

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH

PLH

Thème 3
janvier
2016

Thème 3 L'urbanisme opérationnel

Mettre en oeuvre le PLH au travers des opérations d'aménagement. Selon la nature du projet et selon la place que souhaite tenir la commune par rapport au projet, quels sont les outils à connaître ?

SOMMAIRE

La problématique	2
La position de la commune	3
Les acteurs	4
Les outils	5
3A - L'idée du projet	
3B- La faisabilité du projet	
3C- La conception du projet	
3C 1 - Le concours	
3C 2 - Le dialogue compétitif	
3D- La mise en oeuvre du projet	
3D 1- La ZAC	
3D 2- Le PUP	
3D 3 - Le lotissement communal	
3D 4 - L'AFU	
3E - La réalisation du projet	
3E 1 - Le permis d'aménager et la déclaration préalable	
3E 2 - Le permis de construire valant division	
Retour d'expérience : Kingersheim	



Bollwiller : une opération en cours de plus de 200 logements issue d'une concertation étroite entre l'aménageur et la commune et réalisée par permis d'aménager successifs

Quels outils opérationnels pour produire du logement ?

L'urbanisme opérationnel couvre un champ varié d'outils et de procédures d'aménagement, qu'une commune se doit de connaître pour mieux les suivre et/ou pour mieux s'en emparer.

Passées les questions d'emprise foncière et d'encadrement réglementaire du site de projet, viennent les questions de montage de l'opération. L'étape opérationnelle s'attache à la mise en oeuvre des projets et des programmes immobiliers : équipe projet, montage, faisabilité, adéquation avec la demande, financement des équipements, etc. Face aux projets, notamment stratégiques, la commune doit s'interroger sur la position qu'elle souhaite tenir et en conséquence sur les outils opérationnels à considérer.

Pour donner vie à des opérations d'aménagement à vocation résidentielle: quels outils et quelles procédures ? La commune préfère-elle s'en tenir à encadrer l'opération d'aménagement sans lien contractuel avec les opérateurs ? Ou bien souhaite-t-elle s'engager activement dans l'opération ? Comment choisir le cadre foncier, juridique et financier le plus adapté ? De quels partenaires s'entourer pour des compétences et pour un appui lors de la prise des décisions ?

Le présent volet du guide pratique présente les différents outils opérationnels et les contextes dans lesquels ils semblent les plus adaptés.

La construction du projet, un processus plus ou moins long et complexe

Quels outils à quelles étapes?

Connaître et saisir les outils de l'urbanisme opérationnel pour la réussite des projets résidentiels et la mise en oeuvre du PLH.

➔ DÉFINIR ... l'idée du projet

En amont des projets, notamment des projets identifiés comme importants dans le cadre de la stratégie foncière (thème 1) ou du PLU (thème 2), la commune a intérêt à **se prononcer sur ses attentes et les faire connaître aux futurs acteurs des projets.**

Des outils pédagogiques (cahier des charges, chartes, livres blancs, ...) permettent de formaliser ces réflexions et attentes de la commune **pour engager un dialogue autour du projet**, avec possibilité de mobiliser en relais d'autres outils à valeur réglementaire et/ou contractuelle.

➔ ÉVALUER ... la faisabilité du projet

Après avoir posé les jalons de ce qui est attendu et visé au travers du projet, il peut être utile (voire nécessaire dans le cas des projets importants ou complexes), **d'étudier la faisabilité du projet avant tout engagement** concret de celui-ci.

Quels sont les champs du possible en termes de programme, de financement, de réglementaire, de procédure, de calendrier, etc ? Là où une évaluation rapide et partielle peut bien souvent suffire, d'autres projets importants ou complexes peuvent justifier de recourir à une étude spécifique de faisabilité du projet pour aider à la décision.

➔ CONFIER ... la conception du projet

Tout projet passe par **une étape de conception, où le projet prend vie et prend corps dans son rapport au site, son programme, ses formes urbaines, son parti d'aménagement.** Cette étape peut être prise en charge directement par les aménageurs, promoteurs et constructeurs qui se sont positionnés sur le projet.

Toutefois, lorsque le projet revêt une dimension de projet phare ou encore de projet d'ensemble et quand ce projet reste ouvert dans ses formes d'expression possible, alors **une mise en concurrence peut s'avérer intéressante pour désigner un concepteur ou une équipe de conception (urbaniste, architecte, paysagiste, etc) qui par son regard extérieur s'attachera à proposer l'âme du projet.**

➔ ENGAGER ... la mise en oeuvre du projet

Lorsque le site de projet est réparti entre plusieurs propriétaires fonciers, **une procédure d'aménagement s'impose pour faciliter la réorganisation et la maîtrise foncière** (lotissement, association foncière).

Les projets au programme complexe (programme mixte, équipements assez lourds à financer, programme public/privé, ...) justifient également **de recourir à des procédures opérationnelles d'aménagement spécifiques** intégrant des montages et financements entre plusieurs partenaires (zone d'aménagement concertée, projet urbain partenarial, ...). Ces procédures plus complexes permettent de gérer les question foncières.

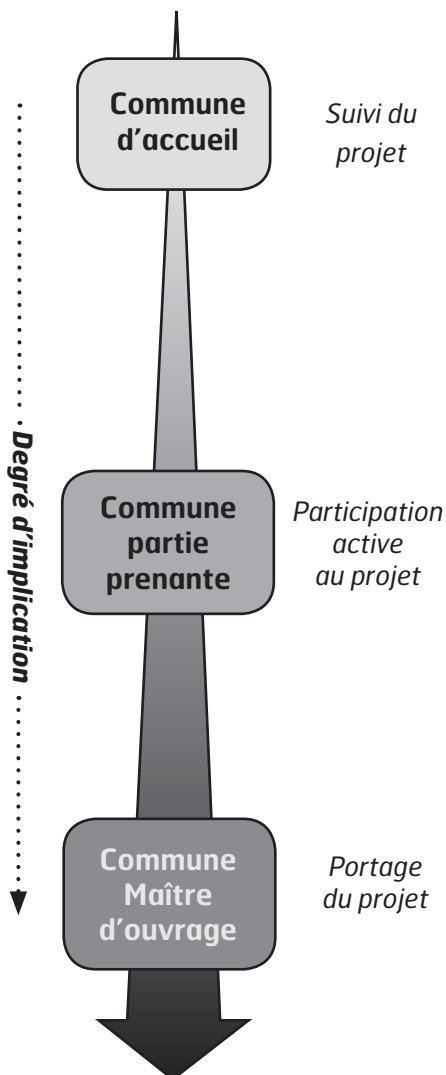
➔ AUTORISER ... la réalisation du projet

Quand les questions de foncier, de faisabilité, de conception et de montage opérationnel sont réglées, vient **l'ultime étape de dépôt de l'autorisation du droit des sols.** Qu'il soit à l'échelle d'un aménagement d'ensemble (permis d'aménager) ou bien à l'échelle d'un projet de construction sur un terrain (permis de construire), **le permis permet à l'autorité instructrice et/ou à la commune d'examiner le projet de construction envisagé et de vérifier sa conformité avec le PLU.**

Du rôle de territoire d'accueil à celui de maître d'ouvrage

Trois postures au choix pour s'impliquer au plus juste, selon l'intérêt du projet et selon les capacités de la commune à s'investir.

Degrés d'implication possibles de la commune dans une opération d'aménagement (source: AURM)



Quelle position tenir en tant que commune face à un projet ?

Lorsqu'une opération de production de logement doit être menée sur son territoire, la commune bénéficie d'une nouvelle opportunité de mettre en œuvre sa politique résidentielle et sociale et de leur donner un coup d'accélérateur par la réalisation concrète d'une offre supplémentaire.

Quelles que soient la nature, la taille ou l'importance de l'opération, **une opération d'aménagement constitue la suite et l'aboutissement d'une réflexion plus large de la commune sur le foncier et sur le PLU**. La commune doit dès lors évaluer l'adéquation des projets d'opérations résidentielles avec les objectifs poursuivis mais aussi les impacts potentiels sur son territoire.

Pour chaque opération, la commune doit aussi s'interroger sur la position qu'elle souhaite tenir. Veut-elle se contenter d'accueillir l'opération et d'exercer son contrôle au regard de sa compétence urbanisme? Souhaite-t-elle jouer un rôle plus actif via dans la définition et le montage du projet? Est-elle prête à être moteur en portant l'opération?

⊕ Commune d'accueil ... suivre le projet

C'est opter pour une position extérieure au projet. A minima, **assurer le rôle d'instruction du ou des permis en phase finale du projet**, conformément au règlement et aux orientations préalablement définies dans le PLU. Mais **l'intérêt de la commune est aussi d'ouvrir un dialogue plus ou moins important avec les porteurs de projet** pour échanger sur les attendus mutuels en termes de programme, d'aménagement, d'intégration urbaine et paysagère, etc.

⊕ Partie prenante ... participer au projet

Sur un projet où **la commune est directement impliquée (terrain communal dans l'emprise, programmation d'un équipement public, ...)**, la commune devient un **acteur de l'opération d'aménagement**. Elle doit composer le projet avec les autres acteurs, en veillant à la fois à l'intérêt général du projet et à ses intérêts propres et attentes.

Une commune peut **par exemple s'engager dans une association foncière urbaine** auprès des propriétaires fonciers ; ou bien **faire signer une convention avec les aménageurs/constructeurs pour la programmation et le financement d'équipements publics** au sein de l'opération (Projet Urbain Partenarial) ; ou encore **s'associer à un autre pétitionnaire pour déposer un permis valant division** dont seule la charge d'une partie du projet lui reviendrait.

⊕ Maître d'ouvrage ... initier (ou porter) le projet

Dans le cas d'un projet intégrant un enjeu fort d'intérêt communal et/ou dans le cas d'une opportunité foncière, la commune peut se positionner en tant que maître d'ouvrage du projet. Elle bénéficie ainsi du **pouvoir de décision et de contrôle sur la réalisation du projet**.

Initier et porter le projet suppose pour la commune **d'avoir des capacités de s'investir (ressources humaines, temps, finances, ...)**. Si elle choisit de **déléguer la réalisation du projet à un aménageur via une concession d'aménagement**, elle peut alors se décharger d'une partie significatives de ces contraintes de portage de l'opération.

Les acteurs de l'urbanisme opérationnel pour le logement

L'urbanisme opérationnel implique de multiples acteurs : collectivités publiques, société publique ou d'économie, aménageurs, lotisseurs, constructeurs, bailleurs sociaux, propriétaires, ...

* : les acteurs incontournables

➔ Le maître d'ouvrage * : le commanditaire

Le maître d'ouvrage est la **personne physique ou morale à la demande de qui l'opération est réalisée**. La maîtrise d'ouvrage peut être **privée ou publique**, dans ce dernier cas (une commune par exemple) la collectivité remplit sa fonction d'intérêt général. **Elle engage sa responsabilité** sur l'opération. Le maître d'ouvrage en tant que décideur, est maître de la commande, du contenu du projet, des procédures. **Il a cependant la faculté de déléguer à un mandataire** une part de ses attributions.

➔ Le maître d'ouvrage délégué : le mandataire

Il s'agit de la **personne (physique ou morale) à qui le maître d'ouvrage donne mandat pour exercer en son nom et pour son compte tout ou partie de ses prérogatives**. Dans tous les cas, un maître d'ouvrage public ne peut déléguer sa responsabilité. Le mandataire peut par exemple s'occuper de gestion financière et administrative, ou engager des prestataires pour les études et travaux. **En termes de logement, les bailleurs sociaux ou les aménageurs sont souvent mandatés.**

➔ L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) : le conseil

Quand la maîtrise d'ouvrage choisit de s'en doter, l'assistant à maîtrise d'ouvrage remplit avant tout un **rôle de conseil et d'accompagnement à la gestion du projet**. L'AMO peut notamment apporter assistance à la formulation des besoins, aux études de faisabilité, au montage juridique et financier, à la définition du contenu et des enjeux du projet, au suivi de la maîtrise d'oeuvre et du projet.

L'AMO d'une opération d'aménagement peut être confiée à des organismes au service des collectivités (Agence d'urbanisme départementale ou locale, CAUE), **à une société publique locale ou d'économie mixte** (SERM, etc) ou encore **à un bureau d'études privé**.

Les différents acteurs possibles d'une opération d'aménagement et leur rôle dans l'opération (source: AURM)



➔ L'aménageur : le "chef d'orchestre"

Les aménageurs et lotisseurs interviennent sur des opérations résidentielles de taille moyenne ou grande. **Leur rôle est d'organiser le foncier pour la réalisation des opérations, puis de l'équiper et l'aménager pour le valoriser lui-même ou le revendre en lots à bâtir**. Il assure la vision d'ensemble et travaille à la cohérence de l'aménagement. Il peut s'agir de **sociétés privées ou de sociétés publiques d'aménagement**.

➔ Le maître d'oeuvre * : le concepteur

Le maître d'oeuvre est **chargé de la conception de l'opération et de superviser sa réalisation par les entreprises**. Il réalise en particulier les études d'avant projet et de projet.

Il s'agit d'architecte(s) et d'urbaniste(s), associés si besoin à d'autres compétences (bureaux d'études techniques, paysagistes, économistes, etc).

➔ Les constructeurs : les bâtisseurs

Il s'agit des promoteurs, des bailleurs et constructeurs de maisons voire des lotisseurs qui produisent et vendent (ou louent) les bâtiments.

➔ Les propriétaires * : les contributeurs en foncier

Sans eux et sans cession de leur terrain, pas d'opération possible. **La majorité du foncier mobilisé pour le logement, vient au départ de propriétaires privés**. Le plus souvent, ceux-ci vendent ou négocient leurs terrains à des opérateurs. Mais les propriétaires sont aussi parfois les maîtres d'ouvrage.



Les outils de l'urbanisme opérationnel pour la production de logements

Définir
<p style="text-align: center;">Fiche 3A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cahier des charges, charte, etc
Évaluer
<p style="text-align: center;">Fiche 3B</p> <ul style="list-style-type: none"> • Étude de faisabilité
Confier
<p style="text-align: center;">Fiche 3C</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concours • Dialogue compétitif
Engager
<p style="text-align: center;">Fiche 3D</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone d'Aménagement Concerté • Projet Urbain Partenarial • Lotissement communal • Association Foncière Urbaine
Autoriser
<p style="text-align: center;">Fiche 3E</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permis d'aménager et déclaration préalable • Permis de construire valant division

Fiche 3A - L'idée du projet

Un document rédigé en amont pour définir les attendus et pour orienter la (les) opération(s) est intéressant pour une commune. Il peut servir de support de communication sur le projet, de support de dialogue et de concertation avec les opérateurs, ou bien encore de base pour la rédaction d'un document plus contractuel (cahier des charges) en vue d'une mise en concurrence, d'une cession de terrain, d'une convention d'aménagement, etc...

Fiche 3B - La faisabilité du projet

➔ L'étude de définition ou de faisabilité

Une étude pour évaluer la faisabilité du projet (programme, budget, procédure, ...).

Fiche 3C - La conception du projet

➔ Fiche 3C1 - Le concours

Un moyen de désigner une équipe de conception en adéquation avec le projet. La mise en concurrence est obligatoire en cas de maîtrise d'ouvrage publique.

➔ Fiche 3C2 - Le dialogue compétitif

Un moyen de choisir et de mettre en concurrence des maîtres d'oeuvre, en deux temps. Après une première sélection, un nombre de candidats restreint est retenu, avec lesquels la maîtrise d'ouvrage peut engager un dialogue et des échanges autour du projet. Au terme de ce dialogue compétitifs, le candidat qui remet l'offre jugée la plus intéressante est retenu comme maître d'oeuvre.

Fiche 3D - La mise en oeuvre du projet

➔ Fiche 3D1 - La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Une procédure qui permet à une collectivité de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement d'un ensemble conséquent de terrains. La création d'une ZAC implique une concertation avec les habitants et personnes concernées.

➔ Fiche 3D2 - Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Un outil qui est à la fois une procédure d'aménagement et un mode de financement conventionnel des équipements publics.

➔ Fiche 3D3 - Le lotissement communal

L'opération consiste dans la division d'une propriété foncière pour implanter des bâtiments. Il est mis en place par un investisseur privé ou par une collectivité.

➔ Fiche 3D4 - L'Association Foncière Urbaine (AFU)

Un outil permettant aux propriétaires de se regrouper pour prendre une part active et intéressée à l'aménagement de leurs terrains, lorsque celui-ci nécessite une mise en commun de moyens fonciers et financiers.

Fiche 3E - La réalisation du projet

➔ Fiche 3E1 - Le permis d'aménager et la déclaration préalable

Ils autorisent un découpage foncier de terrains en lots en vue de les bâtir.

Fiche 3E2 - Le permis de construire valant division

➔ Il permet en une procédure unique à la fois de diviser un terrain et de le construire sans passer par un lotissement ou un permis d'aménager.



Des critères pour mieux cibler les outils les plus adaptés

Une opération d'aménagement peut tout autant ne nécessiter le recours qu'à un seul outil que justifier de combiner plusieurs outils.

Le choix du ou des outils les plus adaptés va dépendre de la nature de l'opération (taille, programme, besoin d'équipements communs) **et du contexte** dans lequel s'inscrit le projet (maîtrise, foncière, montant et financement).

Quel(s) outil(s) privilégier et utiliser? Plusieurs critères relatifs au contexte de l'opération permettent une pré-sélection.

Le tableau ci-dessous propose une première approche multi-critères pour pré-identifier les outils possibles. Les fiches-outils détaillées du guide permettent ensuite une connaissance fine de l'outil et précisent les contextes et champs d'application de l'outil. La collectivité peut alors faire un choix plus éclairé sur le ou les outils appropriés à l'opération envisagée.

Tableau de synthèse pour une première approche des outils et de leur pertinence au regard de l'opération (source: AURM)

Outil	N° fiche guide	Taille opération		Maîtrise foncière intégrale		Montant opération		Programme		Equipements communs	
		Petite ou moyenne	Grande (> 2 ha)	Oui	Non	Raisonnable	Elevé	Simple	Complexe (mixte, non défini)	Oui	Non
Cahier des charges	3A	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Etude de définition	3B		×	×	×	×	×		×	×	×
Lancement d'un concours	3C	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Dialogue compétitif	3C		×	×	×	×	×		×	×	×
ZAC	3D		×		×		×		×	×	
PUP	3D	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
Lotissement	3D	×	×	×		×	×	×		×	×
AFU	3D	×	×		×	×	×	×	×	×	×
Permis d'aménager	3E	×	×	×	×	×	×	×		×	
Le permis valant division	3E	×	×	×		×	×		×	×	×



Non autorisé

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne,
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Yasmine Khadidja RAHMANI

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 3 Urbanisme opérationnel

PLH

Fiche 3A

janvier
2016

Fiche 3A L'idée du projet

Prendre un temps, très en amont, pour définir le cadre des attendus de la commune quant aux futures opérations qui se présenteront sur son territoire



« L'Orangerie Sainte-Anne » à Lutterbach : 207 logements en plein centre ville issus d'une concertation étroite et encadrée entre l'aménageur et la commune (photo : Google Earth)

Un document cadre du ou des projets comme outil pédagogique

L'élaboration d'un document écrit plus ou moins contractuel en amont des opérations envisagées sur un site ou sur une commune s'avère être un véritable atout pour formaliser les réflexions préalables et attendus des futurs projets.

Avant de se trouver face aux étapes de conception et de mise en oeuvre des opérations d'aménagement, **la collectivité a intérêt à développer une réflexion préalable à l'opération** en termes d'objet, de contenu et de portée de celle-ci. Un document rédigé posant des principes en cette phase amont est un outil support pour **permettre à la collectivité de mener un dialogue formel et une concertation avec les porteurs de projet voire avec la population.**

L'investissement de Mulhouse Alsace Agglomération dans l'élaboration du PLH et la fine mise au point de ses objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logement doit pouvoir servir de feuille de route aux différents projets résidentiels. Les communes peuvent ainsi s'appuyer sur les éléments d'expertise et de suivi du PLH (atlas foncier, objectifs chiffrés, orientations, etc) et sur tout autre expertise extérieure ou interne pour **mieux encadrer et anticiper les futures opérations.**

Liens autres fiches

Thème 3 - L'urbanisme opérationnel

Fiche 2B - Les OAP

Fiche 3D1 - La ZAC

Fiche 3D2- Le lotissement communal

Retour d'expérience - Kingersheim



“ A retenir ... le document cadre

• Les plus

- Un document au format souple (différentes formes et statuts)
- Permet un socle commun pour un projet partenarial ou des projets multiples
- Document support pour faire de la pédagogie et de la concertation autour des projets

• Les points de vigilance

- Bien choisir le statut du document-cadre selon la portée qu'on souhaite lui donner

➔ Définition et principes de l'outil

L'élaboration et la rédaction d'un document cadre écrit en amont d'une opération d'aménagement n'est **ni une étape systématique ni une procédure type**.

Il s'agit plutôt d'une **démarche volontaire à l'initiative d'une collectivité, soucieuse d'infléchir et d'orienter les projets privés par des exigences guidées par l'intérêt général**.

