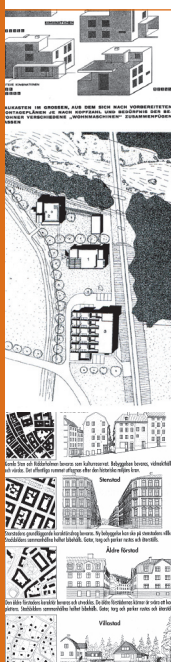


Sud Loire  
Beaujolais  
Nord-Isère  
La Dombes  
Ouest Lyonnais  
Rives du Rhône  
Val de Saône-Dombes  
Boucle du Rhône en Dauphiné  
Agglomération Lyonnaise  
Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain

Atelier-débat inter-Scot - janvier 2008

# Entre maisons individuelles et habitat collectif : comment concevoir des « opérations d'habitat groupé » ?

habitat intermédiaire



inter-Scot  
Atelier



Les Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise

# Construire autrement : de la préoccupation à la nécessité

## Ne pas mettre en péril l'équilibre de nos territoires

La démarche inter-Scot a pour vocation de mettre en perspective l'élaboration des schémas de planification avec la construction métropolitaine des 11 Scot. La question de l'habitat est incontournable dans la bonne gestion de l'attractivité de la métropole. Marquée par un dynamisme démographique avéré, notamment dans les territoires périurbains et ruraux, l'aire métropolitaine lyonnaise attend entre 300000 et 500000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. C'est pourquoi la production de logement est au cœur des dynamiques métropolitaines. Les besoins grandissant ne doivent cependant pas mettre en péril l'équilibre de nos territoires. Lorsque l'on sait qu'une large part des logements se construit aujourd'hui sous la forme de maisons individuelles sur lot libre, il est important de s'interroger sur les ressources foncières de demain. Le développement résidentiel de la métropole lyonnaise doit se faire dans un souci de durabilité appuyé par une vision prospective de gestion des territoires. Par conséquent, la croissance démographique ne pourra se faire de manière acceptable que si les politiques publiques se saisissent de la question de l'accueil de population dans des formes d'habitat économe, bien pensé, mieux intégré et moins consommatrices d'espace.

## Après la théorie / la pratique

C'est dans ce cadre de réflexion que c'est tenu le 18 octobre 2007, le deuxième volet consacré à cette question de l'habitat. Faisant suite à un premier atelier-débat organisé par l'Agence d'urbanisme de Lyon le 11 février 2006, cette seconde initiative apporte les approfondissements nécessaires à la réalisa-

tion d'opérations d'habitat groupé ou intermédiaire. Il s'agit d'aborder, avec les élus, techniciens et acteurs privés, la nécessité d'une gestion foncière raisonnée et de mettre en débat la faisabilité opérationnelle et le montage de ce type d'opération.

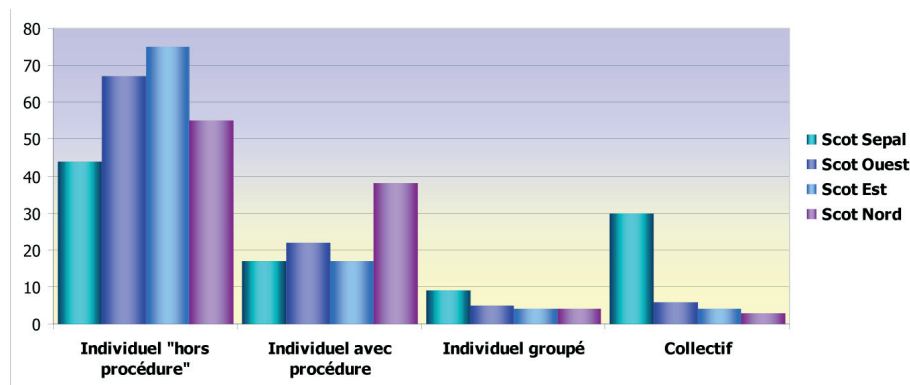
## Mieux connaître pour mieux construire

Cet atelier-débat se propose d'analyser les différentes formes du développement résidentiel qui structurent le territoire des Scot de l'aire métropolitaine et d'évaluer leur impact sur l'occupation du sol. Il permet ensuite d'examiner la faisabilité d'une production différenciée qui viendrait compléter la gamme de logements entre les standards de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. L'opportunité de « construire autrement » doit être explicitée par ceux qui ont fait l'expérience opérationnelle. Il s'agit d'exposer, au travers d'exemples concrets, la réalisation (portage, financement, conception,...) de deux opérations d'habitat groupé. Cet atelier est l'occasion d'éclairer les acteurs locaux sur la manière de concevoir un habitat groupé de qualité en mettant à profit les expériences de chacun.

