



**LES CAHIERS TECHNIQUES  
DES 17-VIN DU  
CeRCAD**  
**URBANISME  
ET AMÉNAGEMENT  
DE QUALITÉ DES OUTILS,  
DES EXEMPLES...**

**N.7**

M A R S  
2 0 1 3





# Le CeRCAD

, Centre de Ressources de la Construction et de l'Aménagement Durables de Midi-Pyrénées, a été mis en place en avril 2010, d'une part pour accompagner l'évolution des pratiques des professionnels du bâtiment et de l'aménagement face aux nouvelles exigences réglementaires, et d'autre part pour répondre aux enjeux de développement durable.

Il est porté par vingt membres fondateurs dont l'ADEME Midi-Pyrénées, la DREAL Midi-Pyrénées, la Région Midi-Pyrénées, le CRC BTP et l'Europe qui le soutiennent financièrement.

Une des missions prioritaires du CeRCAD Midi-Pyrénées est d'informer les professionnels du bâtiment et de l'aménagement des évolutions venant impacter leurs métiers.

Dans ce cadre, le CeRCAD a lancé en juillet 2011 des rencontres thématiques trimestrielles dédiées aux professionnels de la construction et de l'aménagement :

les « 17-Vin du cercad ».

Ces rendez-vous ont pour objectifs d'informer (les essentiels à retenir sur la thématique abordée), de discuter (place avant tout au débat et aux questions des professionnels) et de partager (la convivialité est mot d'ordre pour le CeRCAD et permet, ici, de poursuivre la discussion en dégustant des produits régionaux).

Soucieux de faire bénéficier au plus grand nombre l'essentiel de ces échanges, le CeRCAD propose de retrouver une synthèse de chacune de ces rencontres dans le cadre de sa collection «Les Cahiers Techniques des 17-Vin du CeRCAD» en accès libre sur

[www.cercad.fr](http://www.cercad.fr)

L'équipe d'animation du CeRCAD  
[nouscontacter@cercad.fr](mailto:nouscontacter@cercad.fr)

# URBANISME ET AMÉNAGEMENT DE QUALITÉ DES OUTILS, DES EXEMPLES...

## LES QUALITÉS D'UN NOUVEL URBANISME

**L'urbanisme est une matière protéiforme et complexe.** Si on la regarde comme un champ disciplinaire, « faire la ville » affiche d'étroits liens de filiation avec les sciences humaines que sont la géographie, l'économie, le droit, l'écologie, l'anthropologie, la science politique, la sociologie... En tant que champ professionnel, l'urbanisme laisse place à des ambitions tout aussi multiples : il traduit la mise en œuvre des politiques urbaines destinées « à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains - mais aussi ruraux -, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement ».

A domaine compliqué, métier difficile. L'urbanisme va bien évidemment de pair avec ses maîtres d'œuvre, les urbanistes, dont le travail a fortement évolué. Loin de se réduire à un aspect réglementaire (urbanisme réglementaire), la mission de ces professionnels - aux profils très hétérogènes - vise à mettre en forme le projet urbain - et plus largement territorial - des collectivités en anticipant du mieux possible les besoins des populations (urbanisme opérationnel).

**L'urbanisme est une vieille affaire.** Si cette notion n'apparaît pour la première fois qu'en 1867 dans l'ouvrage de l'ingénieur catalan Ildefons CERDÀ - dans sa « Théorie générale de l'urbanisation » -, ses pratiques et ses techniques sont plus anciennes encore. Dès l'Antiquité, les Romains avaient fait leur, le plan hippodamien ; plan en damier qui fut ensuite copié et recopié au fil des siècles, sur tous les continents.

