

POUR
UN URBANISME
DURABLE
DANS LES LANDES

1

vers
un projet
écoresponsable



Depuis plusieurs années, le CAUE des Landes a entrepris d'aider les acteurs locaux à répondre aux enjeux de l'urbanisme durable, par des rencontres thématiques, des ateliers de terrain, un appui aux approches environnementales et aux démarches pilotes. Il propose ici 3 cahiers techniques qui s'adressent aux élus et aux techniciens soucieux d'améliorer les processus d'étude et de conduite des projets d'aménagement dans les Landes.

Le CAUE prend appui sur des expériences locales qui tendent déjà vers un urbanisme plus écologique. Les plus significatives sont rapportées dans une exposition complémentaire, coréalisée par les CAUE d'Aquitaine. Elles montrent la voie pour approfondir ensemble le projet territorial, et inventer, au fil des opérations, un urbanisme plus durable, culturellement recevable et économiquement abordable.

Fort de son cadre de vie, notre département connaît une nouvelle phase d'attractivité démographique. Il accueille chaque décennie 40 000 habitants supplémentaires, deux fois la population de Dax. Mais, dans les Landes, le développement résidentiel reste partout dispersé. Le pavillonnaire se diffuse tant dans le périurbain qu'en milieu rural.

Dans ce contexte, nos structures départementales sont organisées pour aider toutes les collectivités à assumer leurs responsabilités. Il leur revient en effet d'éviter que notre espace vital, d'apparence si naturelle, ne se transforme sans mesure, au-delà du raisonnable.

Henri Emmanuelli

Député, Président du Conseil général des Landes

Jean-Marie Boudey

Conseiller général, maire,
Président du C.A.U.E. des Landes

Remerciements

Le CAUE des Landes tient à remercier tous les élus et techniciens qui ont apporté leur concours à ces cahiers de l'urbanisme durable, par leurs contributions à des rencontres thématiques et par la représentativité de leurs actions de terrain. Il remercie les professionnels de l'urbain et les services des différents organismes qui ont bien voulu accorder de leur temps pour alimenter le contenu des 3 cahiers et contribuer à leurs illustrations.

L'équipe du CAUE vous prie d'excuser d'éventuelles erreurs ou omissions qui auraient pu se glisser dans ces documents, malgré les précautions prises.

Les enjeux territoriaux de l'urbanisme

2

- > Quelques repères fondamentaux
- > Les Landes, une mutation à maîtriser
- > Conserver le lien Urbanisme et Nature
- > Moins consommer l'espace, optimiser l'existant
- > Repenser l'emprise de la voiture et développer les alternatives
- > Favoriser la transition énergétique
- > Rendre les nouveaux quartiers vivants
- > Préserver l'identité et enrichir la culture locale

Une démarche au service de la cohérence du projet

15

- > Porter un regard d'avance
- > Organiser la concertation
- > Se donner les moyens de son ambition
- > Préparer l'évaluation pour progresser
- > Concilier urbanisme et projet économe
- > Maîtriser les coûts pour un logement abordable
- > Intégrer l'emboîtement des différentes échelles d'action
- > Définir un projet urbain

Planification avec le Plan Local d'Urbanisme

26

- > Les nouveaux enjeux du PLU
- > Le contenu du PLU durable

Une collectivité active dans l'opérationnel

32

- > Rester vigilant dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage privée
- > S'impliquer en tant que maître d'ouvrage public
- > Choisir les procédures, les partenaires
- > Cadrer la commande
- > Rester présent dans le suivi opérationnel
- > Faire vivre la réalisation

Abréviations

Partenaires

Avant-propos

Comment prendre en compte les enjeux du développement durable, tout en faisant de l'urbanisme en lien avec son territoire? La mise en place réussie d'un projet d'aménagement n'est-elle pas d'abord le fruit d'une bonne « gouvernance », d'une dynamique d'action partagée, d'une maîtrise d'ouvrage qualifiée, de modes de concertation bien pensés ?

Pour aider les acteurs dans leur démarche, le CAUE propose ici quelques éléments de méthode.

Ils s'appliquent surtout à l'aménagement des quartiers d'habitat, y compris par la restructuration des secteurs déjà construits, sans négliger le besoin de mixité des fonctions et de maîtrise des coûts d'opérations.

Ce cahier n°1 insiste sur l'emboîtement des échelles de réflexion et de décision, sur l'outil essentiel que représente le PLU (ou PLUi), et sur les besoins de partenariats à chaque étape du processus : programmation, conduite de réalisation, mesure et amélioration continue des effets économiques, sociaux, culturels et environnementaux de l'action publique.



vers
un projet
écoresponsable

Enjeux territoriaux de l'urbanisme durable

L'urbanisme durable est un urbanisme adapté au territoire.

Il permet son évolution équilibrée.

L'approche est avant tout humaniste, car en plaçant
l'environnement au cœur de la problématique,
l'aménagement reste conçu pour l'homme et son bien-être.

Le projet urbain durable fait appel à des disciplines
complémentaires, et à l'inventivité nécessaire pour concilier
la cohésion sociale, le développement économique et le
respect du cadre naturel.

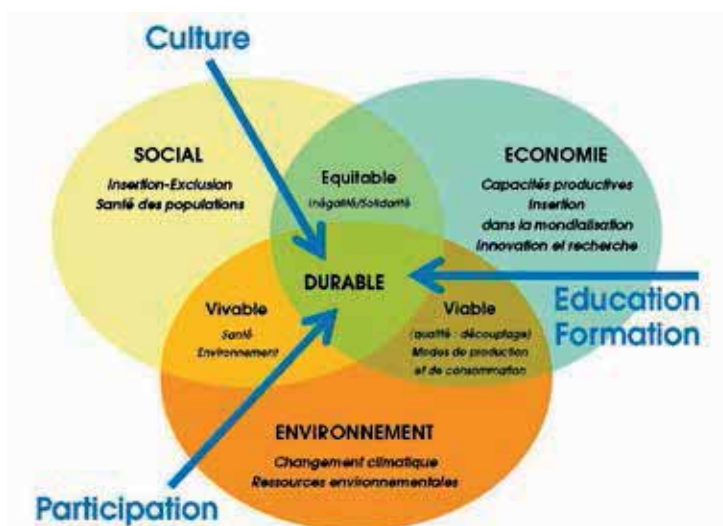
Quelques repères fondamentaux

Le principe de responsabilité écologique, l'éco-responsabilité, invite à mieux appréhender le rapport de l'urbain à la nature, au progrès social, au développement économique.

La notion de durabilité renvoie à un modèle de développement territorial qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

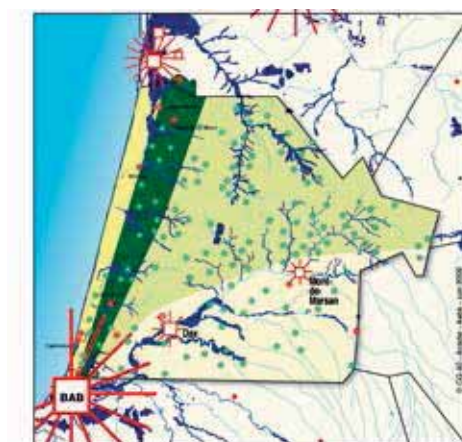
L'URBANISME SE DOIT D'ÊTRE SOUTENABLE

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 précise ou complète les objectifs de la planification territoriale: lutte contre le réchauffement climatique et réduction des émissions de gaz à effet de serre, lutte contre l'étalement urbain et recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources, préservation et restauration de la biodiversité et des continuités écologiques. Dans cette optique, elle poursuit la logique de la loi SRU Solidarité et Renouvellement Urbain.



LES THÈMES DE L'URBANISME DURABLE

- **Préserver et valoriser l'héritage et les ressources**
Gestion de l'énergie - Gestion de l'eau-Biodiversité - Choix des matériaux - Transports propres - Gestion de l'espace - Densité
- **Environnement, Qualité de vie**
Qualité des bâtiments et espaces publics - Qualité de l'air - Nuisances sonores - Qualité sanitaire - Gestion des risques - Gestion des déchets



Une lecture prospective du territoire départemental, scénario extrait de l'étude conduite dans le cadre de la démarche Landes 2040. Conseil général des Landes, bureau d'étude AEBK-ACADIE - 2009

- **Diversité**
Mixité sociale - Mixité urbaine, diversité des fonctions - Diversité de l'offre de logements
- **Améliorer l'intégration**
Cohérence territoriale - Interfaces avec la ville
- **Lien social et gouvernance**
Concertation - Cohésion sociale
- **Impact économique**
Attractivité - Filières locales - Pérennité

> OUTILS

Différentes méthodes de travail existent pour intégrer des démarches de développement durable dans les projets d'urbanisme.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme, AEU : Outil pratique développé par l'ADEME, applicable lors d'une démarche de planification urbaine ou d'urbanisme opérationnel.

La démarche intégrée HQE2R : Haute Qualité Environnementale dans la Réhabilitation des bâtiments et le Renouvellement des quartiers, 5 objectifs déclinés en 21 cibles, pour des opérations d'aménagement de quartiers.

Les Landes, une mutation à maîtriser

Le territoire landais, attractif, est très différencié dans ses dynamiques et dans ses évolutions. Rares sont les villes et les villages qui échappent à une transformation physique et culturelle accélérée.

LA PRISE DE RESPONSABILITÉ DES ACTEURS

Le département des Landes gagne plus de 5000 habitants par an. La mutation du rural à l'urbain se manifeste surtout sur les zones littorales et rétro littorales, près de l'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz, dans le secteur de Biscarrosse, et autour des petites villes de l'intérieur.

Historiquement habitués aux mutations, la plupart des élus landais font face aux grands enjeux contemporains: maîtriser les prix du foncier, contenir la pression de l'urbanisation, gagner en densité tout en préservant le paysage, la nature et l'identité territoriale... Ainsi, dans tout le département, nos petites villes et quelques villages, s'engagent dans des démarches d'urbanisme durable, des schémas directeurs, des éco-quartiers.



L'anticipation et la structuration des Zones d'Activités Economiques permettent d'assurer leur insertion territoriale et paysagère.

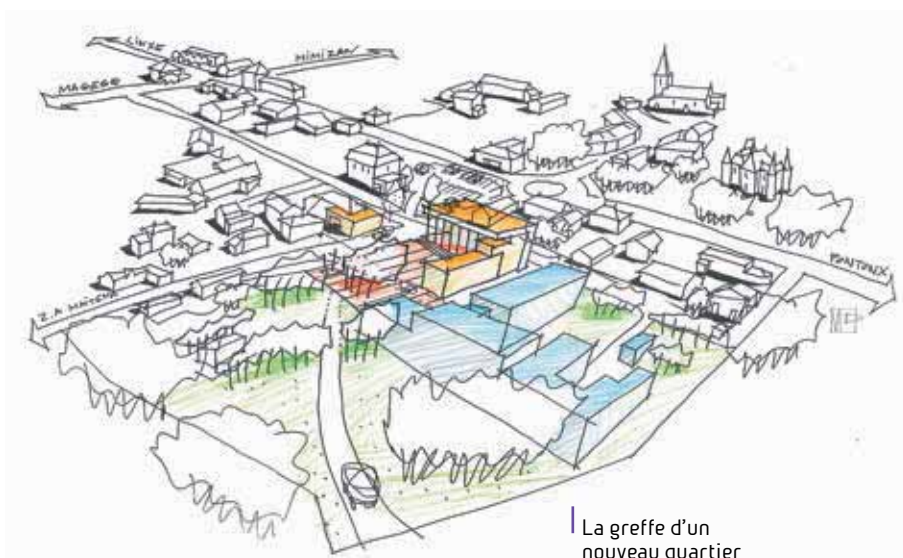
ZAC Sud-Landes à Hastingsues
Aménageur SATEL- Etude urbaine Brandela-Ook

DES STRATÉGIES D'URBANISME À RE-QUESTIONNER

Dans un projet d'urbanisme durable, les grands thèmes à aborder sont : biodiversité, gestion du sol, déplacements, énergie et climat, eau, nuisances, déchets...

Mais dans les Landes, certains semblent plus importants au regard des enjeux de développement économique et culturel des territoires.

- Conserver le lien urbanisme et nature
- Mieux consommer l'espace
- Repenser l'emprise de la voiture et développer les alternatives
- Favoriser la transition énergétique
- Organiser des nouveaux quartiers animés
- Préserver l'identité et enrichir la culture locale.



La greffe d'un nouveau quartier ou équipement dans un village, une problématique d'insertion et de continuité par rapport à l'existant.

Conserver le lien urbanisme et nature

Les landais ont traditionnellement un lien fort avec la nature: ferme isolée, aerial, agriculture, chasse et pêche, habitat toujours très proche de la campagne... Cette relation privilégiée perdurera si elle est également ressentie par les nouveaux habitants comme culturellement indissociable du mode de vie local.

AMÉNAGER AU NATUREL

Lors de la planification, dans les projets d'aménagement, le paysage et l'environnement sont à intégrer dès le départ. Il faut également prendre en compte l'aspiration des habitants à la nature.

- Préserver et valoriser les éléments naturels et architecturaux existants
- Intégrer les projets d'aménagement dans le paysage existant, et tirer parti de ses composantes.
- Assurer la cohésion urbaine des nouveaux quartiers en lien avec le reste de la commune
- Traiter les franges, (lisières ou interfaces) entre l'urbain et le milieu rural naturel, agricole ou sylvicole

- Aménager des espaces verts de qualité, favorisant le développement de la flore locale, la circulation et l'alimentation des espèces animales
- Créer des espaces de détente et de convivialité pour les habitants
- Optimiser la ressource en eau, valoriser sa présence dans l'espace public
- Gérer les eaux pluviales en se rapprochant du cycle naturel.

+ d'infos

Voir cahier 2 :
Aménager au naturel



> OUTILS

Cahiers des charges de l'étude du PLU : Demander des compétences en paysage et environnement, définir des exigences qualitatives, ne pas sous-estimer le budget et le temps d'étude.

PLU : Zonage faisant apparaître les trames vertes et bleues, les espaces naturels, les coupures végétales entre différents quartiers, les lisières d'urbanisation plantées...

DAP : Orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU, imposant les éléments à préserver, les percées visuelles...



Pré-verdissement
à Poyartin



Arch. V. Poeymiroo



Le Boucau
Arch. M. Couderc

Moins consommer l'espace, optimiser l'existant

Dans notre département, avec de grandes étendues, il semble que l'espace est infini... Et pourtant! Le développement des bourgs consomme de plus en plus de terrains, essentiellement sous forme de maisons individuelles. Avec leur voirie, la surface artificialisée par habitant est en forte croissance.



