

« Habitat, comment mettre en oeuvre son projet ? »

Bâtir un projet de quartier en Ardèche

intervenant : Patrick YIU, architecte conseiller au CAUE de l'Ardèche

«Habiter, bâtir et penser» Martin Heidegger

*Essais et conférences* (Conférence prononcée au mois d'août 1951 à Darmstadt)

Éd. Gallimard, 1958

*Nous ne parvenons, semble-t-il, à l'habitation que par le «bâtir». Celui-ci, le bâtir, a celle-là, l'habitation, pour but. Toutes les constructions, cependant, ne sont pas aussi des habitations. Un pont, le hall d'un aéroport, un stade ou une centrale électrique sont des constructions, non des habitations ; une gare ou une autoroute, un barrage, la halle d'un marché sont dans le même cas. Pourtant ces constructions rentrent dans le domaine de notre habitation : domaine qui dépasse ces constructions et qui ne se limite pas non plus au logement.*

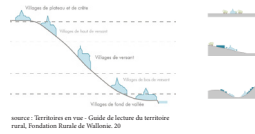
# « Habitat, comment mettre en oeuvre son projet ? » Bâtir un projet de quartier en Ardèche

TEMPS  
20'

## PENSER LE PROJET

préserver les ressources  
répondre à quoi  
économie du geste

PARTIE  
**1**



### Pourquoi ?

Quelles sont les motivations du projet ?  
Le projet est-il pertinent au regard du grand territoire ?

### Comment ?

Quelle forme urbaine ? (aménagement des parcelles) ?  
Pour quels modes de vie ? (LA DIMENSION SOCIALE)  
valoriser l'existant ?  
Comprendre le passé pour mieux guider l'avenir  
Où commencer et où s'arrête l'espace-rue ?  
Quoi à toucher avec les yeux ?

Comprendre le passé pour mieux guider l'avenir  
De la création du village à son organisation...

proximité

les modes de vies

### Où ?

Le choix du site est-il judicieux ? Le projet est-il cohérent ?  
À l'échelle de la ville, à l'échelle du village ?  
LORETEMUM ESI  
NUNTE. FAC FURS.



principe de valorisation

La structure du village  
L'espace-rue  
Le patrimoine rural bâti  
L'architecture en milieu rural

TEMPS  
5'  
10'

## ENTRACTE

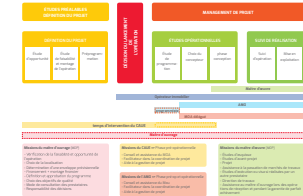
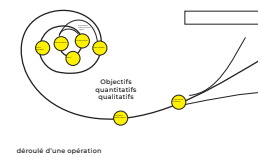
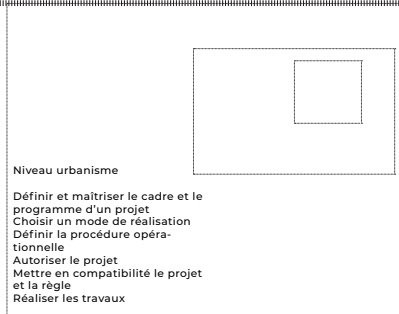
## RÉACTIONS ?

TEMPS  
30'

## CONSTRUIRE

préparer : déroulé d'une opération  
anticiper : les étapes  
mettre en forme : choisir la façon de faire

PARTIE  
**2**

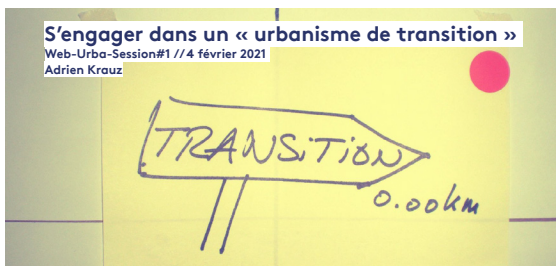
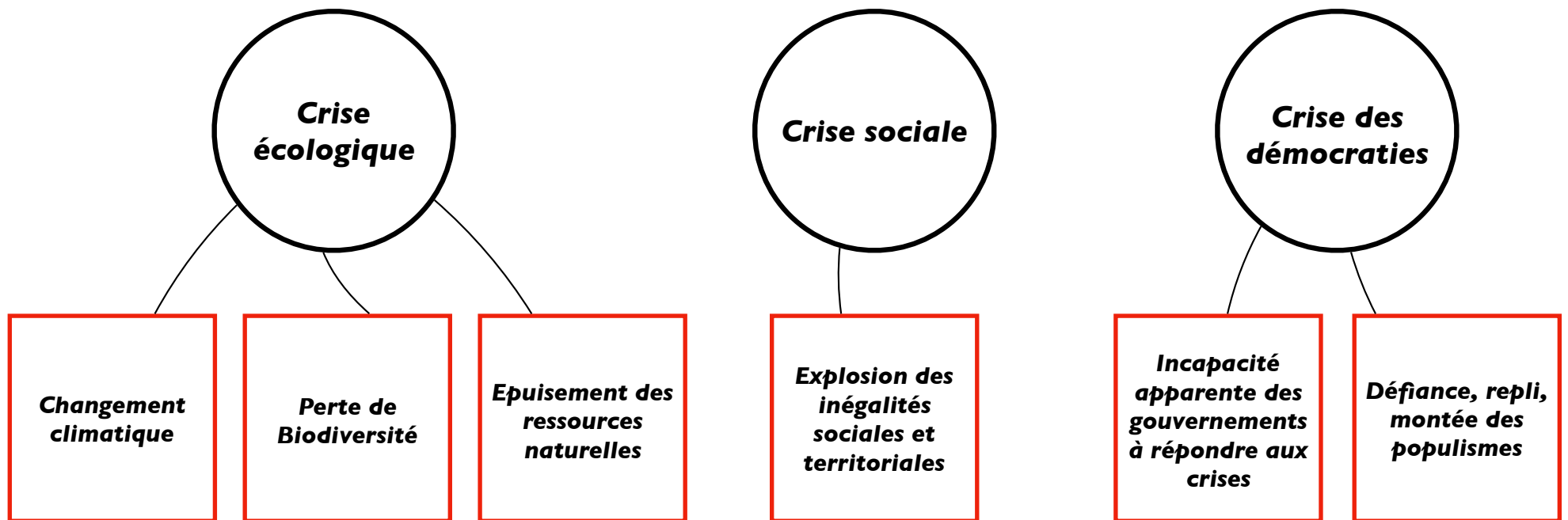


TEMPS  
5'  
20'

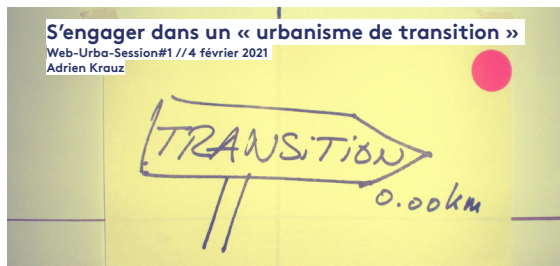
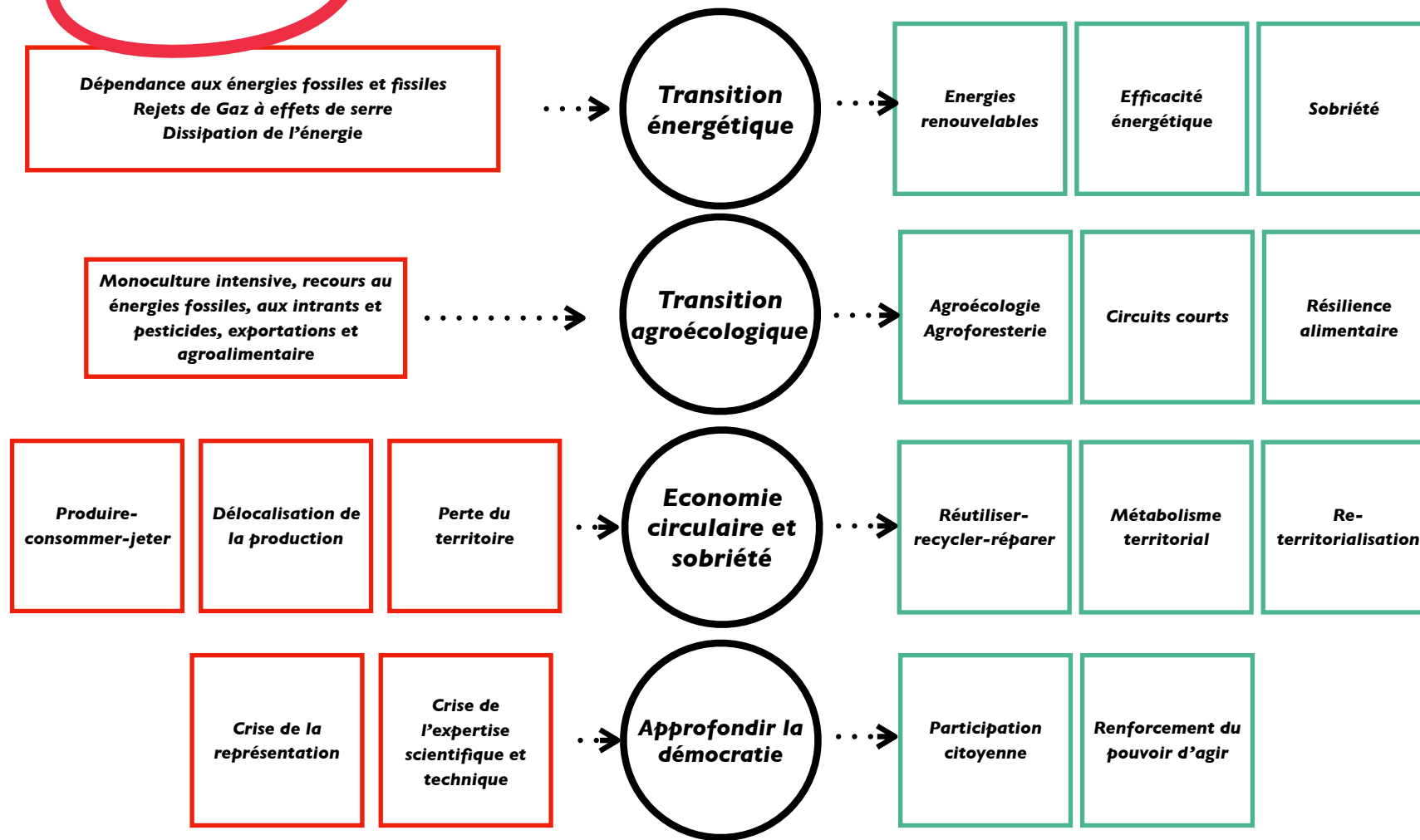
## CONCLUSION

## RÉACTIONS ?

# Le paysage global : une convergence de crises interconnectées



# Des transitions pour un nouveau modèle de développement



source : *Urba Session du 4 février 2021,*  
Adrien KRAUZ (intervenant)

## Pourquoi ?

Quelles sont les motivations du projet ?  
Le projet est-il pertinent au regard du grand territoire ?

*L'outil reste convivial dans la mesure où chacun peut l'utiliser, sans difficulté, aussi souvent qu'il le désire. Personne n'a besoin d'un diplôme pour avoir le droit de s'en servir.*

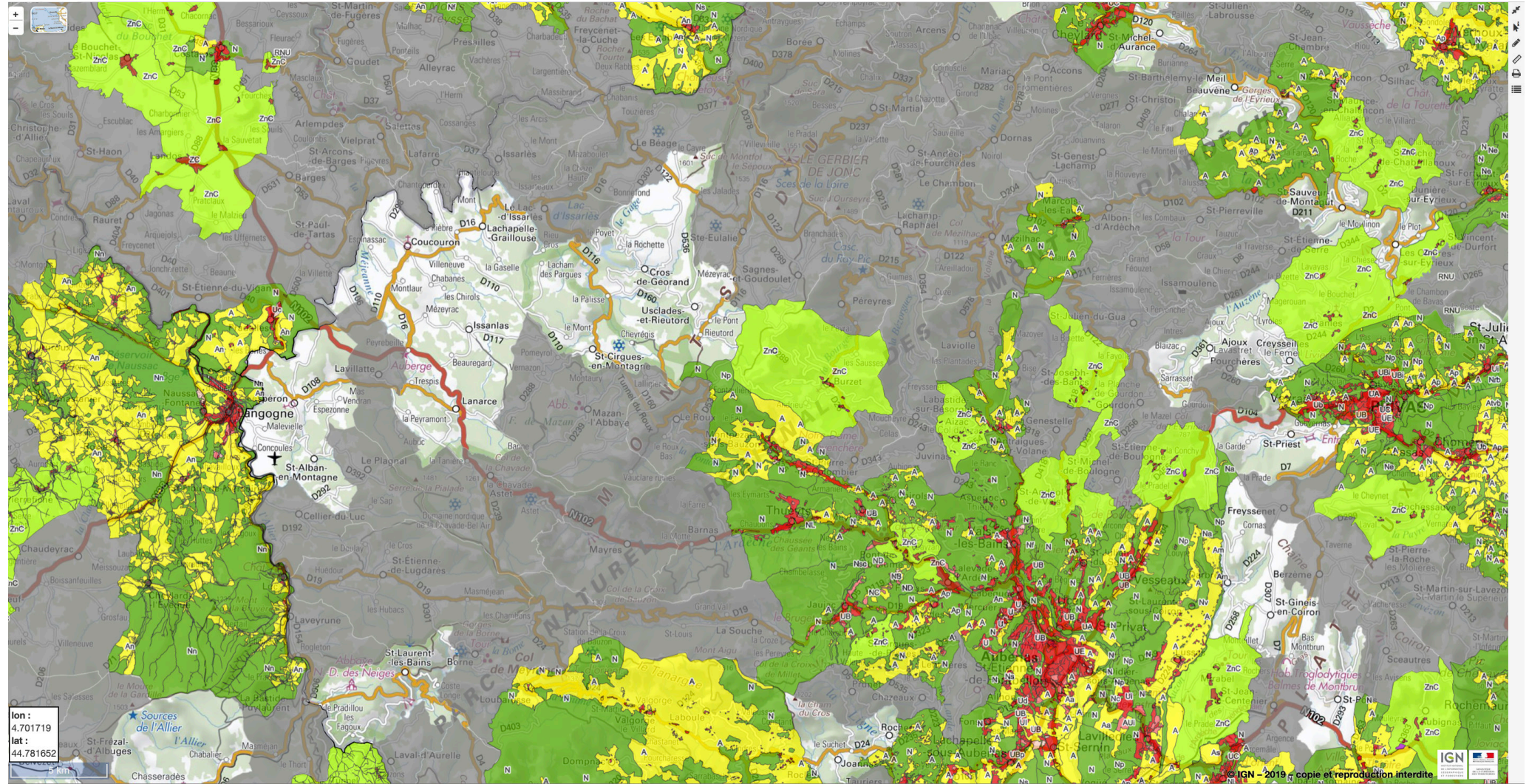
*L'outil juste répond à trois exigences :  
il est générateur d'efficience sans dégrader l'autonomie personnelle,  
il ne suscite ni esclaves ni maîtres,  
il élargit le rayon d'action personnel.*