Reste que depuis maintenant quelques décennies, l'urbanisme, à l'instar de nombreuses activités humaines, a entamé une nouvelle mue. Atteint par la prise de conscience écologique, institutionnalisée et verbalisée lors du sommet de Rio, il s'est lui aussi converti au « durable ». Sans être devenu la règle absolue, **l'urbanisme écologique ou urbanisme durable fait des émules** : dynamisés par les lois Grenelle et plus largement par un état d'esprit changeant, les opérations de qualité fleurissent un peu partout.

C'est dans l'optique de mettre en lumière certaines démarches, outils et/ou expériences plus respectueuses de l'environnement - naturel mais aussi patrimonial et humain - que le CeRCAD a souhaité consacrer un 17-Vin à l'urbanisme de qualité.

"Si le métier d'urbaniste a évolué, ces derniers temps, c'est l'urbanisme tout court qui est en pleine mutation : notre rapport au territoire est en train de changer, et plus largement nos modes de vie et d'habiter. C'est dans ce cadre d'adaptation et de qualité, qu'un certain nombre de réflexions et d'actions sont en cours."

**Christophe SONNENDRUCKER (Président de l'Association des professionnels de l'urbanisme de Midi-Pyrénées - APUMP)**

## LA PROFESSION D'URBANISTE EN CHIFFRES

> Entre milieu privé, public et parapublic, on compte près de 20 000 urbanistes en France.

> Parmi eux, à ce jour, environ 700 professionnels ont été qualifiés par l'Office professionnel de qualification des urbanistes (OPQU).

**Une profession qui s'organise.** Le métier d'urbaniste s'est complexifié ces dernières années. Aussi, cherche-t-il à s'organiser. C'est dans cette ambition structurante qu'est née en mars 1998, l'**Office Professionnel de Qualification des Urbanistes (OPQU)**, avec pour mission principale l'attribution d'une qualification professionnelle. Plus prosaïquement, il est là pour qualifier les urbanistes, leur donner une meilleure lisibilité vis-à-vis des politiques et des donneurs d'ordre. Dans une autre veine, à l'échelle locale, les associations des professionnels de l'urbanisme, relais du **Conseil Français des Urbanistes (CFU)** en région, promeuvent le débat et l'échange des pratiques, et plus largement la qualité de l'aménagement des espaces urbains et ruraux. En Midi-Pyrénées, c'est l'APUMP qui joue ce rôle.

[www.opqu.org](http://www.opqu.org) | [www.apump.org](http://www.apump.org)

## ECOQUARTIERS : LA VILLE DE DEMAIN

**Parmi les outils de l'urbanisme durable figurent les ÉcoQuartiers qui, selon plusieurs acteurs, constituent des lieux d'expérimentation de la ville de demain »**

Après quatre années de travail dans le cadre d'un partenariat très large et deux appels à projets (en 2009 et en 2011) couronnés de succès, la phase d'expérimentation et de construction du référentiel ÉcoQuartier s'achève. Elle doit désormais faire place à une phase de large diffusion de la démarche.

C'est pour répondre à cet objectif que le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement a décidé de mettre en place en décembre 2012, le label ÉcoQuartier « pour distinguer l'exemplarité des démarches et clarifier les conditions de réussite des ÉcoQuartiers ».

Ce label de qualité, attribué au regard d'une grille d'exigences scrupuleusement évaluées, doit ainsi damer le pion à de - trop - nombreux projets auto-proclamés «ÉcoQuartiers» ; alors même qu'ils ne correspondent pas aux valeurs écologiques, mais aussi sociales, de ces opérations théoriquement durables.

## LES ÉCOQUARTIERS EN CHIFFRES

- Plus de 500 collectivités ont adhéré au Club national ÉcoQuartier, lieu de rencontres et d'échanges entre collectivités locales et acteurs de l'aménagement.
- Les 394 projets de l'appel à projets de 2011 qui sont en phase pré-opérationnelle représentent plus de 200 000 logements programmés, dont près de 66000 logements sociaux.
- Au total, les ÉcoQuartiers représentent désormais une part non négligeable de la production française (309 800 logements mis en chantier en 2010).