© Architecture et Territoires (Bruggeman - ColinMoreau)

Le Plan directeur du futur quartier donne un sens, une orientation à des projets multiples qu'il s'agit d'harmoniser. Habitat groupé et constitution d'une rue à Cagnotte

ECONOMISER L'ESPACE, UNE RESSOURCE NON RENOUVELABLE

La première attitude consiste à prendre moins d'espace pour l'urbanisation.

- Privilégier le renouvellement urbain (restructuration de quartiers, d'îlots, rénovation de l'existant, construire dans les espaces libres)
- Construire dans des secteurs déjà équipés, conforter la centralité des bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Diminuer la taille des parcelles, faire évoluer leur forme
- Développer des formes urbaines plus compactes.

MIEUX UTILISER L'ESPACE

Une consommation d'espace moindre ne doit pas se faire au détriment de la qualité.

- Utiliser les délaissés (espaces vides et inutilisés), leur donner des fonctions
- Aménager des espaces publics de qualité, offrir des espaces à partager
- Conserver le rapport avec la nature : vues depuis le logement, percées visuelles dans le quartier,
- Valoriser l'espace privatif extérieur et intime à tout logement
- Partager des espaces de services (stationnement, collecte déchets, stockages...).

+ d'infos

Voir cahier 3 :
Mieux consommer l'espace

> OUTILS

Gestion du foncier:

- Pour acquérir du foncier utile à la collectivité pour un projet, utiliser le DPU (droit de préemption urbain)
- En prévention, étudier et constituer des ZAD (Zone d'aménagement différé)
- Faire appel à l'EPFL Landes Foncier (Etablissement Public Foncier des Landes) qui sera un relais pour le compte de la collectivité adhérente (*+d'infos p.25*).
- Faire intervenir la SAFER (Société d'Etablissement Foncier et d'Etablissement Rural) (*+d'infos p.25*).

Préservation des zones agricoles:

PLU, zonage, prévenir le mitage des zones agricoles et naturelles,

Promotion de l'habitat dense et renouvellement urbain :

Plan de référence, PLU, règlement (implantation, hauteur...)

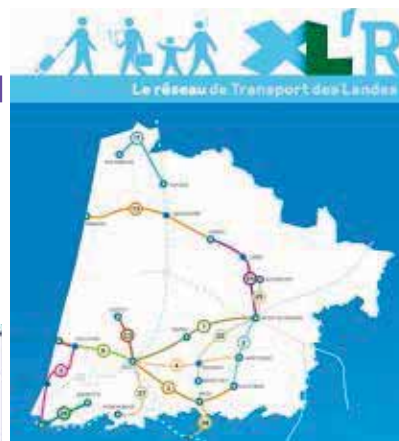
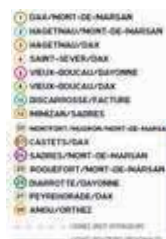
Repenser l'emprise de la voiture et développer les alternatives

Dans un contexte de dispersion de l'habitat, le nombre de kilomètres parcourus par les automobilistes ne cesse d'augmenter. Mais la tendance au « tout voiture » semble s'infléchir avec la mise en place de bus urbains et de liaisons rapides interurbaines. C'est à l'échelle du territoire départemental que peut être pensé le développement du réseau des transports collectifs. Il suppose un effort parallèle des agglomérations pour réduire la circulation des véhicules et l'emprise du stationnement.

PRISE EN COMPTE DES RYTHMES DE LA MOBILITÉ

Il est nécessaire de prendre en compte les évolutions des rythmes de vie, qui ont des incidences sur les mobilités et les organisations des villes. Le temps devient un nouveau critère de planification à intégrer dans les SCOT ou PLUI.

Réseau départemental de transport en commun



UNE AUTRE PLACE POUR LA VOITURE

Dans l'objectif d'apaiser les espaces de vie, les cœurs de bourg et les espaces collectifs, une meilleure place est à offrir aux piétons et cyclistes. Celle de la voiture est à repenser dans les opérations d'aménagement :

- limiter l'emprise dédiée,
- « ranger », regrouper,
- concevoir des voiries étroites pour réduire la vitesse,
- optimiser les aires de stationnement (de court à long terme, gratuit ou payant),
- partager les parkings ou leur donner d'autres fonctions selon les heures ou les jours....

DES SERVICES DE PROXIMITÉ À RAPPROCHER

La préservation des filières courtes et des services de proximité est un enjeu majeur de la mobilité durable. Au-delà du rapprochement spatial, la notion de proximité renvoie au bien-être social et relationnel auquel nous sommes attachés.

Projet pôle multimodal de Dax
M. d'ouvrage Le Grand Dax – Mandataire SATEL –
M. d'œuvre Villes et Paysages

Les espaces desservis par les transports en commun sont aménagés en priorité, les quartiers résidentiels s'implantent à proximité des services (à pied ou à vélo, etc.).

> OUTILS

- Réflexion à l'échelle du grand territoire : département, puis SCOT ou PLUi.
- PDU, Plan de déplacement urbain ou schéma de déplacements doux.
- A l'échelle communale ou intercommunale, articuler les besoins locaux avec les réseaux départementaux.

DES ALTERNATIVES À L'AUTOMOBILE

Des aménagements peuvent limiter la place de la voiture, mais ce sont surtout les initiatives collectives et partagées qui favorisent l'usage de modes de déplacements alternatifs :

- Encourager les initiatives citoyennes et les services solidaires (covoiturage, navettes, accompagnement à tour de rôle des enfants à l'école, à pied ou à vélo (pédibus ou cyclo-bus), services mutualisés de transport pour les personnes âgées, partage d'automobile...)
- Favoriser le télétravail par l'équipement (exemple fibre optique à Dax et dans la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud).
- Développer la possibilité de transporter les vélos dans les transports en commun.
- Développer les services de proximité: AMAP (association pour le maintien d'une agriculture paysanne), réseaux de vente directe...



© DMP Illustration Plattform

Projet de liaison pour l'éco-quartier du Peyrouat à Mont-de-Marsan. Agence DMP (+ Giet-Deboussac-Physalis-2AU-Enerco-IDB)



© a0+P-POP-Physalis



DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

Dans le cadre de la conception d'un nouveau quartier, ou l'amélioration des rues existantes, il est concevable de

- Favoriser les échanges par des liaisons inter-quartiers qualitatives: fluidité, accessibilité, sécurité et attractivité.
- Aménager des liaisons douces, en site propre, entre nouveaux quartiers et services, commerces et équipements. Le lien avec l'école doit être prioritaire.



© M. Mintegui

Projet de liaison pour l'éco-quartier du Mousse à Dax

Favoriser la transition énergétique

Partout dans le monde, l'énergie nécessaire à la vie quotidienne devient plus chère, rare et polluante. Dans les Landes, la dispersion de l'habitat induit des déplacements importants. L'abondance apparente du bois-énergie pourrait faire oublier la difficulté de se chauffer, mais son utilisation nécessite un stockage et une manutention importants. La sobriété énergétique est à terme la seule option raisonnable.

RÔLE DES COLLECTIVITÉS DANS LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Les consommations d'énergie d'un territoire sont directement impactées par la planification : construction, aménagement, utilisation et entretien des bâtiments et des espaces publics, transports, activités économiques.

Les collectivités ont un rôle important à jouer pour limiter les conséquences du changement climatique et limiter les effets de la crise.

PLUS DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- Améliorer le parc existant pour lutter contre la précarité énergétique,
- Favoriser l'habitat groupé et accolé (moins de déperditions thermiques),
- Diminuer le coût des déplacements : implantation des quartiers proches des services pour limiter l'utilisation de la voiture,
- Economiser l'éclairage public par une programmation appropriée.

La gestion de l'éclairage public est un gisement d'économie potentielle tant pour le budget communal que pour la planète.



@ SYDEC

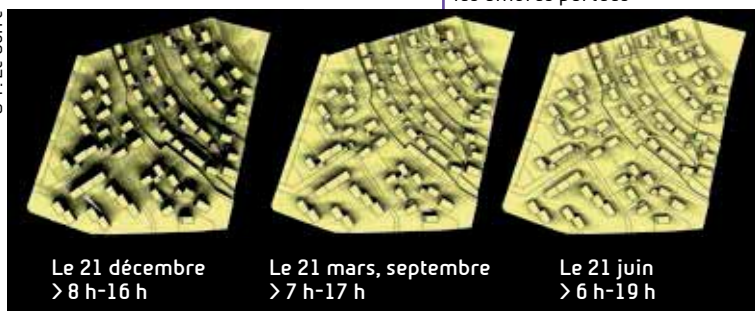


VERS UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DU QUARTIER

- Aménager les logements et les espaces publics en fonction du climat : isolation, orientation, soleil et ombre, pluie et ruissellement, vent dominant (relief et bosquets protecteurs du vent, masses végétales feuillues régulant la température, forêt limitant l'excès d'hygrométrie).
- Eviter de s'implanter dans des secteurs peu agréables en terme de confort: zones humides, «îlots de chaleur» étouffants car peu végétalisés, secteurs exposés aux vents...
- Concevoir les quartiers en limitant les masques solaires (ombres portées par les bâtiments) et les effets tunnels ou Venturi (couloirs de vents)...
- Eviter les ombres portées par le bâti ou le végétal sur les emplacements de panneaux solaires.

Etude solaire représentant les ombres portées

@ Y. Le Corre

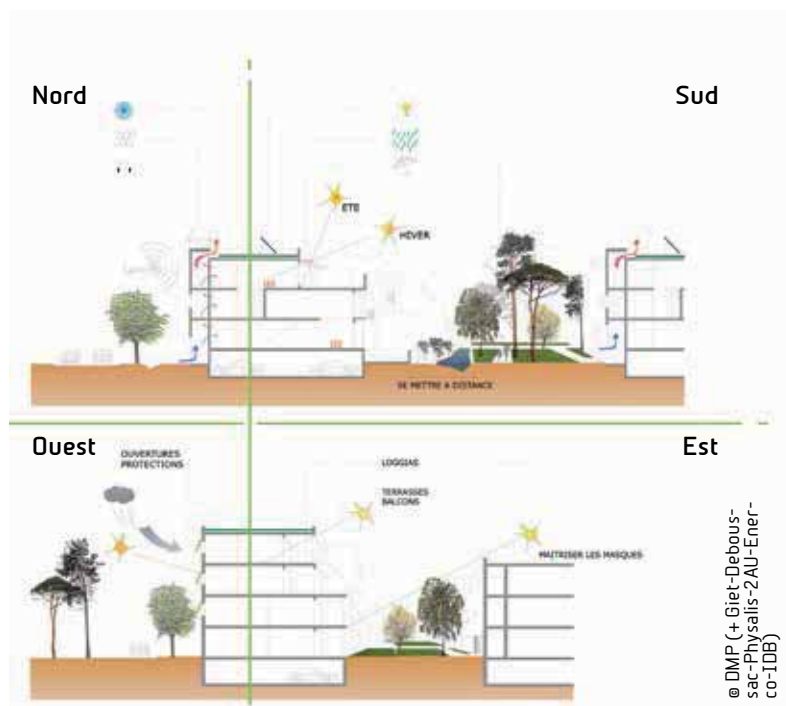


LES ATOUTS DES RÉSEAUX DE CHALEUR

En mutualisant les coûts, les réseaux de chaleur favorisent aussi les énergies renouvelables. La faisabilité technico-économique d'un réseau est liée à la densité de la demande. Comme pour la zone de chalandise d'un commerce, le réseau de chaleur doit desservir suffisamment d'habitants à proximité pour être rentable.

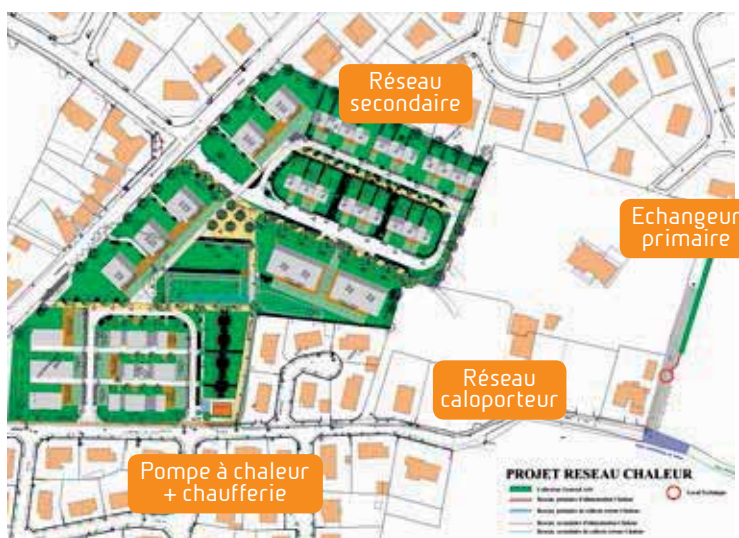
Des exemples de réseaux de chaleur existent sur notre territoire:

- Eco-quartier du Peyrouat à Mont-de-Marsan, chauffé par géothermie.
- A Mézos, chaudière bois pour les équipements publics (10 bâtiments raccordés)
- Un échangeur récupérant les calories des eaux usées pour l'éco-quartier du Mousse à Dax.



Conception bioclimatique de l'éco-quartier du Peyrouat à Mont de Marsan

© DMP (+ Giet-Debous-sac-Physalis-2AU-Ener-co-1DB)



Projet de réseau de chaleur au Mousse à Dax

> OUTILS

OPAH : Opération programmée d'Amélioration de l'habitat. Mise en place par un partenariat entre une collectivité (échelle intercommunale en milieu rural) et l'ANAH, agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, elle permet de mobiliser des financements pour aider les propriétaires à rénover leur logement.

> Partenaires

- **SYDEC** : Créé en 1937, le Syndicat départemental d'Équipement des Communes des Landes, est un syndicat mixte qui regroupe l'ensemble des communes landaises, des établissements de coopération intercommunale et le Conseil général. Chacun de ses membres peut adhérer à tout ou partie de ses compétences. D'abord créé pour assurer la distribution de l'énergie électrique, il intervient aujourd'hui dans les domaines de l'éclairage public, la distribution du gaz, la maîtrise des énergies, la production et l'exploitation de l'eau potable, l'assainissement collectif et individuel.
- **Enerlandes** : Société d'économie mixte locale (SEML) qui a pour vocation d'appuyer le développement des énergies renouvelables dans le département des Landes. Son action est exclusivement ciblée vers les collectivités locales.
- **ADEME** : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie Aquitaine (aides aux maîtres d'ouvrage et à l'innovation) et au niveau local, le réseau d'Espace Info-Energie (conseils au public).



Rendre les nouveaux quartiers vivants

Un urbanisme équilibré passe par la création de locaux commerciaux et de services de proximité, dans les centres des villages, voire même dans des quartiers périphériques mais multifonctionnels. Cette diversité favorise les synergies et certaines activités artisanales. Elle limite l'hégémonie des grandes surfaces périphériques.