*J'appelle société conviviale une société où l'outil moderne est au service de la personne intégrée à la collectivité, et non au service d'un corps de spécialistes. Conviviale est la société où l'homme contrôle l'outil.*

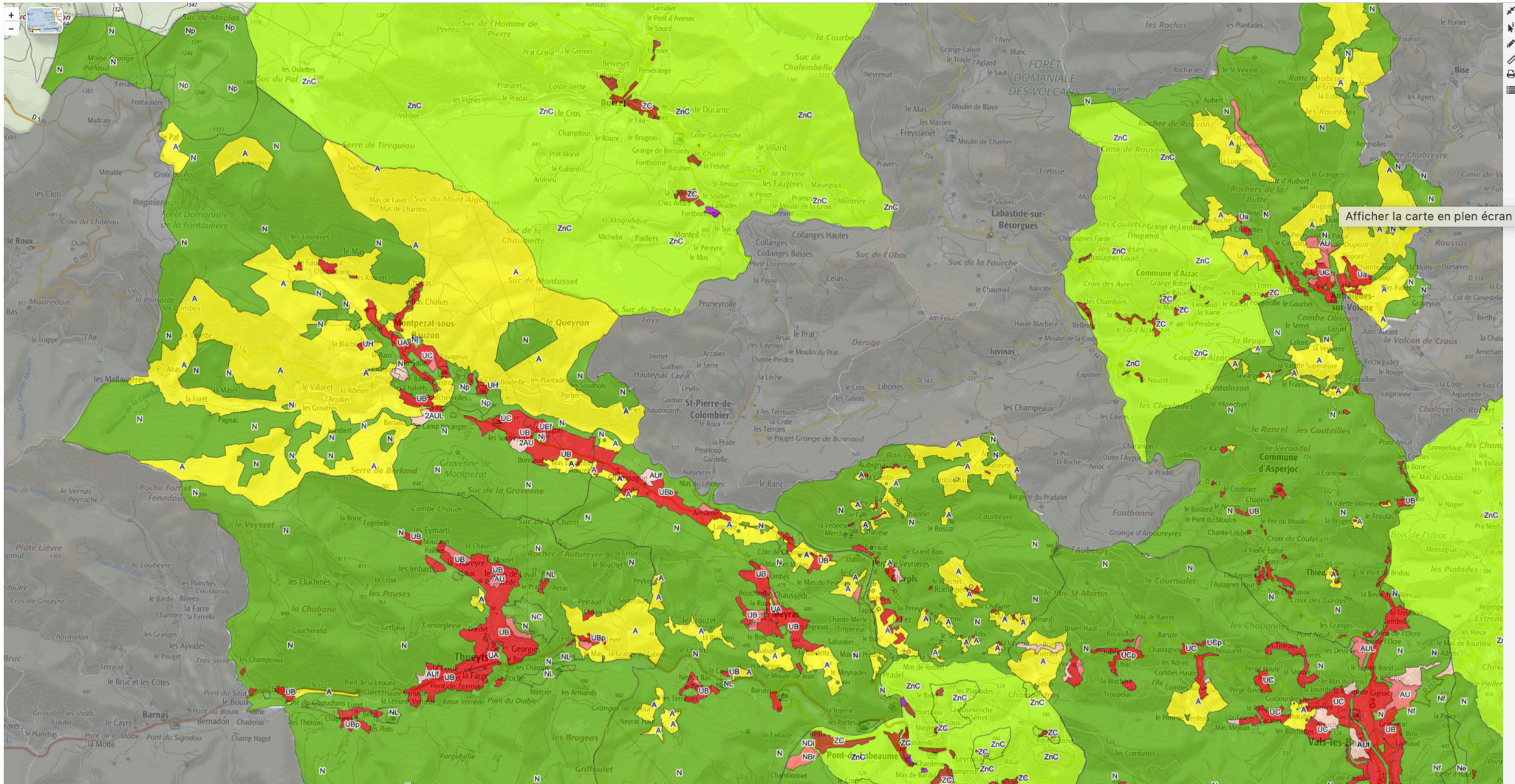


# Pourquoi ?

Quelle est la motivation de cet ?  
Le projet est-il porteur au regard du grand territoire ?



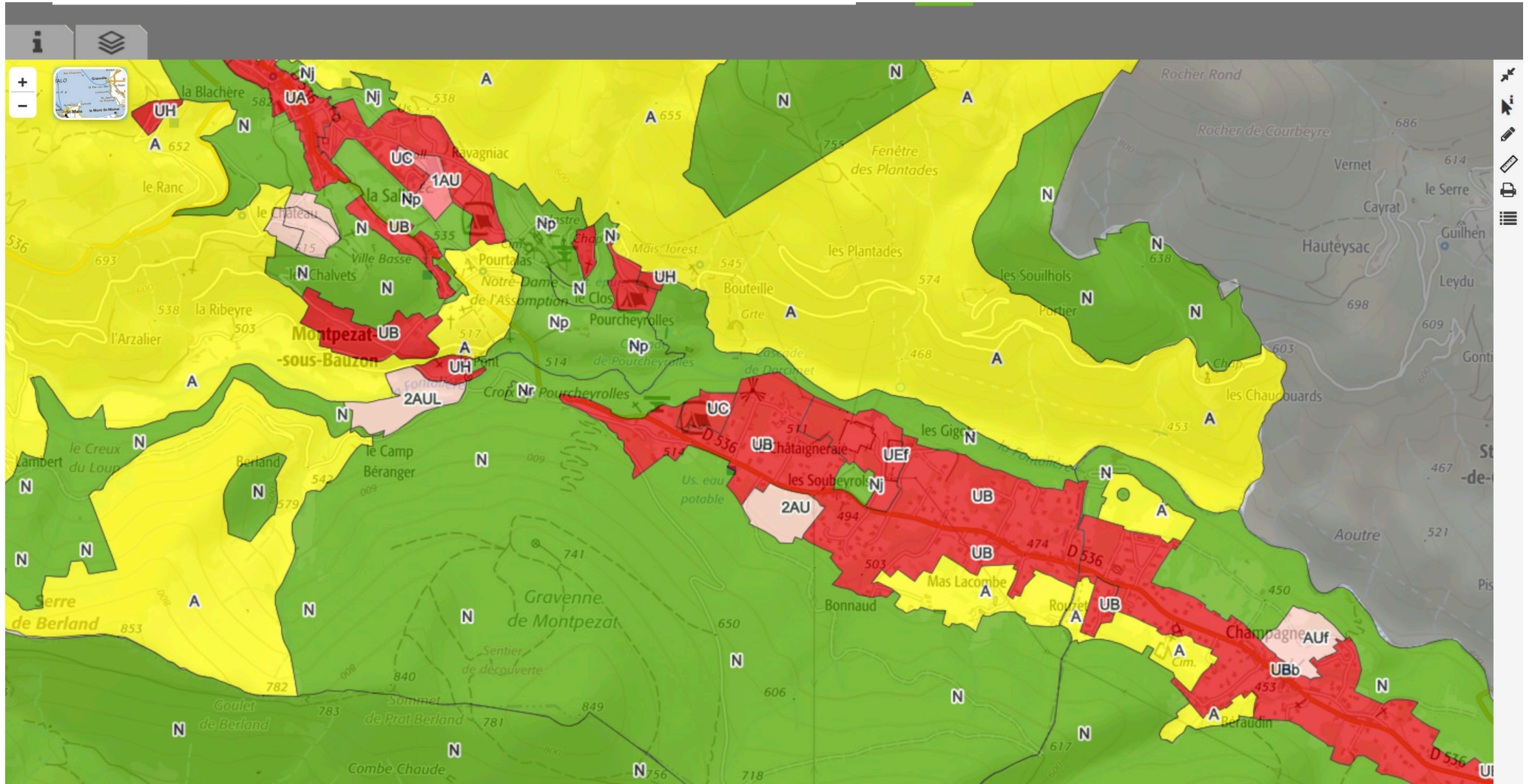
source : *Géoportail de l'Urbanisme*,  
consulté en février 2020



[Afficher la carte en plein écran](#)

# Où ?

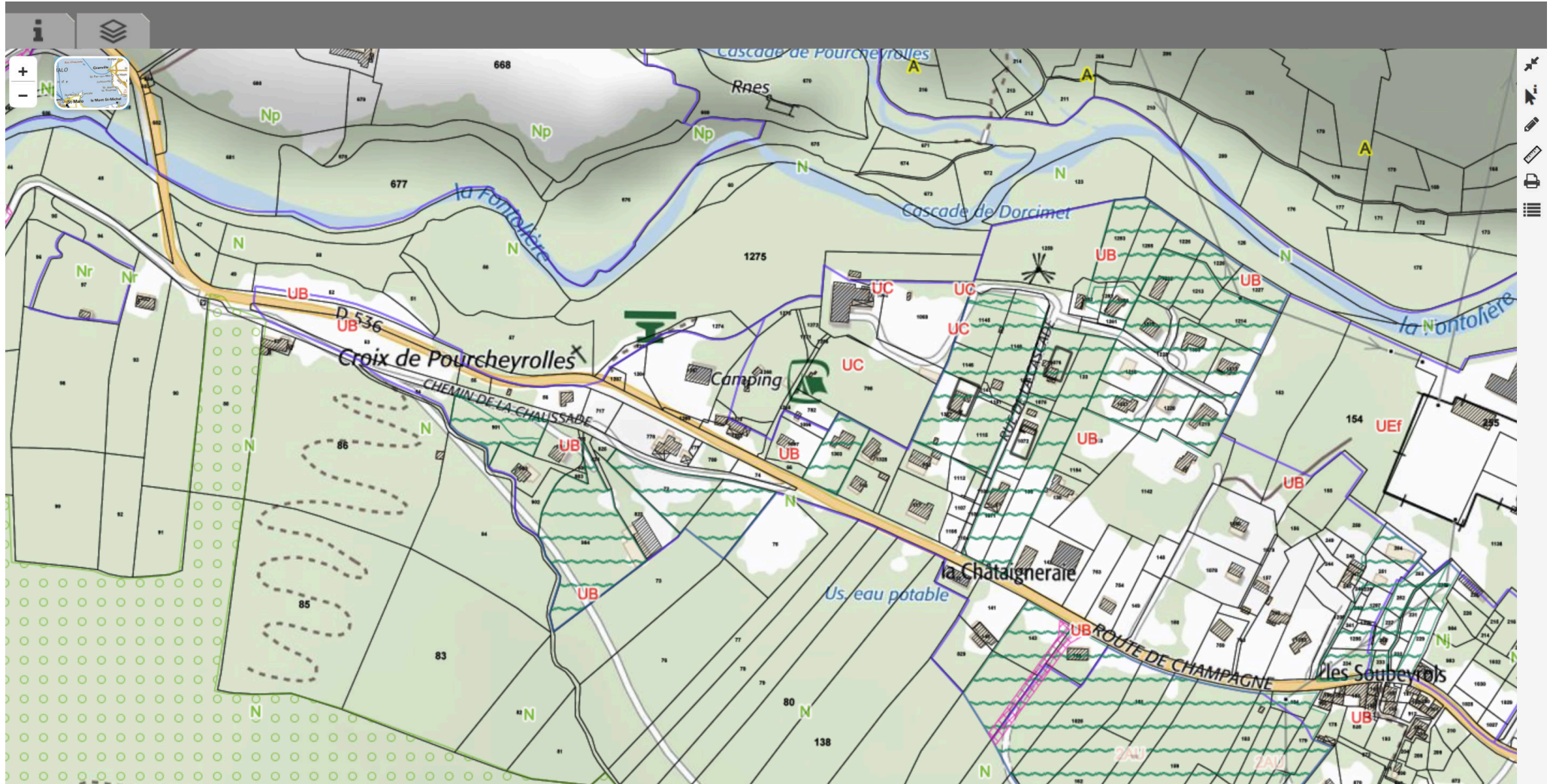
Le droit du site est-il induit par le projet ou il est contraire ?  
À l'échelle de la ville, à l'échelle du village ?





# Où ?

Le dessin du site est-il définitif ? Le projet est-il cohérent ?  
À l'échelle de la ville, à l'échelle du village ?







**Espaces possibles  
à mesurer comme  
lieux de projet**

# Où ?

Le choix du site est-il judicieux ? Le projet est-il cohérent ?

