



ÉDITORIAL

Les professionnels de l'architecture de l'urbanisme sont en émoi. Le projet du gouvernement «urbanisme de projet» prévu dans le Grenelle 2 qui prévoit entre autres d'étendre de 20m² à 40m² la surface constructible sans permis de construire (simple déclaration préalable) est loin de faire l'unanimité chez ceux qui défendent une certaine qualité du paysage urbain et rural. La crainte d'une dérive de la qualité d'une architecture sans architecte et sans véritable contrôle de celle-ci évince l'intérêt sociologique que pourrait revêtir cette réforme si elle correspondait véritablement à stabiliser l'envol des prix du foncier. Car si une des intentions de cette mesure future qui devrait être prise par ordonnance dans l'été, est de freiner les augmentations prohibitives des terrains, en offrant plus de foncier facile, «l'effet-bricolage» des constructions qui seront produites effraient les garants de l'esthétique urbaine tout comme les urbanistes qui s'évertuent à trouver des outils d'aménagement respectueux du cadre de vie et cependant économiquement viables. Ils auront aussi à s'aventurer sur l'application de la nouvelle fiscalité de l'urbanisme dont nous nous faisons écho. Les CAUE sont concernés au premier chef par l'ensemble de ces réformes dont les effets se porteront invariablement sur une demande de conseil auxquels il faut qu'ils se préparent.

Catherine Grandin-Maurin, directrice.

Photo de couverture : fermeture des paysages dans le Haut Beaujolais au-dessus de Marchamp

Espaces Naturels Sensibles

L'espace agricole, facteur valorisateur des ENS

Les mesures du Grenelle de l'Environnement auront-elles un effet sur les capacités des élus à maîtriser le développement de leur commune?

Le 31 mars 2012, l'outil de financement de cette politique - la TDENS - sera révisé dans le cadre de la réforme des taxes d'aménagement; l'occasion de rappeler ici quelques-uns des enjeux qui pèsent sur ces paysages rhodaniens emblématiques et parmi lesquels les espaces agraires, composants précieux d'une identité collective, sont largement représentés.

L'espace agricole : un patrimoine culturel

Agriculture et paysage entretiennent une relation déjà ancienne. En témoignent les traités du XVIII^e siècle qui ont forgé les canons du paysage encore en vigueur dans la conscience collective. Nombreux sont les paysages qui présentent des structures singulières, résultats d'une spécialisation agricole et de modes de faire traditionnels qui leur confèrent une réelle identité patrimoniale. Ainsi les vignobles du Beaujolais possèdent-ils une dimension presque culturelle comme en attestent

les velléités de quelques acteurs locaux d'adhérer à la Charte Internationale de Fontevraud. Ce faisant, les paysages agraires des ENS du Rhône s'affirment comme des formes emblématiques du territoire, allant jusqu'à constituer une véritable image de marque.

Cependant, la représentation de la valeur identitaire de ces paysages - façonnés et gérés par l'activité agricole - est complexe: en effet, tandis que la valeur agronomique liée à la productivité déterminera la qualité du paysage pour l'agriculteur, l'attente des populations urbaines tient davantage à une image nostalgique et stéréotypée de la campagne, issue d'une époque où les signes agro-industriels étaient encore discrets.

Aujourd'hui, les espaces agraires répondent à des exigences autant alimentaires et économiques que sociétales en permettant notamment l'accès des «métropolitains» à un cadre de vie de qualité, proche de la nature.

L'espace agricole : un «espace naturel ultra-sensible»

Si l'on admet que le paysage est une construction sociale, il ne peut qu'évoluer et se transformer par

conséquent en même temps que la société évolue. Or la société rurale de 2011 n'a rien à voir avec celle de 1950, y compris dans les territoires les plus isolés.

Avec l'économie agro-industrielle, les signes d'une société moderne se sont multipliés dans le paysage: remembrement, hangars agricoles, élevages hors sol, cultures extensives, dispositifs d'arrosages automatiques, etc... témoignent d'une vocation productive du paysage qui a aussi contribué à banaliser les terroirs.

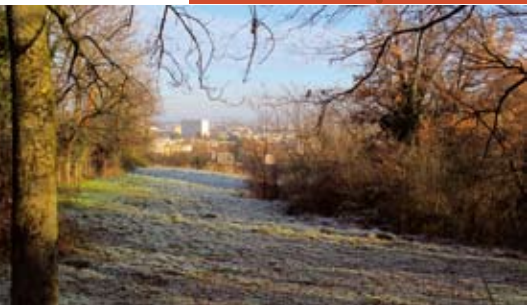
Avec le développement des PME, une nouvelle société rurale multi-active est apparue dans laquelle le monde agricole est devenu minoritaire, voire marginal.

Au détriment des surfaces agricoles, le milieu rural a acquis une fonction résidentielle. L'installation «à la campagne» de nouveaux habitants issus de zones urbaines, avec leurs modes de vie et leurs habitudes de consommation ont influencé en profondeur les projets de développement et les formes d'aménagement.

... suite page 2

CAUE

CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT



Progression des friches dans le « V Vert », branche Sud, de l'Est Lyonnais au-dessus de Saint-Priest
Chemin d'exploitation sur le bord boisée au-dessus de Saint-Bonnet-de-Mure

Entre 2006 et 2009, les sols artificialisés ont continué de s'étendre en Rhône-Alpes de 6000 hectares par an en moyenne. Sans surprise, au regard de sa démographie, le département du Rhône présente le flux d'artificialisation le plus important avec plus de 1000 ha/an (Source Agreste – 2010 - ministère de l'Agriculture). Il demeure le département le plus artificialisé du territoire régional, où cette extension, liée à l'activité humaine, s'explique par les besoins en habitat, services, infrastructures routières, de transports et de loisirs.