# HQE AMÉNAGEMENT : UNE DÉMARCHE DE CERTIFICATION ÉCOQUARTIER

**Indépendant du label ÉcoQuartier, mais complémentaire, HQE Aménagement est un outil créé par les professionnels de l'aménagement pour aider les maîtres d'ouvrage à construire des projets urbains durables.**

**Adrien PONROUCH, chargé de mission Développement durable au sein de Certivéa - organisme agréé de certification indépendant - a répondu à quelques unes des questions clefs concernant cette démarche de certification.**

## QU'EST-CE QUE LA DÉMARCHE HQE-AMÉNAGEMENT ?

**La démarche HQE Aménagement est une démarche qualité qui vise la réalisation d'opérations intégrées à leurs territoires (importance de la notion de contextualisation), dont les impacts sur l'environnement sont les plus maîtrisés possibles.**

La méthode HQE Aménagement est consignée dans le guide intitulé «Pour la réalisation d'opérations d'aménagement durable : La démarche HQE». Celle-ci repose sur deux éléments indissociables :

- Un Système de Management d'Opération (SMO) qui caractérise les 6 phases universelles d'un projet et décline les exigences clés de la démarche (cf illustration p.5). Le SMO insiste particulièrement sur le dialogue entre les parties prenantes ; l'optimisation de l'opération d'aménagement durable et l'anticipation du suivi des performances ; la transparence et la traçabilité.
- En complément du SMO, la démarche HQE Aménagement propose une approche thématique pour permettre la définition globale et transversale du projet. Elle offre ainsi une grille de 17 thèmes d'aménagement durable regroupés selon trois grands objectifs. Des thèmes qui recouvrent évidemment les 20 dimensions du label ÉcoQuartier.

## A QUI S'ADRESSE HQE AMÉNAGEMENT ?

Cette démarche peut s'appliquer à toute opération d'aménagement sans distinction de taille, de procédure, de contexte territorial ou de destination. Elle s'adresse donc à tous les acteurs de l'aménagement, qu'ils soient publics ou privés.

## LA DÉMARCHE DE CERTIFICATION EST-ELLE VOLONTAIRE ?

Aucune loi ne l'impose. Elle est d'application volontaire mais nécessaire, outre l'engagement du maître d'ouvrage, une volonté partagée par l'aménageur et la collectivité. Leur implication est essentielle. Elle se veut transparente et participative.

## A QUEL MOMENT D'UNE OPÉRATION PEUT-ON S'ENGAGER DANS UNE DÉMARCHE HQE-AMÉNAGEMENT ?

A tout moment, y compris en cours d'études, sauf en phase de travaux. Comme dans toute démarche qualité, l'intégration le plus en amont possible est toutefois préférable. Concrètement, le maître d'ouvrage fait la demande à Certivéa, lequel va déclencher des audits sur un rythme de suivi annuel - du début à la fin du projet.

## QUEL EST LE COÛT DE LA CERTIFICATION ?

Globalement, on cherche à ce que le coût de la certification ne revienne pas à plus de 3 ou 5% du coût de viabilisation d'un lot.

[www.assohqe.org](http://www.assohqe.org) | [www.certivea.fr](http://www.certivea.fr)

### LA SALADE : PREMIER ÉCOQUARTIER TOULOUSAIN HQE AMÉNAGEMENT

Située au Nord-Est de Toulouse, sur un espace aujourd'hui entouré par un réseau de petites maisons et de petits collectifs, la Salade fait actuellement l'objet d'un projet d'EcoQuartier qui totalisera 300 logements.