À l'échelle de la ville, à l'échelle du village ?

proximité

les modes de vies





**source :** *Territoires en vue - Guide de lecture du territoire rural,*  
Fondation Rurale de Wallonie. 2018

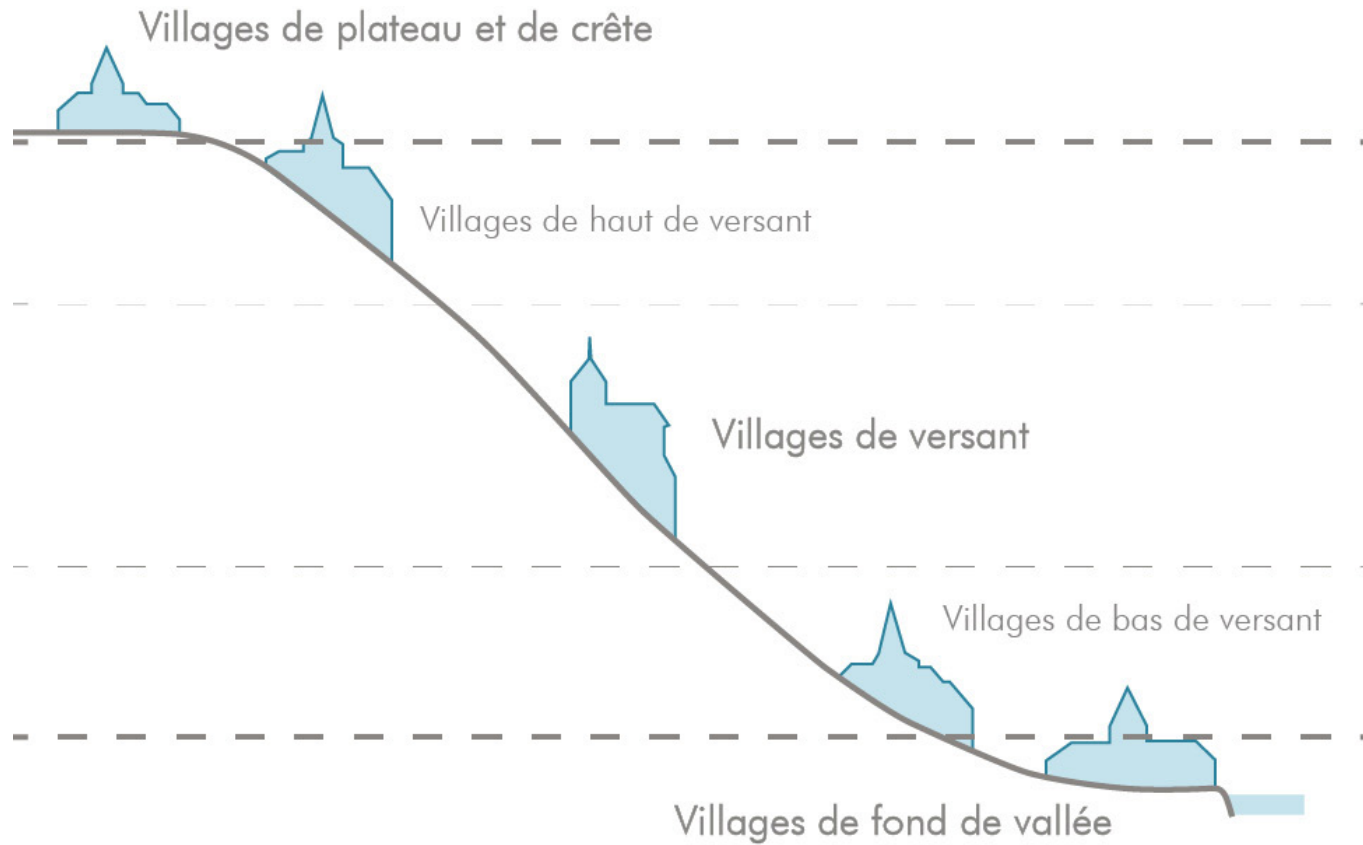
Vallée de la Semois — Les Bulles; Rue du Faubourg.

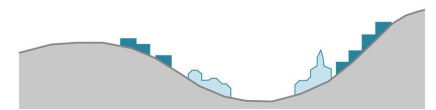
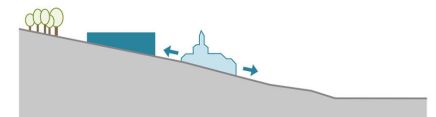
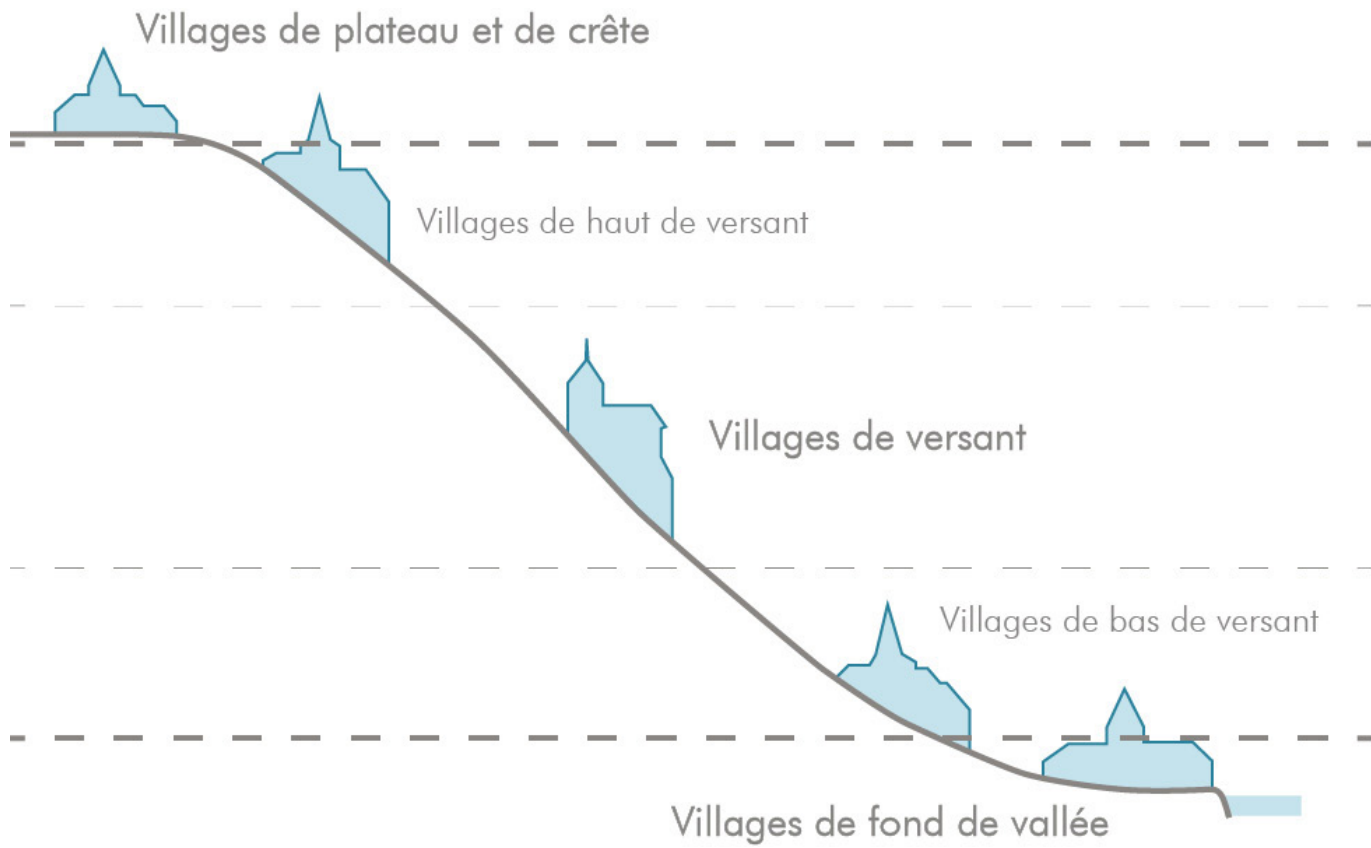


## Où ?

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

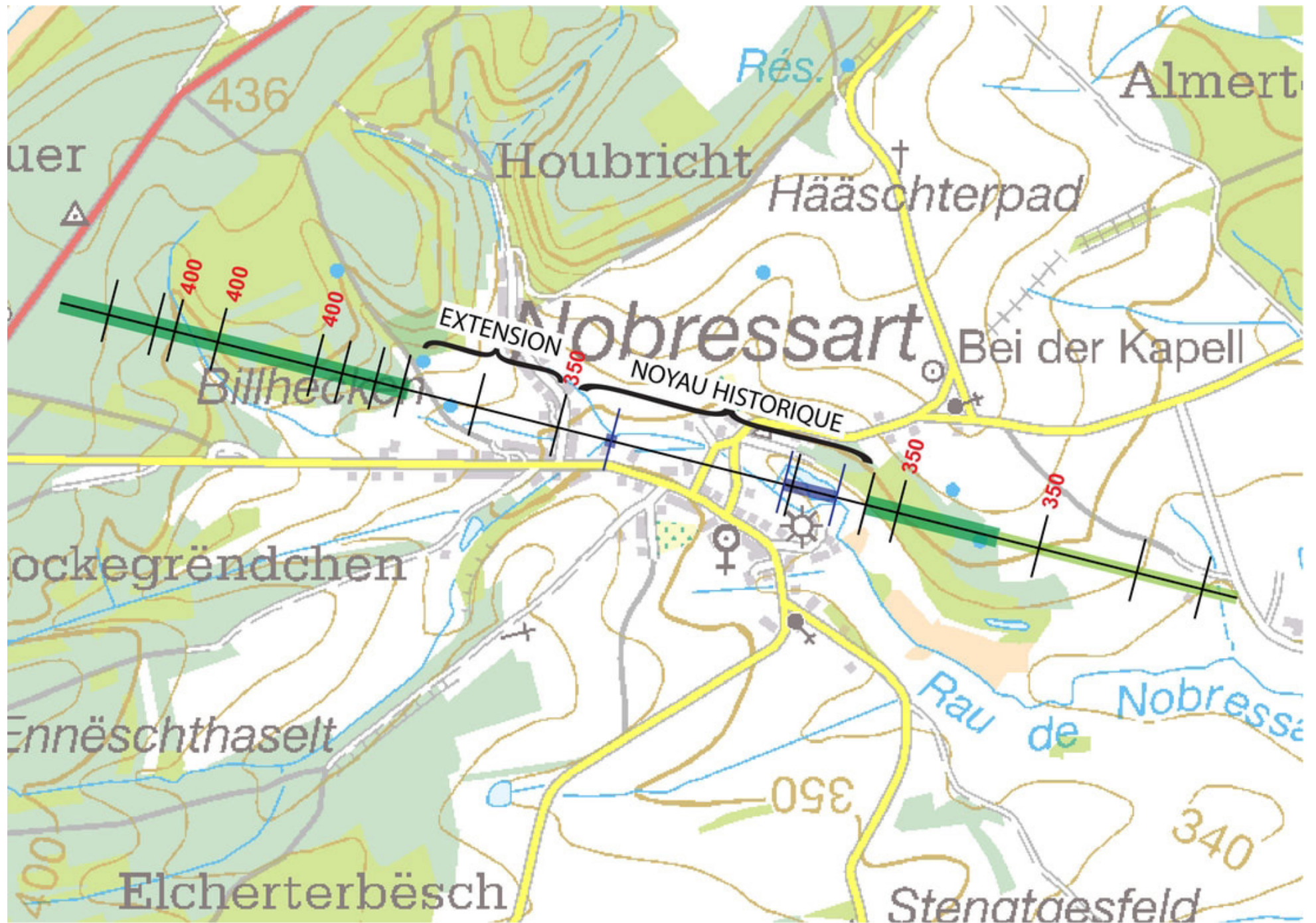
Comprendre le passé pour mieux guider l'avenir  
De la création du village à son organisation...



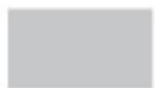
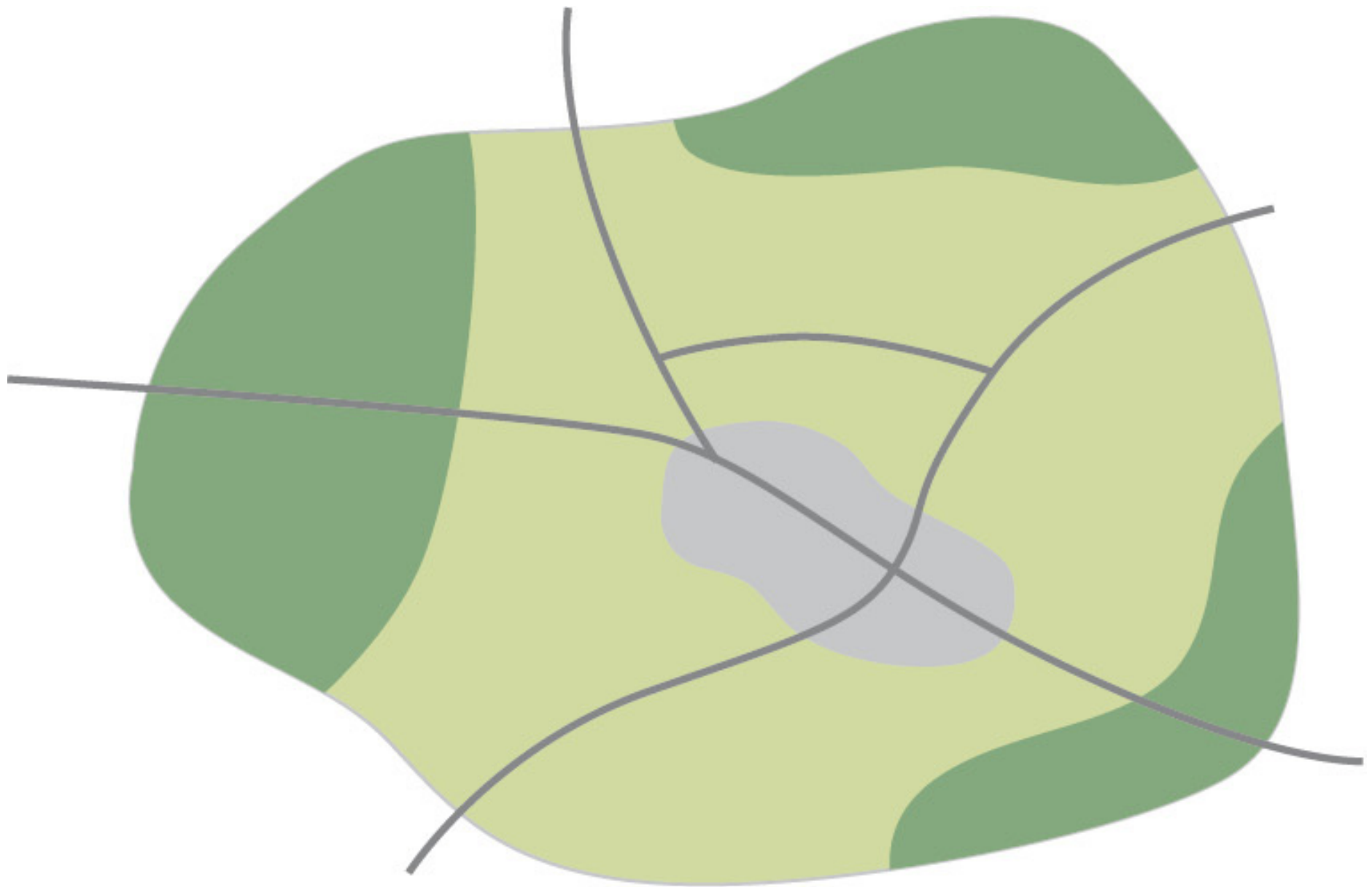


source : Territoires en vue - Guide de lecture du territoire rural, Fondation Rurale de Wallonie. 2018





source : *Territoires en vue - Guide de lecture du territoire rural*,  
Fondation Rurale de Wallonie. 2018