Parmi les nombreuses conséquences environnementales, l'imperméabilisation outrancière des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire.

Enfin, au-delà de ce phénomène de confiscation de l'espace agricole, cette rurbanisation a contribué à créer une forme de déguisement du paysage rural par la pulvérisation d'un modèle d'habitat caractérisé par le néo-régionalisme et proliférant sans pensée globale, sans projet, sans « perspective » autre que celle de répondre à un système de mode de vie fondé sur la mobilité facile et un système de pensée et de gestion de l'espace fondé sur la sacralisation de la sphère privée.

Plus grave encore, cette rurbanisation est aussi à l'origine d'une véritable fragmentation sociale tant il est vrai que la population de certains territoires ruraux se trouve limitée à une toute petite frange de la pyramide des âges.

Cette mutation du territoire apparaît aujourd'hui clairement à bout de souffle. Ce phénomène tarde cependant à être endigué y compris sur les territoires agraires des ENS.

Le paysage agraire des ENS dans la nouvelle donne économique, sociale et environnementale

Si la plupart ont pu résisté à l'artificialisation des sols, force est de constater que parmi les paysages agraires recensés au titre des ENS, beaucoup sont abandonnés par l'agriculture, menacés par l'embroussaillage ou l'envahisse-

ment par les résineux. Or si le paysage rural est souvent perçu comme un bien commun, un patrimoine à protéger, c'est le monde agricole qui en conserve encore pour l'essentiel la gestion y compris dans les ENS où toutes les actions en faveur du maintien de l'activité agricole sont bel et bien au cœur des grands enjeux de protection des paysages et au-delà, de leur valorisation.

Car les paysages agraires sont aussi en capacité d'offrir un cadre préservé pour la promenade et les loisirs de plein air répondant ainsi à une des vocations essentielles des ENS qui est l'aménagement à des fins d'ouverture au public. N'y a-t-il pas ici matière à affirmer un projet agricole contemporain qui s'appuie sur la production tout en étant ouvert à des appropriations et des usages externes compatibles?

Bien sûr, une telle ambition repose sur une cohabitation en bonne entente des usages. Cela passera par le dialogue et la confiance entre les acteurs de la terre, de la culture, des loisirs et du tourisme.

Dans les territoires urbains et périurbains peut-être encore plus qu'ailleurs, la capacité de concilier, de composer et « d'inventer avec » doit aussi pouvoir trouver sa place. Cela ne se fera pas sans remise en cause d'une vision parcellisée et fragmentée de l'aménagement largement à l'œuvre aujourd'hui. Les aménagements urbains accordent une place centrale à des « espaces verts » dont la vocation durable (environnementale, économique et sociale) doit pouvoir être repensée en y associant l'agriculture. La ferme peut-elle progressivement devenir participative des constructions des quartiers d'habitat? À l'inverse, dans les campagnes les parcelles agricoles peuvent-elles être considérées non comme réserves foncières au titre d'un droit de tirage permanent à des fins d'urbanisation mais comme constitutive du paysage inaliénable du hameau ou du village, piliers du maintien d'une société rurale et d'une économie locale?

Grégory Cluzel, chargé de projets.

Marchés à procédures adaptées, quel impact sur la qualité de la commande publique?

Cinq ans après la dernière modification des procédures de passation de marchés de maîtrise d'œuvre suivant les directives européennes, qu'en est-il des pratiques observées sur notre département?

Quantitativement, l'accompagnement du CAUE sur cette phase auprès de la maîtrise d'ouvrage publique comptabilise entre 2007 et 2010 une trentaine de missions par an; ce qui ne représente bien sûr qu'un échantillon de la réalité, mais néanmoins révélateur de tendances. L'évolution témoigne d'un transfert progressif de la procédure « concours » au profit du MAPA, défini par l'article 28 du Code des marchés

publics: de 20%, la nouvelle procédure atteint 41% de l'ensemble, en progression continue sur quatre années. Ces MAPA restent sans remise de prestation jusqu'en 2010, où deux procédures sur quatorze optent pour une mise en concurrence avec remise de prestation¹.

Sous réserve du caractère représentatif de cet échantillon, on observe donc que la maîtrise d'ouvrage publique s'est saisie des possibilités ouvertes par la nouvelle réglementation en simplifiant la procédure en fonction de son marché estimé (pas d'obligation de procédure formalisée en deçà de 193 000 euros HT d'honoraires); tout en continuant néanmoins à utiliser le concours même en dessous des seuils aujourd'hui requis².

Du côté de la maîtrise d'œuvre, les instances ordinales et syndicales dénoncent un « sous-marché » basé sur le dumping, dans une période économique difficile où au contraire les responsabilités et les compétences des groupements de maîtrise d'œuvre s'accroissent (performances des constructions, complexité des programmes, multiplication des intervenants, superposition des réglementations...).

La souplesse aujourd'hui offerte au pouvoir adjudicateur d'adapter les modalités de choix de la maîtrise d'œuvre (publicité et mise en concurrence) en se libérant d'une formalisation parfois lourde au regard de la taille de l'opération, ne doit pas occulter la nécessité du dessin politique lié à tout projet (quelle que soit son importance), ni la spécificité du marché de maîtrise d'œuvre vis à vis des marchés de travaux ou de fournitures.

En premier lieu, même si le maître d'ouvrage public a toute latitude pour adapter les modalités de choix à une situation donnée, celles-ci doivent néanmoins répondre aux principes généraux du CMP: liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats, et transparence des procédures.

En second lieu, rappelons que la maîtrise d'ouvrage doit, préalablement à toute commande et conformément à la loi MOP, définir son projet via programme (objectifs et contraintes), le budget (annoncer une estimation prévisionnelle du montant des travaux) et son financement.