La Ville de Toulouse souhaite y mettre en œuvre une véritable démarche de développement durable intégrée, qui va au delà des seules performances environnementales. « Il s'agira de développer de nouveaux modes d'habiter et de vivre ensemble avec une empreinte écologique réduite, mais aussi d'expérimenter une nouvelle démarche de gouvernance et d'urbanisme durables » témoigne José COHEN-AKNINE, Directeur général d'Habitat Toulouse, maître d'ouvrage du projet. C'est pour atteindre tous ces objectifs que l'organisme HLM a décidé de s'adjoindre les services de Certivéa afin d'obtenir la certification HQE Aménagement. [www.habitatoulouse.fr](http://www.habitatoulouse.fr)

## LES TEMPS FORTS ET LES LIVRABLES DANS LES PHASES CLÉS DU SYSTÈME DE MANAGEMENT D'OPÉRATION

### LES PHASES CLÉS

### LES LIVRABLES

#### 1. LANCEMENT



- Mise en place de la structure de pilotage • Formation du co-engagement
- Calendrier prévisionnel • Cahier des charges de la participation

#### 2. ANALYSE INITIAL



- Mise en place de l'équipe pluridisciplinaire • Rapports de l'analyse initial
- Bilan de la participation préalable • Motivation conjointe de la pertinence de l'opération

#### 3. CHOIX ET CONTRACTUALISATION D'OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DURABLE



- Charte d'objectifs

#### 4. CONCEPTION DU PROJET ET DES ACTIONS D'AMÉNAGEMENT DURABLE



- Programme d'actions • Fiches action ou tableau de bord
- Résumé de l'étude d'impacts et justification des choix de conception

#### 5. MISE EN ŒUVRE



- Plan de gestion de chantier • Dossier administratif
- Transmission des prescriptions et des consignes

#### 6. BILAN



- Fiche opération • Bilan • Mesure des performances

#### SUIVI

# ET SI ON CONSTRUISAIT... DANS VOTRE JARDIN ?

Après être revenu sur une démarche qualitative officielle, ce 17-Vin a souhaité donner également la parole à des acteurs promoteurs de modes urbanistiques plus expérimentaux. C'est le cas de la démarche BIMBY, présentée par Benoît LANUSSE, dont le principe peut surprendre : construire dans le jardin des gens !?

En France, on compte aujourd'hui 19 millions de maisons individuelles, dont un million sont construites sur des terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Or, calcul fait, on sait que la division parcellaire de seulement 1% de ces terrains déjà occupés suffirait à construire les maisons qui combleraient les demandes de nombreux urbains.

BIMBY («Build in My Back Yard») entend utiliser ce potentiel : ce projet de recherche vise en effet à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir au sein des tissus pavillonnaires existants.

Dans les faits, cette densification est en premier lieu initiée par la commune : c'est elle qui fera évoluer certains règlements d'urbanisme pour faciliter la division parcellaire - tels que l'ouverture des droits à la construction ou l'assouplissement des règles de retrait de construction par rapport à l'alignement.

Une fois la décision politique actée - et inscrite dans le PLU -, la démarche devient ensuite très simple : le particulier qui désire vendre une partie de son terrain constructible est reçu, s'il le souhaite, par un architecte. Une heure suffit à échanger et à concrétiser le projet.

Les combinaisons sont alors nombreuses : construire au dessus d'un garage, vendre une partie de terrain en fond de parcelle ou entre deux maisons individuelles, réhabiliter du patrimoine agricole en logements ou en chambres d'hôtes ... autant de projets pour densifier des terrains appartenant à des propriétaires privés et construire de nouveaux logements sans suivre la voie de l'étalement urbain.

**« BIMBY signifie «Build In My Back Yard» pour prendre le contrepied du NIMBY («Not In My Back Yard»). Si ce programme de recherche n'est pas une recette miracle, il est une invitation à revoir nos regards et nos pratiques pour reconsidérer les tissus existants comme des lieux de projets individuels et collectifs. »**

**Benoît LANUSSE (Urbaniste, membre de l'APUMP)**

## UN PROMOTEUR PRIVÉ QUI PROPOSE DE DENSIFIER LE PARCELLAIRE DÉJÀ CONSTRUIT !

Jean-Baptiste VAYLEUX et Gilles ROCHER sont associés au sein de la société LYMO. Installée à Balma, celle-ci propose de la micro-promotion, c'est-à-dire l'insertion de petites opérations immobilières au sein du tissu existant. « On conçoit, on construit, on commercialise des petites résidences qui ont une particularité : on vient les construire sur des terrains sur lesquels sont déjà implantées des maisons ».

