes saines et agréables à vivre. L'écoquartier est aussi un des leviers pour entrer dans la transition écologique et énergétique.

**NON** : cela ne coûte pas plus cher, on peut adapter le projet aux conditions économiques sans perdre les objectifs. De plus, si on raisonne en coût global on fait même des économies sur le fonctionnement.

Un éco-quartier, ça coûte cher ?

Un éco-quartier, c'est trop long

**NON** : pas plus que pour n'importe quelle opération. Le temps d'aménagement est un temps long. L'urbanisme de projet est une solution. La précipitation ou un projet mal étudié, engendre des surcoûts, ou des retards par la suite, un manque de concertation peut entraîner du contentieux.

**NON** : l'écoquartier doit répondre à tous les enjeux du développement durable que sont l'environnement l'économie et le social, il est synonyme de **diversité sociale et générationnelle**.

Un éco-quartier, c'est pour les bobos ou pour les écolos ?

Un éco-quartier dans une commune rurale, c'est possible ?

**OUI** : l'écoQuartier respecte les principes du développement durable **tout en s'adaptant au territoire**. La conduite du projet, la concertation, la valorisation du patrimoine, sont autant d'atouts que peuvent développer les petites communes.

**OUI : Le renouvellement urbain est même une priorité.** Les réseaux, les équipements, les services et les infrastructures sont déjà présents. L'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) s'est fixé comme objectif de réaliser ses opérations de renouvellement selon des démarches d'éco-quartier.

Un éco-quartier dans la ville existante ?

Un éco-quartier, c'est trop dense ?

**NON** : la densité est acceptable lorsqu'elle s'accompagne d'espaces de respiration, d'un cadre de vie de qualité, de formes urbaines qui préservent l'intimité. Il ne peut y avoir de qualité urbaine sans un minimum de densité ou d'intensité urbaine, à l'image du bourg ou du village fait de rues et d'espaces publics délimités par des maisons de ville et dont la densité est bien supérieure au lotissement traditionnel.

**Une volonté politique forte** : c'est LE point commun à toute opération de qualité. La collectivité doit partager ses ambitions avec chaque acteur et à chaque étape du projet.

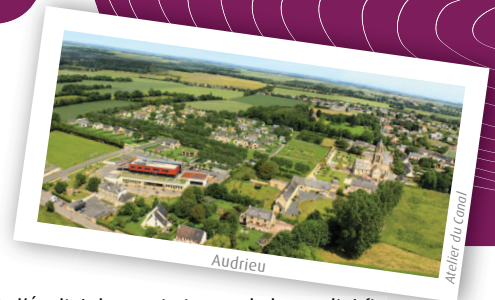
**Une vision globale du développement durable** sur toutes les composantes de la ville, mobilité, énergie, gestion de l'eau, des déchets, espaces publics, biodiversité, participation des citoyens, ... la collectivité peut s'entourer de nouvelles compétences.

Un éco-quartier, oui, mais comment ?





## Le Label écoquartier : garant d'une politique d'aménagement durable



Le label EcoQuartier a été créé par le Ministère du Logement de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité fin 2012, afin d'encourager, d'accompagner et de valoriser les bonnes pratiques et de reconnaître le travail accompli. Le label présente également des vertus pédagogiques du fait de l'évaluation du projet au regard du référentiel du Ministère. Elaboré à partir des enseignements tirés des nombreuses expériences réalisées en France, il regroupe 20 enjeux majeurs qui constituent la ville durable, répartis selon 4 axes :

- ◆ Démarche de projet – Faire du projet autrement ;
- ◆ Cadre de vie – Améliorer le quotidien ;
- ◆ Développement territorial – Dynamiser le territoire ;
- ◆ Préservation des ressources et Adaptations au changement climatique – Répondre à l'urgence climatique et environnementale ;

La démarche de labellisation comporte 3 étapes, correspondant aux différents stades du projet : La conception, la mise en chantier puis la livraison.



### Première étape : l'engagement politique

La collectivité signe la « Charte des ÉcoQuartiers » qui comprend les 20 engagements du référentiel . Elle marque ainsi son engagement dans la démarche et peut bénéficier, si elle le souhaite, d'un accompagnement des services de l'État.



### Deuxième étape : l'engagement sur les objectifs

Le projet est en phase élaboration, il est évalué par un collège d'experts afin de s'assurer qu'il répond bien aux enjeux du développement durable. Cette étape permet de récompenser des EcoQuartiers qui sont encore au stade pré-opérationnel - qui n'ont donc pas encore de résultats définitifs - mais dont le dossier affiche des objectifs ambitieux et réalistes. Le projet est alors reconnu « Engagé dans la labellisation »



### Troisième étape : l'évaluation du résultat

Le projet est en cours de réalisation, les premiers habitants sont arrivés. Une nouvelle évaluation est réalisée, non plus sur les ambitions mais sur le résultat et toujours selon les critères du référentiel. Le dossier est analysé via une triple expertise, comprenant une visite terrain. Le projet reçoit le label ÉcoQuartier.



## La charte des ÉcoQuartiers

# Les 20 ambitions sur lesquelles s'engagent les signataires de la charte des écoquartier



### Démarche et processus : faire du projet autrement

- 1 - Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- 2 - Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie
- 3 - Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement
- 4 - Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception
- 5 - Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

### Cadre de vie et usages : améliorer le quotidien

- 6 - Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain
- 7 - Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien-vivre ensemble et de la solidarité
- 8 - Assurer un cadre de vie sain et sûr
- 9 - Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie
- 10 - Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier

### Développement territorial : dynamiser le territoire

- 11 - Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
- 12 - Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances
- 13 - Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts
- 14 - Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile
- 15 - Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants

### Préservation des ressources et adaptation au changement climatique : répondre à l'urgence climatique et environnementale

- 16 - Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
- 17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- 18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
- 19 - Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- 20 - Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels





Directeur de publication : Christian Duplessis, directeur départemental

Rédaction :

Héloïse DEFFOBIS

Michel SAUREL

Comité de relecture :

Héloïse DEFFOBIS

Sophie GIGNOUX

Laurent HEITZ

Denis LABIGNE

Kevin LAMARE

Jacques LESOUF

Nadine MARIE

Gilles MASSON

Michel SAUREL

Conception graphique et mise en page :

Séverine Bernard (DREAL/SGC)

Juin 2015

Direction départementale des  
Territoires et de la Mer du Calvados

10 boulevard du général Vanier  
CS 75224 - 14052 Caen cedex 4

Téléphone : 02 31 43 15 00

Télécopie : 02 31 44 59 87

[www.calvados.gouv.fr](http://www.calvados.gouv.fr)

[ddtm@calvados.gouv.fr](mailto:ddtm@calvados.gouv.fr)