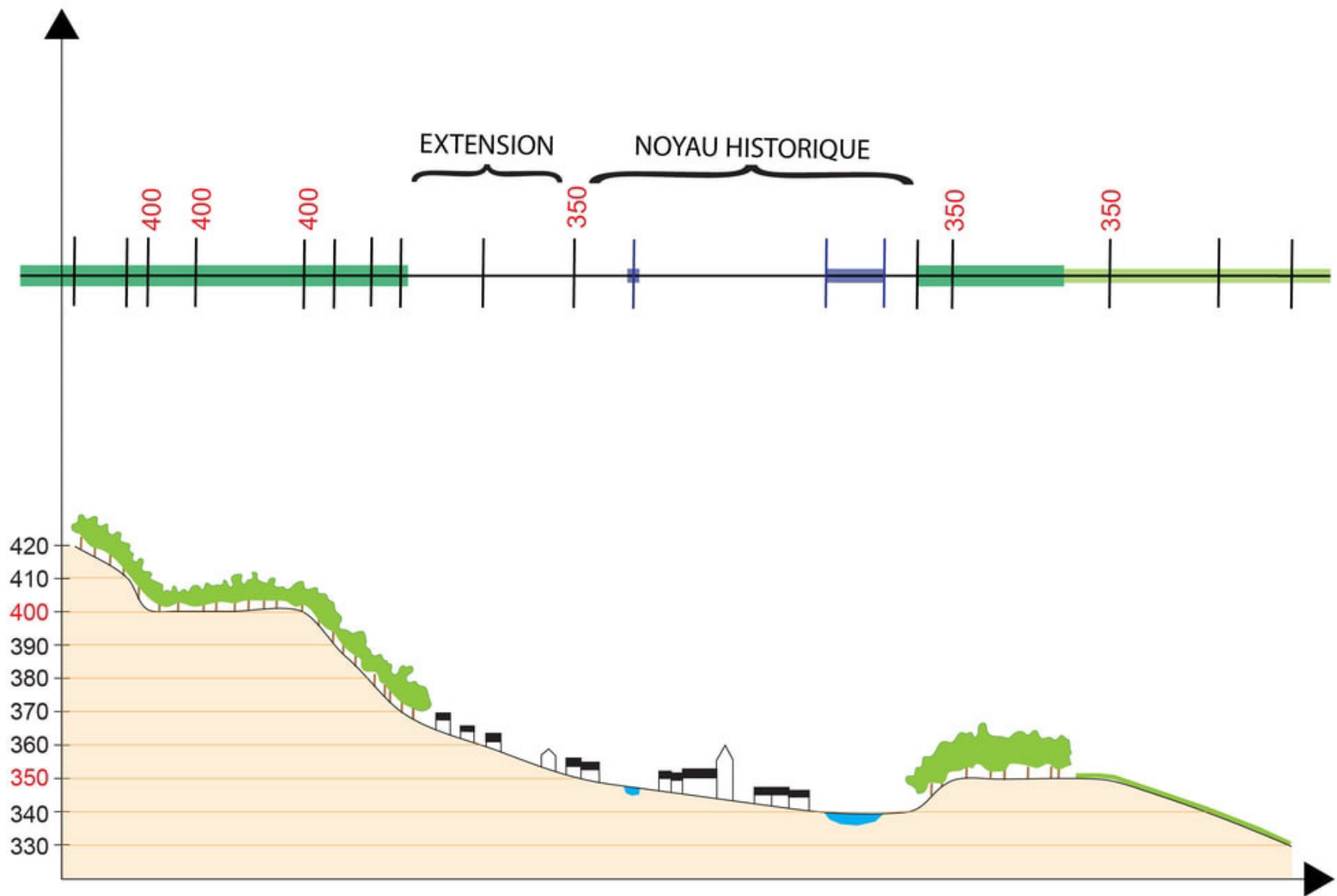
Noyau bâti



Cultures, pâtures

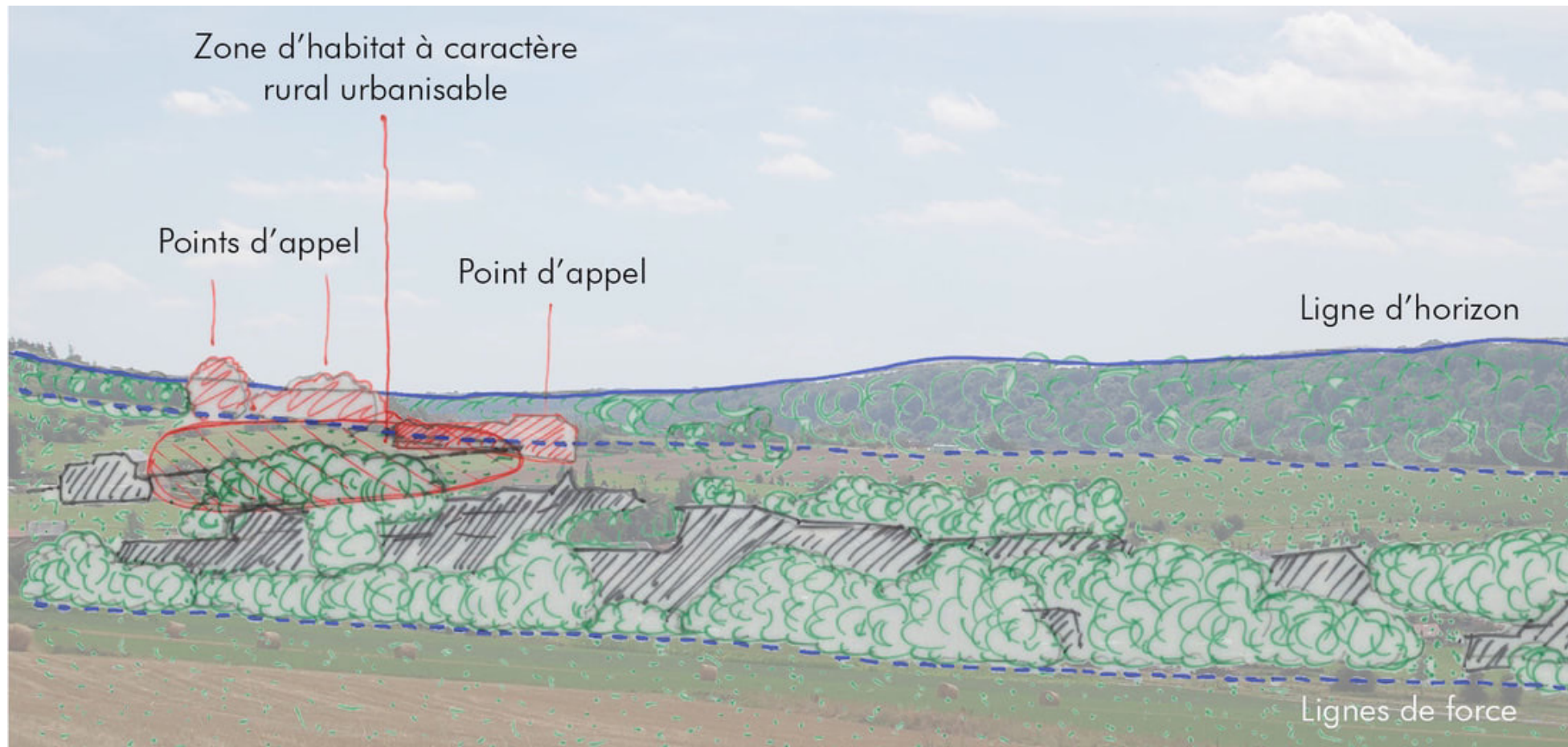


Forêts, landes





**source :** *Territoires en vue - Guide de lecture du territoire rural*,  
Fondation Rurale de Wallonie. 2018





**source :** *Territoires en vue - Guide de lecture du territoire rural,*  
Fondation Rurale de Wallonie. 2018

## **Penser le projet**

comprendre l'existant

retourner les contraintes

PARTIE

**1**

## Comment ?

quelle forme urbaine ? (aménagement des proximités ?)  
pour quels modes de vie ? (LA DIMENSION SOCIALE)  
valeurs éducatives ?

Comprendre le passé pour mieux guider l'avenir

Où commence et où s'arrête l'espace-ville ?

Faut-il boucher tous les trous ?

*Dans notre société de plus en plus organisée par le temps des études, les loisirs, la télévision, les vacances, les temps libres, la retraite..., nos modes de vie, nos attentes individuelles, nos rêves privés sont devenus de grands transformateurs sociaux et territoriaux [...]*

*Aujourd'hui la société a deux maîtres: le travail bien sûr, mais aussi à part quasi égale, le temps de non-travail. où l'homme contrôle l'outil.*

L'URGENCE DE COMPRENDRE

Jean Viard



Nouveau portrait  
de la France  
La société des modes de vie

 l'aube

**source :** *NOUVEAU PORTRAIT DE LA FRANCE. La société des modes de vie*  
Jean Viard, Éditions de l'aube, 2019 (2011)



## Comment ?

quelle forme urbaine ? (aménagement des proximités ?)  
pour quels modes de vie ? (LA DIMENSION SOCIALE)  
volonté d'habiter ?

Comprendre le passé pour mieux guider l'avenir

Où commencer et où s'arrêter l'après-midi ?

Faut-il boucher tous les trous ?



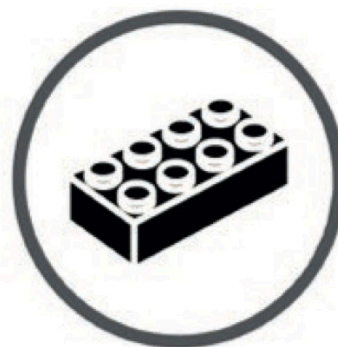
Un ou plusieurs  
profils d'habitant(s)  
ou d'investisseur(s) ciblés

+



Un ou plusieurs  
concept(s) d'habiter

+



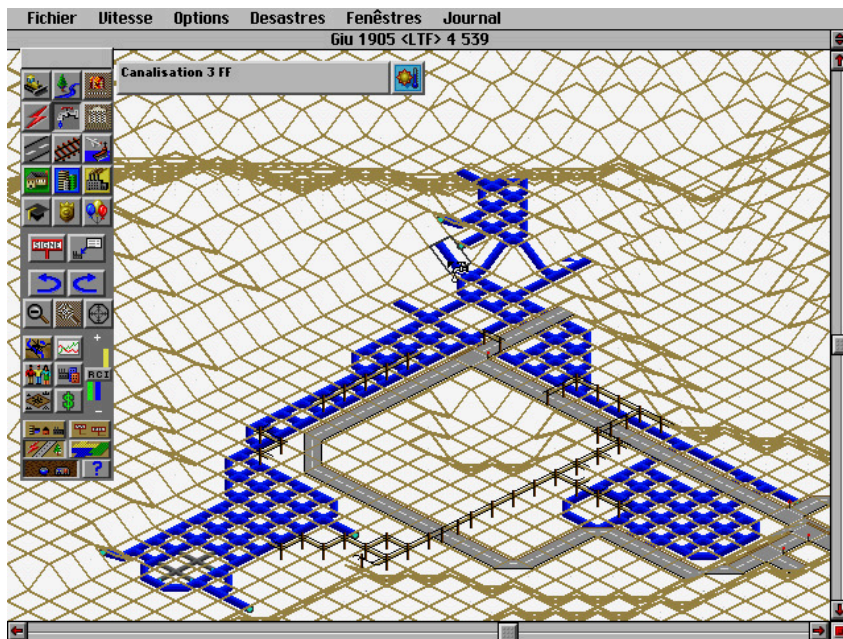
Une ou plusieurs  
solution(s) innovante(s)

=



Un projet  
d'habitat innovant  
en centre-bourg

# gérer la ressource en eau phyto épuration ?



source : *Sim City*  
jeux vidéo



PROPOSITIONS DES PARTICIPANTS

Site 1 : le bourg

[Julie Kébé / Alice Broilliard]

Site 1 : « le bourg » îlot du Paradis.

Orée

L'îlot du Paradis est situé en second rideau des fronts urbains des rues de Meung (D 18) et du Maréchal-Foch (D 951). Il forme aujourd'hui une des lisières de la ville située stratégiquement entre la basilique et une des rares ouvertures visuelles et physiques vers la plaine de la Loire. Le site constitue également l'une des entrées de bourg, sur la voie d'accès à la commune depuis la Loire. Préserver et valoriser cette entrée de bourg, depuis la route départementale et les chemins ruraux, est un enjeu urbain et paysager.

En terme écologique, la lisière est une frange de transition entre un espace boisé et un espace ouvert. C'est le lieu des possibles, le plus riche en diversité floristique et faunistique. La lisière, par essence, avance (du bois vers la prairie) en passant par des stades successifs de végétation. **Il s'agit ici de ménager une des lisières de Cléry, d'étudier dans ce sens les opportunités de constructions et de révéler pour les habitants la grande qualité spatiale de ce site. Il nous semble primordial de préserver la vue conjointe sur la basilique au sud et vers le lit majeur de la Loire (trouée de paysage vers la « lumière » du fleuve) au nord.**

Ainsi nous pensons qu'il est possible, par l'aménagement de ce site, de saisir l'opportunité d'affirmer les lisières qualitatives actuelles en préservant au maximum les terres agricoles et en proposant l'implantation d'une production fruitière compatible avec la proximité des habitations (cerise, vigne).

Souplesse

Il nous paraît essentiel de protéger le confort des espaces domestiques situés à l'arrière des habitations qui longent la rue du Maréchal-Foch et qui garantissent la grande qualité de ces logements. Les cours, annexes, jardins, potagers, espaces techniques se sont sédimentés avec la liberté de « ce qui ne se voit pas » par l'appropriation des habitants successifs et l'évolution des modes de vie, de loisirs. Cette imbrication architecturale est aujourd'hui caractéristique de cette partie du bourg.

En réinterprétant cette fabrique habitante de l'espace privé, nous proposons de ne pas construire « une fois pour toute », mais d'imaginer une forme urbaine spécifique à la lisière nord.