PROPOSER DE VIVRE « À PORTÉE DE PIEDS »

Bénéficier de services et commerces de proximité et profiter d'un paysage agréable pour les atteindre par la marche ou le vélo, tels sont les atouts d'un aménagement accessible, apaisé, et bon pour la santé des habitants.

Dans le cadre d'un projet d'habitat, l'installation d'activités sans nuisance est envisageable. Certaines activités artisanales ou professions libérales (salon de coiffure, cabinet d'infirmière) s'installent souvent dans des lotissements en milieu rural.

Mais surtout, il est nécessaire d'anticiper l'implantation des nouveaux quartiers à proximité du centre bourg et de ses équipements, ou au moins à proximité d'un moyen de transport collectif qui permettra d'atteindre ces services.



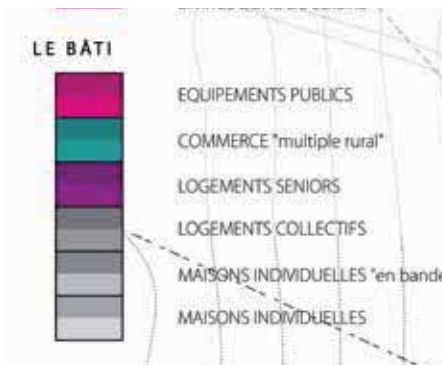
Arch. G. Montharry

Saint-Vincent de Tyrosse



Arch. M. Blanquet

Saint-Pierre-du-Mont






© Architecture et Territoire

Diversité des fonctions prévues dans l'éco-quartier de Cagnotte
Mandataire SATEL -
M. d'œuvre Architecture et Territoires (Bruggeman - Colin-Moreau) - C. Gabaix-Hialé - Artelia



Répartition des typologies d'habitat



HABITATS INDIVIDUELS

-  Maisons individuelles en bandes
-  Individuels superposés
-  Maisons individuelles «pures»


PETITES ACTIVITES SANS NUISANCES

-  Loft-ateliers

HABITAT COLLECTIF

-  « Maisonnées » de 4 à 5 logements
-  Collectifs sur pilotis

URBANISATION FUTURE

-  Activités, équipements ou habitat



EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE : Jean-Yves Puyo Architecte-Urbaniste



Vincent Tricaud Paysagiste



Iris Conseil BET

© Puyo-Tricaud

Projet ZAC des Hournails-Mimizan

LOGEMENT POUR TOUS : PRENDRE EN COMPTE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Afin d'assurer la mixité intergénérationnelle, il convient de proposer des logements pour tous, du jeune à la personne âgée: couples plus ou moins autonomes, familles monoparentales, recomposées et/ou nombreuses...

Prévoir l'accueil de personnes différentes, c'est aussi prendre en compte le désir « d'entre-soi » et les modes de vie différents, plus ou moins compatibles : quartier animé pour des jeunes, calme pour les seniors (tout en évitant l'isolement), des espaces de jeu pour les familles...

Des espaces ou bâtiments peuvent être mutualisés : une pièce commune peut être prévue pour le passage de l'infirmière, pour le jeu, pour une chambre d'amis, ...

MIXITÉ SOCIALE : PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS

La mixité, c'est également la diversité des ressources des ménages. L'offre en logement (et par conséquent en services) peut s'adapter à la demande des habitants du village, voire du bassin de vie.

Ainsi on combinera:

- Des logements adaptés aux modes de vies, à l'évolution et aux aléas de la vie (jeunes, familles, familles monoparentales, recomposées, retraités, logements d'urgence, habitat nomade, ...)
- Des habitations plus ou moins aidées, en accession et en locatif, public ou privé, en maison ou en appartement,
- Des logements, individuels ou accolés, sur des parcelles de tailles variées.

ATTRACTIVITÉ : COMBINER LES FORMES D'HABITAT

Les mixités sociale et fonctionnelle s'accompagnent d'un paysage urbain vivant, où se créent des ambiances variées

- Du petit collectif,
- De l'habitat intermédiaire (logements imbriqués avec un accès individualisé)
- De l'habitat individuel dense, groupé, en bande, maisons jumelées, ...
- De l'habitat individuel.

Préserver l'identité et enrichir la culture locale

La recherche de performances environnementales ne doit pas pour autant désavouer le bon sens dont témoigne notre héritage local. L'habitat traditionnel a démontré sa qualité en terme de constituant du paysage, de respect de l'environnement, d'adaptation au climat, d'utilisation des ressources et savoir-faire locaux.

Désormais, il ne s'agit pas de reproduire une architecture régionaliste, mais d'inventer une architecture contemporaine, respectueuse des fondamentaux techniques et culturels, adaptée à la vie d'aujourd'hui, bioclimatique, construite en matériaux de proximité.

CONSERVER ET VALORISER DES RÉFÉRENTS ARCHITECTURAUX OU NATURELS EXISTANTS

Dans les PLU, il est possible de préserver des bâtiments, des éléments de petit patrimoine, des arbres (isolés ou en alignement), des haies ou des bois, mais aussi des ensembles de bâti (alignement, rue ou place)...

Lors des opérations d'aménagement, les éléments existants peuvent être préservés et valorisés en étant intégrés au plan d'ensemble. Un diagnostic de l'état sanitaire des arbres est par exemple conseillé. Il peut être établi lors du diagnostic environnemental du PLU.

Le platane est un élément fort associé à l'identité landaise. Très adapté aux conditions climatiques locales et aux contraintes du milieu urbain, il constitue un élément structurant de l'espace public et il apporte de la qualité, de l'ombre et de la verdure dans les espaces partagés. (Tonnelle landaise de Labouheyre, et aménagement à Narrosse).



© Trouillot-Hermel

Les arbres d'un terrain peuvent être intégrés à l'ambiance du futur quartier. Exemple ZAC Lapuyade, à Biscarrosse, gestion et intégration des pins.



Arbres de haute et moyenne tige et arbustes peuvent être conservés dans les projets de lotissements.

IMPLANTER DES VÉGÉTAUX ADAPTÉS AU CLIMAT, AU TERRAIN ET AU PROJET DE QUARTIER

Il peut s'agir d'essences végétales locales ou d'essences qui sont particulièrement bien adaptées au contexte.

+ d'infos

Voir cahier 2 :
Aménager au naturel

Innover dans l'urbanisme ordinaire

Pour proposer une alternative au tout pavillonnaire, en permettant la personnalisation de l'habitat, le rapport à la nature, la construction écologique... l'urbanisme durable a besoin d'inventivité, de générosité, mais aussi de soutien.

C'est pourquoi le CAUE valorise les initiatives des collectivités, des opérateurs, des constructeurs et des concepteurs qui font preuve de créativité, d'audace, dans le respect de la diversité sociale et de l'identité locale.

RÉTABLIR UNE OFFRE D'HABITAT URBAIN INDIVIDUALISÉ

L'association de maisons de ville, en bande discontinue, ou juxtaposées ou imbriquées, avec jardins, répond bien à la demande actuelle, locative ou en accession. Réalisée en petit groupement, pareille opération optimise mieux que d'autres un terrain contraint. Elle peut recoudre en douceur le tissu urbain d'un faubourg, et reconnecter l'habitat neuf au centre ancien. L'habitat individuel, sans l'individualisme...

Nos références locales en matière d'individuel densifié sont anciennes ou manquent d'attrait (cités ouvrières, plans dupliqués, épures contemporaines minimalistes...). Il nous faut donc mener dans nos bourgs des opérations-pilotes charnelles qui créent une filière d'habitat individualisé, intermédiaire entre la maison isolée sur sa parcelle et l'immeuble collectif.

La réussite sera tributaire du soin apporté à la conception « architecturale et paysagère », et à la durabilité des espaces. L'appropriation sera d'autant plus facilitée qu'on

développera pour tout nouvel habitant « le plaisir d'être chez soi, tout en étant dehors ». Ainsi, on lui offrira l'intimité du jardin ou de la terrasse, de belles vues (ciel, nature), une entrée avenante (qualité du rapport dedans-dehors), un garage rapproché, la proximité d'espaces de rencontres et de services.



Th. Douarthe



Equilibre architectes



Cazaux-Daries



V. Poeyméro



M. Blanquet



M. Grault

RÉPONDRE AUX DÉFIS DES TRANSITIONS, ÉNERGÉTIQUE, TECHNOLOGIQUE ET SOCIÉTALE

Si l'urbanisme contemporain doit résoudre des questions socio-économiques autant que des problèmes technologiques, il doit

aussi bien intégrer les nouvelles questions techniques posées par la compacité, la mobilité douce et l'accessibilité, les économies d'énergies, la réduction des déchets, la mutualisation d'espaces de service, les différenciations d'usage selon les temporalités...

Et que dire de la panoplie sous-exploitée des instruments juridiques et financiers, du développement des éco matériaux et des filières courtes, de la révolution domotique, des outils numériques et de participation citoyenne... ? En la matière, le champ des possibles est plus limité par l'imagination des porteurs de projets que par les normes ou les difficultés économiques.



M. Ballay



Equipage architecture



Tarricq-Escoubet



vers
un projet
écoresponsable

Une démarche au service de la cohérence du projet

15

Concevoir des quartiers équilibrés pour le bien-être de l'homme respectueux de son environnement, est un souhait partagé. Mais cette évidence n'est pas toujours simple à concrétiser.

Certaines collectivités ont relevé ce défi.

Ainsi dans les Landes, des opérations récentes intégrant des ambitions environnementales ont vu le jour ou sont en cours.

Ces bonnes pratiques préfigurent pour les autres collectivités de véritables stratégies d'aménagement durable.

Porter un regard d'avance

Afin de mieux intégrer les exigences sociales et économiques de demain et d'anticiper la qualité du cadre de vie des futurs espaces résidentiels landais, l'urbanisme s'inspire à la fois du passé, du présent et de l'avenir.

Cette ambition impose de prendre le temps de la réflexion et des études. Avant de décider, accompagnés par des professionnels pluri disciplinaires, il revient aux élus de mener une réflexion globale à long terme, concertée, notamment sur les effets directs et indirects du projet et sa faisabilité.

DÉVELOPPER UNE CULTURE COMMUNE AUX ACTEURS DU PROJET

Les élus, les équipes techniques, les partenaires institutionnels et les associations ont l'opportunité de se former et de s'informer des nouvelles normes, des besoins, des réponses qu'il est possible d'apporter sur son territoire. Des visites de sites et des conférences permettent d'acquérir une culture en terme d'urbanisme et de mieux échanger et produire avec les professionnels.

Les rencontres organisées par le CAUE ou d'autres, proposent des lieux d'échanges entre les acteurs du territoire : partenaires institutionnels, aménageurs, constructeurs, gestionnaires des réseaux, bureaux d'études techniques.

PRENDRE LE TEMPS DE LA RÉFLEXION

Pour les collectivités, il faut réfléchir au calendrier de réalisation d'une planification ou d'une opération au-delà des échéances électorales. En urbanisme, les projets mettent plusieurs années à se concrétiser. Toute démarche peut rester un acquis, dès lors que sont prévus des étapes de validation, un passage de relais éventuel...

DÉFINIR LE PROJET EN ADÉQUATION AVEC LES ATTENTES ET LE CONTEXTE

En premier lieu, les équipes politiques et techniques élaborent un état des lieux, complété avec

les études du maître d'œuvre. Il peut être nourri d'échanges avec la population, les usagers du territoire.

Il en ressort une évaluation commune du contexte et des besoins à satisfaire.

Ensuite, les équipes travaillent ensemble pour définir un projet partagé et adapté aux moyens que se donne la collectivité. Dans un souci de transparence et de continuité, ce projet mérite d'être synthétisé, accessible et compréhensible par tous, et diffusé.

ETUDIER LA FAISABILITÉ FINANCIÈRE

L'urbanisme devient performant avec la production de logements de qualité et abordables.

La faisabilité financière de l'opération doit être vérifiée avec les acteurs, sachant que le « bilan de l'aménageur » doit être impérativement positif pour une opération privée et au minimum équilibré pour une opération publique.

Il est conseillé aux élus qui ont une problématique d'urbanisation de prendre contact avec les promoteurs et aménageurs potentiels afin de vérifier l'adéquation du projet avec les contraintes du marché, la demande et les besoins.



Visites d'opérations et rencontre d'acteurs de projets pour des élus landais.

Organiser la concertation

La concertation est indispensable pour que chacun participe à l'avenir de son cadre de vie. Elle permet de confronter le projet à son contexte et de l'ajuster pour qu'il réponde au mieux aux attentes. Une démarche concertée facilite l'acceptation par un plus grand nombre et garantit l'appropriation du projet par les habitants.

LES DEGRÉS D'IMPLICATION DES CITOYENS

- **Information** : affichage, article de presse, la collectivité n'attend pas de retour.
- **Consultation** : la collectivité prend l'avis du public, il y a une relation bidirectionnelle, sans forcément prise en compte de cet avis.
- **Concertation** : La prise en compte de l'avis du public est indispensable et le rejet de contre-propositions sera motivé. La concertation légitime l'action publique, et illustre la transparence de l'action des décideurs. Elle permet de maîtriser les oppositions frontales tout en adaptant le projet aux attentes des populations concernées.
- **Participation** : Il y a un véritable travail avec les habitants, actifs dans la programmation. Il y a coproduction.

Le niveau minimum pour un projet d'urbanisme durable devrait être la concertation.

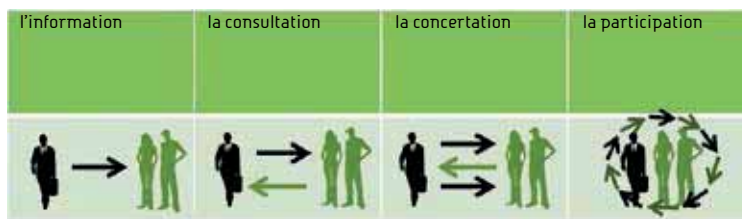
Les degrés optimum sont la coproduction entre élus, techniciens et habitants, puis la codécision, démocratie participative.

PRATIQUER LA CONCERTATION TOUT AU LONG DU PROJET

Qu'il s'agisse d'un document de planification ou d'une opération d'aménagement, la concertation doit être menée dès le démarrage des études et se poursuivre jusqu'à la mise en œuvre.



Réunion de travail à Saint-Perdon réunissant élus, CAUE, ADACL, services de l'état, Le Marsan agglomération



DÉFINIR LE DISPOSITIF DE CONCERTATION

La concertation peut adopter des formes diverses et complémentaires : atelier thématique, conférence de citoyens, forum ouvert, réunion publique...