## La maison individuelle « pour soi » : un « prédateur » foncier

Les analyses menées par le Cete de Lyon caractérisent les développements résidentiels récents (2002-2006) sur l'ensemble des territoires de l'inter-Scot. Ce diagnostic met en évidence une importante disparité de la consommation foncière en fonction des formes d'habitat, comme le montre le graphique ci-contre.

## Consommation foncière en ha entre 2002 et 2006



**Individuel « hors procédure »** : espace pavillonnaire produit « pour soi » sans procédure d'urbanisme

**Individuel « avec procédure »** : espace de maisons individuelles obtenu avec procédure d'urbanisme (lotissement ou Zac)

**Individuel « groupé »** : espace de maisons individuelles obtenu avec procédure d'ensemble (terrains et bâtiments)

**Collectif** : immeuble(s) de logements collectifs sur sa parcelle

Source : Centre d'études techniques de l'Équipement de Lyon, étude pilotée par Dominique Déléaz et coordonnée par l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, octobre 2007.

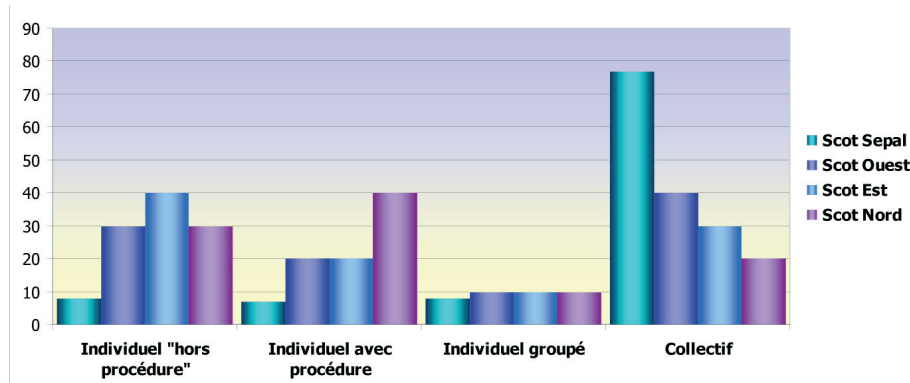
Scot de l'Ouest : Roannais, Beaujolais, Ouest Lyonnais, Sud Loire

Scot de l'Est : Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain, Boucle du Rhône en Dauphiné, Nord-Isère, Rives du Rhône

Scot du Nord : Val de Saône-Dombes, La Dombes

Quel que soit le Scot considéré, l'essentiel du foncier mobilisé pour la construction neuve entre 2002 et 2006 est occupé par la maison individuelle construite « pour soi ». Les Scot de l'Est ont 75% de leur territoire nouvellement urbanisé occupé par l'individuel « hors procédure », 67% pour les Scot de l'Ouest, 55% pour ceux du Nord et par moins de 44% pour celui de l'Agglomération lyonnaise. Au total, ce sont 3700 hectares occupés par la maison individuelle « construite pour soi », ce qui correspond à 66% du territoire nouvellement bâti de l'aire métropolitaine. Ces proportions font de l'individuel « hors procédure » un « marqueur » prégnant du paysage foncier. Cette forme de construction s'impose comme fort consommatrice d'espace foncier et laisse une empreinte territoriale sévère. Cette consommation est d'autant plus préoccupante qu'elle ne correspond qu'à une part limitée de l'offre en logements nouvellement commercialisée.