Dans celle-ci serait possible la densification progressive des parcelles, la mise en commun des espaces extérieurs et l'imbrication d'espaces de desserte ou de stationnements, voire de jardins. L'habitat composé de 20 maisons individuelles du 3 au 5 pièces forme une nouvelle lisière construite du bourg. Cet habitat s'adapte aux spécificités et formes habitées en limite de zone construite. Au sud il reprend le tissu étroit et l'orientation existante, tandis qu'aux limites est et ouest l'habitat se place en couture avec les fermes et pavillons existants. Situé sur des parcelles de 300 à 500 m<sup>2</sup> pour les plus grandes, le logement propose de conserver les caractéristiques urbaines du patrimoine cléricois. Celui d'un bâti pensé avec sa cour, espace minéral et son jardin, espace potager. Nous proposons de regrouper certains logements autour d'une cour commune tout en conservant un espace jardiné privatif dans le prolongement (300 à 500 m<sup>2</sup> terrain fonction de la taille du logement). Chaque parcelle pourrait également bénéficier de 100 à 300 m<sup>2</sup> de terrain non-constructible dans l'espace commun. Enfin parallèlement au développement du site, les cheminements piétons sont multipliés et re-connectés pour notamment relier à pied le quartier du Paradis avec le cœur de bourg, le pôle culturel et éducatif, les bords de Loire et le cimetière paysager.



Axonométrie sur les parcours et espaces communs



Site existant

L'îlot du Paradis, perspective depuis la rue du Paradis





**MAÎTRISE D'OUVRAGE :** Ardèche Habitat

**ACTEURS :** Cabinet François ROSELL (Architecte), 3D Ingénierie SAS (Economiste), SARL BEOD (BE Fluides), INGEREK (BE Structures), APAVE (Coordonateur SPS), A.B.E.SOL (BE Sols), Socotec (Bureau de contrôle), SAS Moulins Charpente (Lot Charpente - Ossature - Façade bois)

**COÛTS DE L'OPÉRATION :** 2 332 k€ HT

**COÛTS DES TRAVAUX :** 1 893 k€ HT

**SUBVENTIONS :** 156 k€ HT (Etat, Région Auvergne-Rhône-Alpes, EDF et Action logement)

**SURFACE :** 1 300 m<sup>2</sup> SHON

**PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :** BBC Effinergie - BEPOS, démarche Qualité Environnementale des Bâtiments, certification Qualitel

NEUF     RÉNOVATION





## Caractéristiques architecturales et techniques

### Éléments clés

Situation : rural  
Niveaux : R+2  
Structure : béton et bois

### Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement

- Traitement des abords végétalisé
- Accès depuis la place du village et l'EPHAD pour un des trois bâtiments
- Accès privatif à chaque logement depuis l'extérieur
- Cheminements uniquement piétons entre les trois bâtiments
- Local à vélos
- Places de stationnements regroupées

- Menuiseries bois double vitrage
- $U_{bat} = 0,48 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$  et  $U_{bat,ref} = 0,63 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$  (gain de 24%)
- Panneaux solaires photovoltaïques (revente de l'électricité produite)
- Chauffage centralisé via une chaudière bois à granulés collective gérée par programmation horaire et des thermostats (avec limitation de température dans les logements)
- Production d'ECS par panneaux solaires thermiques et appoint couplé à la chaudière granulés. Distribution par un bouclage et ballon d'accumulation individuel en volume chauffé
- Ventilation des logements par de la VMC simple flux hygro B

### Maîtrise des coûts



### Consommations théoriques

En  $\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2_{SHON} \cdot \text{an}$

Cep : 42 (Cep<sub>projet</sub> = Cep<sub>ref</sub> - 74%)

Chauffage : 10

Rafrâichissement : 0

ECS : 19

Eclairage : 6

Auxiliaires : 6

### Les + du projet :

- Un site de qualité, à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements scolaires
- Un lotissement alternatif, différent et plus écologique

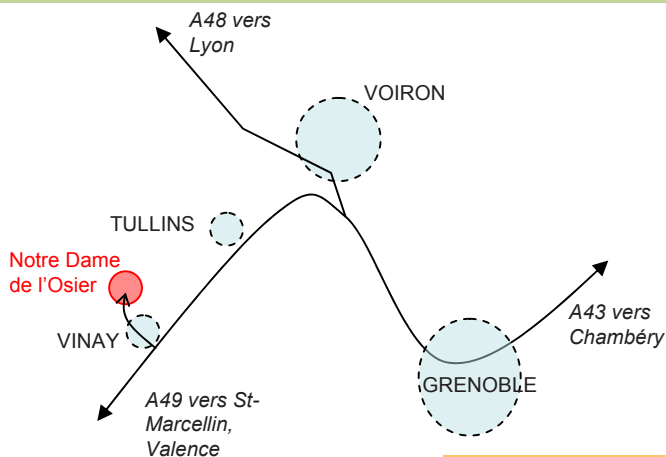
### Des aménagements et espaces communs, réalisés et entretenus par la commune :

- Des espaces publics de qualité et végétalisés
- Des espaces piétons et de jeux sécurisés
- 2 places de stationnement par logement, réalisés hors parcelle privée (hormis 2 lots)
- Les clôtures et les limites des espaces privés / publics réalisées (haies, murets, espaces verts)

### Une aide technique dans la conception de votre projet :

- Un conseil architectural et paysager est mis en place par la commune

### Une aide financière est possible par le biais du Pass Foncier \*.



#### \* le Pass Foncier.

Dispositif réservé aux primo-accédants sous certaines conditions.  
Parmi les avantages : un prêt à taux zéro doublé en 2009, et une TVA sur la construction à 5.5%.  
Auquel s'ajoute une prime de la commune.  
+ d'infos en mairie.

#### CONTACT

**Alex BRICHET-BILLET, maire**

**Mairie –tél : 04.76.36.61.77**

**Mail : ndomairie@wanadoo.fr**

**Site : Notre Dame de l'Osier sur le portail : [www.sud-gresivaudan.org](http://www.sud-gresivaudan.org)**



Notre Dame de l'Osier est une commune de 500 habitants, située dans le canton de Vinay, dans le Pays du Sud Grésivaudan. Elle bénéficie d'un cadre rural préservé, avec tout le niveau d'équipement attendu.

Elle se distingue par le caractère et la situation particulière de son centre bourg qui surplombe la vallée de l'Isère.

Située au cœur du pays de la Noix, marqué par une identité très forte du territoire.

Bien desservie, à proximité de centres urbains.

### La commune réalise un petit éco-quartier à son échelle, en plein cœur de son centre-village.

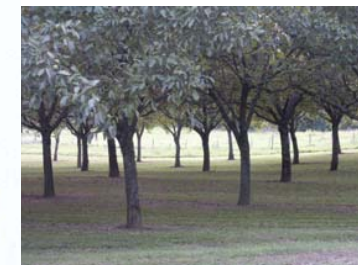
10 lots sont proposés à la construction, avec le dispositif du Pass Foncier.

Accéder à un logement écologique et accessible, c'est ce que nous vous proposons.

Ce document vous présente le concept et le projet.

Venez en mairie pour découvrir le site et en savoir plus.

### L'idée de vivre dans un centre village autrement.....





## Un petit quartier écologique

**UN QUARTIER** : il marquera la continuité du village par sa structure bâtie (principe d'alignements, harmonie des volumes), la réalisation de continuités piétonnes et d'espaces publics très végétalisés.

**CONVIVAL, CALME** : ce secteur ne sera pas amené à se développer d'avantage. La priorité est donnée aux déplacements « doux ». Le choix de la voiture canalisée confortera ce calme, ainsi que la sécurité pour les déplacements piétons. Une petite cour intérieure ombragée sera exclusivement piétonne.

**DECLINANT DES PRINCIPES DE QUALITE PAYSAGERE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE** : l'objectif est de décliner une démarche écologique, en permettant l'implantation d'une architecture bioclimatique, économe en énergie; des choix qualitatifs ont été réalisés concernant les matériaux utilisés, les végétaux, la limitation des surfaces imperméabilisées, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (le POS et le règlement du lotissement l'encouragent)



Quelques photos du site et de son environnement



Photo : Syndicat Mixte Sud Grésivaudan

### LES ATOUTS DU SITE ET DE NOTRE COMMUNE

**Situé dans le centre mais au calme.**

**Équipements sur la commune** : nouveau groupe scolaire, situé à proximité (200 m à pied)

**Proximité de Vinay** : équipements (hôpital, collège..) échangeur autoroutier et gare SNCF (moins de 10 minutes en voiture). Gare TGV à 40 min et aéroport à 25 min.

Proximité des centres urbains, de Grenoble, Voiron, St-Marcellin, Romans, Valence.

**Nb de lots : 10**

**Superficies : entre 323 et 612 m<sup>2</sup>**

**4 Lots avec obligation de construire en limite.**

**Lots vendus équipés et clôturés** : eau potable, eaux pluviales (noues), assainissement collectif

**Stationnement** : 20 places dont une PMR et 8 places sous un abri collectif.

#### Les aménagements d'accompagnement :

Les abords du futur quartier seront valorisés par un certain nombre d'aménagements complémentaires :

- aménagement de l'Allée de la chapelle, avec l'objectif de redonner la priorité au piéton et lui donner un caractère de promenade
- aménagement du jardin de Bon Rencontre (jardin pédagogique)
- création d'un futur espace vert au sud du lotissement (des jardins familiaux sont envisagés...)

# LE LIEU ET LA VIE LOCALE COMME SOURCES D'INSPIRATION

## UNE COMPOSITION AU SERVICE DU SITE

- > Mise en scène de l'allée de la Chapelle : un alignement des façades entre elles, des constructions sur rue et en R+1
- > Un dialogue entre l'espace public et les espaces privés : un alignement du bâti sur l'espace public ou en retrait
- > Un pré non bâti comme espace tampon et espace public

## UNE CONTINUITÉ DU VILLAGE

- > Continuités physiques piétonnes
- > Continuité de vie sociale
- > Continuités visuelles : mise en scène des bâtiments patrimoniaux, ouvertures visuelles vers les espaces naturels et vers le lointain
- > Continuité d'espaces de types villageois : interfaces entre l'espace public et l'espace privé, placette, ruelle avec stationnement public

## DES MATÉRIAUX LOCAUX RÉ-INTERPRÉTÉS

- > Murs de pierres calcaires, végétaux, gestion des eaux pluviales



© caue38



© caue38





*SOURCE : C'est arrivé près de chez vous*

Film réalisé par Remy Belvaux, 1992

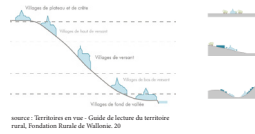
# « Habitat, comment mettre en oeuvre son projet ? » Bâtir un projet de quartier en Ardèche

TEMPS  
20'

## PENSER LE PROJET

préserver les ressources  
répondre à quoi  
économie du geste

PARTIE  
**1**



### Pourquoi ?

Quelles sont les motivations du projet ?  
Le projet est-il pertinent au regard du grand territoire ?

### Comment ?

Quelle forme urbaine ? (aménagement des proménades ? pour quels modes de vie ? (LA DIMENSION SOCIALE) valoriser l'existant ?  
Comprendre le passé pour mieux guider l'avenir  
Où commencer et où s'arrête l'espace-rue ?  
Quoi à toucher avec les yeux ?

Comprendre le passé pour mieux guider l'avenir  
De la création du village à son organisation...

proximité

les modes de vies

### Où ?

Le choix du site est-il judicieux ? Le projet est-il cohérent ?  
À l'échelle de la ville, à l'échelle du village ?  
LORETEMUM ESI  
NUNTE. FAC FURS.



principe de valorisation

La structure du village  
L'espace-rue  
Le patrimoine rural bâti  
L'architecture en milieu rural

TEMPS  
5'  
10'

## ENTRACTE

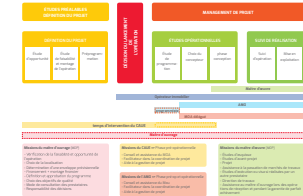
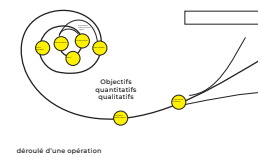
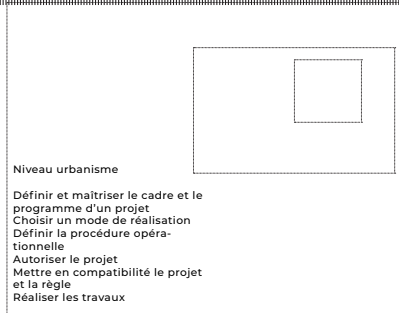
## RÉACTIONS ?

TEMPS  
30'

## CONSTRUIRE

préparer : déroulé d'une opération  
anticiper : les étapes  
mettre en forme : choisir la façon de faire

PARTIE  
**2**



TEMPS  
5'  
20'

## CONCLUSION

## RÉACTIONS ?

# Agir à quelle échelle ?

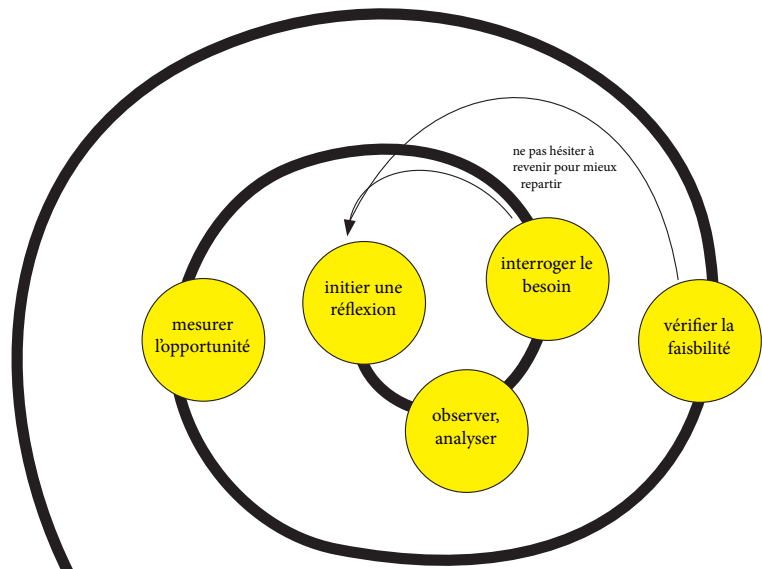
Quelles sont les motivations du projet ?  
Le projet est-il pertinent au regard du grand territoire ?