Selon l'avancement du projet, le dispositif avec ces différentes formes sera adapté au contexte. Il aura un animateur bien identifié, extérieur au projet.

- Bien définir quels sont les acteurs concernés, à quel moment les solliciter : citoyens, représentants des habitants (associations...). Penser à tous les habitants (handicapés, de tous âges, actifs ou pas...)

- Outils complémentaires: blog sur internet, ballades urbaines, visites, petit journal, compte-rendu et publicité, ...

L'aspect pratique sera le garant de la participation effective : lieux, heures, rythme et durée, règle du jeu claire, information...

Se donner les moyens de son ambition

Dans les Landes, l'activité de construction se concentre sur des communes péri-urbaines et rurales, c'est-à-dire là où les moyens pour l'action publique sont les plus limités. Seules la coopération intercommunale et la mutualisation des compétences techniques peuvent garantir à ces collectivités des capacités d'études, et l'indépendance intellectuelle nécessaires à leurs réflexions..

SE REPÉRER DANS UNE CHAÎNE D'INTERVENANTS COMPLÉMENTAIRES

Les ingénieries publiques et privées constituent une chaîne où certains interviennent plutôt dans la dimension stratégique des projets, d'autres plutôt pour leur mise en œuvre opérationnelle.

- Les compétences et les savoir-faire se répartissent entre des fonctions stratégiques (définition d'un projet), des fonctions analytiques (faisabilité), et des fonctions de conduites d'opérations (mise en œuvre). À cela s'articulent de multiples compétences spécifiques (droit, finances, prospective, urbanisme, écologie, énergies...).
- Appliquée aux intervenants publics, « l'ingénierie territoriale » désigne un ensemble d'acteurs du développement des territoires (services des agglomérations, intercommunalités, communes, pays, organismes départementaux, PNR-LG...), mais aussi les moyens, les méthodes, et les dispositifs qui sont mis en œuvre pour accompagner ces acteurs dans leur connaissance des territoires et dans la conduite des projets.

L'INGÉNIERIE PUBLIQUE D'APPUI AUX COLLECTIVITÉS

Dans les Landes, le Conseil Général veille à la solidarité entre collectivités locales, notamment au profit des petites communes rurales. Pour compenser le retrait de l'Etat, les structures départementales coordonnent leurs services de conseil et d'appui, et collaborent avec l'ingénierie intégrée des agglomérations,

communautés de communes, syndicats porteurs de SCOT, etc. C'est le projet, et sa mise en œuvre, qui motive la nécessité de faire ensemble.

L'ADACL, la SATEL, l'EPFL, le CAUE et l'ADIL fortifient leurs complémentarités en matière d'accompagnement stratégique. En matière d'aménagement des territoires, l'ADACL, établissement public administratif, dispose d'une part, d'un service consacré à la connaissance des territoires (système d'information géographique

et observatoire territorial) et d'autre part, d'un service dédié à la planification urbaine et aux politiques foncières.

La SATEL, société d'économie mixte d'aménagement, assure pour sa part des missions d'assistance auprès des collectivités locales dans le champ opérationnel, qu'il s'agisse d'aménagement (infrastructures, espaces publics, nouveaux quartiers d'habitation, parcs d'activités) ou de constructions publiques. Ses interventions s'effectuent dans le

> Les acteurs techniques de la maîtrise d'ouvrage publique

Les communes et leurs regroupements ont des compétences spécifiques et un rôle d'harmonisation de leurs politiques. Elles assurent la fonction de maîtrise d'ouvrage pour les compétences « aménagement du territoire » et « urbanisme », via les outils de planification (SCOT, PLU, ...), ainsi que pour la réalisation de constructions publiques et d'infrastructures.

Après avoir formulé leur commande (objectif, calendrier et budget), il revient aux collectivités de mobiliser les moyens humains et techniques nécessaires à la conception, à la réalisation et l'évaluation de leurs projets. L'exercice de ces compétences s'appuie sur une ingénierie spécifique, intégrée ou non à la maîtrise d'ouvrage publique.

| L'ingénierie intégrée des collectivités publiques | |
|---|--|
| Communes et EPCI | Services des communes et/ou des agglomérations et intercommunalités (urbanisme, infrastructures, aménagement, marchés publics...). |
| Etat | Préfecture, DDTM, STAP, DREAL, DRAC, ANAH, ADEME... |
| Conseil Général | Directions de l'Aménagement et de l'Environnement |
| Région | Directions du développement durable, urbanisme et logement ... |
| Structures de coopération | Pays, Syndicats mixtes (PNRLG, SYDEC, Etangs landais, Institution Adour, syndicats porteurs de SCOT...) |
| L'ingénierie publique d'accompagnement | |
| Périmètre départemental | EPFL Landes Foncier, SATEL, ADACL, CAUE, ADIL |
| Autres | Agences d'urbanisme AUDAP (64) AURBA (33) |
| L'ingénierie privée de la prestation d'étude | |
| Associations | PACT des Landes |
| Bureaux d'études | BE et cabinets d'urbanisme, programmation, environnement... |
| Urbanistes OPQU | Professionnels reconnus par l'Office Public de Qualification des Urbanistes |

cadre de contrats administratifs : marchés de conduite d'opération, mandats d'étude ou de réalisation, concessions d'aménagement.

Des capacités d'études et des fonctions de conduite d'opération sont développées par la SATEL, l'EPFL, l'OPHD, le SYDEC, le SATESE, les services aménagement et environnement du Conseil Général, etc.

Articulé à l'ingénierie publique et privée, le CAUE occupe parmi les acteurs de l'aménagement une place transversale. Il a un rôle de conseil aux maîtres d'ouvrages, en amont des décisions. Toute activité de maîtrise d'œuvre lui est interdite.

L'INGÉNIERIE PRIVÉE

Les urbanistes et bureaux d'études privés ont des missions ponctuelles ou au long cours (études de faisabilité ou de réalisation, schémas, maîtrise d'œuvre urbaine, assistance à maîtrise d'ouvrage...).

Les métiers sont nombreux. Dès l'appel à candidatures des marchés publics, les compétences nécessaires doivent être bien formulées et articulées (composition cohérente des équipes). La qualité des prestations suppose une commande claire et non segmentée.

LES ÉTUDES DOIVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES COMME UN INVESTISSEMENT À LONG TERME

Les études d'urbanisme, études préalables ou documents de planification induisent des études complexes, qui abordent de nombreux domaines et font appel à des compétences multiples. Les équipes sont donc pluridisciplinaires : urbaniste, architecte, paysagiste, program-miste, spécialistes divers (transports, commerces, énergies...).

Malgré tout, la part des études restent faible par rapport aux coûts de réalisation.

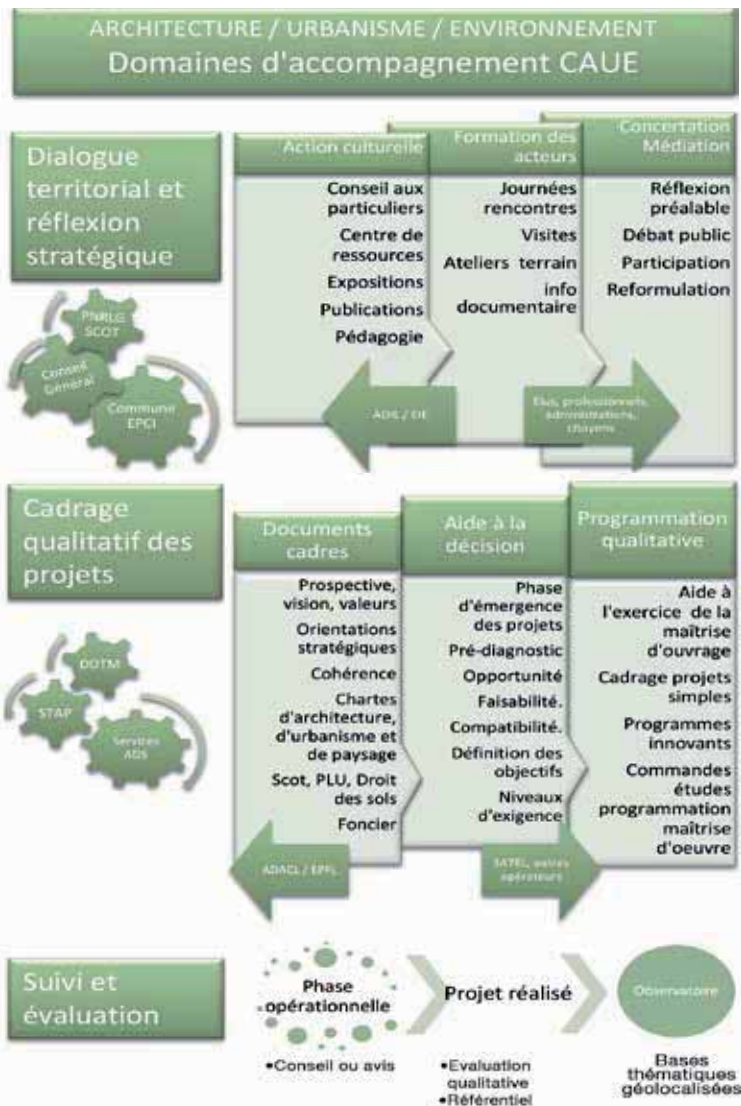
Le budget nécessaire à la qualité est incompressible. Une étude d'un montant insuffisant donnera un résultat particulièrement frustrant au regard du montant et du temps néanmoins dépensé.



> Le rôle spécifique du CAUE

Le CAUE a un rôle d'assemblage constructif entre les acteurs de l'aménagement (élus, professionnels, administrations, citoyens). Ses missions d'accompagnement ont une dimension culturelle, et non spécifiquement technique. Il contribue à la participation des habitants au débat citoyen sur leur cadre de vie, par l'information, la sensibilisation, la médiation pédagogique ou le conseil individualisé.

Animateur des processus de maîtrise d'ouvrage, le CAUE est, pour les élus, un premier conseil, neutre et désintéressé. Il aide à démêler la complexité des réflexions et des procédures, à préciser les intentions, à organiser la concertation, et à impulser des démarches qualitatives. Il cadre les études opérationnelles sans les réaliser.



Préparer l'évaluation pour progresser

Il existe des outils de suivi et d'évaluation pour les projets d'urbanisme durable. Cependant, pour des opérations modestes, quelques critères de bons sens suffisent à évaluer, à faire progresser et à ajuster les projets.



© Metaphore

EVALUER LES OBJECTIFS ET LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES DU PROJET

Une feuille de route, comparant l'état initial du projet et les objectifs à atteindre, permet de suivre petit à petit l'avancement et de mener au mieux le projet. Critères d'évaluation quantitatifs possibles: les formes urbaines (nombre de logements pavillonnaires, mitoyens, intermédiaires et collectifs), la mixité (pourcentage de logements sociaux, quelle occupation), la densité (surface moyenne d'un lot libre, nombre de logements à l'hectare, coefficient d'espaces végétalisés...).

En matière de développement durable, ressources, énergie, gestion de l'eau, biodiversité, il est plus difficile de chiffrer des résultats, mais il reste possible de les évaluer (consommation des habitants, rejet de déchets à recycler, partage de faune...).

Certains indices de qualité, non mesurables quantitativement, compléteront l'évaluation d'un projet et de sa réussite : la satisfaction des habitants, des usagers, le bien-être, les échanges permis par les espaces publics, ...

INTÉGRER LE TEMPS DE LA PRISE DE POSSESSION, DE L'APPROPRIATION ET DE L'AJUSTEMENT DU PROJET

Même si un quartier ne sera terminé que quelques années plus tard, au gré des tranches et des capacités financières, il doit être vivable et agréable dès la première phase de réalisation.

En cas de projet à grande échelle, la ville ou le village a besoin d'un peu de temps pour « absorber » le quartier et ses nouveaux habitants : ceux-ci devront s'approprier leur espace et s'intégrer dans la commune. Une évaluation un an, cinq ans, puis dix années après la réalisation d'un projet est pertinente et instructive pour les initiatives futures.

Etude de conception d'un écoquartier à Saint-Bazille (47). Agence Metaphore, architectes, urbanistes, paysagiste.

> OUTILS

- L'analyse de l'**Etat Initial de l'Environnement (EIE)**, au tout début de l'élaboration d'un document d'urbanisme, permet de connaître le contexte environnemental, de se donner des objectifs, parfois chiffrables, puis de comparer à l'arrivée les résultats du projet mené.
- L'ADEME propose le **guide de questionnement du développement durable**, avec une grille d'évaluation, qui permet de positionner une opération.
- L'évaluation du « Bilan Carbone » de l'ADEME permet de quantifier et réduire les émissions de CO₂ à chaque étape du projet (de la conception, construction, exploitation jusqu'à la fin de vie et le recyclage du projet).

Concilier urbanisme durable et projet économe

L'équilibre financier est une qualité incontournable. Le coût d'un projet s'évalue de manière globale : coût pour l'habitant, pour la collectivité, pour les générations futures, coûts financiers, mais aussi retour social et écologique de l'entretien, de la vie des matériaux et de l'usage du quartier.

RÉFLÉCHIR EN COÛT GLOBAL

Il s'agit de prendre en compte le coût total de l'aménagement (conception, foncier, investissement, maintenance, entretien et réparation) sur une très longue durée. Pour un lotissement par exemple, la collectivité est souvent en charge de l'entretien des espaces verts (dès le départ ou au bout de 10 ans).

Le coût global intègre en outre les coûts externes, ou indirects (coût



de carbone évité, valeur apportée par moins de nuisances sonores, aspect qualitatif du cadre de vie...) et aussi les bénéfices qu'en tirera la collectivité.

ANALYSER LE CYCLE DE VIE

Les professionnels et les maîtres d'ouvrage doivent être sensibilisés à l'impact environnemental de la fabrication d'un produit, de son usage (matière première, énergie), de son stockage et de sa destruction ou de son recyclage. Cette analyse, complexe en matière d'aménagement, peut s'aborder simplement avec bon sens.

Par exemple, afin de diminuer le coût et le rejet de dioxyde de carbone du facteur « transport », le cahier des charges fera appel aux matériaux issus de la filière courte : matériaux conçus ou extraits à proximité du projet.

PRISE EN COMPTE DES RETOMBÉES INDIRECTES

Le projet peut apporter une valeur ajoutée à la commune, en renforçant son attractivité et ses activités (soutien au développement de l'économie sociale et solidaire). La qualité reconnue du cadre de vie attire et dynamise un territoire (entreprises et leurs salariés).

> Soigner « l'indice de bonheur »

Le cadre de vie agréable et la richesse des liens sociaux (rencontres, services, échanges) sont des éléments non monétarisés et pourtant essentiels dans la réussite d'un quartier durable.