Ce type de document-cadre peut recouvrir **différentes appellations : charte, livre blanc, guide d'aménagement, cahier des charges, convention, orientations d'aménagement, etc.**

Il peut être soit d'ordre :

- **moral** : charte, livre blanc, guide, référentiel ;
- **contractuel** : convention ou encore cahier des charges de ZAC ou de lotissement ou de cession de terrain (cf. fiches 3D1 et 3D2) ;
- **réglementaire** : orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU (cf. fiche 2B).

➔ Contexte et champ d'application

A l'occasion de l'élaboration du PLU, la commune énonce bien souvent à travers son document (PADD, OAP et règlement) un projet urbain global, répondant à un aménagement et à un développement durables, ainsi que des principes d'aménagement associés pour le mettre en oeuvre.

La rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU s'apparente déjà à un document-cadre, en énonçant des principes d'aménagement et des éléments de programmation applicables aux sites associés. Il s'impose alors aux autorisations du sol sur ces sites en termes de compatibilité (cf. fiche 2B).

En outre, dans la continuité du PLU, et/ou pour poursuivre une stratégie insuffisamment aboutie dans le PLU, **la commune peut se lancer dans l'élaboration d'un document cadre pour les opérations d'aménagement**.

La collectivité peut envisager **ou bien un document cadre général, dans l'idée de principes d'aménagement qui vaudront pour chaque opération d'aménagement convenue**. Par exemple : charte d'aménagement durable, guide de recommandations pour les opérations d'aménagement, etc.

Ou bien, elle peut élaborer un document-cadre spécifique à certaines opérations (notamment les opérations importantes ou stratégiques ou les opérations initiées par la commune). Il s'agit alors de documents avec des principes d'aménagement souvent plus précis et spatialisés. Ces documents prennent aussi fréquemment une forme contractuelle, à la hauteur des enjeux de l'opération. Par exemple : convention d'aménagement ou cahier des charges.

Nota-bene : les deux démarches, document cadre général et documents-cadres particuliers, sont combinables.

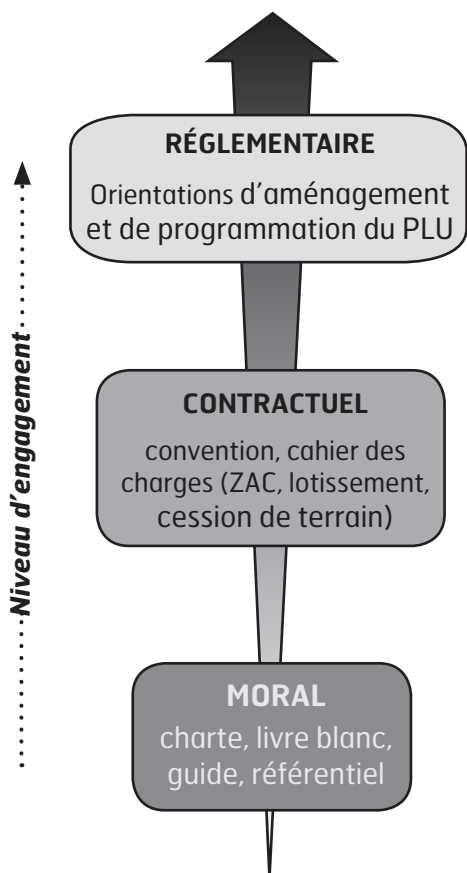
➔ Intérêts et points de vigilance

- Un document-cadre est dans un premier temps **un outil de réflexion** pour aider la commune à définir et formaliser ses attentes quant aux futures opérations. C'est aussi **un document-clé pour engager des partenariats et des collaborations favorables aux projets**. Le document est alors support d'échanges, de co-élaboration en aidant la commune à se positionner en tant que force de proposition et partie prenante du projet. Le document est aussi support du contenu de l'engagement entre les parties prenantes.

Un document-cadre est aussi **un bon outil pédagogique, non seulement pour la commune en interne (élus, services techniques) mais aussi pour la population** dans le cadre d'une communication volontaire ou d'une concertation publique obligatoire. Il permet de mieux faire connaître et comprendre les réflexions, les objectifs et attentes et le positionnement de la commune.

- Selon la portée que l'on souhaite donner aux exigences de la collectivité, il s'agit de **bien choisir le statut du document-cadre** (moral, contractuel ou réglementaire).

Les différents niveaux d'engagement possibles pour un document cadre (source: AURM)



Des solutions et des types de documents pour encadrer un futur projet selon le niveau d'engagement souhaité



Exemple local d'application : Les Vallons Fleuris à Didenheim

Un futur quartier résidentiel important pour la commune

L'opération d'aménagement dénommée «Les Vallons Fleuris » devrait accueillir environ 400 logements sur une superficie de 15 hectares, correspondant au dernier site d'extension possible sur la commune.

L'opération est conséquente pour Didenheim car elle représenterait à terme un apport de près de 900 habitants sur cette commune d'à peine 1700.

Une volonté claire de la commune de maîtriser l'opération autant que possible

Bien que propriétaire d'une partie des terrains, la commune n'en est pas maître d'ouvrage puisque la majorité du foncier est sous maîtrise de l'aménageur, la SIMAC Est.

Après une tentative de procédure de ZAC avortée, la commune a relancer le projet par un travail de co-élaboration avec l'aménageur, l'Agence d'Urbanisme (AURM) et la communauté d'agglomération (m2A).

En jeu pour la commune, le devenir d'un site stratégique mais aussi le souhait d'un projet réussi à tous les niveaux.

Un important travail de réflexion et de concertation en amont du projet

La commune a choisi de miser pour cette solution en raison, d'une part, du dialogue régulier et constructif qu'elle a pu engager avec l'aménageur et, d'autre part de l'assistance technique de l'AURM et de m2A. Un climat de confiance a ainsi pu s'instaurer autour du projet.

Des réflexions préalables ont été menées par la commune pour définir les enjeux et objectifs de ce futur quartier. Puis l'aménageur a présenté un projet (programme et schéma d'aménagement) en phase avec ces objectifs.

Un « cahier des charges » comme engagement moral

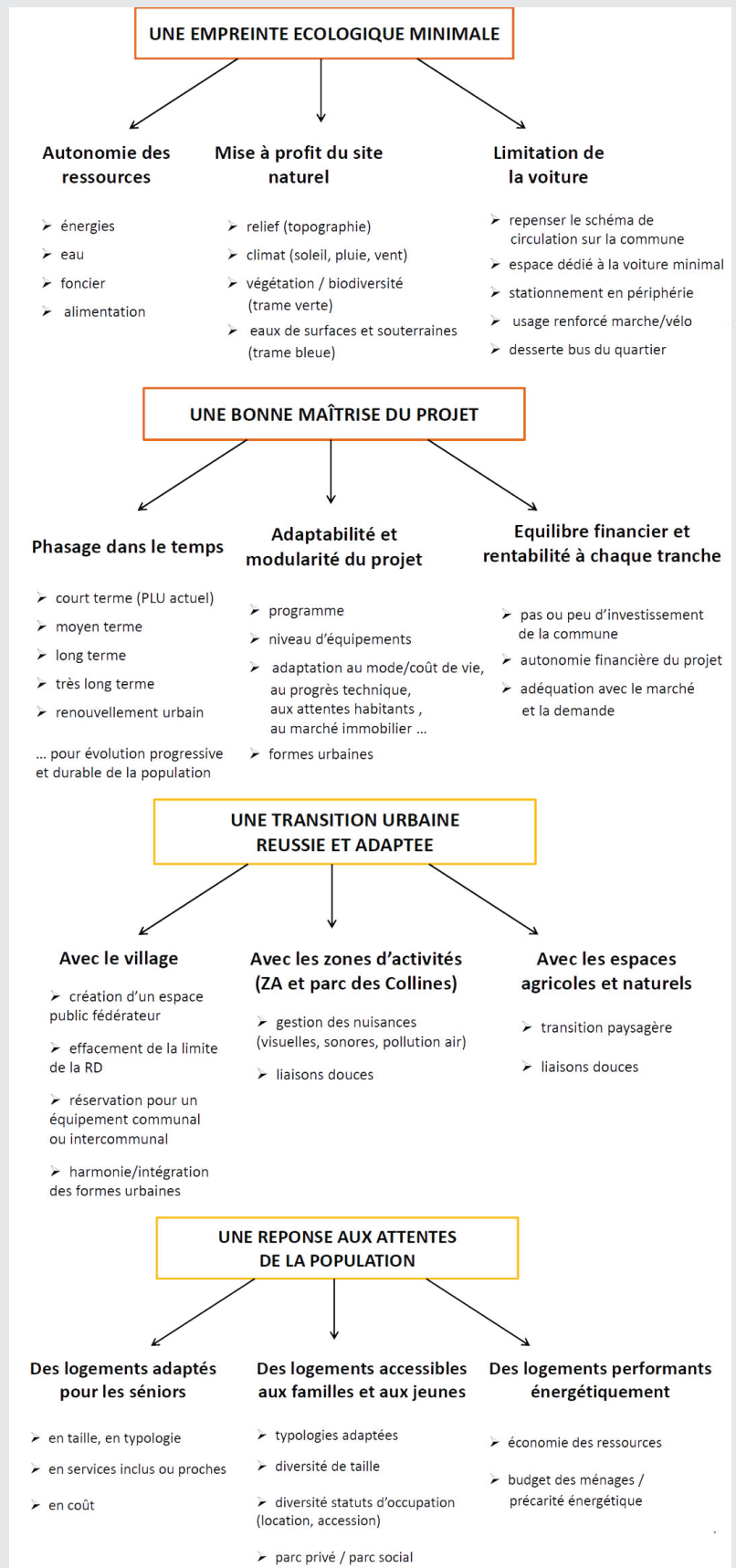
Un «cahier des charges» a ensuite été rédigé pour entériner l'accord entre la commune et l'aménageur autour d'un projet partagé. Ce cahier des charges comprend des objectifs quant au contenu du projet (cf. illustrations ci-contre). Mais il pose aussi des objectifs de méthode quant à la conduite et au suivi du projet : mise en place d'un « comité de pilotage et de suivi » qui se réunira de façon régulière tout au long du projet.

Sa portée n'est pas contractuelle et sa signature vaut uniquement engagement moral entre la commune et l'aménageur.

De futures OAP pour un encadrement renforcé

La révision à venir du PLU prévoira des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) détaillées sur ce secteur, à partir des principes et du schéma d'aménagement convenu. Elles prendront le relais sur les objectifs de contenu du projet mais le cahier des charges gardera son intérêt quant aux objectifs de méthode (comité de suivi).

Quels enjeux pour le projet des «Vallons Fleuris» ?



Quatre grands enjeux identifiés par le groupe de travail et déclinés en objectifs, auxquels le futur projet devra répondre (source : AURM)

• Pour en savoir plus ... Contact : Jean-Denis BAUER (Maire), mairie.didenheim@wanadoo.fr



Exemple local d'application : l'Orangerie Saint-Anne à Lutterbach

Un projet initié et maîtrisé par la commune via la signature d'une convention entre l'aménageur et la commune puis la modification du POS

L'opération, initiée en 2006 et aujourd'hui quasiment achevée, compte 207 logements sur 2,6 hectares, dont 39 logements sociaux. Elle a été le fruit d'une concertation importante entre l'aménageur, Trianon Résidences, et la commune. Celle-ci a permis de s'accorder sur un cahier des charges pour l'opération, consistant en des principes d'aménagement et un plan d'aménagement de secteur.

Une convention a été signée entre l'aménageur et la commune, sous forme d'acte authentique en juin 2006. Puis les éléments techniques (orientations d'aménagement et schéma) ont été intégrés au POS par voie de modification en octobre 2006.



Photo de l'opération (source : AURM)



Esquisse 3D du projet d'aménagement (source : Trianon Résidences)

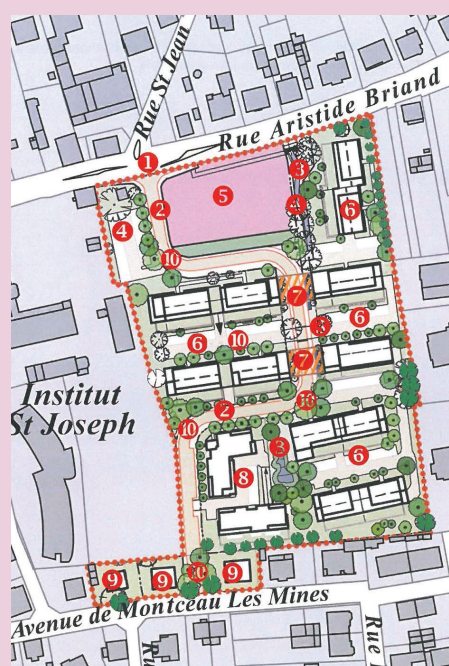


Schéma d'aménagement figurant au POS

3 AMÉNAGEMENT D'UN PARCOURS DE L'EAU

L'aménagement d'un parcours de l'eau participe d'un principe faisant une large part aux éléments non bâtis et non minéraux. Il s'agit d'intégrer dans l'opération d'aménagement des éléments de nature à restituer ou à préserver la mémoire du lieu.

Cette mise en scène de l'eau de ruissellement se développera en 3 phases :

- la première consiste à créer dans le mur en pierres existant sur la rue Aristide Briand, un accès par escalier à un cheminement piéton accessoire accompagnant les eaux libres de ruissellement dont le lit est ponctué d'enrochements ou de matières minérales
- la deuxième se poursuit en une représentation canalisée de l'eau de ruissellement dans la partie centrale de l'aménagement
- la troisième, en contrebas des deux autres, termine l'aménagement par un petit biotope où dominera le végétal associé à l'eau.

4 PRÉSERVATION DES ARBRES REMARQUABLES

Le principe de conserver la mémoire du lieu se manifeste par la préservation de certains arbres ou groupes d'arbres remarquables qui seront mis en valeur par l'aménagement, notamment dans la première partie du parcours de l'eau.

5 SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Une réserve foncière correspondant à environ 1/10^{ème} de la surface du secteur sera destinée à recevoir un équipement public. Afin de ne pas charger la voie de desserte et d'en optimiser l'accès depuis le centre ville, son emplacement sera situé dans la partie nord du site, proche de la rue Aristide Briand. Le programme prévu comprendra principalement une école maternelle.

6 SECTEUR LOGEMENTS COLLECTIFS

En dehors des équipements publics, le secteur sera à dominante d'habitat, dont la majeure partie en logements collectifs. La forte déclivité du site, selon un axe nord/sud, et la densité limitée permettront de favoriser un habitat contemporain disposé le plus possible en terrasses selon des plates-formes successives jusqu'en bas de pente. Dans ce secteur sont autorisées les toitures terrasses afin de limiter la hauteur totale des constructions et favoriser l'ensoleillement.

7 AMÉNAGEMENT D'UNE PORTE URBAINE

Parmi les séquences d'aménagement, générées par la sinuosité de la voirie, celle, centrale, associée à la représentation canalisée de l'eau de ruissellement, favorisera l'ambiance piétonne, sa voirie sera marquée au sol par des traitements spécifiques et sera bordée de bandes paysagères plantées de bosquets, de fleurs ou d'arbustes florifères, dans un esprit urbain. En cet endroit, les bâtiments qui délimitent cet espace seront disposés de manière à créer un effet de resserrement accompagnant les aménagements paysagers, ou de porte urbaine, par un traitement architectural approprié.

8 SECTEUR LOGEMENTS COLLECTIFS PUBLICS

Une proportion d'environ 20% du nombre de logements prévus sur le secteur sera affectée aux logements collectifs publics. Ces programmes seront locatifs. Leur architecture sera en harmonie qualitative avec les programmes de promotion privée du secteur.

9 SECTEUR LOGEMENTS INDIVIDUELS

Les terrains situés en contrebas du site, le long de l'avenue de Montceau-les-Mines et au-delà du mur en pierre les séparant du secteur d'habitat collectif, seront affectés à l'habitat individuel afin de compléter le tissu d'habitat individuel existant dans l'avenue.

10 PLANTATIONS A RÉALISER

La jonction de la voie de desserte du nouvel aménagement à l'avenue de Montceau-les-Mines, nécessaire pour raison de sécurité et d'accessibilité, sera marquée par une configuration étudiée de manière à la rendre peu présente, afin de ne pas encourager son utilisation comme raccourci. Le dispositif sera constitué de plantations disposées de part et d'autre de la voie à l'approche de la jonction, dans un effet de porte végétale fermant visuellement la perspective depuis le haut du site.

Orientations écrites figurant au POS (source : POS Lutterbach - 2006)

• Pour en savoir plus ...

Contact : Francis WIRA, wira.francis@mairie-lutterbach.fr

• Autres communes ayant utilisé l'outil (non exhaustif)

- Riedisheim - Staffelfelden

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne,
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Yasmine Khadidja RAHMANI

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 3 Urbanisme opérationnel

PLH

Fiche 3B
janvier
2016

Fiche 3B La faisabilité du projet

Prendre un temps nécessaire avant le lancement d'un projet important ou complexe pour mieux appréhender ses conditions de réussite



Riedisheim : appréhender les conditions de réussite d'une opération de démolition-reconstruction d'un grand immeuble en plein coeur de la commune

Références juridiques

Article 2 de la Loi relative à la Maîtrise d'Ouvrage publique (MOP) du 12 juillet 1985

Liens autres fiches

Thème 3 - L'urbanisme opérationnel

Fiche 3C1 - Le concours

Fiche 3C2 - Le dialogue compétitif

Retour d'expérience - Kingersheim

Mieux définir la faisabilité du projet et son contenu possible

Il s'agit d'aider la maîtrise d'ouvrage à conforter ou non un projet envisagé au regard de sa faisabilité technique, juridique et financière.

Pour les opérations d'aménagement d'envergure, de par leur taille, leur complexité ou leurs enjeux, il est utile de **prendre le temps de bien définir les contours d'un futur projet ainsi que les modalités et moyens pour sa mise en oeuvre.**

Le recours à une étude spécifique s'impose alors, dans l'intérêt du futur projet, pour ouvrir le champ des idées et des possibles. On peut alors recourir à une étude de faisabilité, voire de définition du projet.

Il s'agit de mettre en place un partenariat étroit et une interaction en amont entre maître d'ouvrage et experts (équipes pluridisciplinaires) pour une **mission d'assistance à la définition et la faisabilité du projet.**

Ce type d'étude permet d'aller plus loin qu'une démarche de concours, à la finalité moins aboutie. A la différence du concours, l'étude est confiée à un seul candidat (sans mise en concurrence pendant l'étude). Si l'étude confirme la faisabilité et l'intérêt du projet, la collectivité peut avoir intérêt à confier au même prestataire, dans la continuité, la maîtrise d'oeuvre du projet et sa conception.



“ A retenir ... l'étude de définition ou de faisabilité

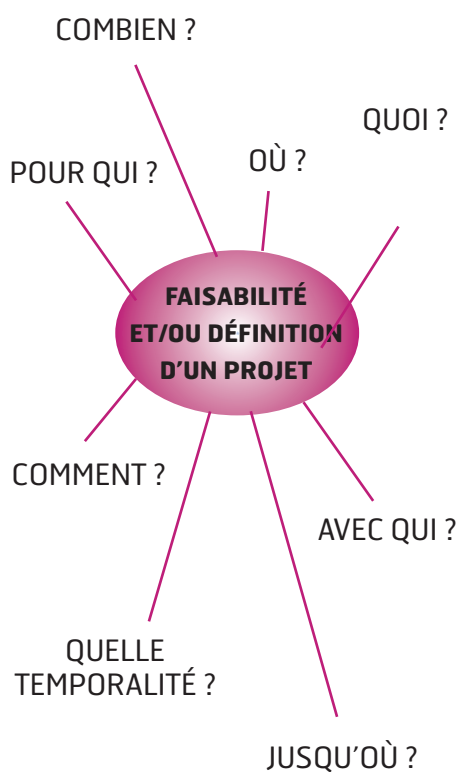
• Les plus

- Un temps d'échange privilégié autour du projet, en amont de celui-ci
- Aider à la décision pour savoir s'il faut lancer ou non le projet, et, le cas échéant, identifier les conditions de réussite
- Anticiper les éventuelles difficultés liées au projet
- L'intérêt de poursuivre avec le même prestataire pour la maîtrise d'oeuvre

• Les points de vigilance

- Un budget conséquent à mobiliser en sus des études de conception

Les réponses apportées par une étude de faisabilité ou de définition (source: AURM)



Une étude de faisabilité et/ou de définition pour esquisser les réponses aux grandes questions qui sous-tendent un projet avant de le lancer

➡ Définition et principes de l'outil

Les études de définition ou de faisabilité ont pour objet d'**aider la maîtrise d'ouvrage à mettre au point un programme et dessiner un futur projet dans un espace donné, au regard des besoins identifiés et des moyens** (notamment financiers) qu'il est possible de mettre en oeuvre.

L'étude de faisabilité s'attache avant tout à évaluer les conditions de réalisation et de réussite du projet en termes de budget, de procédure, de moyens techniques, de temporalité et de programme.

Ces études s'adressent et sont confiées à des équipes composées à la fois de programmeurs-économistes et de maîtres d'oeuvre, amenées à travailler soit dans le cadre d'une mise en concurrence de plusieurs équipes (étude de définition), soit en direct avec la maîtrise d'ouvrage ou avec l'aménageur.