Il faut réaffirmer enfin la spécificité de l'offre de maîtrise d'œuvre, prestation intellectuelle qui intègre la conception d'un projet (architectural, urbain, ou paysager) et la conduite de sa réalisation. D'évidence, le « critère prix » qui préside à l'achat de fournitures (et le rapport « qualité / prix ») ne peut s'appliquer à un objet qui n'existe pas encore ! Pour cette raison, le Code des marchés publics oblige l'acheteur public à rechercher l'offre économiquement la plus avantageuse, tout en reléguant le « critère prix » en dernière position, de façon à privilégier le « mieux-disant ». Contrairement à l'acquisition d'un objet préexistant qu'il est possible d'évaluer suivant des critères tangibles, la qualité de la prestation intellectuelle qui

conduit à l'élaboration d'un ouvrage relève de l'effectuation d'une « promesse » future la plus apte à favoriser la réussite finale à travers un processus continu et progressif de définition et d'échanges – depuis sa commande jusqu'à son utilisation. Rétrospectivement, les réalisations les plus remarquables témoignent de cette « rencontre » exigeante entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre. C'est donc la possibilité de cette convergence qu'il faut rechercher et favoriser lors du choix du prestataire, étroitement liée à la mise en place d'un échange de vues et d'un dialogue autour du projet éditorial et des méthodes de travail de l'agence. Évaluer la compréhension des candidats face au problème posé ainsi que leur potentialité à conduire le projet suivant une collaboration basée sur la confiance sont les premiers critères de choix. Le « critère prix » n'apparaît que dans un second temps lors de la « négociation », et ne devrait pas représenter plus de 20% de la pondération relative des critères d'attribution, afin de laisser toute sa place à la valeur technique de l'offre³.

Car il faut relativiser le coût d'une mission de maîtrise d'œuvre eu égard au coût global d'une opération. La MIQCP rappelle opportunément les ordres de grandeur suivants: pour un équipement public dont le coût de construction serait de 1 unité, l'entretien et la gestion à long terme vaudront 5 unités, le coût global d'exploitation y compris charges de personnel représenteront 200 unités; quant aux études de maîtrises d'œuvre, elles ne vaudront que 0,1 à 0,15 unités. Alors que le surcroît d'investissement dans ces études, pour faible qu'il soit (0,01 à 0,02 unités), permettra la définition d'un projet plus performant avec un effet de levier démultiplicateur très important sur la qualité finale et l'économie globale de

l'opération. Le projet est un travail d'anticipation dont la justesse permet de choisir et de prendre les décisions permettant d'obtenir les meilleurs gains de qualité et de coût. Comme le constatait l'ancienne Commission centrale des marchés, « la sous estimation de son importance, c'est-à-dire en définitive de son coût, peut avoir des conséquences beaucoup plus graves que son éventuelle surestimation; en effet, l'excès d'ingénierie ne coûte – à la limite – que ses dépenses propres, alors que son insuffisance majeure les coûts d'investissement dans des proportions qui ne sont ni définies, ni plafonnées ». En effet, la qualité de la prestation intellectuelle, très liée au temps qui lui est alloué et à sa juste rétribution, finit par s'adapter à sa rémunération contractuelle: les petites économies marchandées en amont peuvent alors se transformer en lourdes charges que la collectivité devra assumer pendant de nombreuses années.

Il serait donc dommageable de considérer ces marchés comme un effet d'aubaine, et au contraire se saisir de la liberté qu'ils offrent au maître d'ouvrage pour adapter sa recherche de prestataire au plus près de son projet politique et du contexte local⁴. Ce dispositif ouvert est particulièrement intéressant pour les petites et moyennes collectivités qui n'auraient pas la possibilité d'organiser un concours strictement formalisé compte tenu de leur structure communale et des budgets en jeu, mais qui peuvent ainsi en s'inspirant du concours, organiser un débat d'idées autour des propositions synthétiques des candidats et de leur démarche de projet, tout en les auditionnant hors anonymat (MAPA avec remise de prestation - cf. illustration).

La qualité architecturale et urbaine commence dès l'idée initiale du projet et l'élaboration de son programme; le maître d'ouvrage (tout particulièrement dans les petites collectivités) doit intégrer en amont une démarche participative et l'accompagnement de son projet; le choix du concepteur est un moment décisif dont il faut réaffirmer l'importance et la responsabilité. Le CAUE, à travers son équipe d'architectes – conseillers, reste au service des élus pour les accompagner dans ces premières étapes du processus de projet.

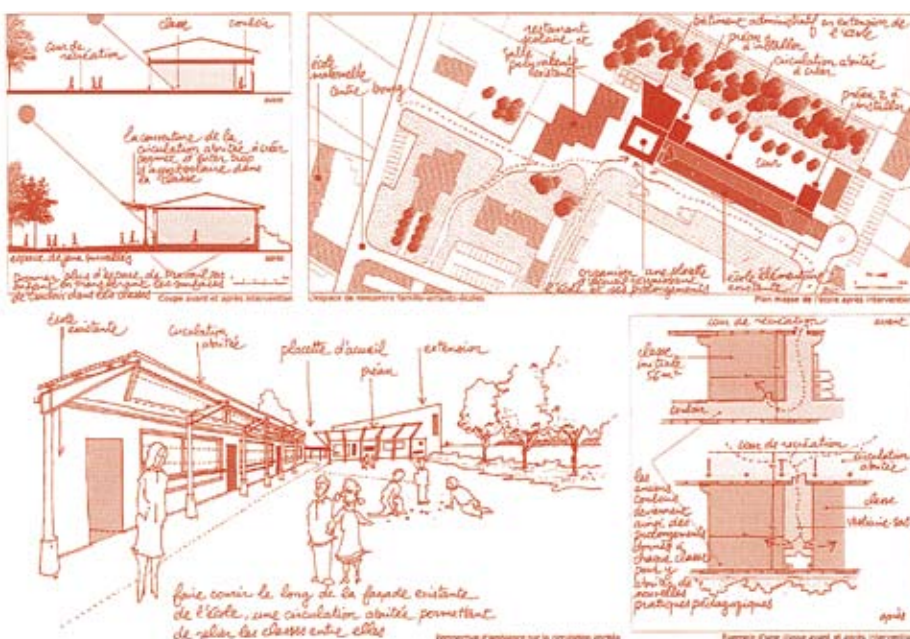
Jacques Sordoillet, chargé de formation.