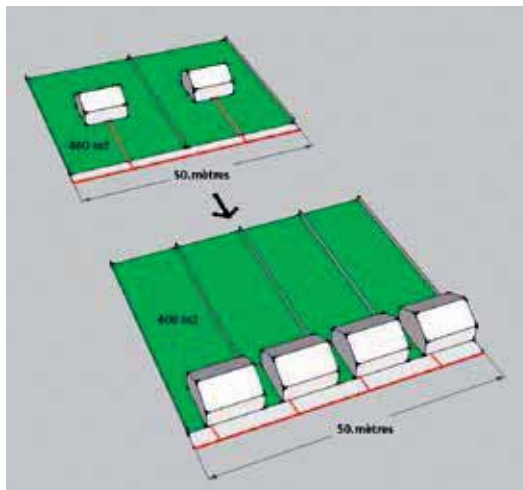


Maîtriser les coûts pour un logement abordable

Il faut savoir faire preuve de pragmatisme économique pour concilier qualité, équilibre financier et offre sociale. Aucun « bricolage » ne permettra aux familles les plus modestes de se loger confortablement.

CONTENIR L'INVESTISSEMENT DES RÉSEAUX ET VRD

Des économies pour la collectivité comme pour l'habitant sont concevables dans le cadre d'un projet de quartier. Un bon travail de conception permet des économies sur le coût du terrain (parcelles réduites), sur les linéaires de réseaux (parcelles en lanières), sur les largeurs de voiries, sur la gestion de l'eau de pluie, sur la simplicité des matériaux, les plantations, l'éclairage, ...



Les parcelles en lanière permettent de diminuer la longueur des réseaux

PERMETTRE AUX HABITANTS DE FAIRE DES ÉCONOMIES

Pour une famille, habiter à proximité des services et des transports permet de limiter le temps des déplacements et allèger cette charge financière, de plus en plus importante dans le budget. Les dépenses énergétiques seront limitées par une conception rationnelle, le surcoût éventuel d'investissement générant des économies en terme de fonctionnement (énergies renouvelables, isolation, conception bioclimatique).

Utiliser les eaux de pluie permet de réduire la consommation d'eau à la maison (toilettes, lave-linge), au jardin (arrosage, lavages), et dans les espaces extérieurs.

Des plantations et des clôtures réalisées par l'aménageur, dont le coût est répercuté sur le prix de vente du terrain, coûteront moins cher pour l'habitant que les travaux qu'il réaliserait individuellement.

Les sites et initiatives de troc et d'échanges se développent, parfois proposés par des collectivités, et permettent aux habitants de partager des équipements, d'amortir le coût d'outils d'entretien, etc.

MUTUALISER LES SERVICES ET INFRASTRUCTURES

Un parking peut servir à plusieurs usages selon les heures de la journée : parking de l'école, stationnement lié aux activités, desserte des commerces ou services, parking des visiteurs pour l'habitat. Ce sera d'autant plus facile si les quartiers mixent habitat et services.

RENDRE L'OFFRE ATTRACTIVE

Pour la construction de maisons, des modules de base peuvent être proposés : évolutifs pour une pièce en plus, adaptables pour recevoir une extension et personnalisables par l'habitant, de tels produits flexibles sont concevables et exportables.



Intégrer l'emboîtement des différentes échelles d'action

Les territoires landais sont constitués de villes intermédiaires et de territoires ruraux attractifs, à l'économie diversifiée et au cadre de vie attrayant. Les projets d'urbanisme et d'habitat (programme local de l'habitat, schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme intercommunal) insistent sur l'intérêt de coopérer aux bonnes échelles, pour mieux gérer la transformation des espaces de vie et mieux interagir avec les espaces non urbains.

CO-AGIR SUR LE DÉVELOPPEMENT

Toutes les échelles territoriales se complètent dans l'aménagement du territoire.

- **Le grand territoire** (bassin de vie, échelle du Scot, du PLUi). La coopération intercommunale est le vecteur de l'identité et de la solidarité territoriale.
- **Le territoire communal** (fonctionnement, interactions, PLU): lieu d'histoire collective et d'action de proximité.
- **Le site** : un environnement, un voisinage, des atouts et des contraintes, des liens avec le centre.
- **Le terrain d'assiette de l'opération** : Des composantes préexistantes, des interactions avec les espaces voisins, ...

L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Le niveau intercommunal est fréquemment plus porteur d'efficacité, et fédérateur, sur certains thèmes, comme l'énergie, la mobilité, la programmation de l'habitat et de certains équipements...

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Obligatoire en 2016, le SCOT traduit un projet de territoire à la lumière des principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Grenelle.

Il s'impose aux documents d'urbanisme d'échelle inférieure. Il assure l'articulation des documents de planification comme le programme local de l'habitat (PLH), ou le plan de déplacement urbain (PDU).

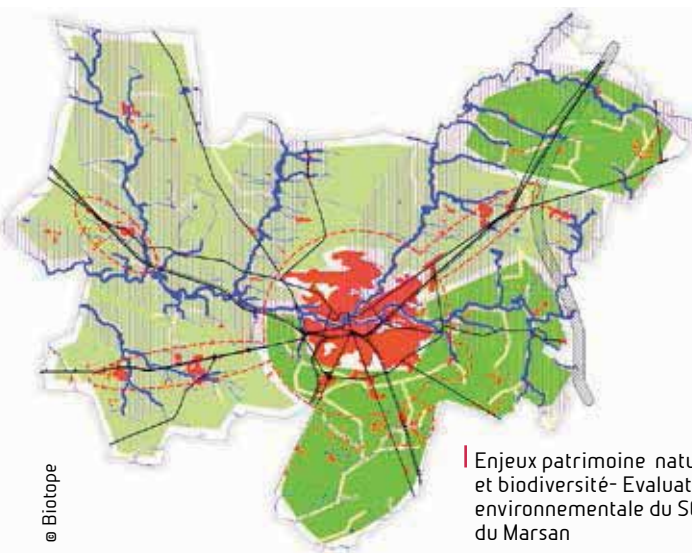


Les différentes échelles d'inscription territoriale d'un projet (MICQP)

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Il peut lutter contre l'étalement urbain. Par exemple le SCOT de l'agglomération du Marsan fixe des objectifs en terme de consommation de l'espace et de densité à atteindre progressivement, en nombre de logements par an.

Il respecte le SCOT et traduit un projet partagé par plusieurs communes. Il permet d'agir à l'échelle fine. Il offre des outils d'action publique de protection, de préemption, de programmation.



Enjeux patrimoine naturel et biodiversité- Evaluation environnementale du SCOT du Marsan

Définir un projet urbain

Le plan local d'urbanisme n'étant qu'un des outils de mise en œuvre d'un projet urbain, la commune a tout intérêt d'élaborer son projet de développement urbain avant d'élaborer son PLU. Il peut s'agir d'un plan de référence, d'un schéma directeur, ou d'un agenda 21. Cette étude préalable d'orientation a pour objectif d'identifier les besoins, et la manière dont on va y répondre.

LE PROJET URBAIN : ÉLÉMENT DE RÉPONSE À UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT

Avant toute démarche de projet urbain, les élus et techniciens doivent s'appuyer sur une véritable connaissance approfondie et élargie de leur territoire : l'habitat, la population, les activités, les services et équipements, les transports, le bien-être, l'environnement.

De cette analyse découle une vision stratégique qui porte des objectifs et des valeurs à dimension économique, sociale, culturelle et environnementale. Elle se traduit ensuite par des orientations spatiales pour les futurs projets d'habitat, d'équipements, etc... Ces orientations sont intégrées dans le document de planification.

SE DOTER D'UN PLAN DE COHÉRENCE

La politique urbaine doit pouvoir s'appuyer sur un dossier de cohérence d'ensemble, ou plan de cohérence. Sous forme de textes et de schémas explicatifs, les élus inscrivent une stratégie urbaine et d'intégration. Plan de référence ou schéma directeur, ce plan de cohérence est un « avant-propos », une ébauche du projet urbain.

Les interrelations entre les territoires voisins, les rapports de densités, le fonctionnement social et économique des sites, les besoins en termes d'équipements, la gestion des flux et réseaux, les atouts, vues et points remarquables en termes de paysage, les principes de développement durable ainsi que la gestion technique et financière que la collectivité peut apporter sont à inscrire dans ce document.

Le plan de cohérence proposera :

- la philosophie générale du projet,
- des principes directeurs, de programme, de maillage, d'organisation de l'espace,
- des conditions d'opérationnalité (phasage, implications publiques ou privées, ...).

Le plan d'ensemble sera valorisé auprès de potentiels porteurs de projets et auprès de la population. Il constituera un fil conducteur pour les élus dans le cadre de leur politique de développement urbain.

| Schéma directeur de Linxe





© Remi Lassauvetat

Extrait de « Pour une croissance urbaine en Gironde » A'URBA -2009 - sous la direction de J.M. Offner

ADOPTER UNE POLITIQUE FONCIÈRE DYNAMIQUE

Etablir un diagnostic foncier et immobilier

Outil de connaissance et de savoir, le diagnostic foncier et immobilier est à établir au début de l'étude de territoire. Il identifie les opportunités de terrains potentiellement constructibles, détermine le zonage des secteurs urbanisables à court ou moyen terme, bien situés, et dimensionnés au plus juste.

Connaître les outils juridiques

Le droit de préemption s'applique suite à une délibération et à sa publicité. La commune peut alors se substituer à l'acquéreur dans le cas de vente d'un bien (pour les communes dotées d'un PLU).

Les emplacements réservés, les secteurs réservés (imposant un pourcentage de logements

locatifs sociaux), la ZAD (zone d'aménagement différé pour geler un terrain stratégique à urbaniser ultérieurement), la DUP (déclaration d'utilité publique pour acquérir un bien privé afin d'y réaliser un projet préalablement défini) sont également des outils à disposition de la collectivité.



25

Une démarche au service de la cohérence du projet

> S'entourer de partenaires

- EPFL Landes Foncier

L'Etablissement Public Foncier des Landes est un relais foncier et financier. Il constitue des réserves foncières ou immobilières en prévision des actions ou opérations d'aménagement (Habitat social, développement économique, équipement public, aménagement urbain). En pratique, l'EPFL fait l'acquisition et gère du patrimoine foncier pour le compte des communautés de communes ou des communes adhérentes, dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention. Il porte le bien acquis pendant une durée donnée, avant de le rétrocéder. Il peut conseiller la collectivité sur sa politique foncière et intervenir dans une négociation (acquisition amiable, DPU, etc.). Il a aussi un rôle d'observation.



- SAFER

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural peut accompagner les collectivités dans leur politique foncière en milieu agricole ou forestier.





vers
un projet
écoresponsable

Planification avec le Plan Local d'Urbanisme

Pour la commune, organiser son développement, s'engager dans un projet urbain, implique ensuite une planification, donc un PLU communal ou intercommunal. Le PLU doit être un très bon moyen de traduire un projet politique, porté par des élus motivés, qui se sont donné des moyens à hauteur de leur ambition qualitative.

Les nouveaux enjeux du PLU

Avec la loi Grenelle II, les objectifs de développement durable ont été renforcés : Utilisation économe des espaces naturels, limitation de l'étalement urbain, équilibre du développement, mixité urbaine et sociale, restructuration des espaces urbanisés et revitalisation des centres urbains et ruraux.

PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'évaluation environnementale du PLU n'est obligatoire que pour les territoires comportant une zone Natura 2000. Mais tous les documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'examen auprès de la DREAL, afin de déterminer si une évaluation environnementale doit être conduite au regard des enjeux environnementaux du territoire.

Concernant la biodiversité, les diagnostics de trames vertes et bleues permettent de connaître et préserver des espaces naturels et d'assurer les continuités écologiques.

Le PLU permet au maire de traduire la prise en compte obligatoire des risques (inondation, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, feux de forêt...), en interdisant ou conditionnant la construction là où le risque est avéré et en donnant les informations nécessaires



Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), extrait du PLU de Ste Bazeille (47)

(par exemple des règles de constructions en cas de risque « argiles »).

Le PLU peut également prescrire des règles sur la gestion de l'eau pluviale à la parcelle (limiter l'imperméabilisation, récupérer et réutiliser l'eau, maintenir des fossés et des haies, créer des noues pour le tamponnement des eaux de pluies ...)

RÉPONDRE AU DÉFI ÉNERGÉTIQUE

A partir du calcul de la dépendance énergétique de la commune et des caractéristiques de son territoire, le PLU doit fixer des objectifs concrets et mettre en place les outils pour économiser et favoriser les énergies renouvelables.

Cela pourra se traduire par :

- le **recentrage de l'urbanisation** et la densification des secteurs équipés et proches des transports collectifs (économie d'éclairage public, moindre recours à la voiture...),
- des orientations d'aménagement et de programmation fixant des **objectifs énergétiques à atteindre sur des sites privilégiés** pour un habitat bioclimatique,
- des **règles** adaptées à chaque secteur, favorisant une implantation favorable et un recours aux énergies renouvelables.

Carte des enjeux Paysages et biodiversité



En préalable à la révision de son PLU, la commune de Sanguinet a commandé une mission d'AEU (Approche Environnementale de l'urbanisme) pour approfondir les enjeux de développement durable



A Sanguinet, renouvellement urbain en projet: Logements et commerces sur une parcelle du centre.



> Outils

Le versement pour sous-densité (VSD) vise à taxer, au profit exclusif de la commune (dotée d'un POS ou PLU), une utilisation insuffisamment dense des espaces urbanisés. Il sert à concrétiser les engagements du Grenelle de l'Environnement de lutte contre l'étalement.

La démarche BIMBY (Build in my back Yard, ou « construire dans mon jardin ») vise à la production de terrains à bâtir au sein des tissus pavillonnaires existants.



PENSER AU RENOUELEMENT URBAIN POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT ET EN ACTIVITÉS

Les villes et villages des Landes contiennent un potentiel sous-estimé : dents creuses, délaissés, friches industrielles, cœurs d'îlots, fonds de parcelles, petites maisons isolées sur de grands terrains. Le PLU peut anticiper et

rendre possible l'utilisation de ces espaces dans l'objectif de valoriser et d'améliorer le tissu urbain.

Le renouvellement urbain dans les bourgs peut se faire au travers :

- d'opérations d'habitat groupé dans des dents creuses, sur des parcelles plus petites que dans les lotissements habituels, moins consommatrices d'espaces.
- d'opérations de densification « douce » sur des parcelles déjà bâties du tissu pavillonnaire, en réponse aux besoins de la population en place (vieillesse, décohabitation, séparation, be-

soin d'argent ...) et à la nécessaire réhabilitation (thermique notamment) du parc immobilier. Les habitants peuvent y trouver leur compte, en terme économique comme en terme de projet de vie.