➡ Contexte et champ d'application

L'étude de définition ou de faisabilité est particulièrement adaptée aux **opérations d'aménagement urbain de taille significative**, tant sur des projets de nouveaux quartiers que sur des projets de restructuration urbaine. Elle s'avère aussi très utile dans le cas d'un **projet d'aménagement au programme complexe**, soit parce qu'il est mixte (fonctions diverses, public/privé, etc), soit parce que le programme du projet reste encore indéterminé.

L'étude de définition permet notamment de travailler sur les dimensions d'insertion urbaine du projet et de qualification des espaces publics qui le composent.

➡ Intérêts et points de vigilance

- L'étude de définition ou de faisabilité met à plat et crée des liens entre les contraintes d'une part et les enjeux du projet d'autre part, pour **donner du sens à l'opération**.

Elle crée **une vraie émulation autour du projet via un temps d'échange, d'idées et de partage très enrichissant pour le projet et ses acteurs**. En cela, elle s'inscrit dans un état d'esprit proche de celui d'une démarche de concours ou de dialogue compétitif (cf. fiche 3C) mais sans mise en concurrence de plusieurs équipes pour les réflexions.

L'étude de faisabilité ou de définition **permet d'aller plus loin qu'un concours**, dans son contenu et ses attendus, notamment techniques et financiers. Elle **prépare et préfigure les études ultérieures de conception pour le futur marché de maîtrise d'oeuvre** de l'opération qui constitue l'étape suivante.

Si le prestataire en charge de l'étude faisabilité ou de définition réunit les compétences nécessaires, la collectivité peut envisager de lui confier à la suite le marché de maîtrise d'oeuvre (dans le respect des règles et seuils du Code des Marchés Publics).

- L'étude de définition et de faisabilité génère **un budget non négligeable** en amont du projet. La pertinence de cet investissement financier supplémentaire est à mesurer au regard du poids que représentent la levée des aléas et des incertitudes dans l'économie générale du projet.

Comme dans toute démarche de mise en concurrence, il faut être vigilant à **traiter de façon équitable les différentes équipes**, pour leur donner les mêmes informations et conditions de réflexion et de travail.

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre de l'étude de définition ou de faisabilité

Pour le lancement et la réalisation de l'étude de faisabilité ou de définition, deux cas de figure sont possibles: confier l'étude directement à un prestataire ou bien passer par un appel à concurrence classique.

1. Commande directe à un prestataire

Elle est possible dans le cas d'un contrat de type «in-house» (encore appelés contrats de quasi-régie, ou contrats de prestations intégrées) qui se situe en dehors du champ d'application du code des marchés publics.

Il peut être conclu par la collectivité avec un organisme privé sur lequel elle exerce un contrôle analogue à celui exercé sur ses propres services et dont l'essentiel de l'activité est exercé pour le compte des collectivités publiques qui le contrôle (ex : société publique locale, agence d'urbanisme, etc).

L'étude peut aussi être confiée directement si son montant ne dépasse pas 15000€ HT (seuil faible pour une telle étude).

2. Appel à la concurrence

La maîtrise d'ouvrage lance un appel à la concurrence sur la base d'un cahier des charges d'études présentant sa démarche de projet, le site et les objectifs poursuivis. Un règlement de consultation fixe les modalités de rendu et de sélection de l'offre.

Le marché est attribué au candidat qui présente l'offre économiquement la plus avantageuse au regard des critères retenus (prix, compétences, références, méthode, calendrier, ...).

“ Exemple local d'application : Riedisheim, rue de Lorraine

• Une étude de définition urbaine

L'immeuble d'habitat social de 108 logements, dénommé "Bloc Lorraine" et situé en coeur de la ville devait faire l'objet d'une démolition-reconstruction par le bailleur (SOMCO).

La commune a profité de cette opportunité pour engager une étude de définition urbaine sur ce secteur, afin de déterminer quel projet résidentiel et urbain envisager.

L'étude a volontairement été confiée par la SOMCO à deux cabinets d'architectes pour avoir des ambiances différentes qui rompent avec le logement social classique. Les architectes ont d'abord mené une importante réflexion sur la place et l'intégration du projet dans le fonctionnement urbain global et du centre ville (échelle 2 km). Puis une étude plus fine de programmation a permis d'aboutir à un potentiel de 80 logements, dont 60 à réaliser en logements sociaux. La SOMCO a alors demandé aux 2 architectes de faire une proposition pour 30 logements chacun, soit 2 écritures architecturales.

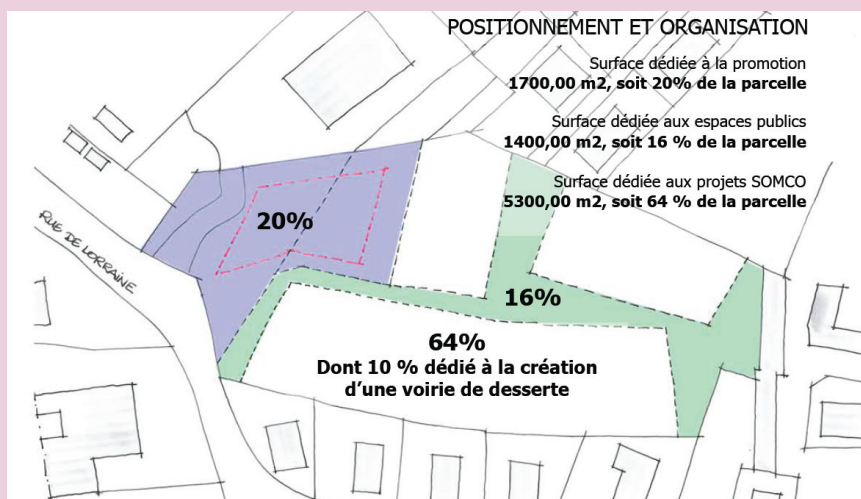
Pour les 20 logements attenants en promotion privé, la ville va lancer un concours ouvert.



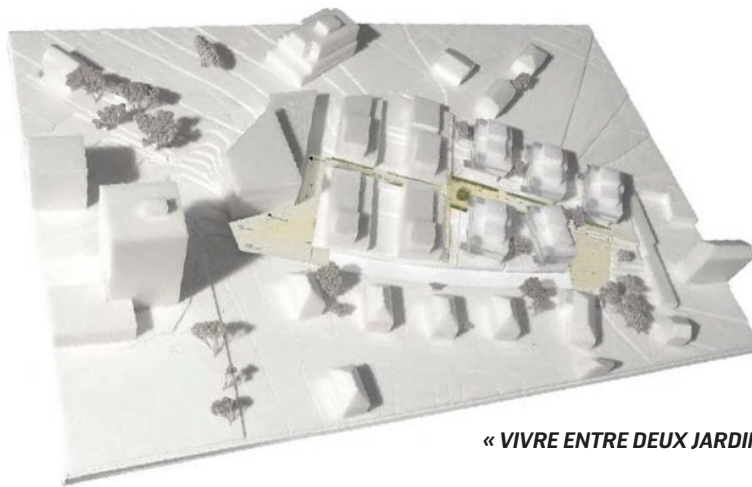
Le Bloc Lorraine démolit au printemps 2015 fait place au nouveau projet (source : Riedisheim)

• Pour en savoir plus ...

Contact : Véronique FELLMANN
veronique.fellmann@riedisheim.fr



Des premières réflexions sur la programmation et l'occupation future possible du terrain puis une maquette présentant un projet possible en termes de volumétrie, d'implantation et d'aménagement (source : DeA architectes et Hugues Klein)



« VIVRE ENTRE DEUX JARDINS »

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Yasmine Khadidja RAHMANI

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

Guide pratique

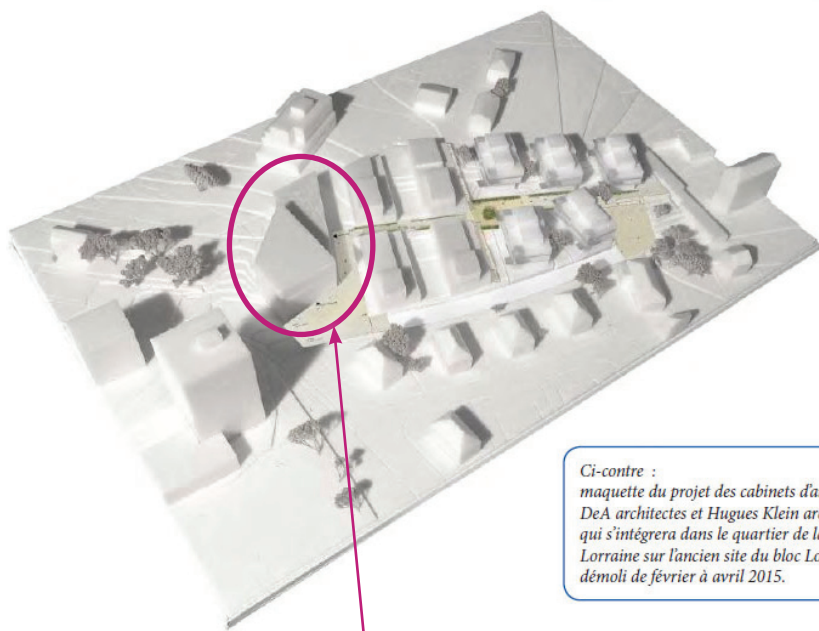
DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 3 Urbanisme opérationnel

PLH

Fiche 3C
janvier
2016

Fiche 3C La conception du projet

Des processus de mise en concurrence pour apporter la meilleure réponse au maître d'ouvrage quant à son projet



*Ci-contre :
maquette du projet des cabinets d'architectes,
DeA architectes et Hugues Klein architectes,
qui s'intégrera dans le quartier de la rue de
Lorraine sur l'ancien site du bloc Lorraine,
démoli de février à avril 2015.*

Riedisheim : un concours à venir pour compléter le programme de rénovation urbaine du site de l'ex Bloc Lorraine avec une opération de promotion privée sous maîtrise communale

Une mise en concurrence pour trouver le fil conducteur du projet et désigner un maître d'oeuvre

SOMMAIRE Fiche 3C

3C- La conception du projet

3C1- Le concours

3C2- Le dialogue compétitif

Il s'agit, pour une maîtrise d'ouvrage, en difficulté pour trouver l'âme ou encore la clé d'un projet, de confronter plusieurs équipes pour l'y aider jusqu'au bout du projet.

C'est une étape où le projet prend corps (programme, forme urbaine) et où le maître d'ouvrage désigne un concepteur ou une équipe de conception.

Pour cela, **deux outils existent, le concours et le dialogue compétitif**, avec une démarche similaire de mise en concurrence mais un cadre de travail et des "règles du jeu" différents.



“ A retenir ... le concours

• Les plus

- Le bénéfice de plusieurs réflexions et propositions par la mise en concurrence
- Une présentation anonyme des rendus pour un choix non guidé par des apriori
- Un cadre propice à des propositions innovantes ou audacieuses

Les points de vigilance

- Un budget conséquent à mobiliser en sus des études de conception
- Traiter équitablement les équipes et instaurer un climat serein de travail entre les équipes

Liens autres fiches

Thème 3 - L'urbanisme opérationnel

Fiche 3B - L'étude de définition

Fiche 3C2 - Le dialogue compétitif

Retour d'expérience - Kingersheim

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre du concours

Déroulé schématique d'un concours

(source : Le concours de maîtrise d'oeuvre, dispositions réglementaires et modalités pratiques d'organisation, Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, 2012)

➔ Définition et principes de l'outil

Le concours est une démarche de **mise en concurrence de professionnels autour d'un projet, basé sur un principe d'anonymat**.

Le processus du concours est pensé pour assurer l'égalité des chances entre les concurrents et permettre au maître d'ouvrage de retenir le candidat présentant objectivement la meilleure réponse.

➔ Contexte et champ d'application

Les concours, dans le domaine des projets d'aménagement, s'adressent aux professionnels tels les urbanistes, les architectes, les paysagistes ou encore les cabinets d'ingénierie, mais peuvent également s'adresser aux étudiants se destinant à ces professions.

Un concours s'envisage le plus souvent très en amont de l'opération, pour définir l'idée ou le programme du projet. Mais on peut tout à fait envisager un concours plus tard, après les études pré-opérationnelles, sur une partie du programme ou des espaces (exemple : sur les espaces publics ou équipements publics ou encore sur le programme d'habitat social).

Un concours peut s'avérer particulièrement intéressant pour les opérations avec un enjeu fédérateur, de "vitrine", d'exemplarité ou encore d'innovation.

➔ Intérêts/points de vigilance

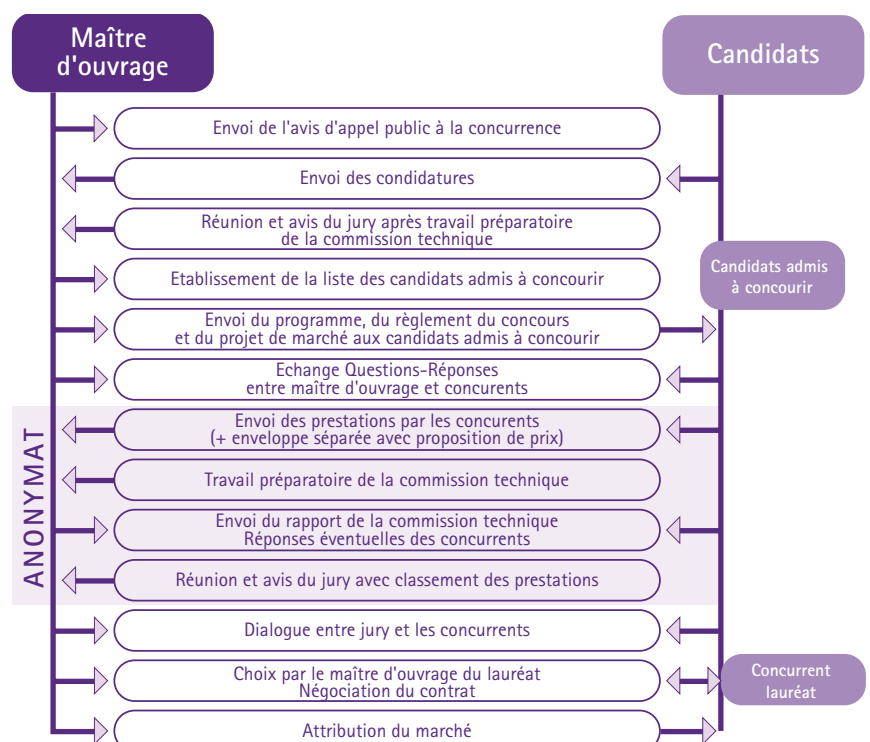
- Un outil de 1er choix pour faire émerger des projets audacieux et innovants
Un outil approprié, en tant que maîtrise d'ouvrage, **quand on manque d'idée ou quand on est à la recherche de «l'idée»**.

Un processus de mise en concurrence qui préserve l'anonymat des candidats pour un choix final de la maîtrise d'ouvrage motivé par la qualité du projet et non la réputation de son ou ses concepteurs

- Le concours permet **un dialogue entre maîtrise d'ouvrage et candidats mais il est très encadré** et ne peut sortir des sujets prévus au procès verbal.

Le concours génère **un budget non négligeable** en amont du projet. La pertinence de cet investissement financier supplémentaire est à mesurer au regard de la singularité du projet.

Comme dans toute démarche de mise en concurrence, il faut être vigilant à **traiter de façon équitable les différentes équipes**, pour leur donner les mêmes informations et conditions de réflexion et de travail.



“ A retenir ... le dialogue compétitif

• Les plus

- Un dialogue itératif très fructueux pour les projets complexes
- La possibilité de discuter sur tous les aspects du projet
- Un temps long d'échanges propice à bien faire connaissance avec le futur lauréat

• Les points de vigilance

- Une possibilité de recours à cette procédure limitée (réservée aux circonstances particulières)
- Une équité et une confidentialité à tenir envers les candidats

➔ Définition et principes de l'outil

Le dialogue compétitif est **une procédure de marché public très encadrée dans laquelle la maîtrise d'ouvrage conduit un dialogue itératif avec les candidats** admis à participer. Au terme de ce dialogue itératif, le projet le plus satisfaisant est retenu.

➔ Contexte et champ d'application

Le dialogue compétitif est une procédure ne pouvant être utilisée, de par son cadre légal, que dans des cas particuliers jugés complexes. C'est-à-dire **quand la maîtrise d'ouvrage n'est pas en mesure d'établir, seule et à l'avance, les moyens techniques ou le montage juridique ou financier pouvant satisfaire ses besoins et objectifs.**

Son champ d'application pour la production de logement reste plutôt restreint. Néanmoins, cet outil peut trouver sa place dans le cas d'opérations résidentielles complexes, telles que les copropriétés dégradées ou les opérations de renouvellement urbain. **Il est en particulier couramment utilisé dans la réhabilitation.**

➔ Intérêts et points de vigilance

- L'intérêt majeur de l'outil réside dans le **principe de dialogue itératif entre les candidats et la maîtrise d'ouvrage, selon un mode assez libre et souple.** Tous les aspects du marché peuvent être abordés, sans avoir eu à les spécifier par avance. La durée de ce dialogue est également peu contrainte (à l'appréciation de la maîtrise d'ouvrage, selon la qualité et richesse des échanges).

La procédure, par sa flexibilité, permet de **sauvegarder tout à la fois le principe de concurrence entre les opérateurs économiques et le besoin de la maîtrise d'ouvrage d'avoir la faculté de discuter avec chaque candidat de tous les aspects du marché.**

Parce qu'elle prépare les études ultérieures de conception et parce que le temps long du dialogue **favorise un bon relationnel entre candidat et maîtrise d'ouvrage**, la procédure permet, sans nouvelle mise en concurrence, de confier à la meilleure équipe, le futur marché de maîtrise d'oeuvre de l'opération.

- Le dialogue compétitif génère **un budget non négligeable** en amont du projet. La pertinence de cet investissement financier supplémentaire est à mesurer au regard du poids que représentent la levée des aléas et des incertitudes dans l'économie générale du projet.

Comme dans toute démarche de mise en concurrence, il faut être vigilant à **traiter de façon équitable les différentes équipes, avec un souci particulier de confidentialité** entre les candidats.

Références juridiques

Article 36 du Code des Marchés Publics.

Liens autres fiches

Thème 3 - L'urbanisme opérationnel

Fiche 3B - L'étude de définition

Fiche 3C1 - Le concours

Retour d'expérience : Kingersheim

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre du dialogue compétitif

Déroulé et procédure du dialogue compétitif

1. Publication du marché et sélection des candidats

Le jury choisit au moins 3 candidats, sur les références et moyens présentés, qu'il invite par écrit à participer au dialogue (date du dialogue, date limite pour demander les renseignements complémentaires et critères d'attribution précisés).

2. Audition des candidats

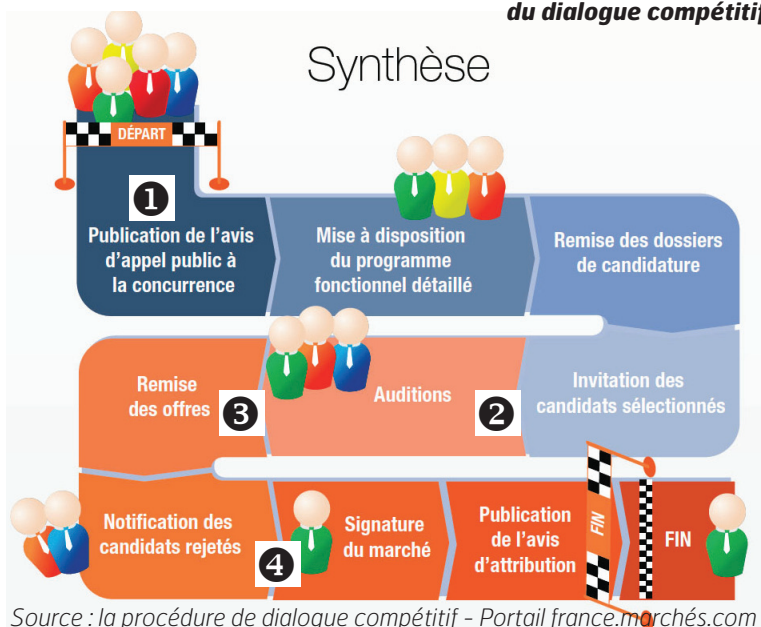
Pour chaque candidat, elle peut être unique ou sous forme de discussions successives, pour une approche plus dynamique. La maîtrise d'ouvrage préserve la confidentialité entre candidats. Quand elle estime les discussions closes, elle met fin au dialogue.

3. Remise des offres

L'offre finale, fidèle au dialogue, est remise sous forme écrite (délai minimum de 15 jours).

4. Attribution du marché

Le candidat ayant présenté l'offre la plus satisfaisante et la mieux notée au regard des critères se voit attribuer le marché. Si le marché le prévoit, les candidats se voit allouer une prime. NB : si aucune offre ne paraît acceptable et satisfaisante, la maîtrise d'ouvrage peut déclarer la procédure infructueuse.