## Part des nouveaux logements entre 2002 et 2006



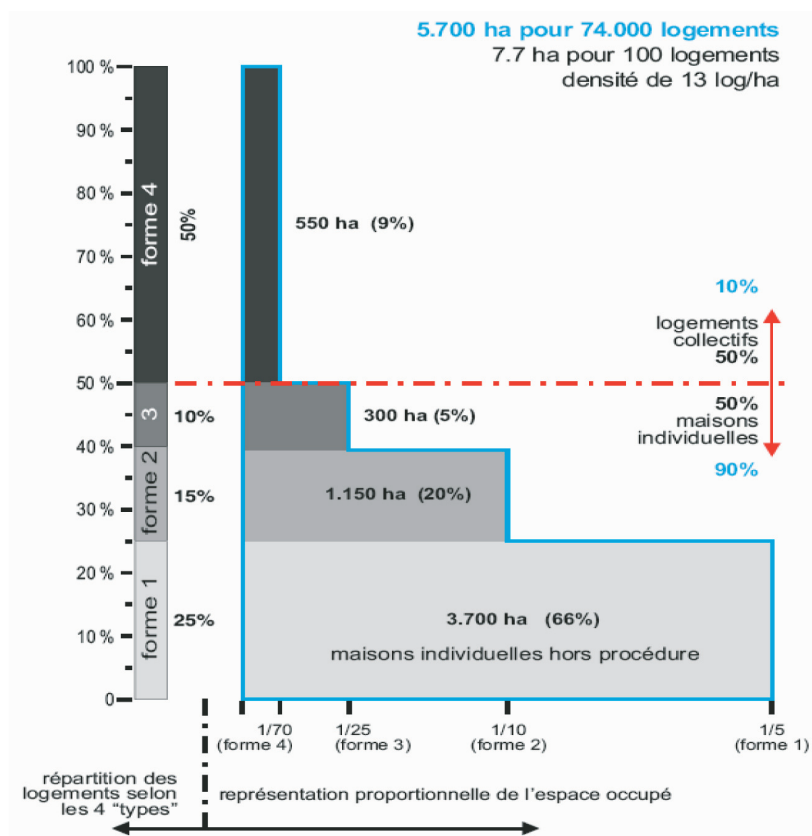
Source : Centre d'études techniques de l'Équipement de Lyon, étude pilotée par Dominique Déléaz et coordonnée par l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, octobre 2007.

## L'individuel groupé : une forme stable du développement à promouvoir

La répartition par catégorie de logement neuf vient conforter la nécessité d'une gestion maîtrisée du foncier. Entre 2002 et 2006 sur l'ensemble du territoire inter-Scot, la moitié du développement résidentiel récent est assurée par le collectif. L'autre moitié des logements commencés se répartie de la façon suivante : 10% pour l'individuel groupé, 15% pour l'individuel avec procédure et 25% pour l'individuel « hors procédure ».

Comme le montre le graphique ci-contre, sur l'ensemble des 11 Scot, la part de l'individuel groupé reste stable, autour de 10% des logements commencés sur seulement 5% du territoire nouvellement occupé.

## Inter-Scot 2002 et 2006



Source : Centre d'études techniques de l'Équipement de Lyon, étude pilotée par Dominique Déléaz et coordonnée par l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, octobre 2007.

## Témoignages d'élus : comment « faire accepter » l'habitat groupé ?

Les débats qui ont suivie la présentation de ce diagnostic font état de deux éléments a priori « antagonistes » mais qui doivent cependant trouver une voie de conciliation à travers les politiques publiques incitatives. Bien que l'air du temps soit au développement de l'individualisme qui trouve son « art d'habiter » dans la maison individuelle, les politiques locales doivent gérer la durabilité de leur territoire. La hausse des prix du foncier vient finalement conforter cet impératif et impose de concilier les modes d'habiter individuels en préservant le bien collectif. Encore faut-il pouvoir convaincre. Les élus se disent de plus en plus persuadés que la densité est une nécessité de gestion territoriale, mais certains conseils municipaux restent encore « frileux ». Finalement les élus pensent que « la hausse des prix du foncier conduit à la diminution de la taille des parcelles » et indiquent que « cette hausse foncière incite naturellement à la densité ». L'enjeu pour les décideurs politiques est de « faire accepter » l'habitat groupé aux populations. Le regroupement résidentiel n'est pas en soi une façon nouvelle de concevoir l'habitat. À l'heure de l'individualisme, la convivialité doit re-devenir « un argument vendeur » du vivre ensemble.