La pertinence de ce type de projet est multiple pour les pouvoirs publics...

- Il s'inscrit dans l'ambition densificatrice prônée par le SCOT toulousain.
- Ce principe évite le phénomène de mitage du territoire.

... mais aussi pour les acteurs privés...

- Les projets constituent une opération patrimoniale pour les vendeurs.
- Les produits proposés répondent à un besoin des acheteurs « parce qu'ils sont souvent implantés dans le centre des agglomérations - une situation recherchée ».

[http://blog.lymo.fr/la-demarche-bimby\\_construire-dans-son-jardin](http://blog.lymo.fr/la-demarche-bimby_construire-dans-son-jardin)

## SCENARIOS DE VIE BIMBY...

Comme l'explique Benoît LANUSSE, BIMBY n'est pas qu'un projet permettant de lutter contre les affres de l'étalement urbain (mitage paysager, surcoût d'équipement, pollution automobile...). C'est aussi un projet qui entend répondre à des projets mais aussi à des problématiques de vie. C'est ainsi que le site internet du projet grouille de scénarios de division parcellaires qui s'échafaudent au grès d'histoires familiales - agrandissement familial, difficultés financières, ou encore besoin d'adapter son logement à son vieil âge...

<http://bimby.fr/scenario-de-vie>

« C'est émouvant : vous avez décrit une situation qui est celle de mon village et vous apportez une méthode qui est rafraîchissante par rapport à ce que l'on a entendu auparavant ; des choses qui étaient un peu théoriques pour moi, qui ne suis jamais qu'un habitant. [...] Je pense que vous avez un grand avenir. »

Un participant réagissant à l'intervention de Benoît LANUSSE

## SAINTE-CROIX : EXEMPLE D'UNE EXTENSION URBAINE DURABLE

Si depuis quelques temps, l'urbanisme de qualité tend à faire sa place, il ne faut pas croire que l'on a attendu la création de certificats et de labels pour produire des opérations urbaines biens sous tous rapports. C'est le cas de l'extension urbaine présentée par Jean-Yves PUYO (architecte urbaniste) et Jean-Marc BALARAN (maire de Sainte-Croix).

Sainte-Croix est une commune rurale de 350 habitants située dans la deuxième couronne de la périphérie albigeoise. Historiquement, elle fut la dernière commune créée dans le département du Tarn, en 1951. « C'est ce qui explique que notre village n'ait jamais disposé d'un vrai bourg-centre comparable à ceux des autres communes du secteur » précise le maire. C'est pour remédier à cet atavisme urbanistique que les élus ont souhaité créer « le village qu'ils n'avaient pas ! »

La réflexion des élus s'est nourrie du travail produit lors de la rédaction du PLU communal (2005) et de sa modification en 2008. Elle a été aussi alimentée par les nombreux échanges avec le CAUE du Tarn lors de la rédaction de la charte architecturale et paysagère. La création d'une place de village en 2008 et l'étude pour l'assainissement collectif du bourg, ont aussi contribué à faire progresser la définition du projet municipal. Par la suite, c'est l'opportunité, en 2010, d'acquérir un terrain qui a décidé le Conseil municipal à rompre avec les pratiques d'urbanisation et d'aménagement - dévoreuses d'espace - en œuvre depuis des années. Le dessein urbanistique a alors été dressé avec plus de précision : il s'agissait de réaliser un projet « patrimonial » sur le long terme, économe en espace et offrant à la fois des lots à construire à coût raisonnable et des lots à destination locative en partenariat avec un bailleur social.