Source : la procédure de dialogue compétitif - Portail france.marchés.com

Exemple local d'application : Mulhouse, Quartier DMC rue du Tarn

La Cité du Tarn, dans le quartier DMC, regroupe 13 immeubles construits entre 1972 et 1975 et compte 442 logements sociaux. Le bailleur Mulhouse Habitat et la Ville de Mulhouse ont décidé en 2012 d'engager une réhabilitation énergétique BBC de toute la Cité. Face à ce chantier important et à la complexité du projet, Mulhouse Habitat a choisi de recourir à un dialogue compétitif. Celui-ci a mis en concurrence 3 candidats (sur 6) durant environ 6 mois.

Le groupement conduit par l'entreprise générale Joachim Armindo a été retenu pour la réhabilitation BBC suite au dialogue compétitif. Le dialogue compétitif a permis de caler le programme des travaux et son financement. Le coût prévisionnel de l'opération s'élève à 9 millions d'euros. Le chantier a été engagé en 2013 pour une durée de 30 mois, selon quatre tranches.



Le quartier après réhabilitation (source : Armindo, perspective non contractuelle)

• Pour en savoir plus ...

Contact : Nathalie LAMEY (service Habitat m2A), nathalie.lamey@mulhouse-alsace.fr

Exemple local d'application : Mulhouse, Nouveau Bassin

Le lot B6 de la ZAC du Nouveau Bassin devait faire l'objet d'une opération résidentielle (logements et quelques petits commerces). Mais suite à des difficultés pour trouver un opérateur, le plan masse initial de la ZAC a été remis en question.

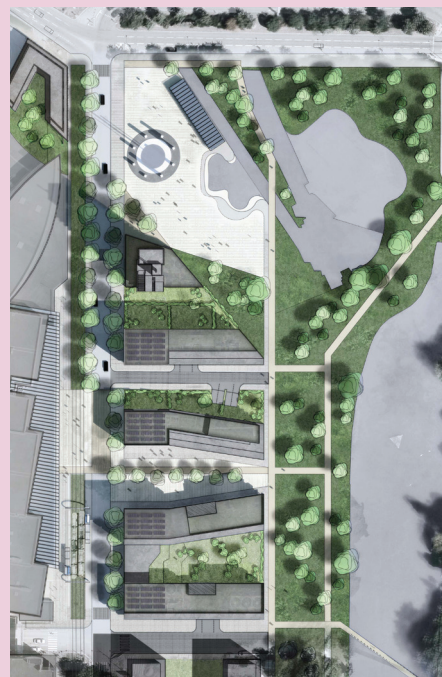
La SERM a opté pour une mise en concurrence en vue de définir un parti d'aménagement et un plan guide. Le marché a été passé suivant une procédure adaptée mais a suivi dans l'idée le principe d'un dialogue compétitif. Trois candidats ont été retenus et un dialogue s'est engagé suivant 4 étapes :

- réunion commune de démarrage (pré-programme)
- rencontres individuelles et collectives (validation des programmes)
- travail individuel des équipes (plan masse et phasage)
- réunion finale de rendu des projets (choix d'une équipe).

L'équipe retenue a été Section Urbaine.

• Pour en savoir plus ...

Contact : ville de Mulhouse, service études urbaines
Valérie PACARY, valerie.pacary@mulhouse-alsace.fr



Esquisse de l'équipe retenue (source : Section Urbaine)

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Yasmine Khadidja RAHMANI

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 3 Urbanisme opérationnel

PLH

Fiche 3D
janvier
2016

Fiche 3D La mise en oeuvre du projet

Des procédures d'aménagement pour solutionner les difficultés liées au foncier et au financement des équipements nécessaires à l'opération.



Wittenheim : la ZAC des Bosquets du Roy, une opération d'aménagement d'envergure débutée début des années 2000 et pas encore achevée

ZAC, PUP, AFU et lotissement : pallier les difficultés liées au foncier et au financement des équipements

SOMMAIRE Fiche 3D

3D- La mise en oeuvre du projet

3D1- La ZAC

3D2- Le PUP

3D3 - Le lotissement communal

3D4- L'AFU

Le moment de la mise en oeuvre est l'étape centrale d'une opération, celle où intervient si besoin une procédure d'aménagement permettant de dérouler le projet préalablement défini.

Dans le cas d'une maîtrise foncière complexe ou d'équipements communs à programmer, on peut avoir recours à des procédures opérationnelles spécifiques intégrant des montages et financements appropriés.

Différents outils juridiques ou contractuels existent pour cela : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), le Programme Urbain Partenarial (PUP) ou encore, plus couramment pratiqués l'Association Foncière Urbaine (AFU) et le lotissement communal.



“ A retenir ... la ZAC

• Les plus

- La commune peut réaliser une ZAC sans être propriétaire des terrains ni devoir les acquérir elle-même
- La commune garde la maîtrise du projet et approuve chaque étape de son élaboration
- Un plan, un règlement et un cahier des charges pour assurer l'efficacité du projet
- Le risque financier de l'opération peut être pris par l'aménageur
- Une concertation publique obligatoire
- Un sursis à statuer dans le périmètre sur les permis pouvant contrarier le projet

• Les points de vigilance

- Une procédure longue
- Un droit de délaissement ouvert aux propriétaires dans le périmètre créé
- Le plan et le règlement de la ZAC sont à intégrer dans le PLU (pas de droit des sols parallèle au PLU)
- Si le projet de ZAC nécessite de faire évoluer le PLU, il faut intégrer le temps de réviser ou modifier le PLU avant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC

➔ Définition et principes de l'outil

La ZAC est une procédure lancée sur l'initiative d'une collectivité pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue d'une opération d'intérêt général.

Une ZAC doit toujours être d'initiative publique : commune, EPCI, établissement public, organisme HLM, État, etc. Son aménagement peut en revanche soit rester public (gestion en régie ou par un aménageur public), soit être confié à un aménageur privé.

➔ Contexte et champ d'application

La ZAC s'avère **un outil approprié pour les opérations complexes**, notamment :

- surfaces importantes (emprise des terrains, surfaces de plancher attendues),
- financement important d'équipements publics ou collectifs (voirie, espaces paysagers, bâtiments publics, ...),
- programmes mixtes (bâtiments privés/équipements publics, logements/autres fonctions, objectifs de mixité sociale),
- restructuration urbaine de secteurs sous-utilisés ou en friche,
- parcellaire morcelé et maîtrise foncière incomplète, difficile ou bloquée,
- études spécifiques préalables à financer.

Pour les communes dotées d'un POS ou PLU, la ZAC est possible quel que soit le zonage.

Elle est lancée, le plus souvent, sur un périmètre unique constitué d'un ensemble de terrains limitrophes mais **elle peut également porter sur plusieurs périmètres, on parle alors de ZAC «multi-sites»**.

➔ Intérêts/points de vigilance

- **La collectivité, maître d'ouvrage, est assurée de pouvoir maîtriser le projet.** Elle peut, sans perdre cette prérogative, opter soit pour gérer elle-même l'opération soit pour confier celle-ci à un aménageur privé ou public.

Le risque encouru quant à l'équilibre financier de l'opération peut être totalement à la charge de l'aménageur sans grever le budget de la collectivité. Un aspect fondamental sur des opérations particulièrement coûteuses et longues à réaliser intégralement.

L'outil ZAC offre **une sécurité juridique éprouvée et une palette d'outils internes appropriés aux opérations importantes et complexes** (sursis à statuer, DUP, cahier des charges, etc)

La mise en place d'une **concertation publique permet une meilleure acceptation et compréhension du projet** par la population et les associations locales.

- La ZAC est **une procédure longue sur plusieurs années et lourde en investissement** (temps, argent, moyens humains, etc).

Le PLU doit être en phase avec la ZAC et intégrer les dispositions réglementaires de celle-ci, ce qui peut impliquer de lancer une procédure pour faire évoluer le PLU (temps plus ou moins long à anticiper selon la procédure qui s'impose).

Références juridiques

Articles L311-1 et suivants et R311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Liens autres fiches

Thème 3 - L'urbanisme opérationnel

Fiche 3A - L'idée du projet

Fiche 3B - La faisabilité

Retour d'expérience -Kingersheim



➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre de la ZAC

1. Concertation préalable

La création d'une ZAC implique une procédure de concertation avec les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées (art. L. 300-2 du code de l'urbanisme). Juste avant l'acte de création de la ZAC, le bilan de la concertation est tiré et présenté à l'organe délibérant. Le conseil municipal (ou l'organe délibérant de la maîtrise d'ouvrage) délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation.

Les modes de concertation classiquement utilisés sont : information sur les supports habituels de communication (site internet, bulletin), réunions publiques, exposition, tenue d'un registre.

2. Définition des caractéristiques de l'opération : études préalables

il s'agit de définir les objectifs, besoins et intentions de la maîtrise d'ouvrage et la faisabilité de l'opération : périmètre de l'opération, programme prévisionnel des constructions et des équipements, analyse du marché immobilier, appréciation des coûts d'aménagement, contraintes techniques et réglementaires, insertion urbaine et environnementale.

Les études préalables sont lancées par la maîtrise d'ouvrage, en régie ou par passation d'un marché avec un bureau d'études.

Ces études ont pour intérêts de se prononcer sur le bien fondé de l'opération et de connaître les aléas du projet pour mesurer les engagements et risques à prendre. Elles permettront aussi aux autorités administratives compétentes de l'État de juger de l'opportunité de l'opération.

3. Décision d'engager la ZAC et choix d'un mode de gestion

Au vu des premiers résultats des études préalables, la collectivité décide ou non d'engager une procédure de ZAC et, le cas échéant elle décide si elle souhaite gérer seule ou non cette procédure.

Si la collectivité n'a pas les moyens de gérer la ZAC en régie directe au sein de ses services, elle peut opter pour une concession : soit directement à une société une société publique locale (SPL, SPLA) dont elle est actionnaire, soit à une société d'économie mixte (SEM) ou à un aménageur privé (via un appel public à concurrence). Cette concession peut se faire avant ou après la création de la ZAC.

Qui fait quoi selon le mode gestion d'une ZAC ?

	Régie	Concession d'aménagement
Qui est maître d'ouvrage ?	La collectivité locale.	L'aménageur.
Qui finance l'opération ?	La collectivité locale, qui doit constituer un budget annexe, équilibré en recettes et en dépenses, sans possibilité d'inscrire les recettes prévisionnelles.	L'aménageur avec, le cas échéant, des participations de la collectivité locale concédante et des autres collectivités.
Qui assume le risque financier ?	La collectivité locale.	Selon le type de concessions choisi : - l'aménageur, - ou l'aménageur et la collectivité locale.
Qui réalise les études préalables ?	La collectivité locale et/ou des bureaux d'études après application des dispositions du code des marchés publics.	La collectivité locale et/ou des bureaux d'études après application des dispositions du code des marchés publics.
Qui réalise les études pré-opérationnelles et opérationnelles ?	La collectivité locale et/ou un mandataire et/ou des bureaux d'études après application des dispositions du code des marchés publics.	L'aménageur et/ou des bureaux d'études après application des dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005.
Qui achète, porte et commercialise les biens fonciers et immobiliers ? Qui exerce le droit de préemption ?	La collectivité locale.	L'aménageur.
Qui réalise les travaux d'infrastructures ?	La collectivité locale et/ou un mandataire et/ou des entreprises retenues après application des dispositions du code des marchés publics.	L'aménageur et/ou des entreprises retenues après application des dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005.
Qui réalise les équipement publics de superstructures ?	La collectivité locale et/ou un mandataire et/ou des entreprises retenues après application des dispositions du code des marchés publics ou les dispositions relatives aux contrats de partenariats.	- La collectivité locale et/ou un mandataire et/ou des entreprises retenues après application des dispositions du code des marchés publics. - Le cas échéant, si la concession le prévoit, l'aménageur et/ou des entreprises retenues après application des dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Source : Concession d'aménagement, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement



4. Création de la ZAC

Le contenu des études préalables alimente en grande partie le dossier de création (si la ZAC a déjà été concédée, l'aménageur se charge de constituer le dossier).

Le dossier est mis en forme avec les éléments constitutifs suivants :

- le rapport de présentation (objet et motivations de l'opération, description du site, justifications du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme et au regard de son insertion dans l'environnement urbain et naturel)
- le plan de situation,
- le plan délimitant le périmètre,
- l'étude d'impact (dont étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone et d'un réseau de chaleur),
- le programme global prévisionnel des constructions,
- le régime de la taxe d'aménagement ou non applicable dans la zone,
- le mode de réalisation choisi (régie, convention, concession).

La collectivité publique à l'initiative de la ZAC approuve le dossier de création par délibération (du conseil municipal ou de l'organe délibérant). Dans le cas d'une ZAC de l'État, le conseil municipal est destinataire du dossier, avec un délai de 3 mois pour émettre un avis. Rappel : le bilan de la concertation est tiré avant la création de la ZAC. Ce bilan et l'acte de création de la ZAC peuvent faire l'objet d'une même délibération.

La délibération fait l'objet de mesures de publicité (affichage pendant un mois, publication dans un journal et publication au recueil des actes administratifs).

L'acte de création de la ZAC ouvre pour la commune pendant 2 ans un droit à statuer sur les autorisations d'urbanisme. Il ouvre un droit de délaissement pour les propriétaires situés dans le périmètre.

5. Adaptation du PLU (si nécessaire)

Les règles applicables dans la ZAC seront celles du PLU. Donc, si le PLU ne permet pas le projet de ZAC une procédure d'évolution doit être engagée (modification, révision) pour adapter les documents (règlement, orientation d'aménagement voire PADD).

La procédure d'évolution du PLU doit être approuvée pour pouvoir approuver le dossier de réalisation. Il s'agit donc de bien identifier au moment des études préalables cette éventualité et la procédure associée pour anticiper dans le calendrier le lancement et le temps de la procédure.

6. Dossier de réalisation de la ZAC

Le dossier comprend le programme global des constructions à réaliser, le programme des équipements, les modalités prévisionnelles de financement et le bilan financier de l'opération et des compléments éventuels à l'étude à l'impact.

Le dossier de réalisation est approuvé par délibération (cf. ci-dessus : mêmes modalités que pour le dossier de création).

7. Transactions foncières et cahier des charges

La collectivité publique, ou le cas échéant son concessionnaire, procède aux acquisitions foncières nécessaires par voie amiable, par exercice du droit de délaissement ou du droit de préemption ou, en dernier recours, par voie d'expropriation. Les travaux d'équipement et viabilisation de la zone sont réalisés.

Les terrains équipés sont vendus aux promoteurs et investisseurs sous couvert obligatoire d'un cahier des charges de cession de terrain validé par la collectivité. Ce cahier indique la surface de plancher autorisée et peut prévoir aussi des prescriptions qualitatives (techniques, environnementales, urbaines, architecturales).

“ Focus : le cahier des charges de cession de terrain

Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) permet à la commune ou à l'aménageur, dans le cas d'une concession) **d'imposer des règles aux constructeurs**. D'où l'importance du contrat liant l'aménageur et la commune.

Le CCCT est approuvé par le Maire lors de chaque cession. **Il est annexé à l'acte de vente ainsi qu'aux demandes de permis. L'acquéreur se doit alors de respecter les dispositions du CCCT.**

Le non respect du CCCT peut mener à l'annulation de la vente (en cas d'acquisition dans le cadre d'une DUP) ou à un refus dans le cadre de l'instruction d'un permis.

Clause obligatoire

surface de plancher autorisée

Prescriptions facultatives (techniques, architecturales et urbanistiques)

- matériaux et revêtements utilisés,
- éléments paysagers et plantations,
- dispositifs de performance énergétique ou environnementale,
- intégration des éléments techniques,
- éléments de mobilier et éclairage,
- etc



Exemple d'application : ZAC des Rives de la Thur à Cernay

L'ambition politique d'un nouveau quartier innovant et de qualité

Forte d'une volonté affirmée et de réserves foncières progressivement constituées aux abords de la Thur, Cernay a souhaité créer un nouveau grand quartier pour accueillir les habitants de la ville ainsi que ceux de la communauté de communes et environs. Elle a souhaité un quartier dynamique avec une belle qualité de vie, d'où un programme mêlant logements variés, activités tertiaires, équipements publics et parc urbain.

Une ZAC pour donner vie au projet

La ville a opté pour une procédure de ZAC avec concession d'aménagement de 21 ans pour un budget de 31 millions d'€ HT confiée à Espace Rhéna SAEM (outil aménagement du groupe Domial devenu aujourd'hui Plurial). La participation de la ville s'élève à 6,5 millions d'€ HT.

Le choix de la ZAC était à la hauteur du programme des équipements publics à financer : lycée, complexe sportif, gendarmerie, pépinière d'entreprises et parc urbain. Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été déposés en 2000 et les travaux de viabilisation ont débuté en 2001.

800 logements au coeur d'un site de 62 ha

La ZAC vise à terme la réalisation d'environ 800 logements pour une surface de 177 000 m² de SHON. Le projet entend permettre l'installation de nombreux primo-accédants et mettre en place une véritable mixité sociale.

Les premiers logements ont été livrés en 2003. En 2015, on dénombre au total environ 630 logements construits sur les 800. L'offre de logements est variée avec 515 en collectif et 115 en habitat individuel, jumelé ou en bande.

Un cadre de vie de qualité

La ville a souhaité une qualité paysagère et environnementale pour ce quartier au bord de la Thur. Le parc urbain de 12 ha a été réalisé parmi les premiers aménagements (2006-2008). Il constitue un grand espace public à l'échelle du quartier et de la ville et il s'intègre dans une trame verte à l'échelle de la vallée. La performance énergétique est aussi au coeur des préoccupations avec une exigence renforcée auprès des promoteurs pour des logements très économes en énergie.

Pour en savoir plus ...

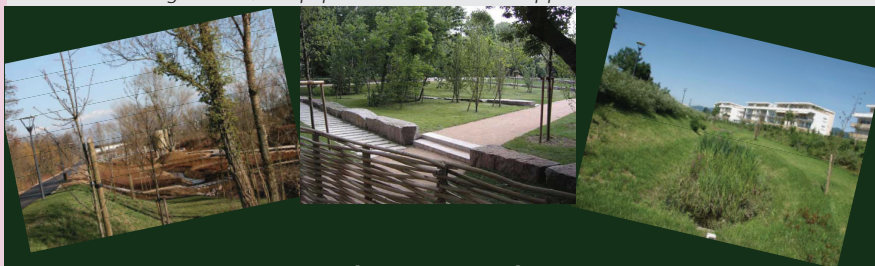
Contact : Jean-Louis BIEHLER
jean-louis.biehler@ville-cernay.fr

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- ✓ Relier la ZAC et le parc à la ville, et les berges entre elles
- ✓ Offrir une grande variété d'habitat et des espaces publics qualitatifs
- ✓ Créer un parc emblématique et ouvert à tous



Des orientations pour un programme global et cohérent répondant aux enjeux identifiés en termes de logements, d'équipements et de développement durable



Le parc s'inscrit dans une démarche de développement durable :

1. LA GESTION DES EAUX SUPERFICIELLES
2. LES MATERIAUX UTILISES
3. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE EN PROJET POUR LA TRANCHE 2 DE LA ZAC



(Source : Espace Rhéna SAEM)

Communes de m2A ayant utilisé l'outil

Kingsheim, Lutterbach, Morschwiller-le-Bas, Pulversheim (en cours), Rixheim, Wittenheim



“ A retenir ... le PUP

• Les plus

- Un outil souple
- Un dispositif rapide et plutôt simple à mettre en place
- Un cadre contractuel sécurisé
- Un outil financier combinable à d'autres outils fonciers et d'aménagement
- Une réalisation des équipements qui reste sous maîtrise d'ouvrage publique

• Les points de vigilance

- Un montant de convention proportionnel aux besoins de l'opération
- Pas de cumul possible avec une participation de l'aménageur (taxe d'aménagement, ...)
- Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre du PUP
- Mention de la participation PUP à indiquer dans les certificats d'urbanisme du périmètre
- Risque de contentieux sur les aspects répartitions des charges et délai de réalisation des équipements

Références juridiques

Articles L332-11-3 du Code de l'urbanisme

Liens autres fiches

Thème 3 - L'urbanisme opérationnel

Fiche 3C5- La ZAC

Retour d'expérience - Kingersheim

➔ Définition et principes de l'outil

Le PUP est une forme de **participation financière contractuelle pour des équipements publics** compris dans une opération d'aménagement. Il peut aussi concerner des équipements d'intérêt et d'usage privé mais sous maîtrise d'ouvrage publique (cf. exemple page suivante).

Il consiste en la **rédaction et signature d'une convention entre un opérateur privé et une collectivité publique pour une participation de l'opérateur proportionnelle aux besoins de l'opération. Les modalités de paiement sont ouvertes : contribution financière ou sous forme de terrains nus ou bâtis** (bâti existant et non bâti futur lié à l'opération).

Il s'agit d'un nouveau dispositif créé en 2009 (en substitution de l'ancien programme d'aménagement d'ensemble, PAE). Encore peu utilisé car récent et méconnu, le PUP devrait se faire progressivement une place croissante dans certaines opérations d'aménagement qui s'y prêtent.

➔ Contexte et champ d'application

Un PUP ne peut être signée que par les communes dotées d'un PLU (ou POS) et uniquement dans les zones urbaines et à urbaniser. La convention de PUP peut, en tant que de besoin, être signée par plusieurs communes intéressées par les équipements.

L'initiative de la convention peut aussi bien venir de la collectivité, d'une société d'équipement, de l'aménageur, du propriétaire foncier ou du constructeur.