Dans ces deux types d'opérations, le PLU devient pour le maire un véritable outil de projet et de stratégie d'évolution du tissu bâti. La maîtrise foncière, l'écriture du règlement, la définition d'orientations d'aménagement et de programmation, et un travail de concertation avec les habitants, y jouent un rôle central.

> Appui juridique et technique: l'ADACL

L'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales (ADACL), est un établissement public administratif, chargé d'assister les communes et les EPCI dans l'exercice de leurs compétences.

Au-delà d'un rôle d'appui juridique et administratif (conseil, information, rédaction de documents, marchés publics), l'Agence dispose d'un service spécialisé en matière d'urbanisme. Elle offre notamment un service complet dans l'aide à l'élaboration des documents d'urbanisme (depuis l'audit d'opportunité jusqu'au suivi des procédures), et à leur mise en œuvre (DPU, ZAD, fiscalité...). L'ADACL développe aussi un dispositif de connaissance des territoires (SIG Igecom40 et observatoire).



Le contenu du PLU « durable »

Le rapport de présentation traduit les objectifs de développement durables dans le PADD et justifie les mesures adoptées dans le règlement et les orientations d'aménagement. Les objectifs sont ensuite détaillés dans les autres volets du PLU.

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ce rapport met en évidence le type d'habitat existant, la forme du village, les usages et les dynamiques de déplacement. Il précise le contexte socioéconomique et les besoins en logement et services.

Il doit justifier tous les choix retenus, notamment la consommation d'espace.

Il doit faire état des connaissances relatives à l'énergie et aux caractéristiques bioclimatiques du territoire puis évaluer l'impact des scénarii envisagés.

Le rapport gagne à intégrer un diagnostic de disponibilité foncière.

LE PADD PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est avant tout le projet politique, fait par les élus, non par les techniciens.

Il permet de définir un rythme de croissance souhaité, une politique d'économie des sols, les zones propices à l'aménagement, les densités souhaitées. Il définit les possibilités de renouvellement urbain et développe une politique de l'habitat et des déplacements (déplacements doux, mixité fonctionnelle...).

Il doit définir des objectifs d'économies d'énergie et de recours aux énergies renouvelables.

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils définissent les zones à urbaniser en tenant compte du rythme de croissance (attention à ne pas surdimensionner), de la forme du village et de son paysage, des espaces disponibles dans le tissu bâti. Ils peuvent distinguer des îlots « bioclimatiques » pour lesquels des objectifs énergétiques particuliers seront fixés.

Ils permettent de localiser les emplacements réservés, de repérer

les éléments architecturaux et paysagers à protéger...

LE RÈGLEMENT D'URBANISME

Il adapte à chaque zone des règles spécifiques. Il doit permettre et favoriser certaines formes urbaines, préserver une ambiance paysagère et architecturale respectueuse du bourg et optimiser les transformations foncières. Il est recommandé d'illustrer le règlement, afin qu'il soit plus accessible, souple et expressif.

UN EXERCICE DE SYNTHÈSE

Les réflexions et investigations nécessaires à l'élaboration du document d'urbanisme sont vastes, mais le document lui-même ne doit pas devenir « indigeste » pour autant. Un réel effort de synthèse est nécessaire.



© Metaphore

Biscarrosse - ZAC de Lapuyade
Aménageur SATEL
Etude urbaine Metaphore
Etude environnementale BKM
M. d'œuvre espaces publics
Trouillot-Hermel

› Exemples de contenus volontaristes pour certains articles du règlement d'urbanisme

Articles 1 et 2 :

Occupations ou utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières

- Permettre une mixité urbaine (par exemple services à la personne dans les zones d'habitat).

Article 3 :

Accès et voiries

Limiter fortement les accès directs individuels sur les voies départementales (ou très passantes), hors agglomération.

Article 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

- Imposer un alignement, éventuellement un retrait pour permettre le stationnement sur la parcelle.
- Prendre en compte l'orientation du bâti (apports solaires).
- Utiliser des marges de recul pour les dispositifs liés aux énergies renouvelables (ER). Permettre d'empiéter sur l'emprise publique pour isoler par l'extérieur un bâti existant.
- Imposer un recul minimum des habitations par rapport à l'axe des routes départementales (ou très passantes), hors agglomération, afin d'éviter les nuisances de la route.

Article 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Prévoir l'implantation en mitoyenneté pour limiter les déperditions.
- Favoriser la densité par un recul qui peut être de 2 mètres seulement sur un côté, tout en respectant l'ensoleillement et l'intimité.

Article 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Là encore, la recherche de densité amènera à réduire la perte d'espace et à permettre des divisions éventuelles.

Article 9 :

Emprise au sol des constructions

- Dans un souci d'économie d'espace
- Limiter l'emprise au sol plutôt que de fixer un COS (coefficient d'occupation des sols).
- Dans les secteurs bien desservis en transport collectif, fixer une densité minimale.
- Accorder un bonus de coefficient d'emprise au sol de 30% (20% dans les zones protégées) aux constructions « vertes » (avec seuil de performance énergétique défini).

Article 10 :

Hauteur des constructions

- Limiter la hauteur, prévoir l'ensoleillement, définir le « gabarit » selon les rues...

Article 11 :

Aspect extérieur des constructions

- Déterminer des règles essentielles de volumes, proportions, toitures, couleurs...sans figer l'architecture.
- Se concentrer sur ce qui constitue l'espace collectif (la rue, la transition public/privé, les perspectives, les limites extérieures du bourg...).
- Compléter par une annexe avec recommandations de restauration, de construction neuve (matériaux, couleurs...).
- Offrir la possibilité de déroger à certaines règles si cela est justifié par le recours à des énergies renouvelables (exemple panneaux solaires photovoltaïques sur toitures en pente).

Article 12 :

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Imposer un objectif de perméabilité des sols.
- Ne pas fixer un minimum trop important de places de stationnement à respecter pour encourager les transports collectifs quand ils existent...
- Imposer des emplacements, de préférence abrités, pour le stationnement des cycles.
- Pour les opérations d'ensemble, imposer un regroupement des aires de stationnement et la création de liaisons douces.

Article 13 :

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

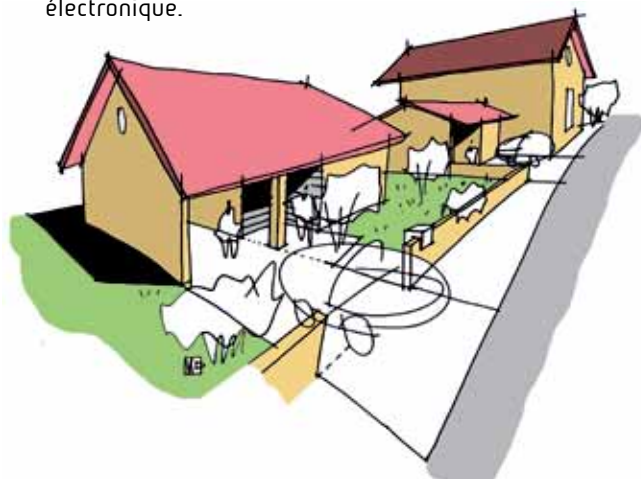
- Imposer la perméabilité, un pourcentage de surface en pleine terre...
- Obliger à préserver les arbres, ou à en planter un ou deux en remplacement d'un arbre coupé...
- Compléter par une annexe avec recommandations d'essences de plantations.

Article 14 :

COS coefficient d'occupation des sols

Nouveaux articles introduits par la loi Grenelle

- Article 15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP définissent l'organisation du quartier: voirie, accès, cônes de vues, espaces verts, secteurs d'habitat différents, programme, phasage. et peuvent être thématiques.

Elles sont désormais obligatoires pour les zones à urbaniser et s'appliquent également à des zones urbaines ou des espaces publics.

Leur niveau de précision dépend des objectifs, du contexte, mais aussi de la manière de faire : une OAP établie sur la base d'un projet discuté avec les aménageurs ou les bailleurs sociaux peut aller assez loin, et même être complétée d'un plan de masse intégré dans le PLU. C'est alors véritablement de l'urbanisme de projet, dont il faudra vérifier la viabilité et la faisabilité technique, opérationnelle et financière.

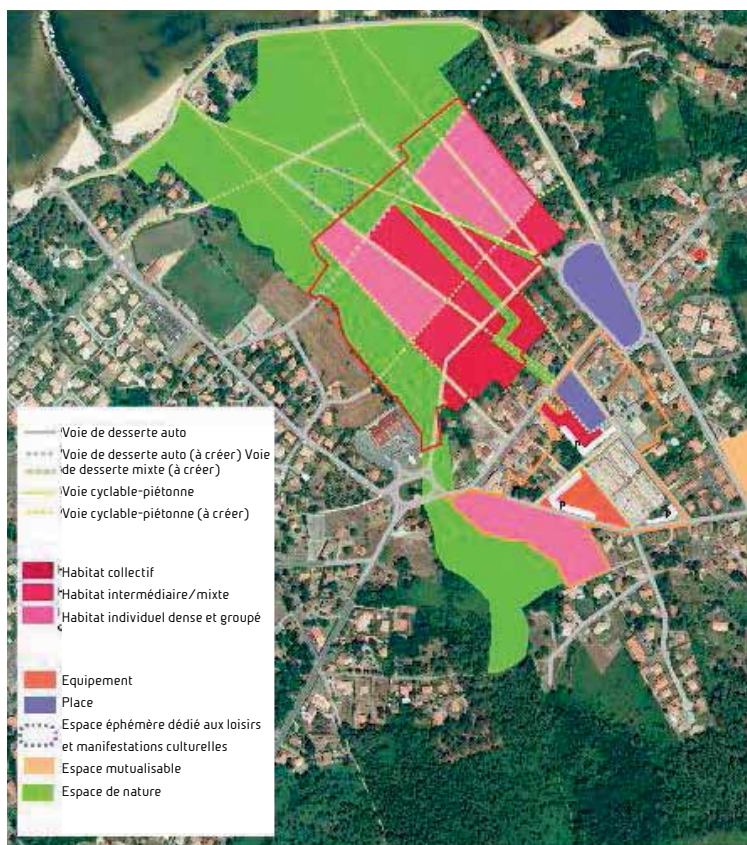
Les OAP constituent un outil de négociation. Pour être opposables, elles doivent impérativement trouver une traduction dans le règlement.

Afin d'assurer des OAP faisables et maîtrisables, des compétences en conception et projets opérationnels sont nécessaires à l'équipe d'élaboration du PLU.

PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE LOCAL

Au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des éléments végétaux ou bâtis (haies, arbres, chemins anciens, éléments de petit patrimoine non protégé) sont référencés et décrits. Il peut s'agir aussi d'un ensemble bâti, voire de tout un quartier.

Cette identification s'applique



Proposition d'OAP pour l'AEU de Sanguinet

© Even conseil-Citadia

Exemple de ce que peut définir une OAP

- La desserte du quartier et son inscription dans un plan de déplacement : profil-type intégrant le cheminement doux, la gestion intégrée du pluvial, des espaces verts, le stationnement...
- L'organisation spatiale du quartier : centralité(s), secteurs plus ou moins denses, zones vertes, regroupement de zones de stationnement ...
- Une organisation temporelle du projet, le phasage
- Implantation des constructions (habitat groupé, alignements, orientations pour optimiser l'ensoleillement, éviter les ombres portées, se protéger du vent et de la pluie).
- Un minimum de logement locatif ou de logement social, par secteur.

autant dans l'espace public que privé. Pour être efficace et acceptée, elle doit s'accompagner de justifications d'identification (au titre de l'histoire, de la culture, de l'environnement) et de prescriptions (d'entretien, de remise en état, etc.).

Cet outil a aussi une portée pédagogique non négligeable, surtout s'il est élaboré en concertation avec les habitants (diagnostic patrimonial partagé).

Le repérage doit être précis et reporté dans les documents graphiques, avec une traduction éventuelle dans le règlement.



Identification du patrimoine à Saint Martin de Seignanx





vers
un projet
écocorresponsable

Une collectivité active dans l'opérationnel

Après élaboration d'un document d'urbanisme et réflexion sur ses besoins, la commune a toute capacité à être maître d'ouvrage direct ou indirect d'une opération.

Si elle possède le foncier, elle pourra réellement maîtriser l'aménagement et mettre en œuvre concrètement son projet urbain.

Même dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage privée, elle a un rôle à jouer pour faire appliquer sa politique de développement.

Rester vigilant dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage privée

Si un aménageur intervient sur une opération, la commune délivre les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis groupés, permis de construire).

A ce titre, elle peut négocier avec l'aménageur.

ENCADREMENT DES OPÉRATIONS

La commune peut encadrer les opérations grâce au PLU. Cela nécessite parfois de le modifier ou de le réviser, pour préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin que les projets envisagés soient en cohérence avec le projet global de la collectivité. Si les OAP sont suffisamment précises et que leur faisabilité a été étudiée, la commune aura tous les éléments en main pour discuter avec les promoteurs.

L'encadrement des opérations privées peut aussi résulter de leur prise en compte dans les périmètres de ZAC.

NÉGOCIATION

Quand la commune est extérieure au projet, elle doit faire preuve de conviction pour l'orienter dans le sens de l'intérêt communal (foncier, document d'urbanisme...)

Le résultat de la négociation dépendra des volontés en présence. La commune ne donnera son avis officiel que lors du permis d'aménager ou du permis groupé.



Travail de recherche pour Le Marsan Agglomération sur la diversité des formes urbaines à partir d'un lotissement classique uniforme. IATU de Bordeaux



© A. Dumour - S. Taboureaux

> Outils

La commune peut mettre en place un régime de participation au financement des équipements par les opérateurs :

- Taxe d'aménagement

La part communale ou intercommunale de la TA, (remplaçant la TLE, taxe locale d'équipement), est affectée au financement du cadre de vie local (équipements et espaces publics, infrastructures...). Elle s'applique aux constructions et aménagements à l'occasion de la délivrance des permis de construire.

- PVR

La PVR (participation pour voirie et réseaux) permet aux communes de percevoir une contribution des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement. Elle correspond à tout ou partie du financement des travaux nécessaires. Elle sera remplacée en 2015 par la PAC (participation pour l'assainissement collectif).

- PUP

Le PUP (projet urbain partenarial) permet l'apport de participations, il a un caractère contractuel et doit être envisagé chaque fois pour les opérations importantes générant des coûts indirects pour les collectivités. Attention, le PUP écarte l'application de la taxe d'aménagement.

S'impliquer en tant que maître d'ouvrage public

La commune ou la communauté de communes qui va assurer la maîtrise d'ouvrage devra faire face à des problématiques parfois complexes, avec de multiples intervenants, ce qui nécessite un réel engagement de personnes responsables et de temps. Elle devra s'organiser, s'entourer, voire déléguer, mais ne pas se démettre.