1- quelle que soit sa forme – esquisse ou « intention architecturale » – toute remise de prestation est obligatoirement indemnisée; l'intention architecturale ne devrait pas excéder 5 jours de travail d'agence, soit environ 3500 euros HT par prestation.)

2- voir les publications de la Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, en particulier le guide « Prestations et primes en concours de maîtrise d'œuvre » et les fiches Médiations n°11-1, 12-1 et 14-1 téléchargeables sur www.archi.fr/MIQCP

3- la pondération des critères ne concerne a priori que les critères d'attribution des procédures formalisées (article 53 du Code des marchés publics); elle n'est donc pas obligatoire dans le cadre des critères d'évaluation d'un MAPA, même si elle est couramment pratiquée pour donner des gages de transparence et d'objectivité

4- voir « Les petits marchés de maîtrise d'œuvre », P. Cossalter, édition Territorial, 96 p., 2009



Extrait d'une « intention architecturale » pour l'extension d'un groupe scolaire illustrée par des schémas de principe et d'ambiance (format 29,7 x 42 cm. - source MIQCP)

Projet « Îlot centre République » à Chassieu : vers un urbanisme plus durable

Poursuivant son agenda 21, la ville de Chassieu a décidé de réaliser une opération exemplaire d'environ 100 logements dans le cadre de la densification de son centre bourg.

Propriétaire d'une parcelle d'environ 1 ha, la commune a initiée une procédure de vente de son terrain sous un « traité de concession » en organisant un concours d'architecture ouvert aux promoteurs associés à une agence d'architecture. Pour ce faire, la ville a sollicité l'aide du CAUE, de l'ALE, du Grand Lyon et d'un AMO (Assistant Maîtrise d'Ouvrage) HQE (Haute Qualité Environnementale) afin de l'aider dans la rédaction de leur programme suite à un travail déjà réalisé par la SERL. Ainsi, le niveau de performance exigé pour l'ensemble des logements a été élevé afin d'être au minimum BBC (Bâtiment Basse Consommation), voir même passif pour certains logements afin de limiter le coût des charges des futurs locataires des logements sociaux.

Cette opération d'envergure pour la commune de Chassieu comportera 40 % de logements sociaux dont la moitié est réservée aux personnes âgées. Située le long de la rue de la République, artère principale, elle doit renforcer le caractère urbain du centre ville. À proximité de la place du marché, l'opération comprend plus de 500 m² de commerces en RDC dont une future brasserie qui devra permettre aux Chasselands de profiter d'une animation en soirée, inexistante à l'heure actuelle.

Trois équipes de maîtrise d'œuvre ont été sélectionnées afin de proposer une esquisse détaillée. Celles-ci étaient constituées de :

**Prestibat + Archigroup architectes + OPAC du Rhône (40%)
France Terre + Sud architectes
Nexity + Unanime architectes**

Le CAUE (avec l'ALE, le Grand Lyon, et l'AMO HQE désigné: Arbor&sens) a participé aux deux réunions de commission technique, afin d'analyser les projets rendus pour aider les élus dans le choix d'un lauréat lors d'une réunion de « commission de concession d'aménagement ». Cette analyse poussée a permis de distinguer deux projets dont les partis pris architecturaux étaient bien différents en terme d'urbanisme et d'approche environnementale. Les élus ont choisi le projet qui avait poussé cette réflexion le plus loin possible afin de proposer des logements orientés au sud favorisant les apports solaires passifs et dont 20 logements individuels groupés sont proposés à niveau passif. **L'équipe de Prestibat associée à Archigroup a été désignée lauréate de ce concours.**

Le projet s'articule autour d'un grand jardin central paysager dont une partie servira de rétention des eaux de pluie. Seul regret : ce jardin restera privé et ne sera pas accessible aux Chasselands afin qu'ils puissent découvrir ces logements « nouvelles générations » et afin qu'ils s'approprient ce nouveau petit quartier. À l'image des lotissements voisins, cette opération sera quelque peu introvertie alors que nous l'aurions bien aimée ouverte sur la ville, tissant des liens entre un lotissement situé à l'arrière et la rue de la République.

Néanmoins, ce projet où la quasi-totalité des stationnements sont situés en sous-sol afin de permettre des déplacements doux à l'intérieur du grand jardin central arboré, et où les toitures sont végétalisées et équipées de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques, est aujourd'hui en lisse dans le cadre du concours Écoquartier 2011. La commune est aujourd'hui fière de ce projet dont les objectifs sont très poussés en termes de mixité sociale, de performances énergétiques et d'offre de logements en centre ville. Le début des travaux est prévu pour l'automne 2011 et la fin de chantier pour l'automne 2013.

Damien Gallet, architecte conseiller.



Plan et perspective « Îlot centre République » à Chassieu © Prestibat / Archigroup

VISITES

Des vignobles, des paysages, des stabulations soignées

Le Rhône ne démerite pas en matière de qualité de ses sites agricoles et crée souvent la surprise pour des habitants qui avouent humblement leur ignorance pour cette campagne dont la fragilité est réelle.