Le recours au PUP nécessite un lien direct entre la réalisation des équipements et l'opération d'aménagement envisagée.

Un PUP est à envisager quand la taxe d'aménagement n'est pas suffisante pour le financement des équipements, en particulier en raison de la présence au sein du programme d'équipements publics dont le rayonnement dépasse l'échelle et les besoins de l'opération.

Le PUP se prête par exemple bien au financement d'équipements d'infrastructure assez lourds, ou encore pour la construction d'équipements de superstructure d'intérêt communal (école, équipement sportif ou culturel, chaufferie, ...) voire plus.

Le PUP, par son mode contractuel simple, s'avère aussi très pratique lorsqu'il est souhaité faire avancer rapidement le projet.

➔ Intérêts/points de vigilance

- Le PUP peut être **une bonne alternative à la ZAC**. Il offre des avantages financiers similaires, en évitant les inconvénients d'une procédure longue et juridiquement lourde (dépôt de dossiers successifs, enquête publique, etc).

Le PUP est d'un format souple (rédaction et signature d'une convention) **mais avec un cadre contractuel assez sécurisé** (hormis sources de contentieux détaillées ci-après).

Le PUP (à vocation unique de financement) est combinable avec d'autres outils d'aménagement, notamment le lotissement.

- **Le montant de la convention est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les futurs habitants.** Ce calcul estimatif peut être contesté eu égard à la difficulté de l'exercice et aux enjeux financiers associés. C'est ici le premier **risque de contentieux**.

La collectivité s'engage sur un délai pour la réalisation des équipements financés par le PUP. C'est le second **risque de contentieux**. Il est utile de fixer un délai intégrant une marge de manoeuvre pour pallier les éventuels aléas.

L'instauration de mode de financement **interdit l'imposition supplémentaire au titre de la taxe d'aménagement** (exonération au sein du périmètre du PUP).

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre du PUP

1. Initiative de la convention et sollicitation d'un partenaire

Définir le programme des équipements nécessitant un financement privé. Puis identifier un ou des partenaires privés à solliciter pour le projet de PUP.

2. Contenu et rédaction de la convention

Une grande liberté contractuelle est recommandée. Toutefois, il est incontournable d'y faire figurer :

- le périmètre de la convention,
- la liste des équipements à financer,
- le montant de la participation à la charge du constructeur ou aménageur (subventions éventuelles à déduire pour le calcul),
- les modalités et délais/échélonnements des paiements,
- La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

Des clauses supplémentaires sont possibles : restitution de somme en cas de non réalisation, faculté de rédaction d'un avenant.

3. Signature de la convention et contrôle de la légalité

Une délibération du conseil municipal doit préalablement autoriser le maire à signer. Les parties co-contractantes signent la convention. Le document signé est affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs.

L'Etat vérifie la légalité quant au contenu légal de la convention et l'évaluation de la participation.

4. Mise en oeuvre de la convention

La collectivité lance les travaux sous sa maîtrise d'ouvrage tandis que le co-contractant honore ses paiements.

(Source : Le Projet Urbain Partenarial (PUP) : une méthode de financement contractualisée - Ministère du logement et de l'égalité des territoires, avril 2013)

“ Exemple d'application : Hartmannswiller, une dent creuse valorisée

• Cinq lots constructibles créés

L'opération aujourd'hui achevée a été portée et financée par un propriétaire privé, qui a ainsi pu créer 5 lots constructibles sur une surface de 20 ares en zone U insuffisamment équipée.

Les terrains, pourtant en bordure de voie, ont nécessité de renforcer les réseaux existants (assainissement, EU EP, gaz, AEP, réseaux secs) pour pouvoir être urbanisés.

• Une convention de PUP puis une division parcellaire

La commune a été maître d'ouvrage des travaux mais la totalité a été financée par le propriétaire via une convention de PUP. La commune n'a pas eu recours au lotissement en l'absence de voirie commune à réaliser (terrain accessibles directement sur la rue). Le propriétaire a ensuite déposé une déclaration préalable pour division parcellaire en vue de revendre les lots à bâtir.

• Pour en savoir plus ...

Contact : Monsieur le Maire
ou M. ZIEBELEN Michel, secrétaire général
mairie.hartmannswiller@wanadoo.fr



Le site de projet au coeur du village (source : Google maps)



MODÈLE DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société XXX, représentée par Monsieur XXX, en qualité de XXX ET La commune de XXX, représenté par Monsieur XXX le Maire

La présente convention de PUP a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune XXX est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (ou de construction) dénommée XXX et sise XXX (adresse, numéro de parcelle cadastrale...).

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1

La commune XXX s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- liste des équipements induits par l'opération d'aménagement ou de construction ;
- coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser (nous rappelons que le coût de l'équipement public doit prendre en compte les frais d'études, d'éventuelle maîtrise foncière, et les frais d'engagements financiers) ;
- coût total des équipements à réaliser.

Pour rappel, les équipements publics existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 2

La Commune XXX s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le XXX. (En cas d'accord entre les parties sur une réalisation échelonnée des équipements, il convient de prévoir une date d'achèvement pour chaque équipement à réaliser).

Article 3

La société XXX s'engage à verser à la commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à XXX % du coût total des équipements. (En cas de pluralité d'équipements, il convient de préciser la fraction du coût applicable à chaque équipement).

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société XXX s'élève à : XXX €. (En cas de pluralité d'équipements, il convient de préciser le coût de chaque équipement mis à la charge de l'aménageur ou du constructeur).

Article 4 (optionnel)

La Société s'engage à apporter en paiement le terrain (bâti ou non bâti) ci après désigné :

- parcelle cadastrée n° XXX, sise (adresse) d'une superficie de XXX.

La valeur de ce terrain est fixée à XXX €. Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de la Société XXX aux termes de l'article 3 de la présente convention.

Article 5

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

Article 6

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société XXX s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes (conditions alternatives) :

- En un versement, au plus tard le XXX ;
- En un versement, XXX jours suivant la signature de la présente convention ;
- En plusieurs versements correspondants à X fractions égales :
le premier versement, le XXX et les versements suivants (prévoir le calendrier)

Article 7

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de X ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie. (Pour mémoire, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement ne peut excéder 10 ans).

Article 8

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 9

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société XXX, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 10

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de PUP doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à _____, le _____ En XX exemplaires originaux

Signature

Pour la Société XXX

Pour la Commune de XXX, Monsieur XXX Le Maire



“ A retenir ... le lotissement

• Les plus

- Un outil souple et familier des communes
- Une procédure simple
- La possibilité d'un cahier des charges ou règlement de lotissement
- Une maîtrise totale du projet par la commune

• Les points de vigilance

- Suppose une maîtrise foncière totale par la commune
- Période limitée à 10 ans pour opérer toutes les divisions foncières
- Au delà de deux lots, et s'il est prévu de réaliser des voiries ou espaces communs, le dépôt en sus d'un permis d'aménager est obligatoire

➔ Définition et principes de l'outil

La procédure de lotissement consiste à **diviser un terrain en plusieurs lots et l'aménager en vue d'implanter des constructions** sur au moins l'un de ces lots.

Souvent réduit à l'aspect outil foncier, le lotissement est aussi une procédure d'aménagement contractuelle. **La création d'un lotissement peut en effet s'accompagner de la mise en place d'un règlement ou cahier des charges**, indiquant des contraintes et principes d'aménagement.

Dans le cas qui nous intéresse, un lotissement communal est une démarche de division d'un terrain sous maîtrise foncière communale en vue d'un projet de constructions. Il comprend le plus souvent un règlement ou cahier des charges.

➔ Contexte et champ d'application

Bien qu'un lotissement soit le plus souvent mis en place à l'initiative d'un promoteur privé, **une commune peut elle aussi réaliser un lotissement, on parle dès lors de lotissement communal.**

Réaliser un lotissement suppose la **maîtrise foncière intégrale des terrains.**

Deux types de lotissements existent :

- le lotissement **soumis à permis d'aménager** (quand voies et équipements communs internes ou quand dans périmètre de sites classé ou sauvegardé).
- le lotissement **soumis à déclaration préalable** (tous les autres cas de figure).

Un lotissement est possible en zone U et AU d'un PLU, en zone constructible d'une carte communale et en partie actuellement urbanisée d'une commune en RNU.

Les **quatre conditions pour la réalisation d'un lotissement** sont :

- une même **unité foncière**, c'est-à-dire un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision,
- avoir pour projet **l'implantation de bâtiments nouveaux** sur chacune des parcelles issues de la division, quelle que soit leur affectation,
- divisions (simultanées ou successives) effectuées sur une **période < 10 ans**,
- **nombre de parcelles issues de la division au moins égal à 2**, sauf en cas de partages successoraux.

➔ Intérêts/points de vigilance

- Le lotissement, pour sa démarche basique de division foncière, est **une procédure simple et rapide**. Mais aussi **un outil souple par la faculté ouverte d'associer un règlement ou cahier des charges librement rédigé**.

S'engager dans **un projet de lotissement communal permet, d'une part de contribuer activement au développement résidentiel et, d'autre part, de maîtriser le développement du site** (forme urbaine, intégration paysagère et architecturale, prescriptions environnementales, phasage, ...).

- **Une période de 10 ans court après la création d'un lotissement**, pendant laquelle les divisions foncières sont autorisées et le règlement de lotissement et le cahier des charges s'appliquent (lorsqu'ils existent).

Désormais, depuis la loi ALUR, **les règlements et cahiers des charges de lotissements doivent concorder avec les règles du PLU et ne peuvent plus être prorogés après 10 ans**. Pour les lotissements déjà créés, au-delà de la période de 10 ans, les cahiers des charges et règlements des lotissements sont désormais caduques, au profit du règlement du PLU.

La procédure de lotissement n'intègre pas de dispositif de financement des équipements de la zone. **La mise en place et l'articulation avec un dispositif financier (taxe d'aménagement, convention de PUP) est à prévoir** pour la participation financière des usagers à la réalisation des équipements publics.

Si le projet comprend la réalisation de voirie et/ou d'espaces communs, le lotissement doit être couplé avec un permis d'aménager.

Références juridiques

Articles L315-1 et suivants, L442-9 et 10, R441, R315-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Liens autres fiches

Thème 1 : Le foncier

Thème 3 - L'urbanisme opérationnel

Fiche 3A - L'idée du projet

Retour d'expérience - Kingersheim

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre du lotissement

1. Localisation du projet et choix de l'opérateur

L'opérateur lotisseur choisi, directement ou suite à mise en concurrence, est missionné par la commune et signe une convention d'aménagement.

2. Réflexion préalable et conception du projet de lotissement

Sur la base d'un périmètre bien délimité, il s'agit d'engager un dialogue et des réflexions entre la commune et le lotisseur sur le projet réalisable : constructions attendues, nombre de lots pressentis, réseaux et voiries à prévoir mais aussi principe d'aménagement telles que la densité, la mixité urbaine, la prise en compte du paysage, l'extension des réseaux et des voiries, la création éventuelle d'un espace public, etc.

Le lotisseur réalise un plan de composition du lotissement et, le cas échéant un projet de cahier des charges et de règlement, soumis à la commune pour validation.

3. Demande d'autorisation de lotir et instruction de la demande

Le dossier de demande transmis à l'autorité compétente pour l'instruction comprend :

- une note exposant les objectifs de l'opération, les besoins en équipements communs et les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site,
- un plan de situation et un plan de l'état actuel du terrain,
- un plan de composition du lotissement (division parcellaire, terrains privés/publics, plantations à conserver ou créer, ...),
- le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximale constructible au total,
- le projet de règlement (s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur).
- les modalités de gestion prévues pour la propriété et l'entretien des équipements.

Le délai d'instruction est de 3 mois.

4. Aménagement du lotissement et commercialisation des lots

Les travaux d'équipement et d'aménagement sont gérés par le lotisseur et sont à sa charge.

La commercialisation et l'attribution des lots est également effectuée par le lotisseur (avec l'aval de la commune). Une relation et une communication avec les maîtres d'oeuvre ou architectes est souhaitable en vue d'un bon respect des règles et principes définis.

5. Achèvement du lotissement et transfert des équipements

À l'achèvement du lotissement et de ses constructions, la propriété et la gestion des équipements communs (voirie notamment) s'opèrent telles que prévues dans la convention initiale entre le lotisseur et la commune et dans l'autorisation de lotir. Soit les équipements communs sont directement transférés dans le domaine public ; soit ce transfert est opéré ultérieurement, avec une charge qui revient jusque là aux copropriétaires (constitués en association syndicale).

Dans les deux cas, l'incorporation des équipements dans le domaine public doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal.

6. Modification éventuelle du lotissement

La modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, est possible, lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie d'un lotissement, ou les 2/3 des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie, le demandent ou l'acceptent. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

“ Focus : cahier des charges et règlement de lotissement

Les lotissements peuvent être dotés de **deux types de règles** :

- **Le règlement qui est un document de droit public**, dont le caractère opposable résulte de l'autorisation administrative. il contient des règles d'urbanisme (implantation, aménagement),
- **Le cahier des charges qui est un document contractuel de droit privé**. Il régit les relations entre colotis et ne peut engager contractuellement sur des règles d'urbanisme.

Ces deux documents doivent être en harmonie avec le PLU (ou POS) : ils ne peuvent que le compléter ou le préciser sans pouvoir y déroger. Le cahier des charges et le règlement de lotissement sont modifiables à la volonté de 1/2 des colotis détenant 2/3 de la superficie.

Leur durée de validité est de 10 ans, dans les communes couvertes par un POS ou PLU (faculté de maintien supprimée par la loi ALUR) .

Exemple local d'application : Ottmarsheim, l'Orée du Bois

• Une pratique répétée du lotissement communal

Les municipalités successives ont été à l'initiative de 7 ou 8 lotissements depuis 40 ans, avec des opérations d'habitat individuel sur une surface moyenne de 3 à 4 ha.

La dernière opération, en cours de réalisation, se nomme «l'Orée du Bois». Elle se compose de 40 lots d'une superficie moyenne de 6 ares. L'ont précédé le lotissement «la Flore» (une trentaine de lots) ou encore, dans les années 90, le lotissement du Moulin (une cinquantaine de lots).

• Une vraie stratégie communale de maîtrise du développement résidentiel

La commune s'évertue à programmer la construction d'habitat individuel classique (pavillonnaire) en complémentarité des opérations d'habitat collectif ou en bande réalisées sur d'autres sites à l'initiative de promoteurs privés ou de bailleurs sociaux.

Pour ce faire, elle a de longue date engagé une politique de création de réserves foncières (par préemption notamment) et procède à des achats dès que la trésorerie le permet. Un budget spécifique est dédié, hors budget général.

La commune lance une opération quand des besoins se font sentir (équipements scolaires communaux menacé de déficit).

• Des opérations menées en régie communale

La commune pilote les opérations, seule, sans passer par un aménageur afin de limiter les coûts (mission OPC, coordination-pilotage par le responsable de l'urbanisme et des travaux).

Le permis d'aménager est déposé par la commune qui instruit par elle-même (même personne que celle en charge de la coordination de l'opération).

La commune fait réaliser elle-même les travaux de viabilisation dans le but d'une intégration ultérieure sans souci dans le domaine public (choix des matériaux, harmonisation des réseaux, gestion et maintenance dans le temps).

• Pour en savoir plus ...

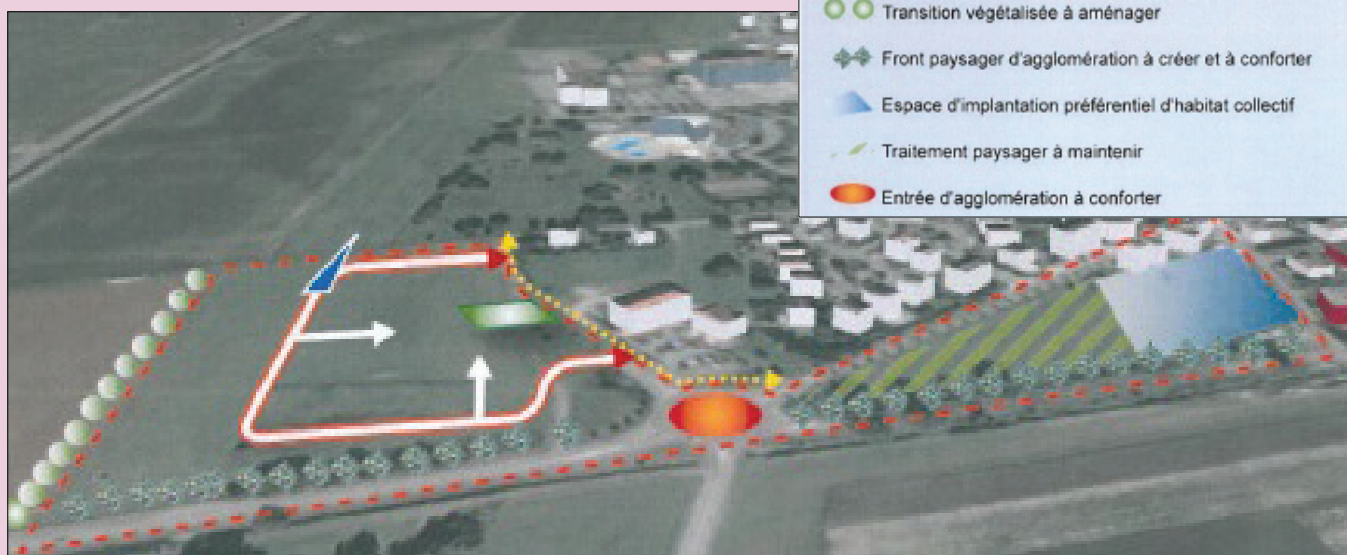
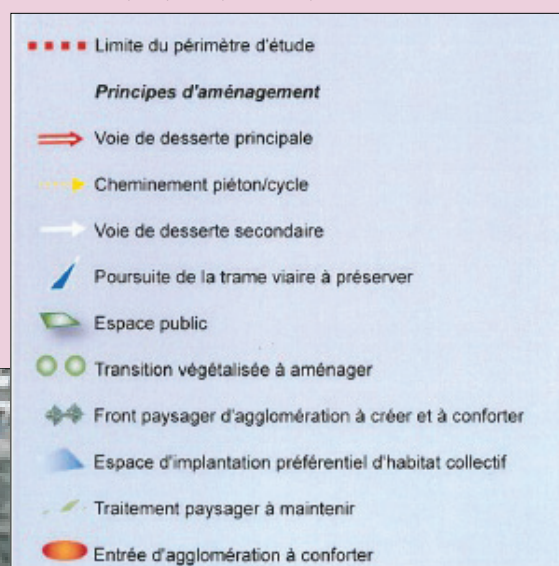
Contact : Eric POINSARD (urbanisme et travaux), mairie@ottmarsheim.fr

• Une mise en oeuvre rodée du lotissement

1. Définition du périmètre du lotissement
2. Délibération du Conseil municipal pour lancement de la démarche et le cas échéant pour modification du POS
3. Création d'un groupe de travail communal (élus membres de différentes commissions + techniciens service communaux)
4. Appui d'une AMO (Agence départementale ADAUHR) pour le pré-programme, le schéma d'aménagement, le règlement de lotissement et le dossier de modification du PLU
5. Inventaire des demandes/besoins en logement par compilation des courriers de particuliers reçus en mairie
6. Validation du projet par le Conseil municipal
7. Lancement d'appel d'offre pour un bureau d'études techniques VRD (viabilisation/aménagement et rédaction dossier consultation des entreprises pour marché de travaux)
8. Dépôt et instruction du permis d'aménager
9. Réalisation des travaux d'aménagement (coordination et pilotage par la commune)
10. Vente des lots

• Les principes d'aménagement retenus et déclinés

Des plantations d'espaces verts et d'arbres sur le domaine public (si voirie réalisée par la commune) et un % d'espaces verts pour un espace commun à l'échelle de l'opération, mais aussi des espace(s) de parking banalisé. En termes d'architecture, tout style est autorisé par principe (hors périmètre de l'abbatiale).



Lotissement l'Orée du Bois, schéma de principes d'aménagement (source: : dossier de modification n°3 du POS d'Ottmarsheim, octobre 2012)

“ Exemple d'application : Lotissement innovant des Coccinelles à Sainte-Croix-aux-Mines



Le lotissement des Coccinelles s'implante le long de l'ancienne voie ferrée, reconvertie en piste cyclable sur toute la vallée.

• La commune à l'initiative du projet

Les élus de Sainte-Croix-aux-Mines sont à l'origine du projet d'aménagement. Il prend place sur un délaissé ferroviaire en cœur de bourg de 0,64 ha, propriété du Conseil Général puis de la commune. Les objectifs des élus étaient les suivants :

- accueillir de nouveaux habitants,
- créer un lotissement économe et environnemental,
- rechercher des formes d'architecture contemporaine adaptées au contexte rural,
- un projet d'aménagement et d'architecture économe à plusieurs niveaux (coût et consommation foncière).

• Des partenariats nombreux dès l'amont du projet jusqu'à son aboutissement:

La SEMHA (SEM de Haute-Alsace) a été sollicitée très tôt comme maîtrise d'ouvrage déléguée. Le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) du Haut-Rhin a été présent dès le début du projet et le PNRBV (Parc naturel régional des Ballons des Vosges) a été associé car il souhaitait promouvoir des projets pilotes en matière de développement urbain durable. La Région Alsace a soutenu la commune par sa politique d'accompagnement aux collectivités souhaitant développer des lotissements respectueux de l'environnement.