## Niveau Opération immobilière

- Définir et maîtriser le cadre et le programme d'un projet
- Choisir un mode de réalisation
- Suivre les travaux
- Exploiter le bâtiment

## Niveau urbanisme

- Définir et maîtriser le cadre et le programme d'un projet
- Choisir un mode de réalisation
- Définir la procédure opérationnelle
- Autoriser le projet
- Mettre en compatibilité le projet et la règle
- Réaliser les travaux



Objectifs  
quantitatifs  
qualitatifs



# déroulé d'une opération

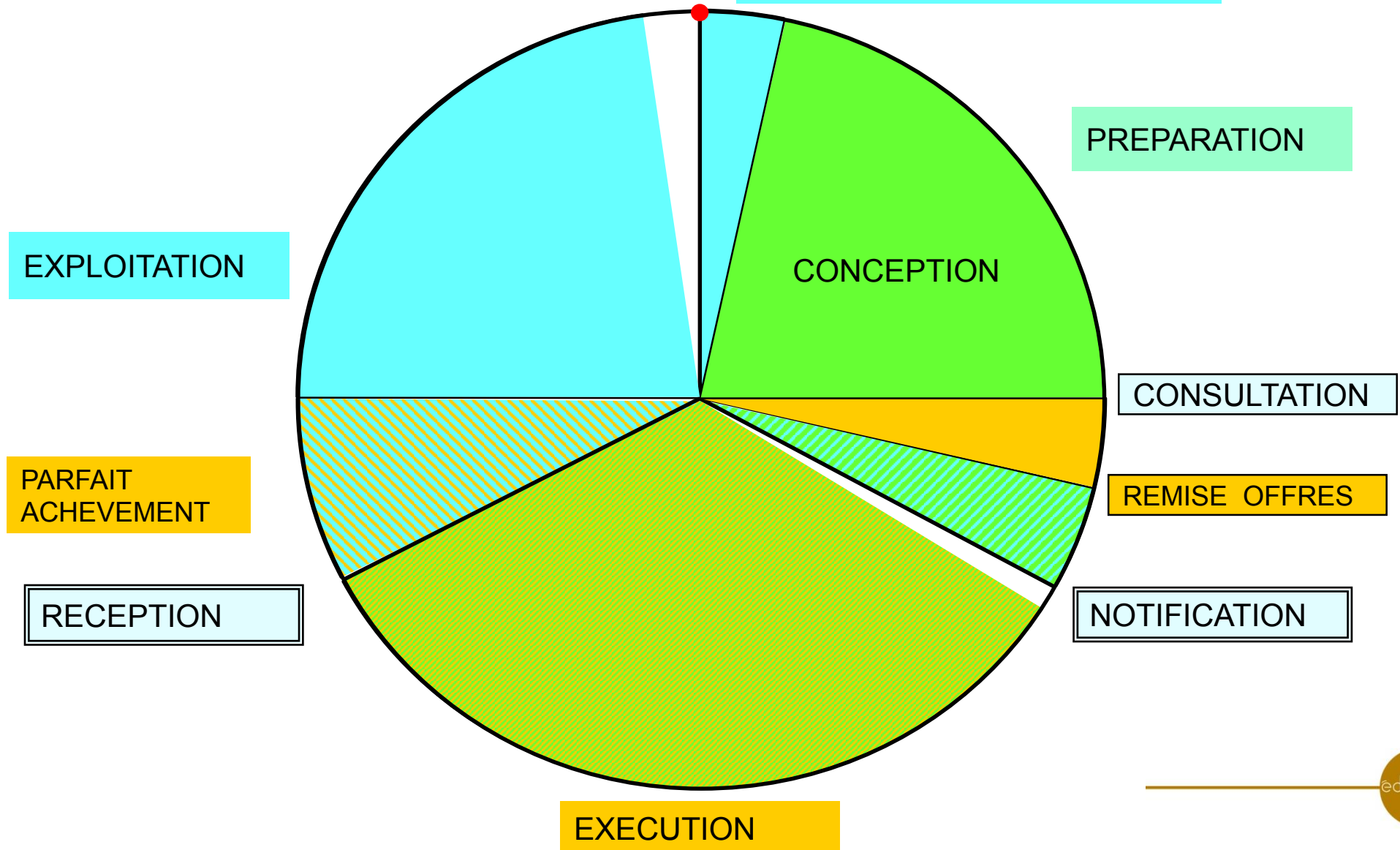
enfiler des perles

# Principales phases d'une opération

SOURCE : Pierre HAXAIRE

Module de Formation HMNOP ENSAL Responsabilités de l'acte de bâtir

DEFINITION DU PROCESSUS



Niveau urbanisme

- Définir et maîtriser le cadre et le programme d'un projet
- Choisir un mode de réalisation
- Définir la procédure opérationnelle
- Autoriser le projet
- Mettre en compatibilité le projet et la règle
- Réaliser les travaux

La phase **amont d'un projet**, qui consiste à le préciser dans ses grandes lignes et à définir un programme d'actions, reste une phase primordiale dans la vie d'un projet.

### Les études préalables

### La programmation urbaine

### Les outils de maîtrise foncière

Ensuite, après la prise de décision, **l'opération démarre :**

#### Choisir un mode de réalisation

##### L'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

L'appel à manifestation d'intérêt est un mode de présélection des candidats qui seront invités à soumissionner lors de futures procédures de passation de marchés publics (appels d'offres restreints ou procédure concurrentielle avec négociation).

##### La délégation

La délégation correspond à la transmission d'un pouvoir ou d'une compétence, par une autorité administrative vers une personne publique ou privée. Le délégant donne la charge de missions, dont il a la responsabilité, à une personne publique ou privée (le délégué). Ce transfert de missions fait l'objet d'un contrat de délégation.

##### La concession d'aménagement

La concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire). Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.

##### Le mandat d'aménagement

Montage intermédiaire à mi-chemin entre l'externalisation (concession) et la régie totale, le mandat d'aménagement vise à confier à un tiers une ou plusieurs missions permettant la réalisation de certaines études, travaux ou construction d'ouvrages et de bâtiments, voire l'achat et la revente de biens fonciers.

##### Le mandat de maîtrise d'ouvrage publique (MOP)

Le mandat de MOP permet de combiner le contrôle d'une opération prévue dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage publique et une externalisation «poussée» de certaines tâches

##### Le marché de partenariat

Un marché de partenariat est un marché public qui permet de confier à un opérateur économique ou à un groupement d'opérateurs économiques une mission globale concernant la construction, la transformation, la rénovation, le démantèlement ou la destruction d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public ou à l'exercice d'une mission d'intérêt général ainsi qu'une partie ou la totalité de leur financement.

#### Définir la procédure opérationnelle

##### Comparaison entre le lotissement, le permis de construire valant division (PCVD), la division (...)

Une division foncière en propriété ou en jouissance est l'action de morceler une unité foncière d'origine constituée de l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à une même propriétaire ou une même indivision en un ou plusieurs lots ou nouvelles parcelles. Les divisions foncières effectuées en vue de l'implantation de bâtiments entrent dans le champ d'application du lotissement soumis à l'appréciation préalable de l'administration. Certaines divisions en vue de construire en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle par une autre procédure ne sont pas constitutives de lotissement.

#### Le lotissement

L'opération de lotissement consiste à diviser un terrain ou une unité foncière en plusieurs lots destinés à être bâtis et, le cas échéant, à les aménager et les équiper en vue de les céder ou les louer à des utilisateurs futurs. Selon la nature des travaux ou l'existence d'équipements communs, les lotissements sont soit soumis à permis d'aménager soit à déclaration préalable de division.

#### La zone d'aménagement concerté (ZAC)

La ZAC est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

#### Le macro-lot

Le macro-lot n'est pas une procédure de réalisation au sens juridique mais il s'agit d'une modalité de production public-privé de la ville qui se diffuse aujourd'hui sur de nombreux territoires.

## Les Acteurs

PNR

PAH

ADT

CAUE

AMO

BET

MOE

Etat – DDT

Département

EPCI interco - service Urbanisme

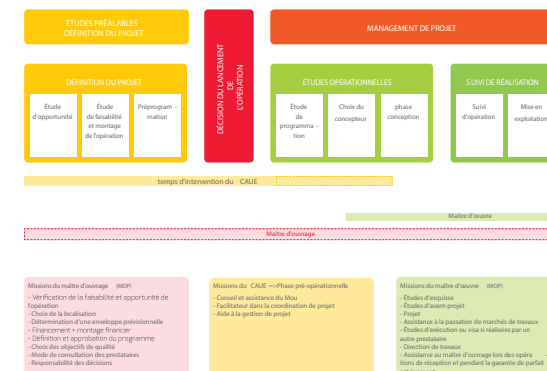
chambres consulaires (CA,CCI...)

Associations

citoyens

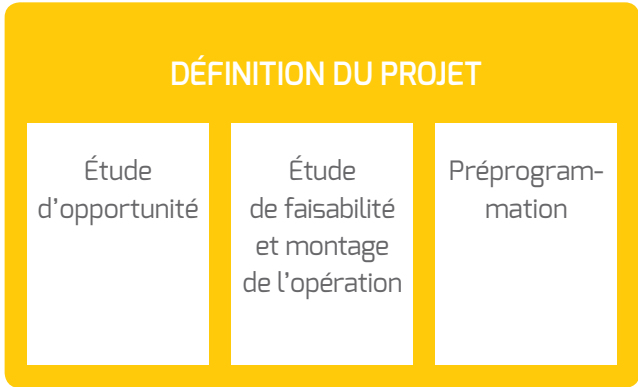
MOD SDEA

Opérateurs immobiliers  
Ardèche Habitat...  
(bailleurs, promoteurs...)



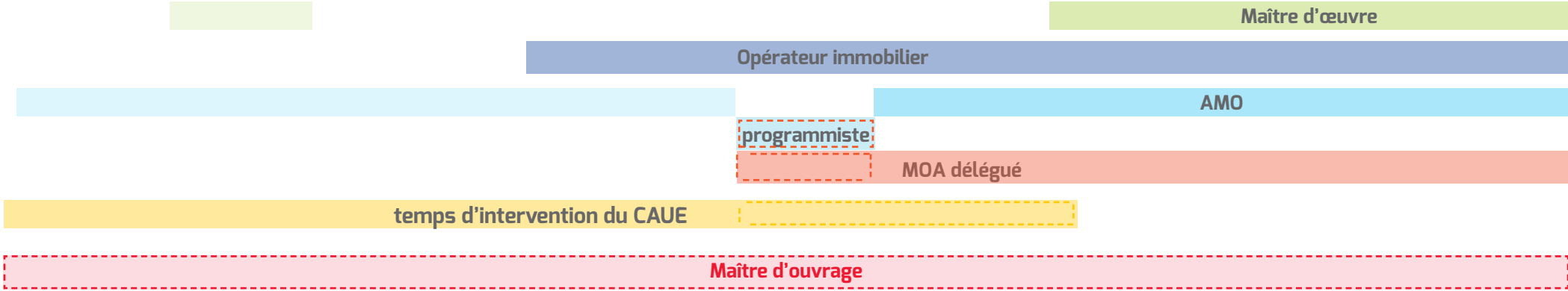
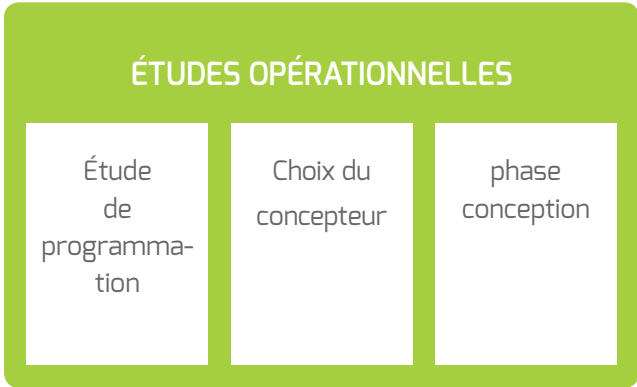
source : *FICHE OUTILS - Tableau comparé de différents outils au service de la division foncière*  
CEREMA, 2020

## ÉTUDES PRÉALABLES DÉFINITION DU PROJET



## DÉCISION DU LANCEMENT DE L'OPÉRATION

## MANAGEMENT DE PROJET



- ### Missions du maître d'ouvrage (MOP)
- Vérification de la faisabilité et opportunité de l'opération
  - Choix de la localisation
  - Détermination d'une enveloppe prévisionnelle
  - Financement + montage financier
  - Définition et approbation du programme
  - Choix des objectifs de qualité
  - Mode de consultation des prestataires
  - Responsabilité des décisions

- ### Missions du CAUE => Phase pré-opérationnelle
- Conseil et accompagnement du MOA
  - Facilitateur dans la coordination de projet
  - Aide à la gestion de projet

- ### Missions de l'AMO => Phase pré-op et opérationnelle
- Conseil et assistance du MOA
  - Facilitateur dans la coordination de projet
  - Aide à la gestion de projet

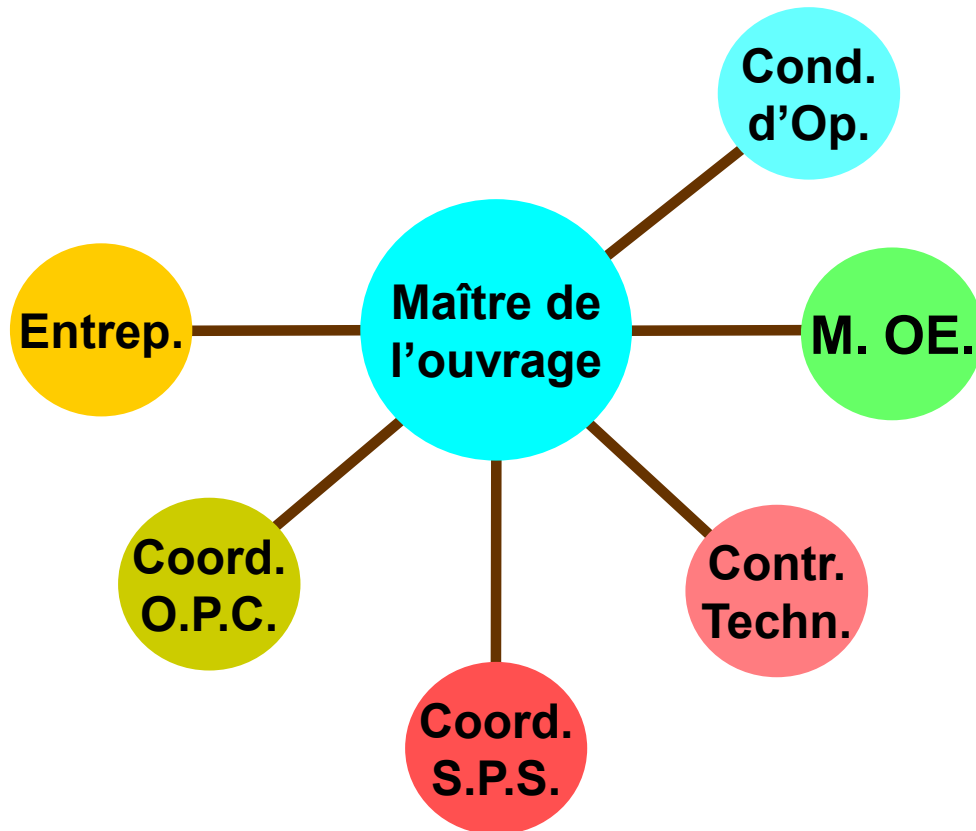
- ### Missions du maître d'œuvre (MOP)
- Études d'esquisse
  - Études d'avant-projet
  - Projet
  - Assistance à la passation de marchés de travaux
  - Études d'exécution ou visa si réalisées par un autre prestataire
  - Direction de travaux
  - Assistance au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la garantie de parfait achèvement