C'est en « marchant » le paysage que 80 personnes, inscrites pour le parcours organisé par le CAUE, ont suivi le chemin tracé par Régis Descotes, président de l'association des vigneron des Coteaux du Lyonnais passionné par son terroir. Accueillis au Château de la Gallée à Millery par ses propriétaires qui relancent la culture du vignoble ancestral, les participants ont été très curieux d'approfondir leur culture œnologique. Un même intérêt pour la conférence de Gilles Perraudin qui a présenté l'art savant de l'utilisation de la pierre de taille dans ses réalisations de chais à Vauvert, Nizas, pour la communauté religieuse de Solan et pour le château Marsyas au Liban. Une approche environnementale qui porte autant sur le bâtiment que sur le respect des hommes et femmes qui construisent ces mausolées à la gloire antique du breuvage sacré.

Une autre journée de visite des techniciens et élus en charge du programme PMBE et de l'appréciation paysagère des bâtiments d'élevage a permis de mesurer les efforts réalisés par certains agriculteurs. Soucieux de préserver un patrimoine dont ils ont hérité ou créant une entreprise dans laquelle ils se lancent avec courage, ils témoignent de la possibilité d'inscrire de grands volumes faisant largement la part belle au bois, dans un dessin topographique acceptable quand le terrain d'implantation le permet.

Le traitement des abords, compte tenu des contraintes techniques, reste délicat. Avec la Chambre d'agriculture pour guide, cette rencontre sur le terrain a permis aux élus et techniciens du Département, de la DDT, de l'Agence d'urbanisme du Grand Lyon, du CAUE de croiser leurs appréciations et poser les bases réelles pour évaluer ensemble les projets qui leur seront soumis au titre de l'encouragement financier attribué par le département sur la qualité paysagère des bâtiments d'élevage.

Catherine Grandin-Maurin, directrice.

La nouvelle fiscalité au service de l'aménagement

La réforme de la fiscalité de l'aménagement a été adoptée dans le cadre de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, parue au JO du 30 décembre 2010. L'article 28 crée un chapitre premier « Fiscalité de l'aménagement » au début du Livre III du Titre III du code de l'urbanisme. Ce dispositif repose sur la création de la **Taxe d'aménagement**¹ en section 1 et le **Versement pour sous-densité (VSD)** en section 2. Il entrera en vigueur le 1^{er} mars 2012 et le 1^{er} janvier 2014 à Mayotte. Les collectivités territoriales doivent prendre les délibérations nécessaires à la mise en œuvre du dispositif **avant le 30 novembre 2011** pour la première mise en œuvre en 2012. Les enjeux de ce dispositif sont :

- améliorer la compréhension et la lisibilité du régime;
 - simplifier en réduisant le nombre d'outils de financement et réduire le coût de gestion de l'impôt;
 - promouvoir un usage économe des sols et contribuer à la lutte contre l'étalement urbain;
 - inciter à la création de logements.
- Les deux taxes se complètent :
- la taxe d'aménagement (TA) porte les objectifs de simplification et de rendement en permettant le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation;
 - le versement pour sous-densité (VSD) porte l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et incite à une utilisation économe de l'espace.

En voici quelques éléments de compréhension qui renvoient aux textes législatifs :

La **taxe d'aménagement** est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines, par délibération dans les autres communes. Elle est instituée, pour la part départementale, par délibération du conseil général. La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme (liste d'exonérations). Les dix catégories de la TLE devenues complexes et parfois obsolètes, sont supprimées. L'assiette de la taxe est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) étant réformée, la nouvelle surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond



Conseil du CAUE pour une urbanisation future

supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Les surfaces sont calculées à l'intérieur des façades du bâtiment pour ne pas pénaliser l'isolation. Une valeur unique est fixée par mètre carré (**660€** en province et **748€** en région d'Île-de-France).

Pour tenir compte de certaines situations particulières et pour ne pas renchérir le coût de la fiscalité par rapport à la situation actuelle, un **abattement unique de 50% est créé**. Il bénéficie aux sociétés HLM, aux résidences principales pour les 100 premiers mètres carrés et aux constructions abritant des activités économiques.

Les emplacements de parkings non compris dans la surface imposable d'une construction (notamment les parkings à ciel ouvert, consommateurs d'espace) seront désormais taxés sur une base imposable de 2000€ par emplacement. Les collectivités compétentes en matière de PLU pourront augmenter ce seuil jusqu'à 5000€ dans le cadre de leur politique d'aménagement du territoire.

Taux d'imposition

Pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1% et 5%, comme pour la TLE. Le dispositif prévoit que les communes ou EPCI pourront pratiquer, s'ils le souhaitent, des taux différents par secteurs de leur territoire. Il pourra être porté jusqu'à 20% dans certains secteurs par délibération motivée et nécessitée par la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux. Pour la part départementale, le taux de la taxe d'aménagement ne pourra excéder 2,5% pour financer les espaces naturels sensibles et les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.



Établissement de la taxe

La taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager, comme dans le régime actuel. Les services de l'Etat seront seuls compétents pour établir et liquider la taxe par souci de simplification et de sécurisation des circuits administratifs.

Le **versement pour sous-densité (VSD), réservé aux zones U et AU des PLU ou des POS**, est un outil destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace en élaborant une stratégie de financement en amont et en cohérence avec le PLU pour permettre de lutter contre l'étalement urbain, objectif fort du Grenelle de l'environnement. Ce dispositif permet aux communes et EPCI compétents en matière de PLU qui le souhaitent, d'instaurer un **seuil minimal de densité par secteur (SMD)**.

Les CAUE sont donc intéressés à double titre par la réforme de la fiscalité de l'urbanisme : sur le plan institutionnel, en tant que structure dont le financement était essentiellement basé jusqu'à présent sur la TDCAUE et se voit modifié par la nouvelle législation; sur le plan professionnel, en tant qu'ingénierie aux côtés des élus et des agents des collectivités pour les accompagner dans leur réflexion et leurs démarches en matière d'architecture et d'urbanisme.