ORGANISER LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Il est recommandé de nommer un élu « moteur » afin de porter le projet. Le maire ou le président de l'EPCI assume généralement ce rôle. Il doit s'appuyer sur ses services techniques et administratifs.

Il est souvent nécessaire de mettre en place une commission communale. Mixte, elle comprend des élus, des techniciens et des partenaires. Elle mobilise les personnes motivées pour de nombreuses réunions de travail.

La désignation d'un référent technique est indispensable.

Concernant l'animation de la démarche et son suivi, le référent technique est l'interlocuteur privilégié des bureaux d'études et partenaires. Cette personne conduira et fera respecter la philosophie du projet, de la réflexion à la conception, jusqu'à la phase de réalisation.

COMPRENDRE ET PARTAGER LES ENJEUX : LES ÉTUDES PRÉALABLES

Certaines connaissances sont indispensables avant de passer à la phase opérationnelle :

- le contexte communal,

- La stratégie et dimension politique du projet,
- Le site : ses contraintes, ses atouts et comment en tirer parti,
- les moyens de mise en œuvre,
- le « tour de table » des opérateurs potentiels,
- la faisabilité technique et financière.

(Vu p. 16, *Porter un regard d'avance*)

L'APPUI POSSIBLE DU CAUE

Dans le cadre de ses missions légales, le CAUE accompagne les collectivités qui le sollicitent pour organiser la réflexion préalable et cadrer les études nécessaires, dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement (vu p.18, *Le rôle spécifique du CAUE*).

> L'AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage)

Conseille et accompagne les élus. Grâce à ses compétences dans tous les domaines de l'aménagement, il apporte un regard neutre sur les enjeux du projet et sa faisabilité. Cette mission est indispensable pour des projets ambitieux.

Cet AMO peut mettre en œuvre une AEU (approche environnementale de l'urbanisme) dans le cas de la recherche d'une plus-value environnementale.



Plan de référence Castets

© J.Y. Puyo

> Aménager, construire : La SATEL

La Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement (SATEL) est une entreprise publique, en forme de société anonyme d'économie mixte. Créée à l'origine pour développer le tourisme littoral, elle intervient en pratique sur toutes les Landes, pour contribuer très largement au développement socioéconomique, en aménageant des sites d'accueil d'entreprises et des nouveaux quartiers d'habitation.

La SATEL dispose également de compétences en matière de maîtrise d'ouvrage de constructions publiques (qui vont jusqu'à la maintenance d'un patrimoine immobilier). Suivant les besoins, elle est en mesure de s'impliquer dès la phase d'élaboration et de faisabilité des projets, dans le cadre de mandats d'étude ou missions de conduite d'opération.



LE PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Ce document expose les principes et la manière dont va être réalisé le projet d'aménagement. Il sert de base au travail de conception.

Il est le résultat de l'étude qui a associé :

- le projet politique des élus,
- la faisabilité (technique, foncière et financière) du projet,
- les objectifs de qualité de l'opération.

Le programme comporte différents éléments :

Les objectifs de l'opération

Les attentes des élus, les relations de l'opération avec le reste de la commune, la formulation d'une ambition (qualité de vie et lien social).

Les besoins à satisfaire

- La mixité des fonctions et la mixité urbaine: services, commerces,
- La mixité des types de logement (mixité sociale et générationnelle),
- Les formes urbaines : continuités, hauteurs,
- Les espaces publics pour les différents usages...

Les exigences de qualité

- La qualité environnementale,
- Les différentes ambiances recherchées (architecturale, urbaine, paysagère),
- La réponse aux désirs des habitants :
 - Le besoin d'intimité, d'espace extérieur protégé,
 - Le désir de convivialité, de bien vivre ensemble (le lien social),
 - Les espaces collectifs agréables, les espaces partagés, (parkings, tri sélectif...), les lieux de rencontre,
 - Le désir de s'aérer et de se détendre : espaces verts, loisirs, jeux pour enfants...

Une enveloppe financière

Le coût est un élément essentiel qui doit être réaliste et supportable par la collectivité.

> Mode opératoire

L'établissement d'un plan de référence ou d'un schéma directeur (étude pré-opérationnelle sur une partie du territoire communal) peut permettre d'établir le programme d'une opération d'aménagement.

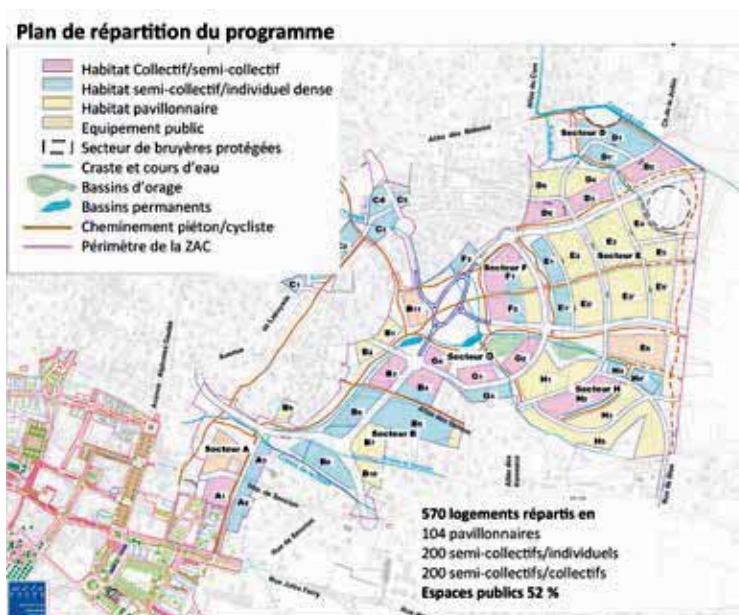
(Vu p 24, le projet urbain)

Un professionnel de la programmation urbaine sera utile pour élaborer un programme complet, validé par une étude de faisabilité qui définira notamment les outils et les procédures utiles pour la mise en œuvre du projet.

Le bureau d'études en urbanisme, présentera une compétence spécifique en programmation urbaine (différente du programmiste en bâtiment).



ZAC des Hournails-Mimizan



Biscarosse - ZAC de Lapuyade
Aménageur SATEL - Etude urbaine Metaphore - M. d'œuvre espaces publics
Trouillot-Hermel

Choisir les procédures, les partenaires

Le passage à l'opérationnel peut s'entreprendre sous différentes formes, avec des procédures adaptées à la nature des opérations programmées. La collectivité maître d'ouvrage peut faire prendre en charge une partie de son rôle par un ou plusieurs opérateurs extérieurs publics, ou engager une concertation avec des opérateurs privés.

ZAC, LOTISSEMENT

La Zone d'aménagement concerté (ZAC)

La ZAC s'engage à partir d'un plan d'aménagement de zone et d'un bilan prévisionnel étudiés par un urbaniste compétent.

C'est une procédure parfois longue et complexe, mais nécessaire, notamment si la maîtrise foncière est difficile, si les investissements en équipements sont élevés et si la surface à aménager est importante. L'intervention d'un concessionnaire est alors indispensable pour des communes non structurées techniquement.

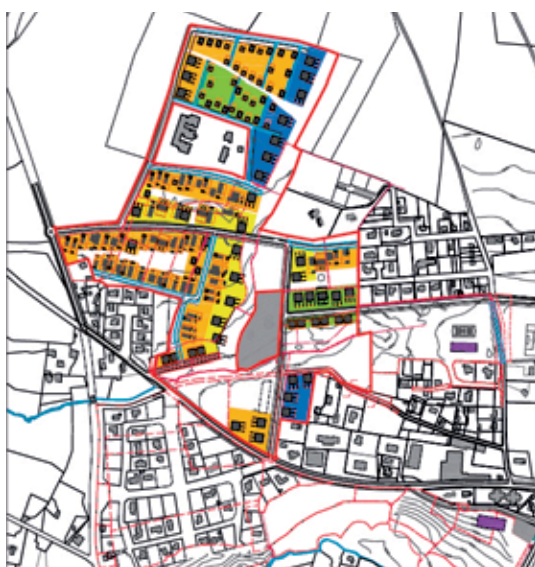
Le lotissement

Si la commune a la maîtrise foncière, le lotissement est un

outil simple à mettre en œuvre, qui permet de construire des formes urbaines diverses et pas seulement des lots libres pour maisons individuelles : parcelles pour des collectifs, petites parcelles pour constructions mitoyennes, opérations d'habitat groupé, lots réservés à des services ou équipements, espaces collectifs.

MISSIONS CONFIEES À DES OPÉRATEURS

Des partenaires compétents, tel que la SATEL, peuvent intervenir pour la commune, notamment lorsque l'opération est importante et nécessite un investissement lourd.



ZAC du Pignada-Magescq - 373 logements
Scénario d'aménagement
Etude urbaine D'une ville à l'autre - Mandataire SATEL

© D'une ville à l'autre

> Outils

La Concession d'aménagement

C'est un contrat par lequel la personne publique ayant pris l'initiative de l'opération d'aménagement, en délègue l'étude ou la réalisation à un aménageur public ou privé. Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires.

La conduite d'opération

Mission normalisée d'assistance générale au maître d'ouvrage à caractère administratif, financier et technique sur l'ensemble des phases d'une opération (aide à la désignation des partenaires, à la gestion de leurs contrats, au suivi des études, à la réalisation des travaux et à la réception de l'ouvrage).

Le mandat

Mission normalisée consistant pour un maître d'ouvrage à confier à un mandataire, dans la limite du programme et de l'enveloppe prévisionnelle qu'il a arrêtées, l'exercice, en son nom et pour son compte, de certaines attributions en vue de réaliser une opération déterminée.

(source SATEL)

> Opérateurs maîtres d'ouvrage

- Les organismes sociaux pour l'habitat

Dans les Landes, on trouve l'Office Public de l'Habitat des Landes, l'Office Public de l'Habitat de Dax et Habitat Landes Océanes. Des organismes des départements voisins interviennent également.

- Des aménageurs privés ou promoteurs

peuvent intervenir pour aménager et/ou construire sur une parcelle, sur un îlot ou sur l'ensemble de la zone à aménager.

La commune peut contrôler le programme réalisé grâce à un cahier des charges de cession de terrain, qui va imposer des conditions à l'opérateur afin de respecter le projet global et son esprit.

Cadrer la commande

Lorsque le programme et le processus sont arrêtés, la phase opérationnelle se poursuit avec le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Le maître d'ouvrage définit le profil des intervenants, et les missions d'étude et de conception urbaine et paysagère à leur confier.

CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION

Ce document définit la mission d'étude ou de maîtrise d'œuvre urbaine. Outre l'exposé du programme urbain, il doit traduire l'ambition de qualité de la commande et préciser les conditions et les exigences de réalisation de l'étude.

Compétences

Un nouveau quartier ne peut se résumer à un découpage parcellaire. C'est pourquoi sa conception nécessite de multiples compétences : en analyse urbaine, en architecture, en paysage, en urbanisme réglementaire, et des compétences techniques (infrastructures...).

Une équipe pluridisciplinaire sera toujours pertinente.

Pour un lotissement de surface réduite, le géomètre, interlocuteur privilégié du maire en milieu rural, gagnera à s'associer avec un paysagiste ou un urbaniste pour présenter sa candidature à la mission de conception du quartier.

Missions

Elles sont à préciser dans la commande, en terme d'actions, de délais, et de détails sur la production demandée :

- La conception du quartier (insertion dans le tissu existant, liaisons, simulations des constructions, approche bioclimatique...),
- La rédaction du règlement et du cahier des charges, précis, complet, voire graphique, dans le cas du lotissement ou de la ZAC.
- La concertation, la pédagogie et la communication,
- La médiation architecturale auprès des différents constructeurs et porteurs de projets (conseil en architecture et paysage par exemple).

- Le suivi et l'assistance au maître d'ouvrage au-delà de la réalisation pour assurer l'ajustement et favoriser l'appropriation.

Ces missions peuvent faire l'objet de volets particuliers dans le marché d'étude (marché à tranches conditionnelles, accord-cadre...).

+ d'infos

Voir guide « Les contrats de maîtrise d'œuvre urbaine » MIQCP - 2007



SÉLECTION

Suite à une publicité suffisante et à la mise en concurrence de bureaux d'études, une sélection peut être faite en fonction de critères équilibrés : compétences et références

en rapport avec l'objet du marché, cohérence de l'équipe (qui peuvent s'appréhender lors d'un entretien). Le coût n'est pas un critère obligatoire (art. 15.1.1 circulaire du 14/02/2012). En aucun cas, il ne peut être un critère exclusif.

> Partenaires

Le CAUE, l'ADACL ou un prestataire extérieur compétent peuvent accompagner la commune dans cette phase.

La MIQCP (Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques) synthétise les meilleures méthodes pour consulter des concepteurs.

A&CP, Architecture et Commande Publique, conseille les maîtres d'ouvrages d'Aquitaine sur les procédures et assure une veille sur le respect de celles-ci.

Rester présent dans le suivi opérationnel

Le rôle de la collectivité ne s'arrête pas lorsque le professionnel entre en jeu, bien au contraire. La phase de concrétisation (conception et réalisation) doit faire l'objet d'un travail assidu et d'une présence forte des élus qui assurent le portage des projets dans un comité de pilotage, lieu des arbitrages sur les orientations et les contenus des projets urbains. L'élus responsable porte la vision d'avenir et la décision.

LA SENSIBILISATION

Dans le cadre de l'élaboration des projets, autant de planification qu'opérationnels, les documents se doivent d'être pédagogiques, accessibles et appropriables par tous, notamment par les élus et techniciens du territoire. Ils doivent être diffusables, justifier le projet opérationnel, les choix réalisés, présenter les objectifs recherchés, expliquer les obligations et responsabilités de chacun.

LA COMMERCIALISATION

Lors de cette phase, l'équipe de projet veille à maîtriser les coûts et à éviter le détournement de la volonté initiale. Les clauses anti-spéculatives du cahier des charges de cession et les critères d'attribution des lots contribuent à guider les porteurs de projets dans la direction souhaitée.

LA RÉALISATION

Lors du chantier des travaux d'infrastructures, les élus doivent informer et être à l'écoute des habitants qui vivent les nuisances et voient parfois le changement d'un mauvais œil.

Une stratégie de pré-verdissement favorise une meilleure image du projet : plus tôt seront plantés les arbres et plus vite ils auront de l'effet. La réalisation des clôtures ou la plantation de haies peuvent également être réalisées par l'aménageur. Il est impératif de veiller à la protection du végétal lors des travaux de construction.