Une vision du projet à terme, réalisée par l'équipe de maîtrise d'oeuvre. (projet retenu à la suite du concours).

Sources :

- Étude réalisée par l'agence Marc Verdier - Nathalie Tappia (Nancy), Armelle Lagadec (Bayonne) et Mathilde Kempf (Belfort, Bruxelles) de janvier 2009 à avril 2010

- Un projet de lotissement innovant à Sainte-Croix-aux-Mines, n°4, CAUE du Haut-Rhin, août 2004

• Pour en savoir plus ...

Contact : mairie de Sainte-Croix-aux-Mines, SEMHA

Mairie: contact@mairie-saintcroixauxmines.fr, www.semha.fr

• Un concours combiné au lotissement

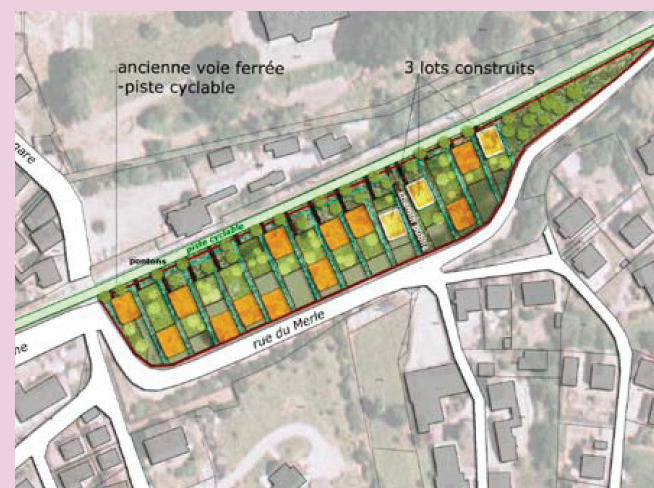
Il s'agissait de créer une quinzaine de lots et de constructions sur 64 ares, avec une réflexion écologique et environnementale poussée. Les objectifs poursuivis par le projet ont été retranscrits dans un cahier des charges exigeant qui a servi de base au lancement d'un concours.

En résultat, un projet d'aménagement et d'architecture économe présentant une densité globale de 23 log/ha là où les lotissements pavillonnaires classiques peuvent atteindre 10 log/ha, a apporté des réponses intéressantes sur l'approche écologique et environnementale.

• Une opération pas encore achevée

En 2014, le lotissement n'est réalisé qu'aux deux-tiers (10 lots construits sur 15, dont 3 maisons "coccinelles") malgré l'intérêt de nombreuses personnes.

Les orientations d'aménagement du PLU ont été adaptées pour laisser plus de marge de manoeuvre au projet et à l'expression architecturale et ainsi faciliter la commercialisation difficile sur un projet très innovant. Mais des lots restent invendus. La crise économique de 2008 a ralenti ce projet et empêché plusieurs candidats d'acquiescer ces maisons : réticences des banques ou vente difficile d'un autre bien.



Le terrain a été découpé selon des parcelles allongées pour une densité optimale. Chaque lot a ainsi deux orientations : un avant ouvert sur la rue et un arrière plus intime en liaison avec la piste cyclable.



“ A retenir ... l'AFU

• Les plus

- Une mutualisation de foncier et de moyens financiers
- Un avantage d'ordre fiscal
- Un aménagement cohérent
- Des propriétaires qui sont leur propre aménageur
- Une pression sur les propriétaires qui font de la rétention

• Les points de vigilance

- Un droit de délaissement pour les propriétaires d'immeubles non adhérents à une AFU autorisée
- Un nombre important de propriétaires peut générer des soucis d'entente et de gestion

➔ Définition et principes de l'outil

Les Associations Foncières Urbaines (AFU) sont des **regroupements de propriétaires de terrains, constitués pour opérer un remembrement et pour exécuter et entretenir à frais communs des travaux d'aménagement** préalablement convenus.

L'AFU est classiquement considérée principalement comme **un outil d'action sur le foncier (remembrement ou groupement de parcelles) mais elle revêt aussi un aspect opérationnel**. Elle peut permettre un financement mutualisé de travaux (équipement et aménagement des terrains, restauration immobilière) dans le cadre d'un projet d'ensemble.

➔ Contexte et champ d'application

Les AFU sont des associations syndicales de propriétaires, créées soit sur l'initiative volontaire des propriétaires (statut privé), soit avec l'intervention ou à l'initiative de la collectivité publique (statut public), à défaut d'unanimité des propriétaires ou quand l'intérêt collectif le justifie.

Les **4 types d'AFU** sont :

- **AFU libre** : créée à l'initiative volontaire des propriétaires (consentement unanime)
- **AFU autorisée** : créée à l'initiative d'une partie de propriétaires intéressés ou de la commune, avec autorisation du Préfet et avis favorable de la commune. Elle ouvre deux droits : la mise en place de taxes syndicales et le recours à l'expropriation
- **AFU d'office** : créée par le Préfet dans des cas bien particuliers. En ce qui concerne la production de logements : en cas de parcellaire compromettant un plan d'urbanisme aux règles particulières d'implantation des constructions, ou pour la restauration d'immeubles visibles de l'extérieur, ou encore pour la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé.
- **AFU de projet** (art. L322-12 à 16) : création d'un périmètre de projet par la commune (ou du représentant de l'État dans le cadre d'une opération d'intérêt national), au sein duquel les propriétaires sont incités à se regrouper. Le propriétaires intéressés à la création d'une AFUP adressent, dossier à l'appui, une demande d'autorisation à l'autorité administrative. Décision rendue après enquête publique et avis de la commune.

Des propriétaires multiples, de la rétention foncière, un morcellement foncier, des travaux de viabilisation complexes ou lourds, etc, peuvent rendre impossible ou freiner la valorisation foncière individuelle des terrains. L'AFU est alors dans ces cas un outil intéressant.

➔ Intérêts et points de vigilance

- L'intérêt général et urbanistique d'une AFU est de parvenir à **réaliser un aménagement cohérent et maîtrisé** d'un secteur.

Pour les propriétaires fonciers concernés, l'AFU permet **une plus-value de leurs terrains, qu'ils aient ou non un projet de cession ou de construction**. Elle présente aussi l'intérêt d'**une participation active et directe des propriétaires au projet et à la valorisation de leurs terrains**.

La forme associative développe le **principe de mutualisation** des moyens (fonciers et financiers).

Rôle plus ou moins actif de la commune possible, selon son intérêt : facilitatrice, partie prenante ou motrice, notamment avec l'AFU de projet récemment créée par la loi ALUR.

- **Difficultés éventuelles d'entente et de gestion commune**, grandissante avec le nombre de propriétaires dans l'association.

Références juridiques

Articles L322-1 à L322-11, R322-1 à R322-40 et R332-13 du Code de l'Urbanisme

Liens autres fiches

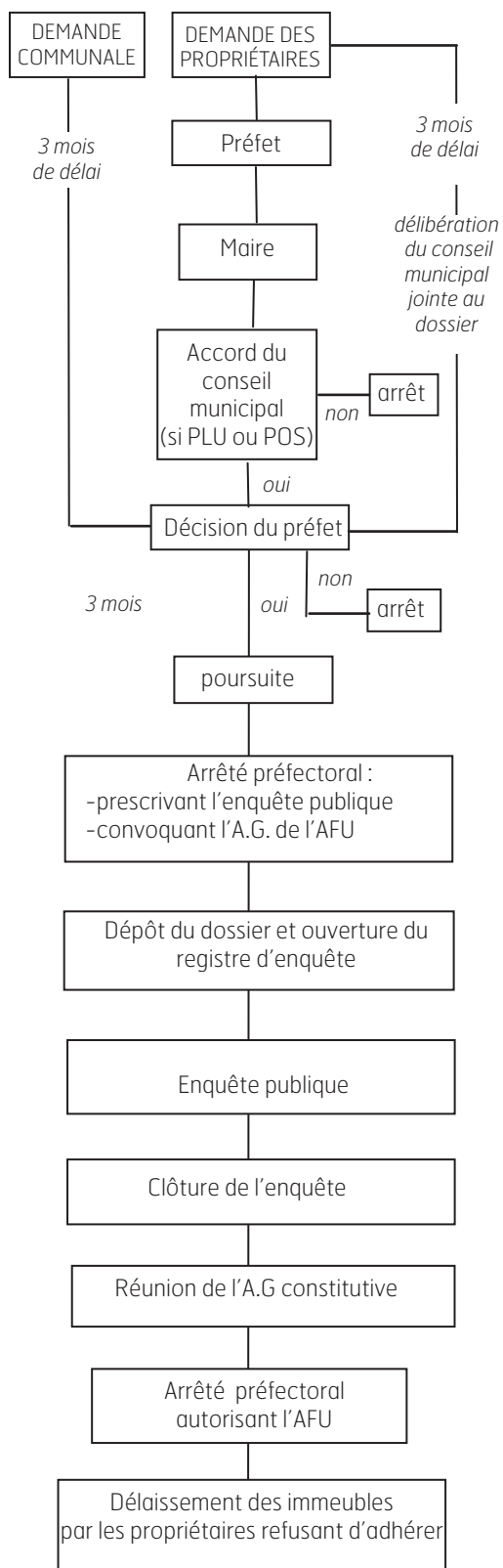
Thème 1 - Le foncier

Thème 3 - L'urbanisme opérationnel

Fiche 3D1 - Le permis d'aménager

Retour d'expérience - Kingersheim

➤ **Modalités d'application et de mise en oeuvre de l'AFU**



Une AFU libre est une personne morale de droit privé, créée à l'initiative et avec le consentement unanime des propriétaires. **La création d'une AFU libre est simplement constatée par écrit, elle ne nécessite aucune intervention, ni autorisation, de l'administration.**

Pour les 3 autres types d'AFU, de statut public, la création est soumise à autorisation du Préfet selon le déroulé ci-dessous.

1. Initiative et demande d'autorisation

Le dossier de création comporte les projets de statuts, le périmètre de l'opération avec les unités ou parties d'unités foncières concernées. Il comprend également des prescriptions propres à l'opération.

La demande et le dossier sont transmis au Préfet et en copie à la commune. Le Préfet sollicite la commune pour avis.

2. Accord du Préfet

Décision du Préfet par arrêté au regard de l'avis de la commune (avis conforme) et du dossier de création. En cas de refus, la procédure prend fin.

3. Enquête publique

Conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au code de l'environnement.

4. Assemblée générale des propriétaires.

Réunion suite à convocation de l'assemblée par le Préfet.

Vote pour l'adhésion des propriétaires à l'AFU soumis à condition de majorité : les 2/3 au moins des propriétaires détenant ensemble moins les 2/3 de la superficie doivent adhérer à l'association.

NB : pour les AFU visant l'entretien d'équipement d'intérêt collectif, la majorité est portée à la moitié des propriétaires et pour les AFU ciblant la restructuration urbaine, l'adhésion intégrale est exigée.

Désignation obligatoire d'une personne publique ou privée prenant l'engagement d'acquiescer les immeubles dont des propriétaires opterait pour le délaissement (à défaut l'association elle-même peut assumer cet engagement dans ses statuts).

4. Création de l'AFU

Arrêté préfectoral de création, sous réserve que les deux conditions aient été réunies suite à l'assemblée générale (cf. ci-dessus). En cas d'accord, l'acte autorisant l'AFUA est publié au recueil des actes administratifs et au fichier immobilier.

Une nouvelle assemblée générale élit un conseil des syndics. En cas de refus, le préfet notifie aux propriétaires le constat d'échec du projet d'AFU.

5. Période de délaissement des immeubles

Sous les 3 mois suivant l'arrêté, les immeubles délaissés doivent être rachetés par la personne désignée ou l'association.

6. Mise en oeuvre du projet objet de l'AFU

L'AFUA établit le projet de remembrement et saisit le préfet, qui, après avoir vérifié sa compatibilité avec la réglementation d'urbanisme, le soumet à enquête publique. Après remembrement, les travaux et aménagements peuvent être engagés.

Procédure de constitution d'une AFU autorisée

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Yasmine Khadidja RAHMANI

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.



“ L’AFU de projet : un nouvel outil entre les mains des communes

Source : Loi ALUR, Association foncière urbaine de projet (AFUP) – Ministère du logement et de l'égalité des territoires, mars 2014

• Les communes à l'incitation

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé l'AFU de projet, afin de repositionner les collectivités dans leur rôle d'initiateur et d'impulsion de la constitution d'AFU.

Pour ce faire, elle a introduit la possibilité pour les communes (et EPCI) d'instaurer un périmètre de projet, destiné à inciter, au sein de ce périmètre, les propriétaires à se regrouper pour faire évoluer une structure foncière impropre à l'aménagement et à l'urbanisation du secteur.

• Un outil intéressant à combiner avec les OAP du PLU

Le périmètre de projet peut ainsi décliner et prolonger la définition de projets urbains inscrits par la commune dans son PLU, en particulier les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

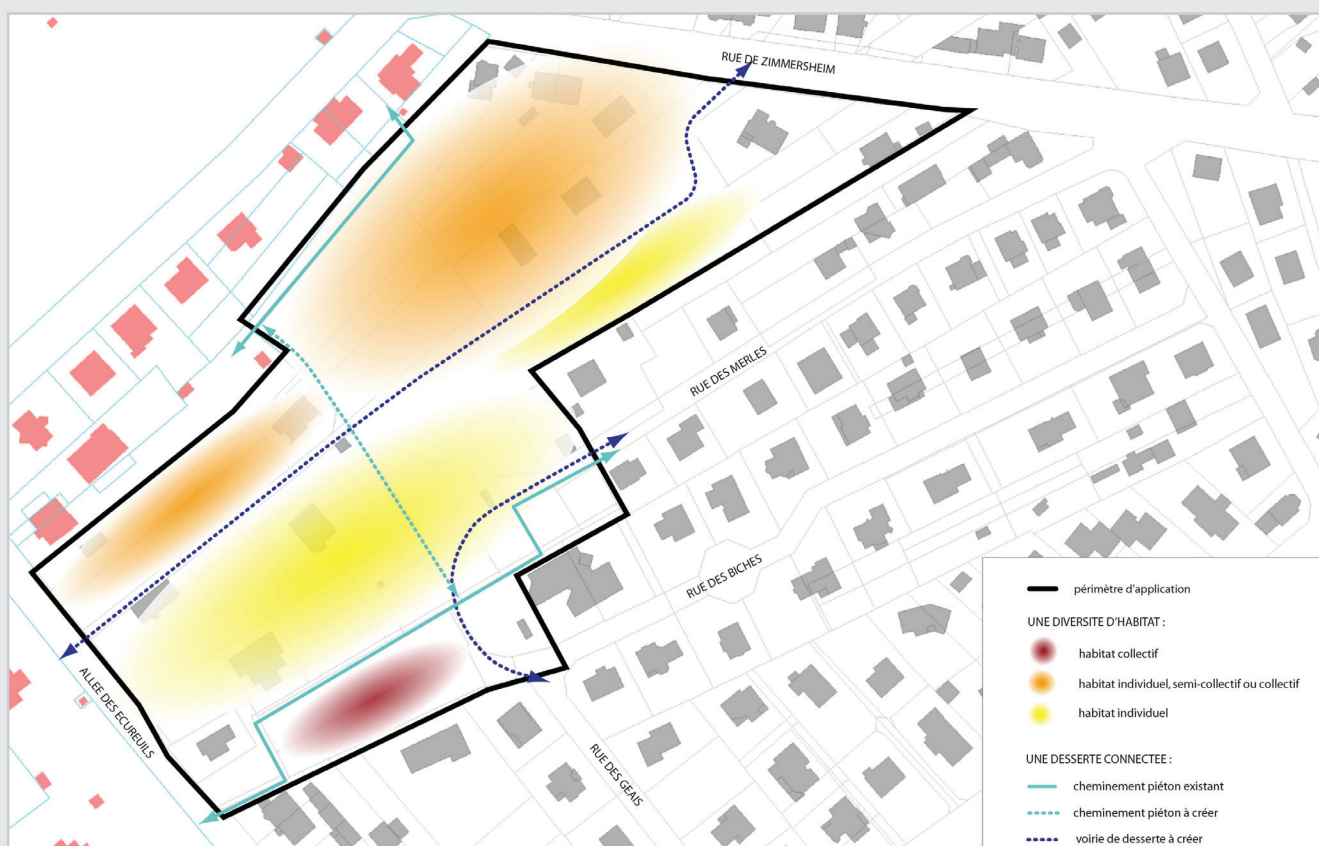
À la discrétion des communes, le périmètre de projet pourra s'accompagner de propositions incitatives propres à faciliter et à accélérer la constitution et la mise en oeuvre de l'AFUP (voir ci-contre) :

• Un cadre rassurant pour les propriétaires et porteurs de projet

L'AFUP est de nature à rassurer les propriétaires, peu au fait des problématiques d'aménagement opérationnel (bilan d'aménagement, participation aux coûts d'aménagement, durée de l'aménagement...).

Le périmètre de projet délimité par la collectivité facilitera l'émergence d'initiatives en offrant un cadre de discussion et d'objectifs, à partir duquel le promoteur de l'opération de remembrement et d'aménagement pourra s'appuyer dans sa démarche de contact, de sensibilisation et de persuasion des propriétaires potentiellement concernés.

- La commune peut proposer de faire l'avance des études opérationnelles, en réaliser tout ou partie elle-même à ses frais ou proposer la constitution d'un groupement de commande avec des propriétaires privés intéressés ;
- la commune peut prendre en charge les frais de constitution de l'AFUP ou s'engager à en faire l'avance (commissaire-enquêteur et publicité) ;
- la commune peut annoncer ses intentions en matière de financement des équipements: taxe d'aménagement, taxe d'aménagement majorée, projet urbain partenarial (PUP) ;
- la collectivité peut se proposer comme récipiendaire du droit de délaissement à priori (sauf si quelqu'un d'autre se propose) ;
- la commune peut proposer d'apporter a priori sa garantie aux emprunts de l'AFUP, voire sa caution pour le bon achèvement des travaux.



Exemple à titre indicatif et hypothétique sur Riedisheim :

Ce secteur AUa dans le tissu urbain a fait l'objet d'orientations d'aménagement en vue d'assurer la cohérence des futurs projets résidentiels. Sur ce secteur morcelé, seule une partie des propriétaires est porteuses de projets. Dans un tel contexte, la commune pourrait prendre l'initiative de définir un périmètre de projet pour faciliter et accélérer son urbanisation via la constitution d'une AFU de projet

Guide pratique

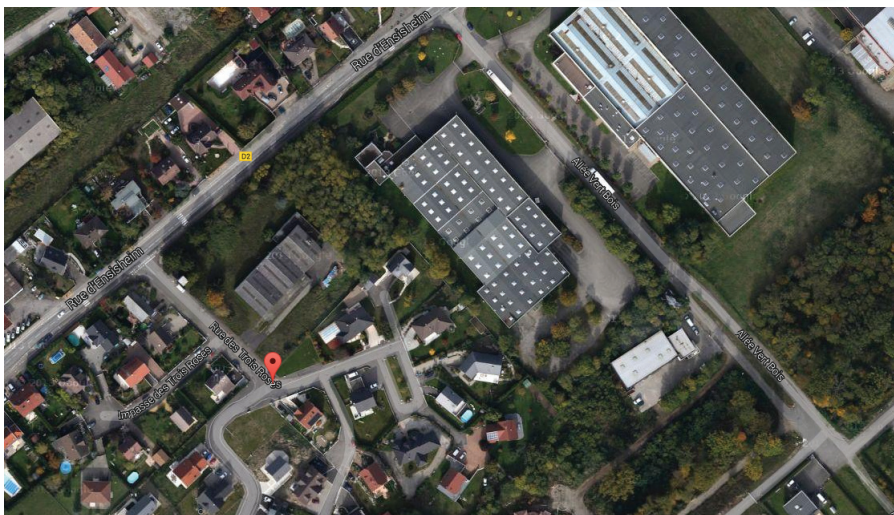
DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 3 Urbanisme opérationnel

PLH

Fiche 3E
janvier
2016

Fiche 3E La réalisation du projet

L'étape ultime de l'urbanisme opérationnel, celle de l'instruction des autorisations du sol et de l'accord des permis ouvrant les droits à bâtir.



Pulversheim : un permis de construire valant division pour redonner vie à une friche industrielle, grâce à une opération résidentielle mixte (source : Google maps)

Des permis pour obtenir le droit de bâtir les terrains

Il s'agit de présenter un projet d'aménagement et/ou de construction conforme au document d'urbanisme et d'en obtenir l'autorisation de le réaliser.

Pour ce faire, quatre **procédures d'autorisation du sol** sont offertes aux pétitionnaires : **la déclaration préalable, le permis d'aménager, le permis de construire valant division** et le permis de construire classique.

La présente fiche se concentre sur les **trois procédures autorisant à la fois une division parcellaire et des constructions**. Le choix de l'une ou l'autre dépend de la surface des constructions envisagées et de l'efficacité de la division avant ou après le permis.