Catherine Grandin-Maurin, directrice; d'après les travaux du groupe de travail sur la réforme de la fiscalité de la Fédération nationale des CAUE.

1- La **taxe d'aménagement** remplace : la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe complémentaire à la TLE en IDF (TC-TLE), la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE), la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie (TSE Savoie), la participation en programme d'aménagement d'ensemble (PAE). Quelques taxes et participations demeurent à partir du 1^{er} mars 2012 dont certaines supprimées en 2015. (voir texte de loi)

Vu à travers l'Observatoire des CAUE Regard sur une production architecturale créative et innovante

Plus de 30 CAUE participent à la mise en œuvre d'un observatoire national de la production architecturale, urbaine et paysagère contemporaine (1700 opérations en ligne), dont la coordination est assurée par un groupe de suivi placé sous l'égide de la Fédération nationale des CAUE.

Tous les thèmes ainsi que tous types d'équipement publics sont représentés : aménagements urbains et paysagers, habitat individuel, semi-collectif et collectif, tertiaire, bâtiments agricoles, commerciaux ou encore industriels. Dans le Rhône, près de 90 opérations ont été mises en ligne depuis 2008 avec une fréquence d'alimentation de 30 opérations par an. En 2008 et en 2010, les Grands Prix d'architecture ont considérablement enrichi le choix proposé en ligne. Le CAUE du Rhône est l'un des seuls à avoir mis en place une méthode de sélection spécifique avec un comité qui se réunit une fois

par trimestre, associant un groupe de suivi permanent et des architectes conseillers qui s'y relaient ; chaque opération présentée faisant l'objet d'une analyse rigoureuse suivie d'un débat. Alors que les bases de données alimentées directement par les maîtres d'œuvre eux-mêmes se multiplient, ce caractère de sélection constitue la marque de fabrique de l'Observatoire. Les critères sont multiples : qualité de conception, de réalisation, d'usage, collaboration maître d'ouvrage/maître d'œuvre, et reflètent l'exemplarité d'une production architecturale au quotidien comme au niveau local

correspondant à la démarche de conseil des CAUE. Fruit d'une information partagée, l'Observatoire s'alimente également au fil des relations et des échanges noués avec l'ensemble des acteurs du cadre bâti et aménagé. Les visites « Sur les lieux » – son prolongement naturel – constituent l'une des applications pratiques de ce travail de recensement et constituent un moyen privilégié de médiation entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et usagers.

*Jocelyne Durand-Vallet, documentaliste ;
Philippe Dufieux, chargé de projets.*

Le logement... champ propice à l'innovation



La Tour des Champs
huit logements et commerce
Villefranche-sur-Saône

Maître d'œuvre : AFAA Architecture, 2009
Maître d'ouvrage : ING Real Estate
SHON : 1335 m² + abords : 350 m²
Coût bâtiment : 1 900 000 € HT
photos Didier Boy de la Tour

Le programme est celui d'un immeuble collectif en accession comprenant 8 grands logements (T4 et T5) ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée et un parking souterrain abritant 23 places de stationnement. Cet immeuble est le dernier bâti dans le cadre de la requalification du centre ville de Villefranche-sur-Saône. D'une volumétrie simple et compacte, l'immeuble reste perceptible de tous côtés et distingue clairement le niveau affecté au commerce du volume dévolu à l'habitation. Un dessin sobre et



contemporain confère un traitement différencié à chaque façade. Les façades sud et est sont ouvertes sur la place et la rue de la Paix par de larges balcons équipés de parois formant des filtres et des garde-corps métalliques. Réalisés en zinc, ces panneaux « filtres » forment un premier plan en avant des balcons et préservent l'intimité des logements. Il en va de même des garde-corps, réalisés en caillebotis métalliques laqués. La façade nord met en évidence la composition constituée de trois volumes, la façade est, sur la sous-préfecture, privilégie quant à elle des percements discrets répondant à des impératifs de sécurité. L'espace libre entre l'immeuble et la sous-préfecture sera planté d'arbres à hautes tiges en continuité paysagère avec le jardin attenant. À noter la toiture sur le commerce en rez-de-chaussée, végétalisée par un système extensif.



Quatre maisons dans un vallon
4 maisons unifamiliales en lotissement
Champagne-au-Mont-d'Or

Maître d'œuvre : Tectoniques, 2010
Maître d'ouvrage : privé
SHON : 220 m² - 265 m² - 277 m² - 366 m²
Coût bâtiment : non communiqué
photo Érick Saille



Les baies d'Oullins, 36 logements sociaux
Oullins

Maître d'œuvre : Jean-Paul Rouillat, architecte, 2008
Maître d'ouvrage : Grand Lyon Habitat
SHON : 3271 m²
Coût bâtiment : 3,8 M € HT
Coût abords : 70 000 € HT
photo Brice Robert

à retrouver sur : www.caue-observatoire.fr

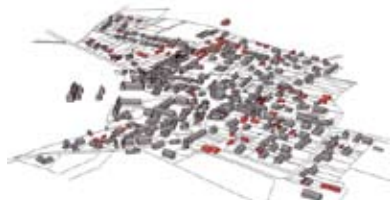
BIMBY¹ : ceci n'est pas une BIMBO²

La France compterait aujourd'hui environ 17 millions de logements individuels. L'habitat individuel couvre près de 94% de la superficie habitée en France contre 6% pour l'habitat collectif alors que ce dernier représente 46% du parc³.