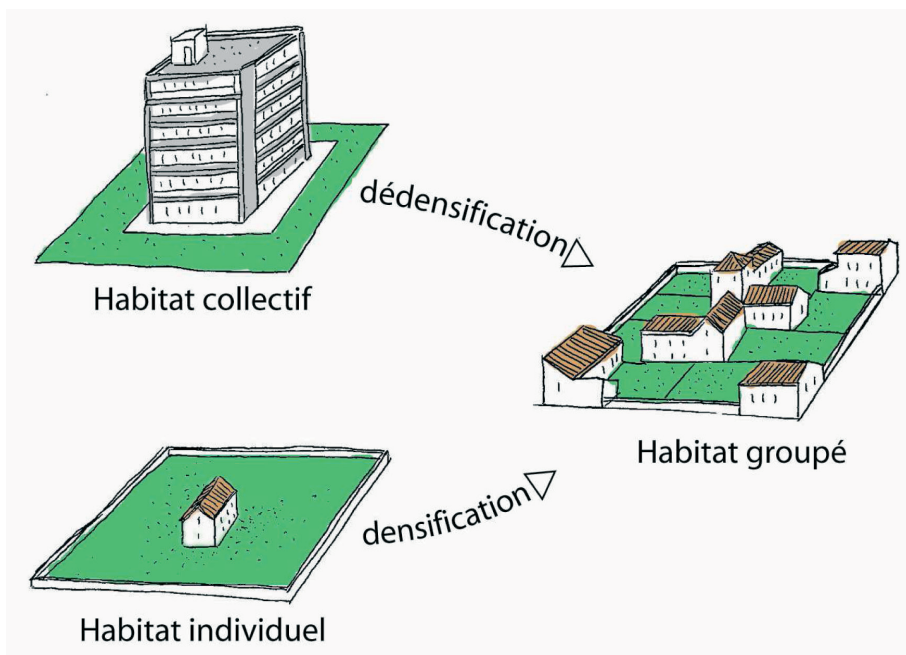
### Répondre à quel type de demande ?

Ce type de développement résidentiel soulève finalement deux types d'interrogations. La première suppose de savoir à quelle demande répond réellement l'habitat groupé. Si ce type de construction s'impose comme un « substitut qualitatif » à l'habitat collectif, il n'aura pas les mêmes effets sur la densité résidentielle que s'il se développe au « détriment » de la maison individuelle surtout « hors procédure », segment du marché particulièrement difficile à maîtriser.

### Effet de seuil

Le second questionnement soulevé par les débats concerne la gestion « au long court » du développement de l'habitat groupé par les petites communes rurales. Quel est « l'effet de seuil » pour la mise en place de ces opérations quand on sait qu'elles s'accompagnent d'une augmentation de nouveaux résidents parfois significative pour des communes peu peuplées ? Pour les experts présents, cette préoccupation est fondamentale. C'est pourquoi il est préférable d'envisager des opérations de petite envergure ou en phase successive en greffe de bourg afin que le développement résidentiel puisse être pris en charge par les équipements existants.

Finalement la promotion de l'habitat groupé doit s'appuyer sur de bons exemples d'opération afin de prouver qu'il peut être synonyme d'habitat de qualité.



Source : Robert Jessel, Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, janvier 2008.

# Démonstrations opérationnelles

L'ambition de cet atelier est de passer du discours d'intention à la démonstration de la faisabilité opérationnelle. Il s'agit de présenter deux montages d'opération et de mettre en débat l'expérience de chacun en donnant la parole à l'ensemble des acteurs de la filière.