SOMMAIRE Fiche 3E

3E- La réalisation du projet

3E1 - Le permis d'aménager
et la déclaration préalable

3E2 - Le permis de construire
valant division



“ A retenir ...

le permis d'aménager et la déclaration préalable

• Les plus

- Des autorisations globales qui évitent le recours à plusieurs permis différents
- Applicable sur un terrain qui appartient à un seul ou plusieurs propriétaires

• Les points de vigilance

- Recours possible des tiers après octroi
- Lorsque le projet comprend des constructions importantes, des permis de construire sont nécessaires pour chaque construction et les règlements d'urbanisme s'appliquent à chaque lot.
- Les aménagements doivent être portés par un même acteur sur une parcelle contiguë

➔ Définition et principes de l'outil

Depuis la simplification des procédures d'autorisation d'urbanisme en 2005, **le permis d'aménager et la déclaration préalable permettent d'autoriser en même temps sur un ensemble les démolitions, les divisions foncières et des constructions de petite taille (<20m²).**

➔ Contexte et champ d'application

Le permis d'aménager s'impose à une division foncière impliquant la **réalisation de voirie ou d'espaces et équipements communs**. Le permis vaut pour la division d'une même **parcelle contiguë appartenant à un ou plusieurs propriétaires**. Les aménagements doivent être réalisés **par un même aménageur**.

En matière de projets résidentiels, sont plus largement soumis à obligation de permis d'aménager :

- tout lotissement (voir fiche 3D3) nécessitant l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots à bâtir
- les **lotissements situés en secteur sauvegardé ou sur un site classé**,
- les **remembrements réalisés par une AFU libre** (voir fiche 3D4)

Pour les autres projets d'aménagement, une déclaration préalable est suffisante.

Références juridiques

Sur la déclaration préalable :

Articles L421-7, R*421-2, R421-9 à R421-12, R421-17, R421-23, R431-35 à R431-37, R*441-9 et suivants du Code de l'Urbanisme

Sur le permis d'aménager :

Articles L421-2, L421-6, R421-19 à R421-22, R*441-1 et suivants, R443-2 à R443-5 du Code de l'Urbanisme

Très utilisés, et majoritairement pour des opérations d'initiative privée dans les petites et moyennes communes, le permis d'aménager et la déclaration préalable sont des outils opérationnels de premier plan pour la production de logements.

Le permis d'aménager se prête autant aux petites opérations de quelques lots qu'aux opérations de taille plus conséquente (quelques dizaines de lots). **La déclaration préalable se limite aux petites opérations ne demandant pas d'aménagement d'équipements communs.**

Ils sont couramment associés et utilisés pour des **projets de zones pavillonnaires** mais rien n'empêche d'attribuer des lots à des **résidences collectives, à des équipements publics ou à des activités de commerces/services de proximité.**

➔ Intérêts et points de vigilance

- **Procédures et autorisations uniques mais à vocation et effet doubles** (division et constructions, voire démolitions).
- Pour les constructions importantes (hors secteurs spécifiques: > 20m²), le permis d'aménager et la déclaration préalable **doivent être combinés avec un permis de construire pour chaque lot**. Il en résulte que :
 - pour ces permis de construire, les règlements d'urbanisme s'appliquent à chaque lot créé et non pas à l'ensemble du terrain qui fait l'objet du permis d'aménager/ de la déclaration préalable.
 - le demandeur d'un permis d'aménager/ une déclaration préalable ne doit pas connaître et ne prescrit pas les projets de construction sur chaque lot.
 - la commercialisation des lots est indépendante du rythme de construction.
- Un droit au recours des tiers s'ouvre après délivrance de l'autorisation.

Liens autres fiches

Thème 3 - L'urbanisme opérationnel

Fiche 3D3 - Le lotissement communal

Fiche 3E2 - Le permis de construire valant division

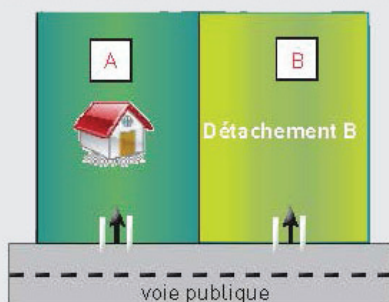
Retour d'expérience - Kingersheim



“ Cas pratiques et exemples d'application de la déclaration préalable et du permis d'aménager

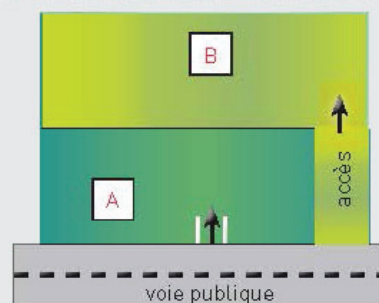
• Déclaration préalable

Détachement d'un terrain à bâtir indépendant en réseaux et accès



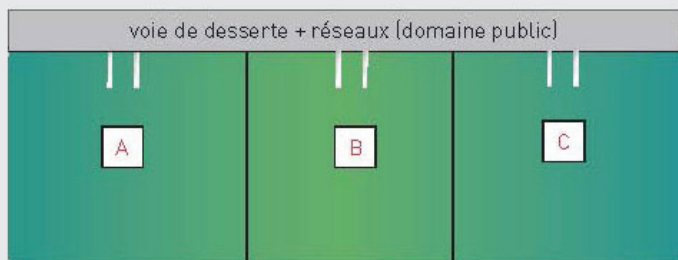
Déclaration préalable sur B seul ou A et B pour faire bénéficier B de la constructibilité résiduelle de A

Création d'un lot avec accès indépendant

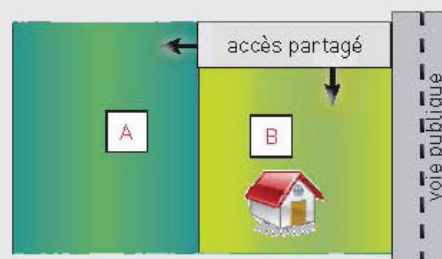


Si l'accès dessert uniquement le terrain B et aucun réseaux communs, déclaration préalable sinon permis d'aménager

Division d'un terrain unique en plusieurs terrains, sans voies, espaces ou équipements communs

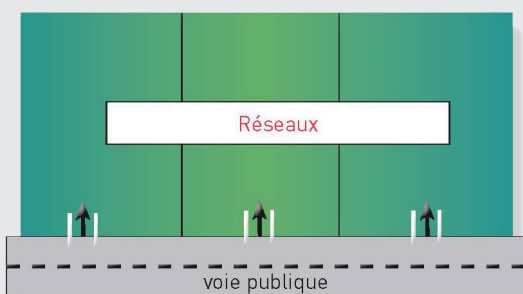


Création d'un lot avec accès partagé



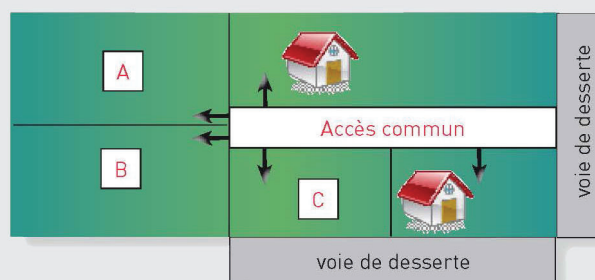
• Permis d'aménager

Création de trois lots avec réseaux communs

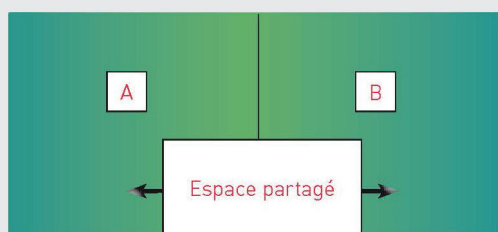


Permis d'aménager car réseaux communs même si tous les terrains ont accès à la voirie publique

Division en cinq parcelles desservies par une voie commune : 3 lots et 2 terrains à bâtir

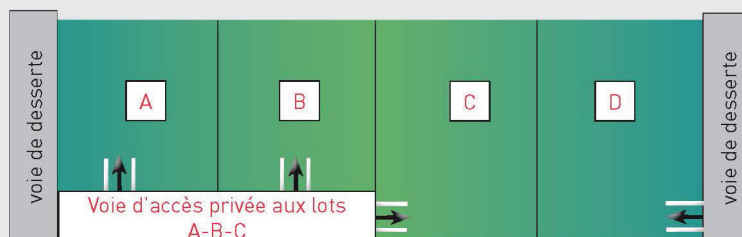


Création de deux lots avec un espace partagé



Permis d'aménager car espace commun (servitude, indivision, ...)

Création de quatre lots avec voie commune même si elle ne dessert pas tous les lots



(Source : Guide pratique, la réforme des autorisations d'urbanisme, Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et la Chambre UNGE des Géomètres-Experts de l'Isère - mai 2013)





“ A retenir ...

le permis de construire valant division

• Les plus

- Démarche valant à la fois permis d'aménager et de construire.
- Portage possible par plusieurs maîtres d'ouvrage
- Règles du PLU applicables à l'ensemble du terrain et non à chaque parcelle

• Les points de vigilance

- Lors des futurs dépôts de permis de construire, règles d'urbanisme applicables à chaque terrain issu de la division et non plus à l'ensemble du terrain
- Le statut des parties communes doit être précisé: gestion par une association syndicale, convention de rétrocession à la commune, statut de copropriété
- Droit administratif et fiscal lacunaire sur les cas de cotitularité. Convention recommandée entre les cotitulaires.

➔ Définition et principes de l'outil

Le permis de construire valant division permet la construction par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage d'un ou plusieurs bâtiments sur un même terrain, en vue d'une division.

En vigueur depuis octobre 2007, il remplace l'ancien permis groupé.

➔ Contexte et champ d'application

Champ d'application :

Le permis de construire valant division peut être utilisé pour les projets de construction qui réunissent les **conditions cumulatives** suivantes :

- de **plusieurs bâtiments autonomes et distinct**
- et** • sur des **parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire** (non-applicables aux parcelles divisés par un chemin appartenant à un tiers ou des parcelles contiguës qui appartiennent à plusieurs propriétaires)
- et** • dont le terrain doit être **divisé, en jouissance ou en propriété, avant l'achèvement des travaux** sur l'ensemble du projet.

Ce permis est applicable aussi bien dans les zones déjà urbanisées que dans les zones à urbaniser.

Contrairement à l'ancien permis groupé, le régime du permis valant division demande que la division intervienne **avant l'achèvement des constructions**. Il est donc notamment utilisé par les promoteurs dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA, voir Fiche 4E).

Contextes d'opérations favorables :

• Programmes mixtes

A condition que le projet contienne au moins deux bâtiments autonomes et distincts (première condition), la division visée au terme de la procédure peut être une **division foncière horizontale** (lots côte à côte) **ou bien une division verticale** (répartition de la propriété des constructions par niveaux).

Le permis valant division peut donc s'avérer un outil intéressant et approprié pour la réalisation d'**opérations mixtes (public/privé ou habitat social/privé, habitat/commerce, espaces publics/logements/commerces, etc)**. L'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage (ex.: une commune pour un espace public, un organisme HLM pour les logements sociaux et un promoteur privé pour les logements privés et/ou les commerces) facilite la réalisation du projet.

• Les projets «type lotissement »

Sans entrer dans la définition juridique du lotissement (qui désigne la division en parcelles à bâtir avant la demande de permis), le permis valant division peut être employé **pour créer des ensembles du type lotissement, notamment lotissement d'habitat en bande ou groupé ou lotissement mêlant habitat social et accession privé**.

En effet, comme les règlements d'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du terrain indivisé, les projets peuvent contenir de l'habitat individuel, groupé et mitoyen qui sera divisé en lots, et s'abstraire ainsi des règles de recul entre voisins ou entre constructions sur un même terrain. **L'autorisation de créer des parties communes est incluse dans le permis valant division** sans qu'un permis d'aménager soit nécessaire : une aire de stationnement groupé ou encore une aire de jeux paysagée peuvent être gérées collectivement.

Références juridiques

Articles R431-5, R431-24, et R462-1 à 4 du Code de l'Urbanisme

Liens autres fiches

- Thème 3 - L'urbanisme opérationnel
- Fiche 3D3 - Le lotissement communal
- Fiche 3E1 - Le permis d'aménager
- Retour d'expérience - Kingersheim

➔ Intérêts et points de vigilance

- **L'intervention possible de plusieurs maîtres d'ouvrage** : contrairement au permis d'aménager ou de construire classique, le permis valant division permet l'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage cotitulaires du permis. Le transfert total ou partiel (pour une partie du terrain à un nouveau cotitulaire) est légal sous condition que le permis soit en cours de validité et qu'il y ait accord du titulaire initial.

Une plus grande liberté dans la conception du projet. Sauf si le règlement du PLU ou du POS précise explicitement le contraire, **les règlements d'urbanisme se réfèrent à l'ensemble de l'unité foncière** et non pas aux divisions futures. Il en résulte que la surface de plancher totale admise peut être librement distribuée aux parcelles.

Une simplification administrative, notamment pour les projets comprenant des parties communes. Le permis de construire valant division permet à la fois de bâtir, de diviser et de réaliser des équipements communs. Lorsque des parties communes sont prévues, toutes les constructions et la création des parties communes sont demandées lors d'une seule démarche administrative.

- **Le statut des parties communes doit être bien précisé** (propriété, obligation d'entretien,...). Plusieurs statuts sont envisageables pour les parties communes :
 - la gestion par la **commune** (rétrocession)
 - la gestion par une **association syndicale des acquéreurs**
 - le statut de **copropriété**.

NOTA-BENE : Le droit administratif et fiscal est lacunaire sur les cas de cotitularité. **Il est recommandé aux futurs copropriétaires de se doter d'une convention** qui règle les rapports entre les copropriétaires et le partage de leurs obligations envers l'administration.

Lors de futurs dépôts de permis de construire, les règles d'urbanisme sont ensuite applicables à chaque terrain issu de la division et non plus à l'ensemble du terrain.

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre du permis valant division

1. Dépôt de la demande

Le dossier de demande prend la même forme que celui d'un permis de construire classique, avec en complément :

- un **plan de division** (plan de masse en cas de copropriété horizontale)
- le document portant sur la gestion des parties communes (ex.: projet de convention du syndicat des acquéreurs ou convention de rétrocession)

2. Instruction de la demande

Le délai d'instruction est de **3 mois** et peut être majoré ou prolongé selon les cas. Au même titre que le permis de construire classique, **le permis valant division a une validité de 2 ans** à compter de son attribution.

Nota-bene : pour les permis délivrés en cours de validité et ceux accordés en 2015, le **délai de validité est prorogé à trois ans (décret du 29 décembre 2014, pour mesure transitoire de dérogation)**.

Le permis devient caduque si les travaux ne débutent pas pendant le délai de validité ou bien, si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.

3. Modifications éventuelles et transfert de permis

Modifications : si, au fil de l'avancement des travaux, le ou les titulaires souhaitent modifier le projet, il suffit de demander un modificatif au permis initial.

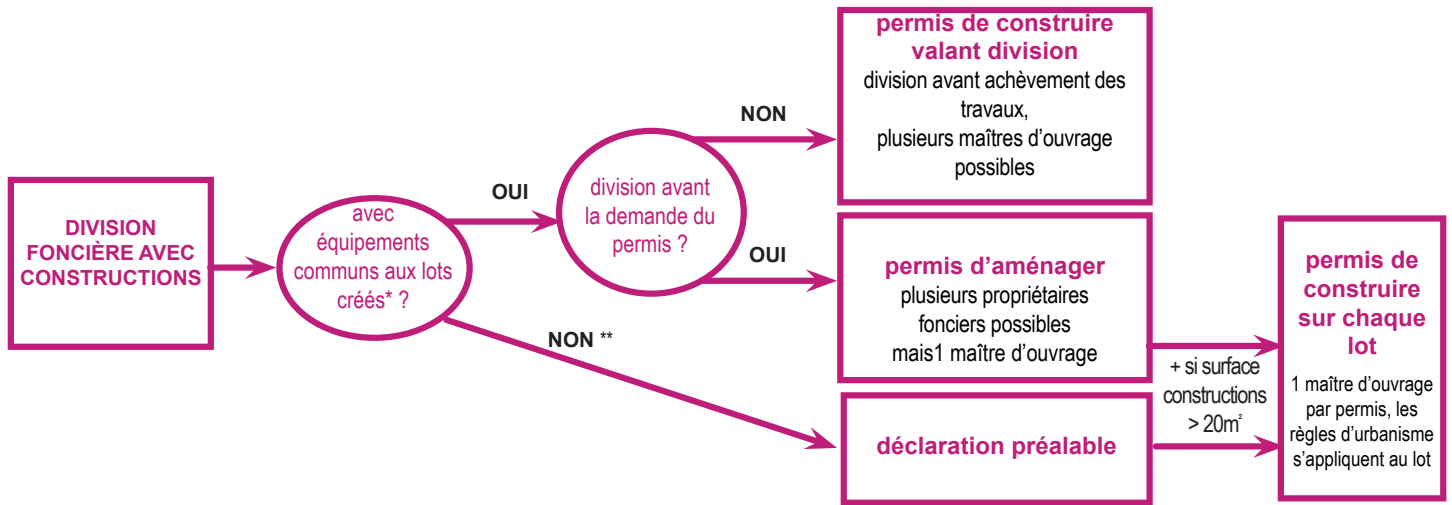
Transfert du permis : il n'est soumis à aucun pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente, qui ne peut que constater et prendre compte de la légalité du transfert.

4. Achèvement des travaux

Le titulaire unique ou les cotitulaires du permis déclarent au maire l'achèvement et la conformité des travaux.

Nota-bene: il est possible de bénéficier d'une attestation de conformité partielle en déclarant l'achèvement et l'autonomie technique des constructions d'un des deux porteurs de projet, le cas échéant.

Schéma récapitulatif des champs d'application des autorisations du sol (source : AURM)



* Lorsque l'équipement est commun à un lot déjà bâti et conservé par le propriétaire et qu'un lot est créé, il n'entre pas dans la définition d'un équipement commun aux lots créés.

** Même si l'opération ne crée pas d'équipements communs, le recours au permis d'aménager est obligatoire lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un site classé.

Exemple local d'application : Pulversheim, projet résidentiel mixte

Le promoteur immobilier Bouygues est à l'origine d'un projet résidentiel de 24 logements pour les salariés de l'entreprise EDF.

Le projet est situé rue des trois roses, en zone urbaine, sur une ancienne friche industrielle.

Le site démolit fera place à la construction de 8 maisons individuelles et de 16 logements collectifs groupés par 4.

L'opération a fait l'objet d'un permis de construire valant division (délivré en août 2014), avec division horizontale des maisons individuelles et des ensembles collectifs. Les travaux ont débuté en 2015.



Extrait permis de construire valant division : plan masse d'aménagement et esquisses (source : Bouygues immobilier)

Pour en savoir plus ...

Contact : Christian HORN - chorn@pulversheim.fr

Autre commune où l'outil a été utilisé : Riedisheim

Étude réalisée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :
Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Rebecca RUHFASS

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH - THÈME 3 Urbanisme opérationnel

PLH

Thème 3
janvier
2015

Retour d'expérience communal : Kingersheim

“La politique de la commune est de ne jamais ouvrir des terrains à l'urbanisation sans projet”

Daniel LEGGERI,
Adjoint au Maire de Kingersheim



Tival à Kingersheim : opération de requalification d'une friche industrielle textile près du centre ancien pour un quartier mixte et vivant

Outils mis à profit

- Document-cadre/concertation
- Étude de définition ou de faisabilité
- Concours
- ZAC
- Lotissement
- Permis de construire valant division

Pour en savoir plus ...

Contact : mairie de Kingersheim
urbanisme@kingersheim.fr

Un vrai souci de maîtriser et d'orienter le développement résidentiel

La population n'a jamais cessé de croître à Kingersheim et la demande en logements est forte. Mais pour les élus, pas question de laisser le développement résidentiel se faire sans vision d'ensemble et au gré des initiatives privées.

Lorsque la présente municipalité est arrivée aux commandes de la mairie dans les années quatre-vingt-dix, elle a fait le constat d'un développement résidentiel éclaté au gré des opportunités foncières et des velléités des promoteurs.

Elle a alors mis en place une stratégie de façon à **maîtriser et accompagner autant que possible le développement urbain et résidentiel et s'assurer de sa qualité et de son adéquation avec les besoins de la population. Une stratégie basée sur le dialogue et la concertation, mêlant maîtrise foncière, encadrement réglementaire, suivi des opérations d'aménagement et démocratie participative.**



Une stratégie claire de la commune en amont des projets

Pour s'assurer un contrôle et une certaine maîtrise quant au devenir des sites jugés stratégiques

⊕ Un verrouillage et un encadrement des opérations futures dans le document d'urbanisme

La commune de Kingersheim a une stratégie bien rodée qu'elle pratique avec succès depuis longtemps. **Elle identifie et définit en amont les sites stratégiques et à enjeux et elle en bloque l'urbanisation dans le POS, jusqu'à ce qu'un projet intéressant soit convenu.**

Les terrains devenus vacants et susceptibles d'une reconversion urbaine, ou encore les grandes dents creuses sont ainsi classées en zone NA strict dans le POS. Lorsqu'un projet à la hauteur des enjeux du site et des attentes de la commune est défini par le propriétaire ou le promoteur/aménageur, **la ville procède à une évolution de son document d'urbanisme pour rendre constructibles les terrains et y associer des principes d'aménagement et règles de constructions allant dans le sens du projet conjointement convenu.**

⊕ Un dialogue engagé avec les porteurs de projets

Du fait du blocage des terrains en zone non constructible **les propriétaires et porteurs de projets sont contraints d'aller au devant de la ville pour faire part de leurs velléités d'aménagement et de construction.** Une concertation autour des projets et des attentes de chacun peut alors s'ouvrir, **offre un temps privilégié et confortable pour d'éventuelles négociations pour un projet consensuel.** La commune ayant la clé du document d'urbanisme, elle est en position forte dans ce dialogue.