Nous savons que le développement de l'habitat pavillonnaire demeure la première cause de l'étalement urbain en France avec l'activité économique et leurs conséquences « (non) durables » : jamais un modèle d'habiter dans l'histoire de l'urbanisme n'a collé aussi bien avec le rêve d'habiter « sa maison du bonheur ». Ces problématiques ont toujours été au cœur des réflexions portées par les CAUE⁴ : Charte, atelier pédagogique sur la diversité des « formes d'habiter », l'altérité des paysages sont autant de thèmes qui rendent compte de nos difficultés à changer « ces habitudes », que des enjeux d'une réalité économique trop complexe pour pouvoir s'en saisir. Le projet BIMBY⁵ présenté par le CETE d'Ile-de-France, dans le cadre des formations dispensées par les FNCAUE et UPAUE à Valence apporte une autre vision de ces territoires. Opérant avec un certain art du contre-pied et une connaissance approfondie des filières diffuses⁶, le projet BIMBY part des hypothèses que :

- Les quartiers pavillonnaires recèlent un potentiel urbain et foncier important dans le cadre d'une division d'un terrain.
- Les modes de vie des habitants⁷ de ces quartiers évoluent si bien que certains d'entre eux seraient prêts à saisir cette opportunité. D'autant plus lorsque le foncier devient de moins en moins abordable⁸.

Alors peut-on mener une politique urbaine qui « exploiterait cette ressource » ? L'expérience menée à Tremblay-sur-Mauldre à partir d'une concertation proposait aux habitants assistés d'un concepteur⁹ de procéder à une division parcellaire de leurs terrains suivant leurs besoins. Il s'agissait de modéliser le projet de construction inscrit dans la réglementation urbaine et « le coût économique » : une parcelle, deux terrains, une multitude d'extension et enfin une ville qui se construit sur



Expérimentation menée dans le cadre du programme de recherche Bimby sur la commune du Tremblay sur Mauldre (Yvelines).

elle-même. Ce procédé de division parcellaire est un procédé traditionnel connu, qui est bien évidemment économique pour la collectivité qui a déjà un territoire équipé, viabilisé, et pour le particulier qui réalise une opération de promotion. Cette démarche interroge. Le deuxième axe de développement du projet BIMBY a un aspect régulateur : croiser les possibilités offertes par les outils urbanistiques pour favoriser et maîtriser la division, c'est étonnant, mais peut-on canaliser réellement le processus de mutation de ces tissus pavillonnaires et surtout pouvons-nous fabriquer une ville durable par ce dispositif ? Cette démarche propose en tous les cas un « processus », elle permet d'interroger les outils de planification jusqu'à remettre en cause certaine fois la réglementation urbaine en vigueur par le projet : c'est déjà là sa qualité. Ce que nous réapprend le projet BIMBY c'est que l'on peut partir du « particulier » pour interroger le général, et là ce n'est pas un projet sans cervelle.

Christophe Trabet, architecte conseiller.

1 - Bimby est un acronyme qui provient de l'anglais *Build In My Back Yard* « Construire dans mon arrière-cour ».

2 - Bimbo est un terme populaire qui vient de la langue anglaise et décrit une femme qui est physiquement attirante mais qui est perçue comme ayant un faible niveau d'intelligence.

3 - Chiffres avancés par l'ordre des architectes.

4 - En témoigne l'exposition et l'ouvrage « Le Rêve de la Maison » au CAUE du Rhône.

5 - Le projet BIMBY a été sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projet « Villes Durables » et labellisé par le pôle de compétitivité Advancity. Contribuent à ce projet : Le Réseau scientifique et Technique du MEEDDM, à travers les CETE Normandie Centre (pilote) et d'Ile-de-France (co-pilote), les Communautés d'Agglomération de Rouen et de Saint-Quentin-en Yvelines, le CAUE de l'Eure et naturellement des établissements d'enseignement et leurs laboratoires de recherche, l'Institut Français d'Urbanisme, les écoles d'Architecture de Rouen et de Paris La Villette et de Marseille ainsi que le LATS.

6 - Construction de maisons individuelles à l'unité en dehors de toute procédure d'aménagement.

7 - Recombosition familiale, départ des enfants et population vieillissante.

8 - L'exemple qui revient souvent sur ces communes des Yvelines est donné par un couple qui divorce dont les individus souhaitent rester sur la commune, mais qui ne peuvent pas acheter un bien du fait du prix du foncier.

9 - Étudiants en architecture et/ou chercheurs architectes.



Une nouvelle maison entre deux maisons, créée au droit de rue et permettant l'insertion des parcelles existantes.

Dans des tissus bien adaptés au développement, le sens de la valeur de terrain est apprécié et la valeur de la maison initiale.

Élément de la plaquette de communication du programme de recherche © BIMBY

Disponibles au centre de documentation

Construction et énergie

Architecture et développement durable

Manfred Hegger, Thomas Stark, Matthias Fuchs, Martin Zeumer, PPUR, 2011

Cet atlas passe en revue tous les paramètres constructifs liés à la performance énergétique et au développement durable, en abordant successivement l'espace urbain et les infrastructures, l'enveloppe du bâtiment, la technique du bâtiment durable, les matériaux. 20 exemples de réalisation viennent illustrer cet outil exhaustif.



Terres cultivées

Collectif, Les Cahiers de l'École de Blois, n°9, Éditions de La Villette, ENSP, mars 2011

Ce numéro des Cahiers est consacré aux enjeux paysagers des pratiques agricoles ; enjeux paysagers correspondant ici à des enjeux de vie, abordés à travers trois sujets de diplôme des écoles de paysage : le devenir écologique d'un domaine viticole, l'interface entre terres agricoles et périphéries urbaines, un rapport inattendu entre des traces archéologiques et des types de cultures venant les inscrire dans l'étendue.



Espace rural et projet spatial

Réflexions introductives, stratégies pédagogiques

Direction Xavier Guillot, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 2010

Le territoire rural en tant qu'enjeu de projet en architecture et en aménagement. L'ouvrage examine la spécificité des approches pédagogiques dans le contexte de la question du devenir des territoires ruraux dans un rapport dialectique de complémentarité avec l'espace urbain, en vue de renouveler les compétences dans les pratiques professionnelles et d'ouvrir un nouveau champ de réflexion à l'activité de recherche.