# Acteurs d'une opération publique

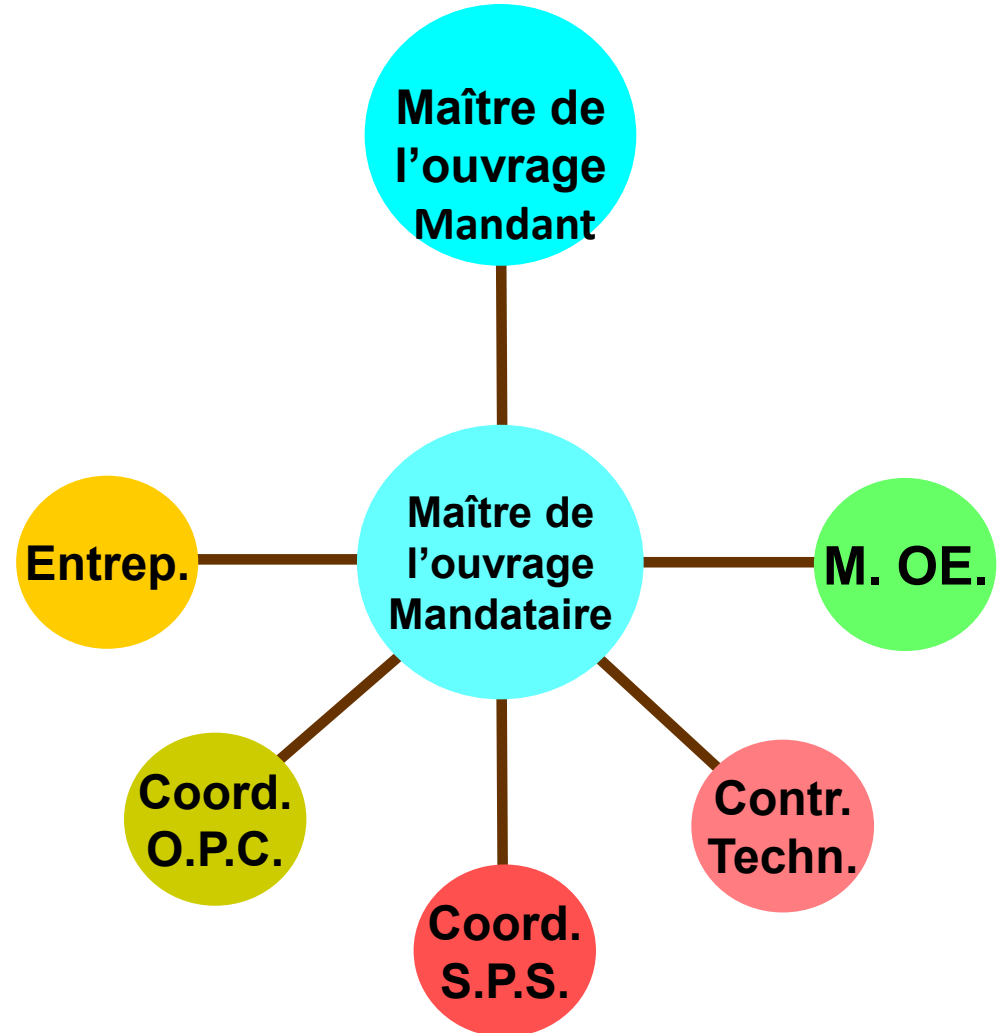
SOURCE : Pierre HAXAIRE

Module de Formation HMNOP ENSAL Responsabilités de l'acte de bâtir

## Maîtrise d'ouvrage directe



## Maîtrise d'ouvrage mandatée





# *Les obligations du contrat de maîtrise d'œuvre*

SOURCE : Pierre HAXAIRE

Module de Formation HMNOP ENSAL Responsabilités de l'acte de bâtir

Maître de l'ouvrage

Maître d'œuvre

DECRIRE L'OUVRAGE (cc1710 & 1779-3)

INFORMER & FACILITER (cc 1104)

RECEVOIR LES PRESTATIONS

PAYER LE PRIX (cc 1710)

CONSEILLER & INFORMER (cc1104)

CONCEVOIR (Loi MOP)

DIRIGER L'EXECUTION (Loi MOP)

GARANTIR (cc 1792)

# *Les obligations du marché de travaux (code civil)*

SOURCE : Pierre HAXAIRE

Module de Formation HMNOP ENSAL Responsabilités de l'acte de bâtir

**ENTREPR.**

**MAITRE DE  
L'OUVRAGE**

**INFORMER & CONSEILLER (cc 1104)**

**FAIRE L'OUVRAGE (cc 1710 & 1779-3)**

**GARDER L'OUVRAGE (cc 1788)**

**GARANTIR (cc 1792)**

**DECRIRE L'OUVRAGE (cc 1710 & 1779-3)**

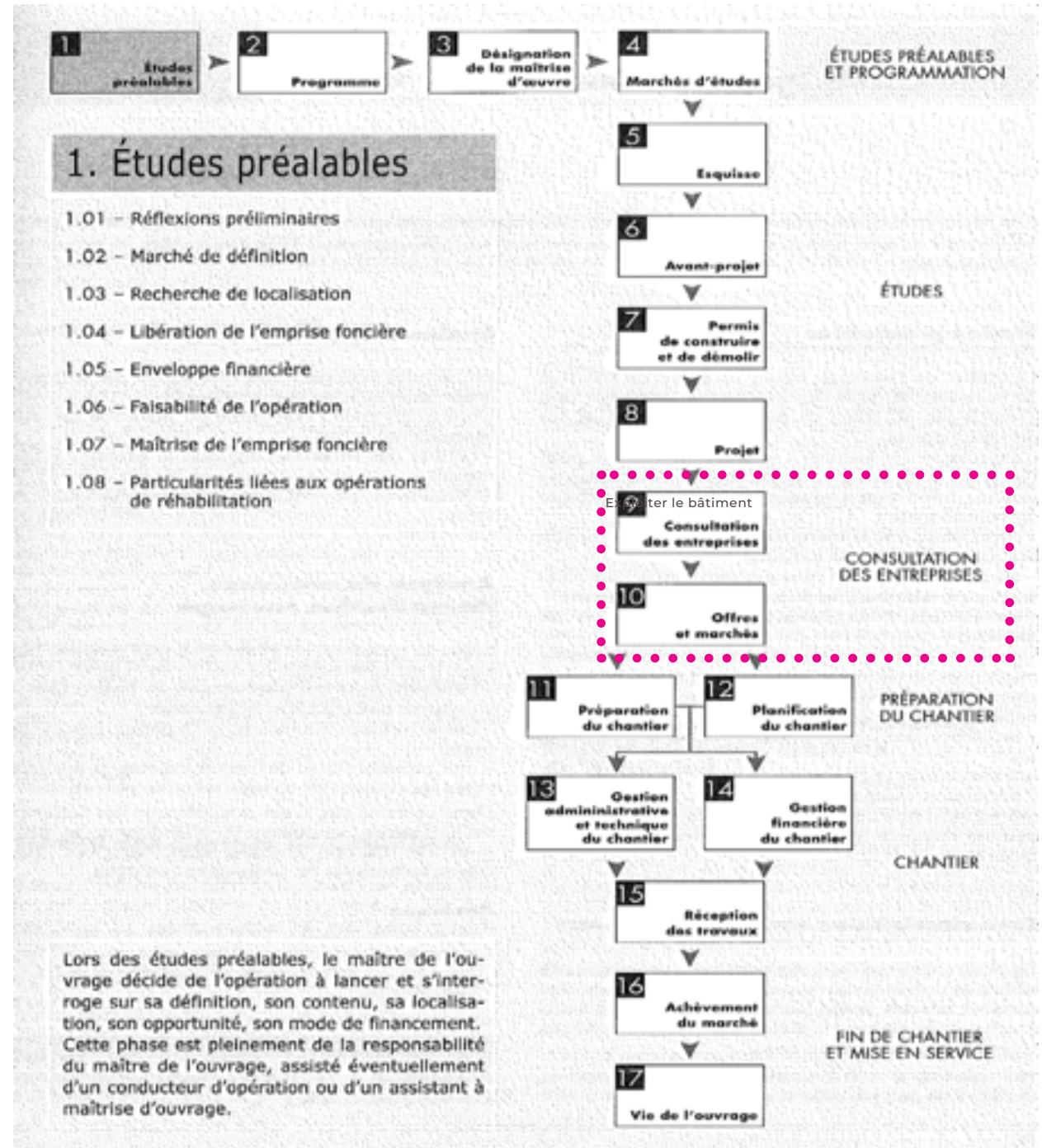
**INFORMER & FACILITER (cc 1104)**

**RECEVOIR L'OUVRAGE (cc 1792.6)**

**PAYER LE PRIX (cc 1710)**

## Niveau Opération immobilière

- Définir et maîtriser le cadre
- et le programme d'un projet
- Choisir un mode de réalisation
- Suivre les travaux
- Exploiter le bâtiment



source : 170 séquences pour mener une opération de construction

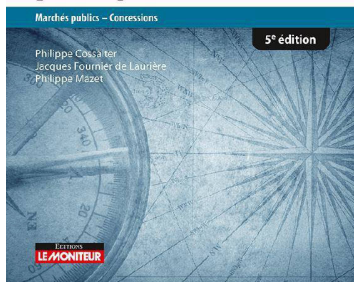
Pierre HAXAIRE, Éd. Le Moniteur, 2020

## Niveau Consultation

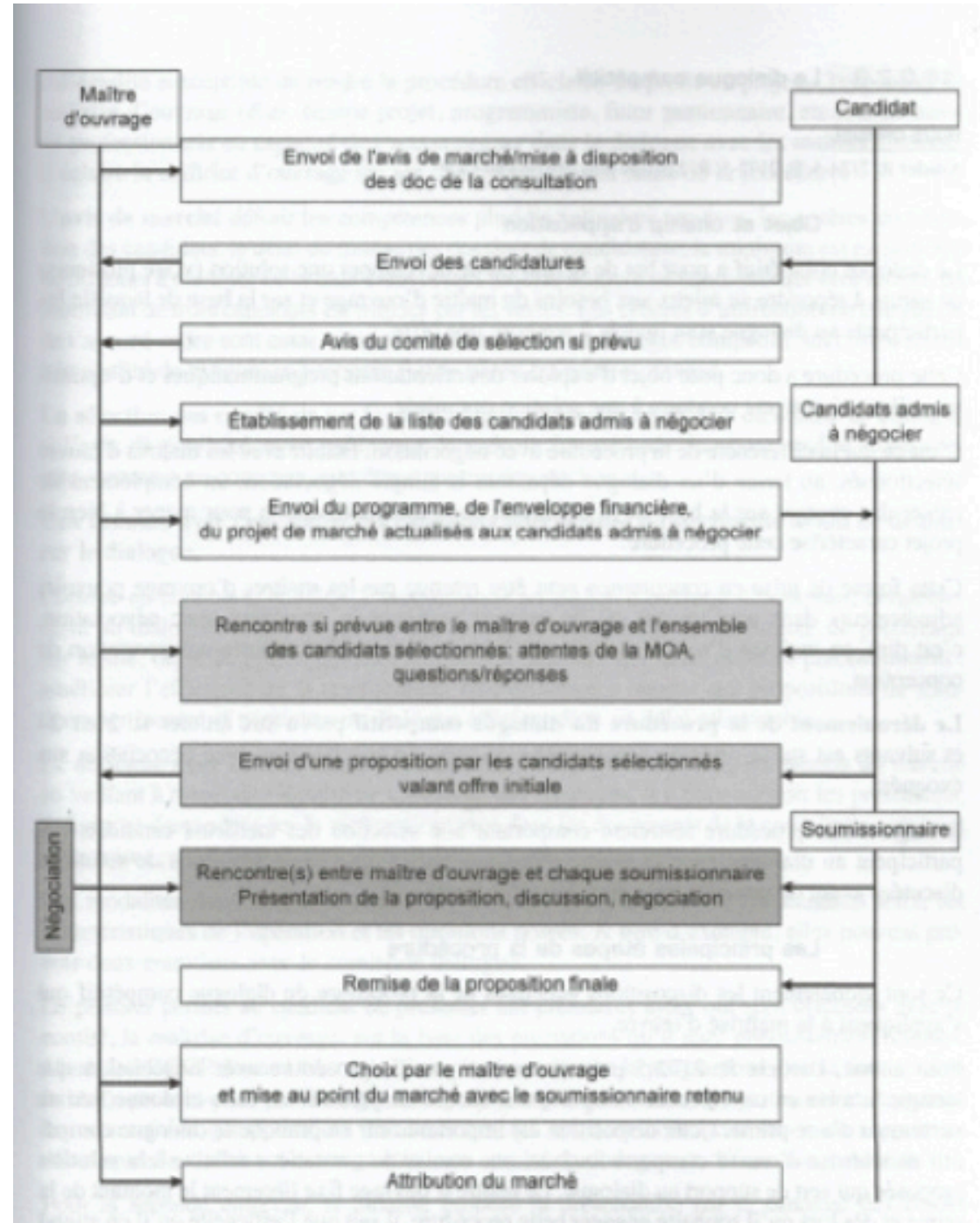
Schéma du déroulement de la procédure restreinte avec négociation