FAIRE VIVRE L'AMÉNAGEMENT

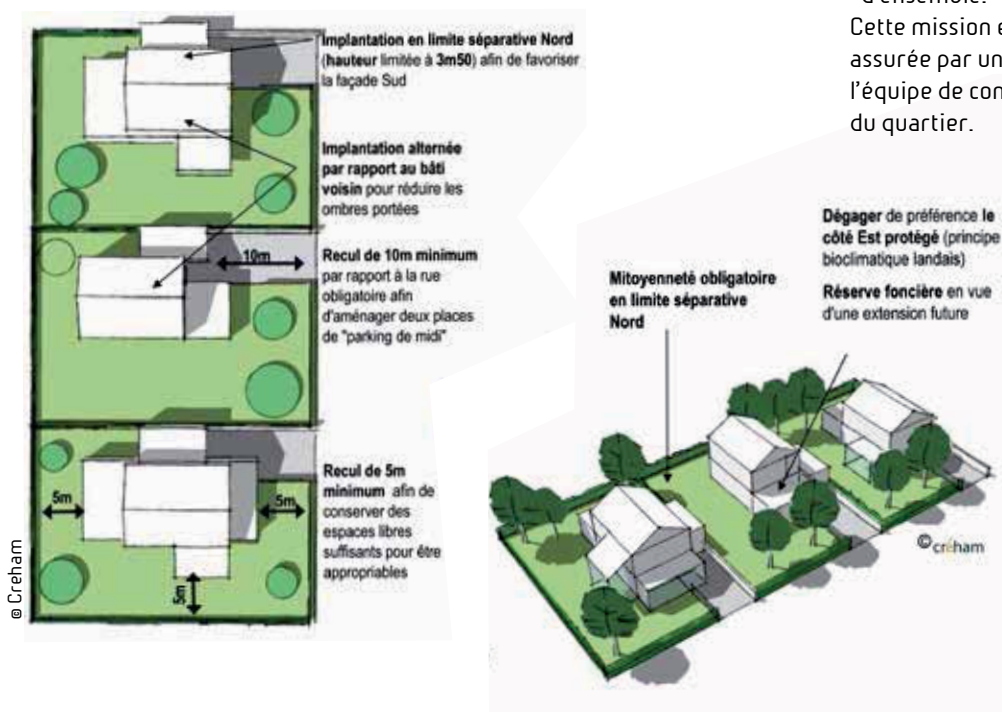
La collectivité reste impliquée, même une fois le chantier terminé, pour favoriser l'intégration des nouveaux habitants, entretenir les espaces publics et faire en sorte que le quartier neuf ou renouvelé fasse partie intégrante du village ou de la ville.

> Mission de conseil architectural et paysager

Cette mission, complémentaire à la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, est nécessaire pour accompagner les futurs habitants et s'assurer de la bonne réalisation de leur projet en conformité avec les exigences qualitatives de départ.

- Le livret de l'accédant sensibilise le futur propriétaire au règlement et aux règles de vie du futur quartier.
- La médiation architecturale
 - Accompagne tous les constructeurs, si possible en amont du dépôt de permis de construire, les aide à comprendre et respecter le règlement.
 - Les conseille pour l'implantation sur le terrain et le respect de l'intimité.
 - Veille à la cohérence d'ensemble.

Cette mission est en général assurée par un architecte de l'équipe de conception urbaine du quartier.



Un outil pédagogique : La charte de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale à l'intention de l'accédant
Aire sur l'Adour - Aménageur SATEL - Maître d'œuvre CREHAM

Faire vivre la réalisation

Un projet d'urbanisme se réalise souvent en plusieurs tranches opérationnelles, avec des temps de latence et des besoins d'ajustement entre les séquences de travaux et d'articulation des intervenants. Une mission de suivi, confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine permettra de maintenir la cohérence, la vision d'ensemble, l'expertise nécessaires, voire la mémoire des intentions initiales.

ASSISTANCE TECHNIQUE ET PÉDAGOGIQUE

Au fil des tranches de réalisations, une équipe de suivi accompagne l'élu responsable et les maîtres d'ouvrage dans leurs démarches (rapports avec les financeurs, collectivités associées...). Elle participe à des négociations d'ajustement, collabore avec les services instructeurs et assure une coordination architecturale et paysagère. Elle veille à servir efficacement le processus de concertation, pédagogique, communication.

Le cas échéant, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine peut aussi voir sa mission élargie à des interventions expertes (programmation, faisabilité financière, technique, procédure, présence aux concours ou sélection de maîtres d'œuvre, au titre de la commission technique ou du jury).

SUIVI DE RÉALISATION, LIVRAISON, MISE EN SERVICE

La concrétisation d'un projet d'habitat nécessite une certaine phase d'adaptation et d'ajustement de la part des habitants, qu'ils soient nouveaux arrivants ou déjà installés, mais également des techniciens et élus. Ils ont ainsi l'opportunité



© Architecture et Territoires

Ecoquartier de Cagnotte



OPH Landes-Mont-de-Marsan

© Cazaux-Darès

de faire évoluer ensemble le projet et de chercher continuellement à améliorer la manière de faire des projets de qualité.

APPROPRIATION ET ADAPTATION

Après mise en service des nouveaux espaces publics, il faut une écoute active des utilisateurs. On se donne le temps d'observer attentivement les pratiques nouvelles générées par l'aménagement (modification des cheminements spontanés, usages inattendus...). Sans revenir sur des aménagements en place, cela peut permettre de les ajuster.

S'ENRICHIR DES EXPÉRIENCES, OPTIMISER LES RÉUSSITES

Le succès d'un projet et de son appropriation, même partiel, sera le fondement d'une nouvelle dynamique de relation entre la collectivité et les habitants. La modernisation des usages de la ville ou du bourg (déplacements, services urbains, dispositifs d'information, organisation de la vie sociale et culturelle) passera par une participation citoyenne plus active.

OPH Landes
Ecoquartier du
Mousse -Dax

© Turcey - Thiévenaz



Ecoquartier du Peyrouat - Mont-de-Marsan

© DMP Illustration Plattform

Partenaires

ADACL

(Agence départementale d'Aide aux Collectivités Locales)
Maison des communes - 175, place de la caserne Bosquet
BP 30069 - 40002 Mont-de-Marsan Cedex - Tél. : 05 58 85 80 50

ADEME

(Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)
6, quai de Paludate - CS 31330 - 33080 Bordeaux Cedex
Tél. : 05 56 33 80 00

EIE (Espace Info Energie)

45 Avenue Victor Hugo - 40100 DAX - Tél. : 05 58 74 12 56

ADIL (Agence Départementale d'Information au Logement)

125 rue Martin Luther King - 40000 Mont-de-Marsan
Tél. : 05 58 46 58 58

A&CP (Architecture et commande publique)

308 Avenue Thiers - 33 100 BORDEAUX - Tél: 05 57 14 06 91

AML (Association des maires des Landes)

Maison des communes - 175, place de la Caserne Bosquet
BP 30069 - 40002 Mont-de-Marsan Cedex - Tél. : 05 58 85 80 90

ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)

Délégation des Landes 351 Boulevard Saint-Médard
40000 Mont-de-Marsan - Tél. : 05 58 51 31 08

CAUE des Landes

155, rue Martin Luther King
40000 Mont-de-Marsan - Tél. : 05 58 06 11 77

Chambre d'agriculture des Landes

Cité Galliane - BP 279 - 40005 Mont-de-Marsan Cedex
Tél. : 05 58 85 45 45

Conseil général des Landes

Hôtel Planté - 23, rueHugo - 40025 Mont-de-Marsan Cedex
Tél. : 05 58 05 40 40

DDTM des Landes

(Direction Départementale des Territoires et de la Mer)
351, bd St Médard - BP 369 - 40012 Mont-de-Marsan Cedex
Tél. : 05 58 51 30 00

EPFL Landes Foncier (Établissement public foncier des Landes)

Maison des Communes 175, Place de la Caserne Bosquet
BP 3006 40002 Mont-de-Marsan cedex - Tél. : 05 58 85 80 60

OPH (office public de l'habitat)

953 avenue du Colonel Rozannoff - BP 341
40011 Mont-de-Marsan cedex - Tél. : 05 58 05 31 80

PACT H&D des Landes

46 rue Baffert - 40100 Dax - Tél. : 05 58 90 90 51

PNRLG (Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne)

33, rte de Bayonne - 33 830 Belin-Beliet - Tél. : 05 57 71 99 99

SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural)

584 avenue du Corps Franc Pomies 40280 Saint-Pierre-du-Mont
Tél. : 05 58 46 59 59

SATEL (Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes)

24, bd St Vincent de Paul - 40990 St-Paul-lès-Dax
Tél. : 05 58 91 20 90

STAP

(Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine)
4 rue du 8 Mai 1945 - 40 000 Mont-de-Marsan
Tél. : 05 58 06 14 15

SYDEC (SYndicat D'Équipement des Communes des landes)

55, rue Martin Luther King - 40000 Mont-de-Marsan
Tél. : 05 58 85 71 71

Abréviations

| | |
|--------|--|
| ADEME | agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie |
| AEU | approche environnementale de l'urbanisme |
| AMO | assistant à maîtrise d'ouvrage |
| BAB | agglomération Bayonne Anglet Biarritz |
| EPCI | établissement public de coopération intercommunale |
| HQE | haute qualité environnementale |
| HQE2R | démarche pour la transformation durable d'un quartier |
| MEDD | ministère de l'environnement et du développement durable |
| MIQCP | mission interministérielle pour la qualité des constructions |
| OAP | orientations d'aménagement et de programmation |
| OPAH | opération programmée d'amélioration de l'habitat |
| PADD | projet d'aménagement et de développement durable |
| PDU | plan de déplacements urbains |
| PLD | plan local de déplacement |
| PLH | programme local de l'habitat |
| PLU | plan local d'urbanisme |
| PLUi | PLU intercommunal |
| PPR | plan de prévention des risques naturels |
| PUP | projet urbain partenarial |
| PVR | participation voirie réseau |
| SATESE | service d'assistance technique aux exploitants de stations d'épuration |
| SCoT | schéma de cohérence territoriale |
| SRU | loi solidarité et renouvellement urbain |
| TA | taxe d'aménagement |
| VRD | voirie et réseaux divers |
| ZAC | zone d'aménagement concerté |

Le CAUE des Landes

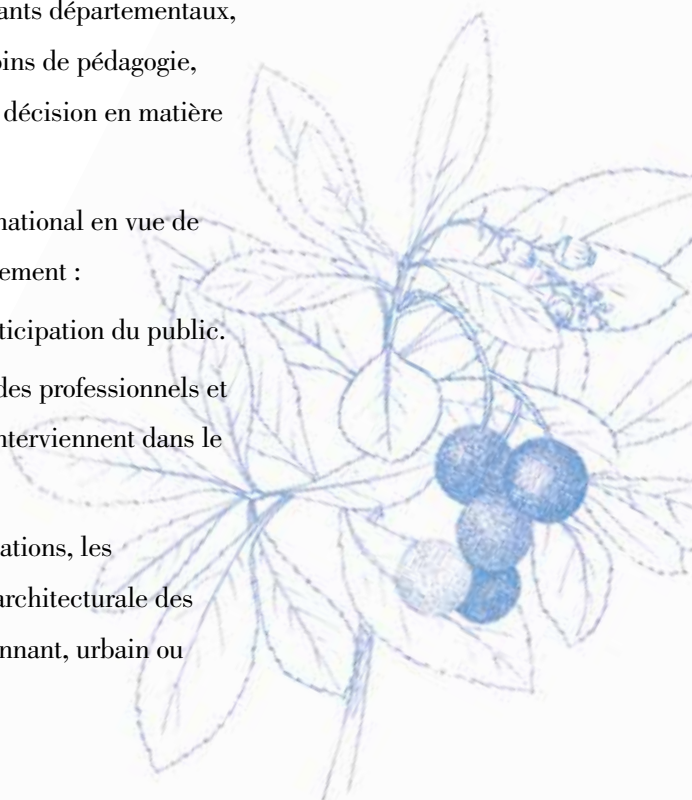
Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Landes est un organisme de service public, associant l'État, les élus et les partenaires concernés, en application de la Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977.

Son financement est principalement assuré par une fraction de la taxe départementale d'aménagement (TA), votée par le Conseil Général.

Le CAUE est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement. En articulation avec les autres intervenants départementaux, il accompagne les maîtres d'ouvrage. Il s'attache aux besoins de pédagogie, de concertation, et de médiation qui entourent la prise de décision en matière d'aménagement.

Il poursuit, sur le plan local, les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture et de son environnement :

- développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public.
- contribuer au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.
- fournir aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.



Document édité par le CAUE des Landes dans le cadre de son Programme d'actions pour l'urbanisme durable.



Cette action est cofinancée par l'Union européenne.
L'Europe s'engage en Aquitaine avec le Fonds européen de développement régional.

Coordination du projet : Jacques DUHART

Rédaction et illustrations des 3 cahiers : Claire CAZARRES, Armelle CAZAUX, Aline CHOJNACKI, Bertrand JACQUIER

Dessins CAUE complémentaires : Marc DUBOS, Serge POCHELU, Francis ARGILAGA, divers.

Couverture : @ Illustration Platform

Conception graphique : Dclics / Impression : Imprimerie Graphic Sud
© CAUE des Landes, 2013, tous droits réservés.

Dépôt légal : novembre 2013 / ISBN : 978-2-9516107-3-6

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

155, rue Martin Luther King - 40 000 Mont-de-Marsan

Tél. : 05 58 06 11 77 - Courriel : contact@caue40.com

<http://www.caue40.com>

1

VERS un projet écoresponsable

UN URBANISME ACCORDÉ AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT LOCAL

Cette publication du CAUE des Landes s'inscrit dans une série de 3 cahiers complémentaires qui prolongent l'exposition et le livret « Urbanisme durable, villes et territoires ruraux en Aquitaine ».

CAHIER 1 - VERS UN PROJET ÉCORESPONSABLE

CAHIER 2 - AMÉNAGER AU NATUREL

CAHIER 3 - MIEUX CONSOMMER L'ESPACE

Ces guides approfondissent certaines conditions fondamentales de l'urbanisme durable : la qualité de la démarche, l'approche sensible du projet, et la nécessité de canaliser les initiatives individuelles dans un cadre collectif.

Ainsi sont abordés concrètement 3 ressorts traditionnels de l'aménagement du territoire dans les Landes : la mobilisation citoyenne pour un nouveau modèle de progrès, l'intégration culturelle du paysage et de la biodiversité, le besoin d'équilibre entre la forme urbaine et le mode de vie.

En illustrant le propos d'exemples locaux, ces cahiers se veulent proches des élus et des techniciens de l'aménagement, mais aussi de tous les habitants, chacun ayant le devoir de prendre part à l'amélioration de notre environnement.



ISBN : 978-2-9516107-3-6