La consultation de 3 équipes, à partir d'une procédure adaptée avec remise de prestation indemnisée, a permis aux élus de vérifier l'adéquation de la réponse au site et aux objectifs qu'ils s'étaient fixés.

Au final, c'est le projet - résolument durable - de Jean-Yves PUYO qui a été retenu : « notre approche sensible et notre démarche s'appuyant sur des choix simples, efficaces et économes en investissement, en gestion et en entretien, permettaient de « finir » ce village par un ensemble d'espaces publics cohérents et pittoresques, intégrant 24 logements (petits collectifs et maisons de village) disposés selon les principes bio-climatiques - notamment leur orientation par rapport au soleil ». De manière plus générale, les aménagements d'infrastructures sont envisagés au plus économique, correspondant ainsi à un mieux écologique : rue circulaire semi-piétonne et stationnements regroupés permettront de favoriser les modes doux ; la gestion de l'eau se fera à ciel ouvert ; les espaces publics seront non imperméabilisés ; des jardins intégreront potagers et vergers...

Dans les faits, hormis ce travail de composition urbaine, Jean-Yves PUYO a également pour mission d'accompagner les différents acteurs du projet. C'est ainsi qu'ont été proposées des réunions publiques, des ateliers et des visites avec les professionnels, les artisans, les institutions et les futurs habitants afin d'assurer la compréhension des objectifs du projet. « Les gens ne viennent pas avec leur projet tout ficelé. Du moment où ils s'intéressent à un terrain, on est dans une relation de conseil ». L'urbanisme de qualité passe par ce genre de détails.

<http://fr.calameo.com/read/000644535486a3ba21a0a>

« Dans le pré que nous avons acquis, en contre-bas de la mairie, il y avait de belles vaches blanches et noires. Et on nous a toujours dit que si le projet n'était pas plus joli que les vaches, ça allait barder ! On nous a mis un peu de pression. C'est pourquoi on a tenu à associer au maximum les habitants. » Jean-Marc BALARAN (Maire de Sainte-Croix)

## LE PROJET DE SAINTE-CROIX EN BREF...

- Réussir une extension du bourg qui ne soit pas en rupture avec l'existant, tout en répondant aux exigences actuelles.
- Décliner les caractéristiques de l'identité et de l'attrait de Sainte-Croix en un projet contemporain, qui puisse redéfinir une identité nouvelle du village « élargi ».

[www.sainte-croix-tarn.fr/article/afficher/26](http://www.sainte-croix-tarn.fr/article/afficher/26)

## UNE DÉMARCHÉ FONDÉE SUR 3 PRINCIPES...

- Mise en place d'une procédure adaptée avec remise de prestations indemnisées, à l'issue de laquelle 3 équipes ont été choisies sur références et sur compétences.
- Un cahier des charges précisant les objectifs attendus, mais volontairement léger sur les orientations urbaines, ne voulant pas « brider » les équipes.
- Une remise de prestation en deux temps : une vision à long terme du développement du village sur un périmètre plus large ; la déclinaison de ces orientations sur la parcelle du projet avec le projet d'aménagement.

## LES CAHIERS TECHNIQUES DES 17-VIN DU CeRCAD :

Directrice de publication : *Jocelyne Blaser*

Comité de rédaction : *Illona Pior, Pierre Viola*

Rédaction : *Echocité - echocite@free.fr*

Conception graphique et mise en page : *Arterrien - info@arterrien.com*

Impression : *Art et Caractère*



Papier recyclé



**IMPRIM'VERT®**

# ET URBANISME ET AMÉNAGEMENT DE QUALITÉ DES ESPACES DES EXEMPLES.



**CeRCAD**  
MIDI-PYRÉNÉES

centre de  
ressources  
construction  
aménagement  
durables



Ce document est cofinancé  
par l'Union européenne.  
L'Europe s'engage en France  
avec le Fonds européen  
de développement régional