“ Témoignages

Quels sont selon vous les clés et les outils d'une bonne maîtrise des opérations d'aménagement ?

« La logique et la politique de la commune sont de ne jamais ouvrir à l'urbanisation sans projet. Les friches industrielles sont classées en NA strict puis des orientations d'aménagement voulues pour produire des écoquartiers »

« En négociant avec les promoteurs et les propriétaires, la commune développe des relations de confiance. Les promoteurs locaux notamment deviennent et restent des partenaires »

« Les bons conseils : être juridiquement costaud, être crédible et tenir ce qu'on dit.. Avoir de l'expérience est un plus aussi. »

*Daniel LEGGERI,
Adjoint au Maire et à l'urbanisme
de la commune de Kingersheim*

⊕ Un cahier des charges pour un développement durable et une démocratie participative autour des grands projets

La commune de Kingersheim a établi **un cahier des charges sur l'ensemble de la ville afin d'améliorer la qualité de vie.** Celui-ci place l'homme au centre du projet et définit pour tout projet les objectifs suivants :

- échelle humaine
- qualité du cadre de vie
- lien avec tissu bâti existant
- qualité urbaine de la rue
- place de l'automobile : offre globale de mobilité
- accès prenant en compte les niveaux de circulation existants
- transition espace public /privé
- bâtiments/équipements publics
- gestion économe de l'énergie
- mixité des fonctions
- offre de logements
- aménagement réfléchi et selon les caractéristiques naturelles du site
- densité possible (si contexte architectural de qualité) et «harmonieuse diversité»
- concertation : associer les habitants futurs et riverains

Sur ce dernier aspect de la concertation, la ville de Kingersheim a mis en place **depuis 2004, une démarche de démocratie participative. Pour chaque projet, un conseil participatif est créé,** regroupant habitants volontaires ou tirés au sort, représentants du monde associatif, social, économique, experts, élus et collaborateurs.

Il intervient à l'étape de la réflexion, du débat, de la concertation et de la coproduction qui prépare la phase de décision portée par le Conseil municipal. Il définit les finalités, valeurs et objectifs du projet et il détermine ce qui est négociable et ce qui ne l'est pas.



Une expérience des outils pré-opérationnels

Un recours à des outils d'aide à la définition du projet, à l'occasion de quelques projets phares

➔ Une étude de faisabilité pour la reconversion de la friche Ameco

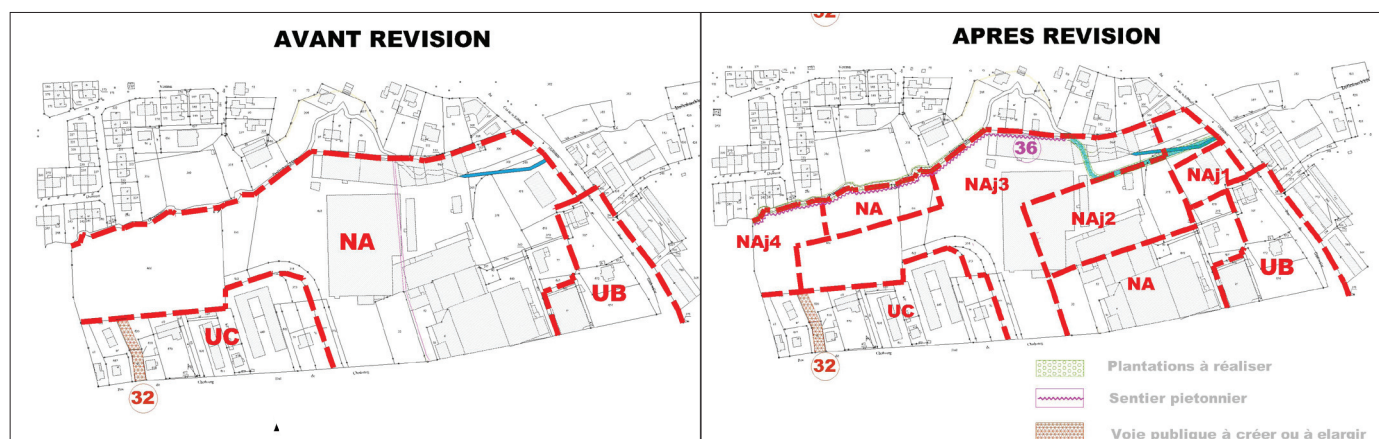
L'ancien site industriel Ameco, s'étend sur un terrain de 4 hectares (zone NA au POS) en limite avec les bans communaux de Mulhouse et Pfastatt. La commune n'en a pas la maîtrise foncière mais entend **suivre de près le devenir de ce site stratégique en entrée de ville, dans l'optique d'y voir se réaliser «un morceau de ville durable»**. La ville instaure alors **un partenariat avec le promoteur-aménageur (ICADE-OPERA)** et décide d'y associer les habitants via le conseil participatif.

En 2008, **une étude de faisabilité et de définition est lancée par Icade-Opéra** (aménageur et maître d'ouvrage). **La ville s'adjoint alors les services des cabinets H4 et Oz Architecture en assistance à maîtrise d'ouvrage pour avoir un avis et une expertise sur l'étude et ses résultats**. Au terme de l'étude, sur la base d'un projet convenu à la fois par l'aménageur et la commune, **la ville engage une révision simplifiée du POS pour rendre le terrain constructible et encadrer son aménagement futur sur la base du projet**.

Cependant, la négociation entre propriétaires et promoteurs, sur la base d'un coût élevé du terrain, n'a pu permettre d'aboutir à un projet faisable. En conséquence, en séance du 16 décembre 2009, **le conseil municipal a décidé de ne pas approuver la révision simplifiée du POS; Une nouvelle réflexion devra être engagée** pour trouver un nouvel équilibre financier qui apportera par conséquent des modifications importantes au plan d'aménagement. Les ambitions de la commune pour ce site devront attendre un contexte plus favorable : **dans l'attente, le PLU en cours d'élaboration prévoit le maintien d'un classement en zone d'urbanisation future (2AU)**.



Le site AMECO, 4 hectares en entrée de ville



Le projet de révision du POS (non approuvé) : passage d'une zone d'extension inconstructible à des secteurs constructibles aux règles nuancées.

➔ Une étude de faisabilité également pour le site Tival II

L'ancien site industriel Tival est situé quant à lui près du centre ville, à cheval sur la commune voisine d'Illzach. Sa requalification en quartier résidentiel se déroule dans le cadre d'une ZAC en deux tranches. **Pour la ZAC Tival II, le propriétaire (ancien industriel) lance en 2005 une étude de définition et de faisabilité**.

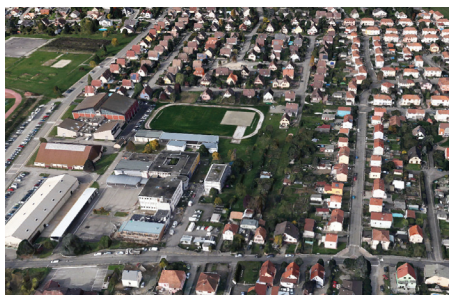
Un partenariat et une concertation sont également engagés entre la ville et le propriétaire et se formalisent par plusieurs rencontres. Il s'agit de **convenir ensemble d'un parti d'aménagement consensuel, et notamment de définir quel niveau de densité consentir pour concilier intégration urbaine harmonieuse et équilibre financier de l'opération** (au regard des frais important de dépollution).

Au terme de l'étude de définition et de la concertation, la ville a procédé à la modification du POS en 2011 pour ouvrir à l'urbanisation le site (bloqué volontairement en zone NA) selon le parti d'aménagement conjointement retenu.



Le site Tival: au nord, la 1ère tranche de la ZAC déjà réalisée et au sud, le site en attente de reconversion dans le cadre de la tranche 2





L'ancien stade Buck, près du collège Zola, site retenu pour une nouvelle opération résidentielle

➔ Un "concours" pour un lotissement sur l'ancien stade Buck

La commune avait la maîtrise foncière de l'ancien stade Buck, un terrain d'environ 1 ha, situé près du Collège Emile Zola. Elle entendait bien avoir aussi une maîtrise du projet résidentiel qui s'y réaliserait sans être maître d'ouvrage.

Pour ce faire, en 2011, la ville a lancé **une mise en concurrence pour choisir un futur projet d'aménagement en lieu et place de l'ancien stade Buck et son futur acquéreur. Une publication a été faite, assortie de critères de sélection, le principal critère étant le respect du cahier des charges figurant dans le dossier de consultation.** Ce cahier des charges regroupait les principes attendus par la commune pour l'aménagement : exigences architecturales et environnementales, mixité résidentielle et respect strict du POS (afin de ne pas avoir à le modifier pour l'opération).

Cinq aménageurs se sont montrés intéressés par l'achat du terrain et son aménagement et ont produit un projet d'aménagement global. Ces projets ont tous été soumis, d'une part, au conseil municipal et, d'autre part, au conseil participatif (composé d'habitants). Tous deux ont opté pour le projet de la SARL Kreuzlein, le plus intéressant en termes de mixité et de composition, ceci dans le respect du POS.

Le projet retenu pour le lotissement Buck consiste en 16 lots devant accueillir environ 45 logements (petits collectifs, maisons jumelées et maisons individuelles), implantés autour d'une petite placette offrant un espace de convivialité aux habitants. Un des collectifs est destiné à l'accueil de personnes en situation de grande dépendance lourdement handicapées à la suite d'un accident de la vie. Ce futur écoquartier se nommera le «Domaine Zeller».

L'aménageur retenu a signé avec la commune **une promesse de vente autorisant le dépôt d'un permis d'aménager respectueux du cahier des charges annexé à l'acte.** La transaction et la réussite du projet sont basées sur un acte authentique mais aussi et surtout sur la confiance établie avec l'aménageur. **La vente a été définitivement conclue une fois le permis d'aménager, conforme au projet présenté et au POS, accordé par la mairie.**

Le lotissement est en 2015 en cours d'aménagement et la vente du terrain de l'ancien stade a permis de financer de plus de la moitié l'aménagement de la plaine sportive offrant notamment deux nouveaux terrains de foot.

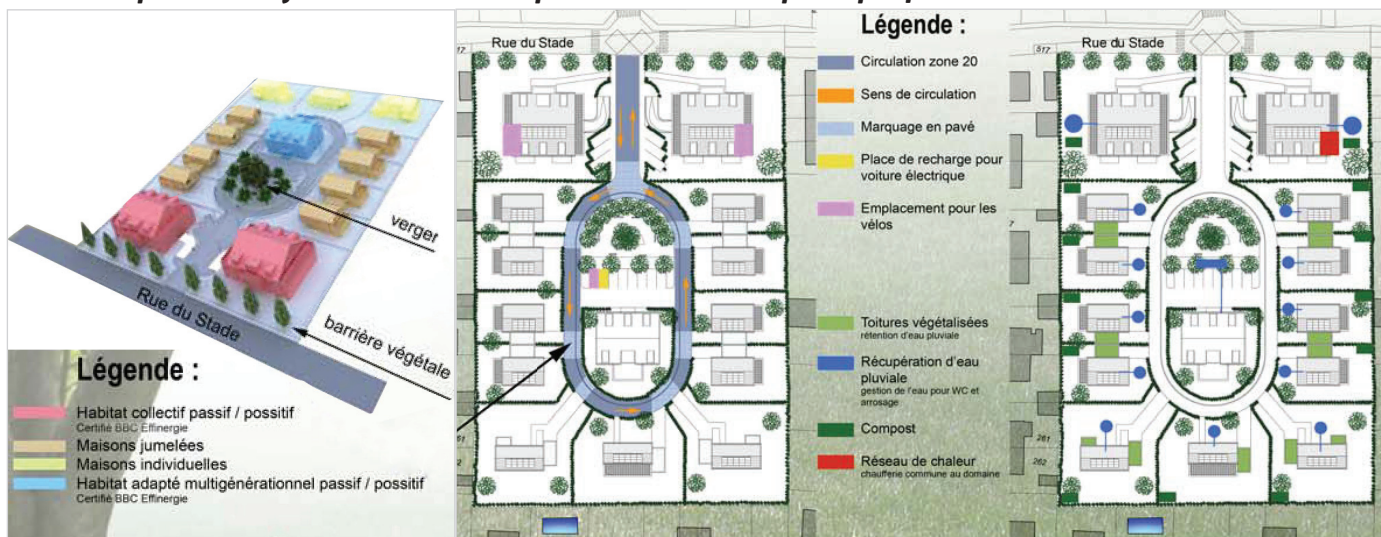
La démarche suivie par Kingersheim s'apparente sur le fond et sur le principe à celle d'un concours mais n'en est pas un dans les formes, puisqu'aucune indemnité n'était prévue pour les candidats non retenus.



Simulation des futures constructions du «Domaine Zeller» (source : Sovia et FL résidences)



Extrait des plans du Projet «Domaine Zeller» présentés en conseil participatif



Le «Domaine Zeller» réalisé sera globalement fidèle au projet présenté aux deux conseils et retenu, avec au final un plus grand équilibre entre habitat collectif (4 résidences) et habitat individuel

Une pratique des grandes opérations d'aménagement

Un développement résidentiel porté par des grandes opérations comme par des projets plus modestes



Logements intermédiaires en front de la rue Debussy

🕒 Une vaste opération d'aménagement : les Dahlias

L'opération des Dahlias s'est réalisée en trois temps et en recourant à deux types de procédures d'aménagement, sur une superficie totale d'environ 25 hectares. Elle a démarré en 1988, sous la forme d'un premier lotissement (Dahlias I) et la construction d'un groupe scolaire « le village des enfants », puis s'est poursuivie entre 1998 et 2005 par la réalisation d'une ZAC (Dahlias II) et d'un second lotissement (Dahlias III).

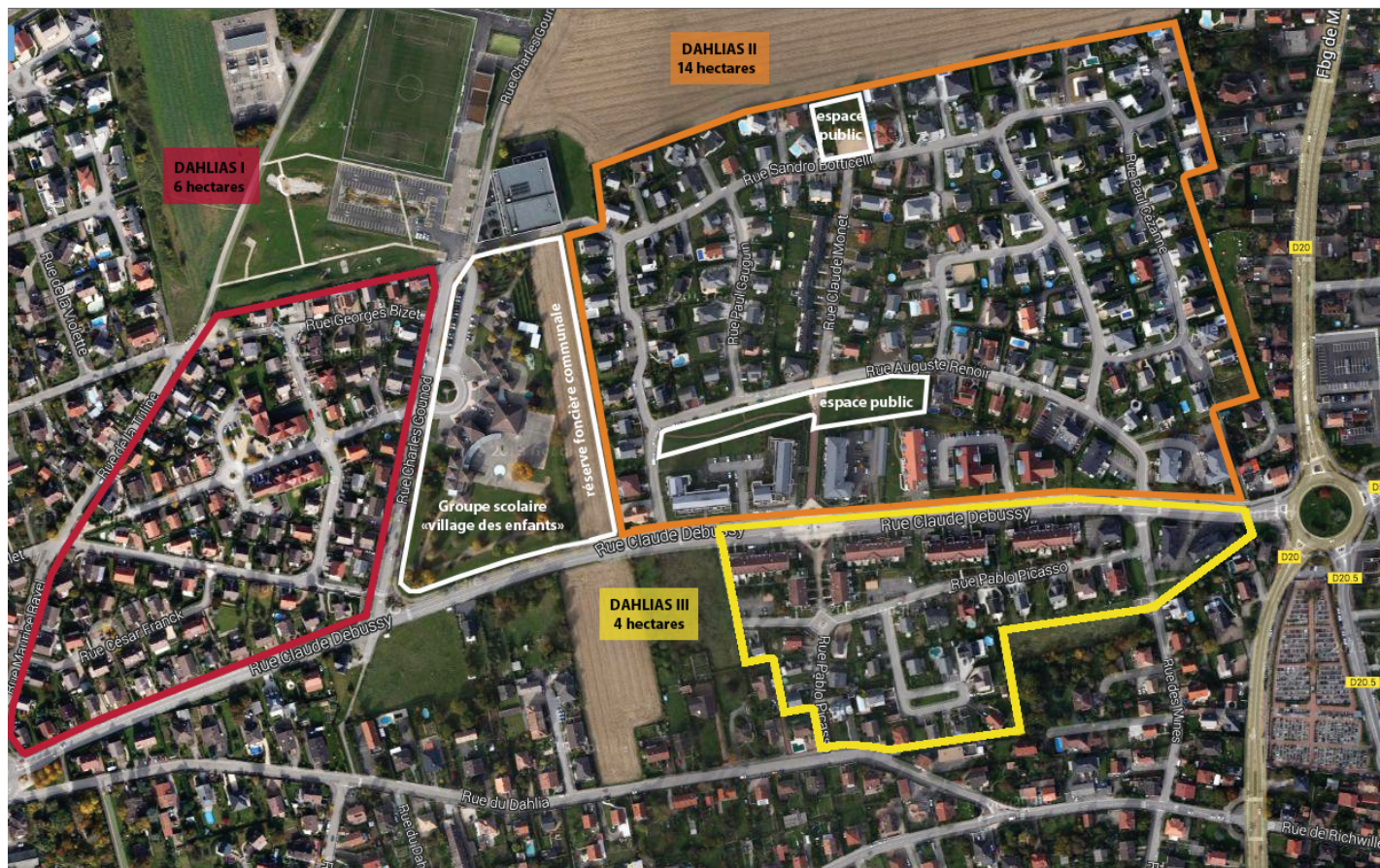
La rue Claude Debussy (RD 55) crée un véritable lien urbain entre les trois opérations, telle une véritable colonne vertébrale, plus dense en constructions, qui dessert l'ensemble et structure l'aménagement.

La ville a signé une convention avec l'aménageur, Sodico, qui était propriétaire de l'ensemble des terrains. La procédure de ZAC a été choisie pour financer l'extension en marge de l'opération du groupe scolaire (comprenant une école maternelle, une école primaire et une école plurivalente) et la création d'espaces verts urbains. La ZAC a porté sur près de 150 lots.

L'opération immobilière globale a permis la réalisation de ? logements, avec une mixité résidentielle intéressante (maisons individuelles, logements intermédiaires, collectifs, logements aidés) :

- lotissement Dahlias I : 166 logements (130 maisons et 36 logements collectifs),
- ZAC Dahlias II : 362 logements (135 pavillons, 9 maisons groupées et 218 logements collectifs),
- lotissement Dahlias III : 132 logements (25 pavillons, 63 logements intermédiaires et 44 logements collectifs).

Localisation et intégration de l'opération Dahlia dans le tissu existant



Une très vaste opération réalisée en trois temps et organisée autour d'un axe urbain (la rue Debussy) et d'équipements et espaces publics.



🕒 Une opération de renouvellement urbain : la ZAC Tival

La ZAC Tival s'est opérée en 2 tranches : Tival I déjà réalisée et Tival II à venir.

La ZAC Tival I, créée en 1996, a engagé la reconversion de la friche de l'usine textile du même nom. Les terrains concernés, d'une superficie d'environ 5 hectares étaient idéalement situés aux abords du centre ancien, en faisant un site stratégique pour la revitalisation de celui-ci. Le périmètre de la ZAC incluait des terrains privés ainsi que des terrains communaux déjà construits (dont notamment l'Espace Tival). **L'aménagement a fait l'objet d'une concession par la commune à l'aménageur, Zuber Laederich.**

La ZAC a permis de financer la réhabilitation de l'Espace Tival en un lieu dédié à la culture ainsi que l'implantation de commerces (supermarché et quelques locaux commerciaux) en plein centre ville. **263 logements collectifs** (dont 69 logements aidés) ont été construits sous la forme d'immeubles urbains organisés autour d'un espace public ouvert sur le centre ancien.

La ZAC Tival II (3 hectares contigus au site Tival I) prendra le relais avec la réalisation attendue d'environ 250 logements (plus 150 logements sur le ban communal d'Illzach). Le projet prévoit la construction de résidences collectives ainsi que quelques maisons individuelles ou groupées. Une grande attention est portée au cadre de vie : un espace paysager de qualité d'un hectare sera aménagé au centre de l'opération (requalification du cours d'eau, jardin collectif, verger, prairies).

Un cahier des charges architectural, environnemental et paysager accompagne l'urbanisation de la ZAC Tival II.



Des logements implantés dans un espace fortement paysager (source : modification du POS de Kingersheim, schéma d'intention, 2011)

Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE
www.aurm.org

Rédaction :

Christelle BARLIER : christelle.barlier@aurm.org 03 69 77 60 79
Jennifer KEITH : jennifer.keith@aurm.org 03 69 77 60 82
Yasmine Khadidja RAHMANI

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.