## L'opération de Saint-Pierre-la-Palud : pour la maîtrise du développement

### Aménager une zone de près de 10 hectares

Le maire de la commune de Saint-Pierre-la-Palud souhaite garder une maîtrise du développement résidentiel local par le biais d'une opération d'ensemble. Cette opération, en procédure ZAC, propose l'aménagement d'une zone de 9 hectares destinés à l'habitat groupé collectif et individuel ainsi qu'aux ouvrages liés au fonctionnement et à la situation du secteur. L'initiative du projet est née de la volonté de la commune de repenser le développement de son territoire en limitant l'étalement urbain par le recentrage de l'urbanisation autour du bourg. L'enjeu est également d'adapter l'évolution démographique aux équipements existants et de favoriser la diversification de l'offre de logement. La ZAC de Grésigny offre un projet conçu par l'Atelier Thierry Roche et Associés qui se décompose en deux zones distinctes :

- un secteur dense d'habitat agrégé (19 logements jumelés et 31 maisons de village groupées, un programme d'habitat collectif (30 à 35 logements) en continuité du centre bourg ainsi qu'une dizaine de logements en collectif,
- un secteur moins dense d'habitat individuel sur 51 parcelles de 720 m<sup>2</sup> en moyenne assurant la transition entre le centre bourg et la limite d'urbanisation.

De plus, ce programme tient compte des impératifs de la démarche Haute Qualité Environnementale. Il offre des solutions que chaque client, soucieux de contribuer à la maîtrise de l'énergie et à la protection de l'environnement, peut sélectionner selon ses désirs et ses ressources financières.

Illustrations ppt

Cette opération n'a pas engagé la responsabilité financière de la municipalité. Une convention avec le promoteur a ainsi permis de financer la réalisation des équipements justifiés par l'arrivée de nouveaux habitants (station d'épuration, restaurant scolaire, participation à la crèche) soit un investissement privé de 320000 euros. La commercialisation progressive des produits sur quatre ans a été souhaitée par le maire. Cet échelonnement a vocation à faciliter l'intégration des nouveaux habitants au reste de la commune.

### Un opérateur expérimenté

Initialement, l'opération devait s'appuyer sur la réalisation de plusieurs lotissements autour d'un espace public. L'arrivée de Nexity Foncier Conseil en tant qu'acquéreur du foncier et l'entrée d'un promoteur unique, le Groupe MCP Production, ont permis de faciliter la sortie du projet marqué par une véritable cohérence. Cette démarche d'acquisition a permis de mieux maîtriser le foncier. La vision d'ensemble de l'opération était un préalable déterminant à la qualité du projet car la topographie du terrain (nécessité d'une insertion des bâtiments dans la pente) aurait rendu difficile le sectionnement en lots. Cette exigence se retrouve dans les expertises paysagères menées par Didier Larue. Les réflexions sur les circulations notamment piétonnes ont permis de rendre l'opération perméable au réseau viaire existant et d'organiser ainsi son lien avec le reste de la commune. De plus, la collaboration avec un opérateur expérimenté dans le segment de l'habitat groupé a été un gage de qualité assuré. Pour l'équipe en charge de l'opération, le retour sur expérience montre que « la procédure ne fait pas la forme urbaine », c'est l'initiative et la volonté politique conjuguées aux talents de chacun (architecte, paysagiste, promoteur, aménageur) qui dessine le projet. C'est de cette symbiose que naît la qualité des opérations.

## Opération d'habitat groupé cherche territoire attractif

En réaction à cette présentation, les élus identifient la localisation géographique de la commune comme un élément déterminant dans la réussite de ce type d'opération. La proximité de l'agglomération lyonnaise est un atout indéniable pour la commune de Saint-Pierre-la-Palud, atout qui ne peut être revendiqué par toutes les petites communes de l'inter-Scot. Ces opérations d'habitat groupé semblent être particulièrement adaptées aux territoires attractifs de 3ème couronne qui viennent pallier la « saturation » du marché foncier lyonnais. L'attractivité résidentielle semble ainsi être un préalable permettant de faire « accepter » à la population ce type de réalisation. La véritable préoccupation des élus reste la capacité d'intégration des nouveaux arrivants par les petites communes rurales. Comment gérer l'impact de l'installation de nouvelles populations au sein de villages qui comptent, pour certains, moins de 400 habitants ? Cette question fondamentale inquiète les collectivités locales et génère quelques réticences quant à la faisabilité de ce type d'opération. Cependant, il convient de noter que la qualité des projets d'habitat groupé n'est pas fonction de leur envergure. L'ampleur du projet doit être adapté à la taille de la commune et correspondre à une demande recensée.