Domestiquer l'espace public.

Marc Aurel, F. Pincin, R. Hopkins, Archibooks, 2011

Marc Aurel, designer, présente sa vision de l'aménagement urbain en France et du développement européen du « design de mobilier urbain » au cours des 20 dernières années.



Des jardins dans la ville

Michel Corbou, Éditions de La Martinière, Arte Éditions, 2011

Sept paysagistes de renommée internationale exposent leur conception du jardin public et éclairent, avec deux observateurs de l'espace urbain, la réflexion sur le jardin dans la ville au XXI^e siècle et l'usage qu'en font les citadins.



RENCONTRES

Forums locaux du CAUE

Penser l'urbanisme durable en partenariat avec le CNFPT

Dans le cadre de ses missions de formation et de sensibilisation, le CAUE du Rhône propose aux élus du département une série de rencontres sur les outils de l'architecture et de l'urbanisme durable.

Outre les maires et les élus locaux, ces rencontres s'adressent à tous les techniciens des collectivités, aux personnels en charge de l'urbanisme, directeurs et responsables des services techniques, responsables de services Urbanisme et Habitat des communes ou communautés de communes. Au travers de cinq forums, le CAUE du Rhône incite les acteurs des collectivités à s'intéresser aux outils des politiques d'aménagement de notre cadre de vie dans une approche prospective et transversale, du bâtiment à la ville et jusqu'au territoire.

Ces forums auront lieu de juillet 2011 à mars 2012 à Lyon et sur les territoires ruraux et périurbains du Rhône.

Forum local 1 - lundi 4 juillet 2011 à Vaugneray
Quelles actions foncières pour un urbanisme durable? Stratégies et méthodes?
de 13h45 à 17h30

Forum 2 - jeudi 22 septembre 2011 à Cublize
PLU post-grenelle: construire un urbanisme de projet sur sa commune
de 13h45 à 17h30

Forum 3 - jeudi 17 novembre 2011 au CAUE du Rhône
Comprendre la réforme des collectivités territoriales
de 13h45 à 17h30

Forum 4 - Février 2012 (date et lieu en cours)
Rénovation thermique des bâtiments publics
de 13h45 à 17h30

Forum 5 - Mars 2012 à Givors (date en cours)
Les limites de la métropole
de 13h45 à 17h30

Participation gratuite sur inscription auprès du CAUE du Rhône:
04 72 07 44 55.

VISITES

Sur les lieux visites architecturales et urbaines

Le CAUE du Rhône invite les élus, les professionnels et les personnels des services techniques à découvrir *in situ* des réalisations contemporaines exemplaires du département. Selon un itinéraire préparé, vous découvrirez les qualités, parfois mal connues et les spécificités propres à chaque programme: rapport au site, valeurs d'usage et adaptation aux besoins, partis pris écologiques, dimensions opérationnelles et économiques.

PROGRAMME 2011

Visites gratuites sur inscription auprès de Béatrice Cohen au CAUE du Rhône:
04 72 07 44 55.

- **Logements et densité en centre bourg**
vendredi 13 septembre 2011
9h Les Chères - Le Clos du Verger (deux opérations)
11h La Tour-de-Salvagny - Le Double-jeu



- **Équipements publics de proximité**
vendredi 14 octobre 2011
9h Amplepuis - Médiathèque
11h Joux - Salle des fêtes



RESSOURCES

à consulter

www.habitatgroupe.org

Site du réseau interrégional de l'habitat groupé qui a pour vocation de rendre visibles et possibles les démarches d'habitat groupé dans leur diversité et sur les territoires urbains ou ruraux, en mettant en relation les porteurs de projets et en permettant le partage des expériences et la mutualisation des ressources.

www.effnergie.org

L'association Effnergie, créée en 2006, a pour objectif de développer une dynamique de performance énergétique sur le marché de la construction neuve et rénovée; le site propose formation, retours d'expérience, référentiels, appels à projets ainsi qu'un observatoire des bâtiments basse consommation.

<http://archives.rhone.fr>

Nouveau, le site des Archives départementales du Rhône permet d'explorer dix fonds d'archives numérisées (état civil, cadastre, recensement...) avec près de 3 millions de documents en ligne et un accès à la recherche facilité (nom de personne, de lieu, thème ou période).

www.cpie.fr

Le réseau des Centres permanents d'initiatives pour l'environnement propose une plateforme de partage des ressources donnant accès à 35 ans de capitalisation d'expériences et de mutualisation de compétences au service de la défense de l'environnement et en faveur du développement durable.

6bis, quai Saint-Vincent - juillet 2011 - n°57
Lettre du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Rhône.

Directeur de la publication :
Paul Delorme,
conseiller général du Rhône,
président du CAUE du Rhône.

Rédactrice en chef :
Catherine Grandin-Maurin,
directrice du CAUE du Rhône.

Comité de rédaction :
Nathalie Colonge, Grégory Cluzel, Philippe Dufieux,
Jocelyne Durand-Vallet, Catherine Grandin-Maurin,
Delphine Lavy, Christian Le Dain, Jacques Sordoillet.

Ont contribué à ce numéro :
Christophe Trabet, Damien Gallet.

Maquette et mise en page : Créée, CAUE
Imprimerie : IDMM

Dépôt légal : juillet 2011
N° ISSN : 1621-210X
Trimestriel - 1500 ex. - Gratuit.

6bis, quai Saint-Vincent - 69001 Lyon
Tél. 04 72 07 44 55 - Fax : 04 72 07 44 59
E-mail : caue69@caue69.fr - Site : www.caue69.fr