Pratique  
du droit

### Guide de la commande publique

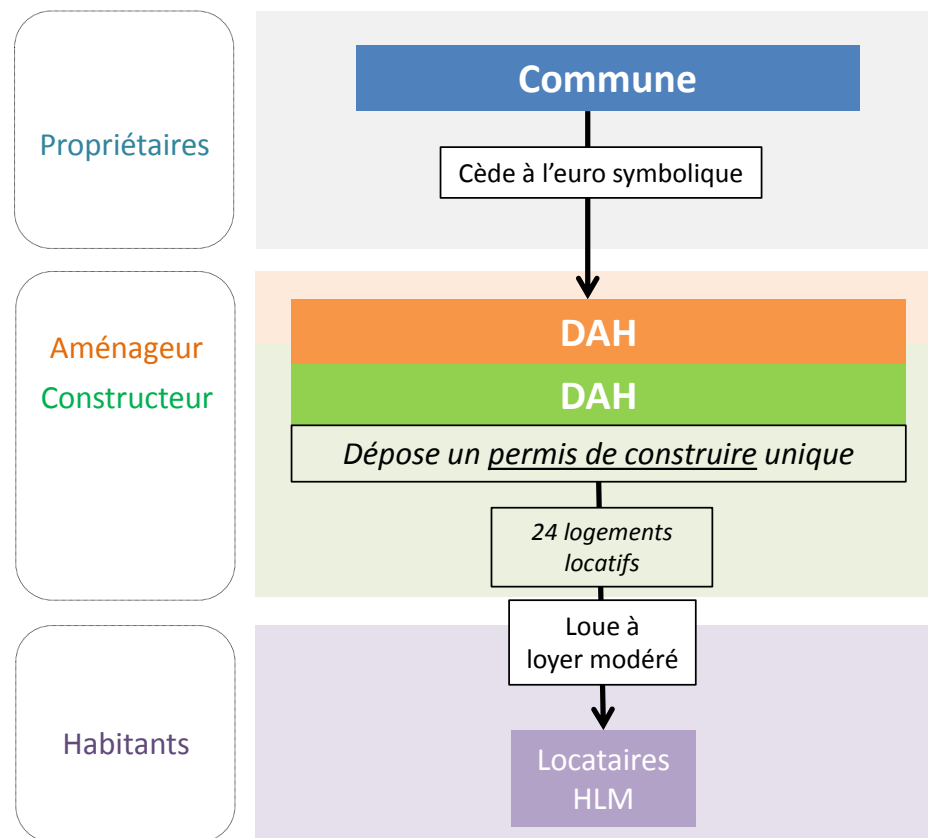


source :



Mode d'opération :

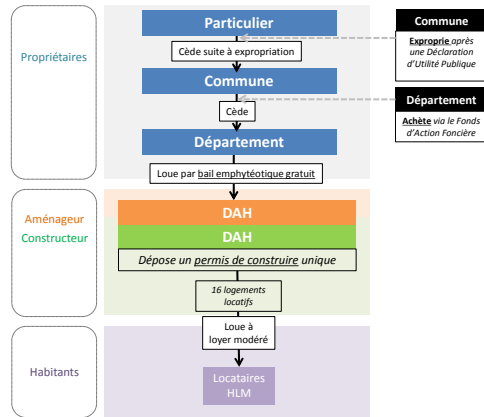
Un rôle «d'aménageur-négociateur» : exemple de la commune de Pont-de-l'Isère pour l'opération «le Bellevue II» de DAH



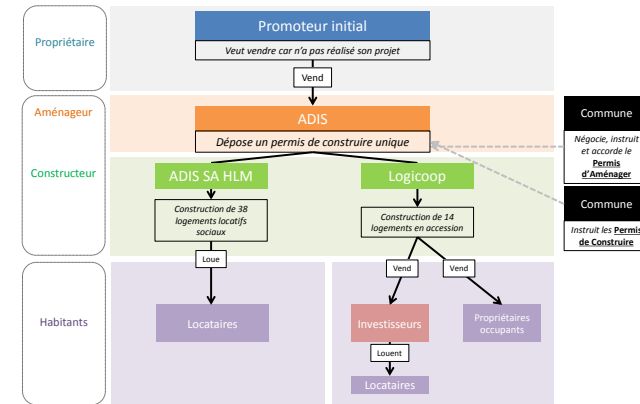
**source :** *L'habitat dense : quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ?*  
Edouard Rehault et Marie-Anne Deshayes (IUG) 2015

## Mode d'opération nombreux :

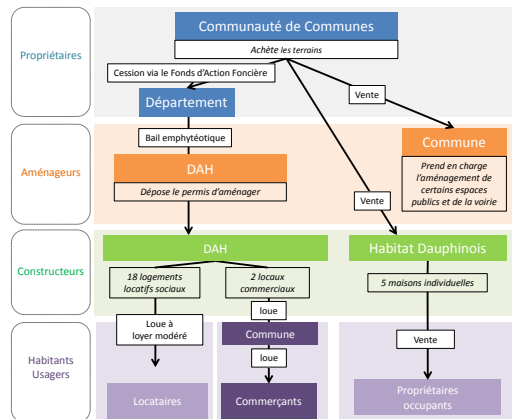
Un rôle de «planificateur-anticipateur»: exemple de la commune de Pont-de-l'Isère pour l'opération «Les Jonquilles» de DAH



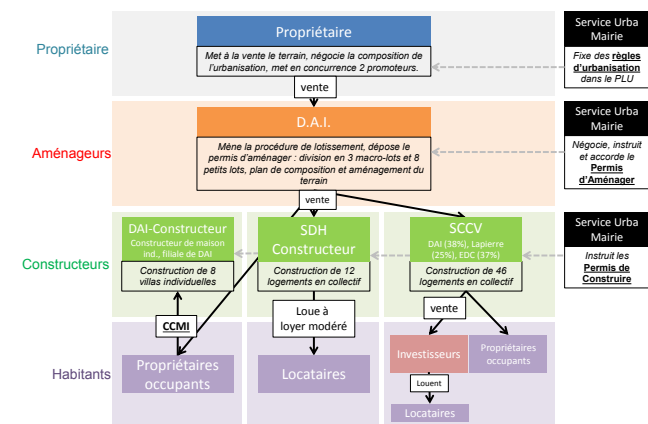
le «d'observateur-régulateur»: exemple de la commune de Saint-Donat-sur-l'Herbasse pour «Les Mûriers» et «Les Bruges» d'ADIS



Le montage de l'opération «Les Platanes» à Beausembiant



«les Terrasses du Valentin» et «les Jardins d'Elise»



**source :** *L'habitat dense : quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ?*  
Edouard Rehault et Marie-Anne Deshayes (IUG) 2015

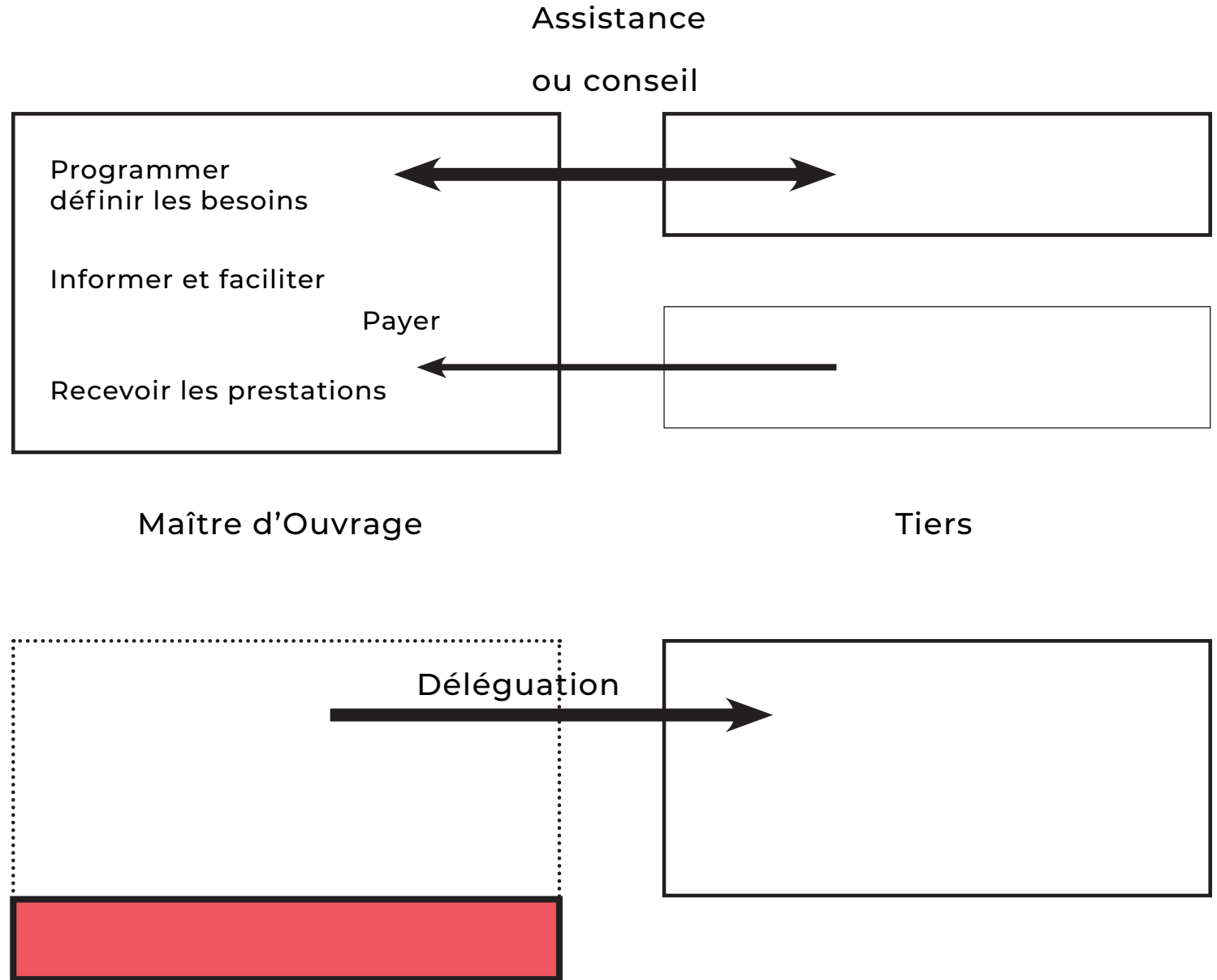
# Responsabilités du Maître d'Ouvrage

Le maître de l'ouvrage doit définir dans un document «les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire »

Au démarrage de l'opération, il doit s'assurer de « son opportunité et de sa faisabilité »

Pour le suivi de l'opération, le MOA peut déléguer une partie de son rôle

mais conserve sa responsabilité de décideur



[François Dantart ]

**Il faut que tout change pour que rien ne change...***Le Guépard - Giuseppe Tomasi di Lampedusa*

... Cléry-Saint-André est aujourd'hui à la recherche d'un nouveau paradigme de développement pour proposer une offre de logements plus diversifiée et préserver la typicité de son paysage. Les cultures céréalières, vignes et vergers proches du centre-bourg participent en effet à l'identité de la commune au même titre que son patrimoine bâti. Ces cultures permettent d'aérer un tissu dense, de ménager les vis-à-vis et d'ouvrir des perspectives sur la basilique et le grand paysage.

Les terrains situés de part et d'autre du chemin du Paradis, illustrent parfaitement ce constat. Prise entre un lotissement, le cimetière et les habitations de la rue de Meung, cette enclave agricole offre une des vues les plus spectaculaires de la basilique de Cléry. Depuis toujours, ces terres cultivées en céréales, fourrage et vergers mettent en scène la basilique de Cléry émergeant au dessus de la ligne de faitage des habitations de la rue du Maréchal-Foch. Cette vue iconique, maintes fois reproduite sur les cartes postales anciennes contribue largement à la renommée de Cléry-Saint-André.

L'enjeu principal de la construction de logements contemporains sur le site du chemin du Paradis réside donc dans le maintien et la restauration des cultures en place. Aussi, les nouveaux logements s'implantent en marge du site pour clore les îlots existants et préserver cette perspective monumentale. Le modèle proposé d'habitat groupé fait directement référence aux habitations de la rue du Maréchal-Foch sans toutefois les répliquer. L'orientation principale sud-ouest des maisons leur permet de capter les apports solaires. Le principe de mitoyenneté induit un découpage en lanière économe du foncier et de la voirie qui respecte le parcellaire agricole. La superficie modeste des parcelles est compensée par la création de jardins familiaux dédiés aux potagers, véritables espaces de rencontres du quartier. Les stationnements sont mutualisés et regroupés au plus près des habitations pour limiter leur emprise sur les parcelles. Similaire en apparence, la largeur des parcelles varie. La souplesse de l'alignement et des gabarits permet également de créer de nombreuses variations typologiques (du T3 au T6) avec possibilité d'extension ultérieure en fond de parcelle. Au plus près de la basilique et des commerces, quelques logements de plain-pied destinés aux seniors permettent à ceux dont la maison est devenue trop grande ou inadaptée de rester sur la commune.

Le schéma d'intentions proposé vise à créer les conditions d'une cohabitation heureuse et réciproquement bénéfique entre nouveaux logements et cultures agricoles. Les rangs de fruitiers intègrent l'espace public qui devient productif et nourricier. Les habitants peuvent participer activement à la gestion du paysage et reprendre sous forme associative les vergers abandonnés en replantant de nouveaux rangs de cerisiers, de poiriers ou de noyers. Le paysage est un processus et ces nouvelles habitations peuvent contribuer à sa pérennité en se faisant accepter sur la carte postale !

**Ne me gêchez pas la vue !**

- ① Conservation des cultures céréalières et fouragères pour pérenniser la vue vers la basilique.
- ② Remise en culture d'un verger associatif et conservatoire, conservation des fruitiers en place.
- ③ Création de 4 logements individuels groupés T4 et T5.
- ④ Création de 6 logements individuels groupés T3, T4 et T5.
- ⑤ Création de 5 logements seniors groupés (parcelles < 200m<sup>2</sup>).

- ⑥ Ouverture de l'impasse donnant rue du Four à Chaux et création d'une voie d'accès aux véhicules.
- ⑦ Élargissement et mise en valeur de la traversée piétonne existante.
- ⑧ Connexion avec le passage piéton existant.
- ⑨ Création de stationnements mutualisés extérieurs au logement.
- ⑩ Jardins potagers partagés des nouveaux habitants.



## PENSER LE PROJET

préserver les ressources

répondre à quoi

économie du geste

PARTIE

1

## CONSTRUIRE

préparer : déroulé d'une opération

anticiper : les étapes

mettre en forme : choisir la façon  
de faire

PARTIE

2

# « Habitat, comment mettre en oeuvre son projet ? » Bâtir un projet de quartier en Ardèche