### L'opération de Treffort-Cuisiat : construire en cœur de village

#### Une opération, plusieurs objectifs

Treffort-Cuisiat, commune de 2.000 habitants au pied du Revermont, est située à 18km de Bourg-en-Bresse. La conception de cette opération s'inscrit dans une logique de renouvellement et d'expansion du village. La commune souhaite en effet maîtriser le développement de son territoire ce qui suppose de limiter l'étalement urbain, d'améliorer la qualité urbaine, de protéger les espaces agricoles et forestiers, tout en veillant à la qualité des paysages. A travers cette opération, la municipalité poursuit plusieurs objectifs :

- affirmer le rôle de bourg centre de Treffort,
- favoriser un apport de population et le maintien des habitants jeunes ou âgés,
- revitaliser le centre ancien,
- renforcer la vitalité de la zone d'exten-

sion d'urbanisation prévue au PLU,

- maintenir la qualité paysage du territoire.

#### L'appui du CAUE

Après une ambitieuse démarche de revitalisation du centre, ce projet prolonge l'urbanisation du village en respectant l'échelle et la typologie de la trame urbaine existante. Sur une surface de 1,5 ha, l'opération propose 12 logements locatifs (6 en collectif et 6 en individuel groupé) et 15 logements en accession à la propriété (7 en individuel groupé et 8 en lots libres). La sécurisation du foncier a été assurée par la commune au travers de préemptions ou de négociations directes auprès des propriétaires. Ce projet a donné lieu à une concertation avec le village voisin et suscité un partenariat entre la commune et les équipes associées à la réalisation de l'opération. Le CAUE de l'Ain a donc été très impliqué dans le montage et a assuré une mission d'assistance à toutes des phases du projet. Cette implication a permis une étroite collaboration entre la commune, le cabinet d'architecture en charge du projet –cabinet d'architecture Strates- et les promoteurs, à savoir Bourg Habitat pour le marché de l'accession social et l'Union nationales des constructeurs de maisons individuelles (UNCFMI) pour la partie libre du lotissement.

#### Recherche de qualité de vie

La conception du projet du lotissement du Pré du Moulin a été conçue pour répondre à différents critères de qualité urbaine :

- continuité de la densité bâtie, continuité architecturale, traitement des limites et des clôtures,
- recherche de dispositifs protégeant l'intimité des habitants,
- intégration de l'ensemble des espaces publics à la trame viaire complexe du bourg (création d'une placette avec bassin, proximité immédiate des espaces de stationnement, recherche de discrétion et d'efficacité pour les poubelles et conteneurs)
- respect d'un espace de respiration par rapport à la départementale,
- intégration des éléments construits (vieux moulin, équipement public à venir)
- desserte depuis la place publique principale du bourg pour un accès piétonnier facilité et immédiat à l'ensemble

des services (regroupement des services et commerces de proximité autour de l'espace public),

- réflexion sur le développement durable, en particulier pour le bâtiment public parascolaire (construction en ossature bois, chaufferie bois).

Illustrations ppt

#### Des opérations difficiles à dupliquer

La forte motivation des élus et leur culture de la qualité ont permis la réalisation d'une opération remarquable (forme urbaine et mixité sociale). Le retour sur expérience fait état de l'ampleur de la phase préalable d'étude qui a pesé lourd dans la réalisation de l'opération. Comme l'explique le maire de la commune, « les études ont coûté plus cher que le foncier ! ». Au regard des débats avec les élus présents, le projet de Treffort-Cuisiat a pu compter sur la richesse et le dynamisme de la commune. Certaines petites communes ne bénéficient pas de ces atouts. La question posée reste celle de la faisabilité de ce type d'opération lorsque la capacité financière des collectivités est plus réduite.

#### La question des règlements d'urbanisme

La seconde question soulevée par les débats à la suite de cette présentation concerne la standardisation de la construction. Certains participants ont regretté la « banalité » architecturale du projet, ce à quoi l'architecte renvoie à la contrainte de la règle. Pour Jean-Vincent Berlottier, il est nécessaire de faire évoluer voire de modifier les règles des Plans locaux d'urbanisme (PLU) pour permettre des architectures plus innovantes et rompre avec la banalisation de la construction. Au-delà de l'initiative des projets (en termes de forme, d'insertion, de matériaux...), cette interpellation interroge sur le lien entre l'initiative et la règle : la planification doit permettre la faisabilité des projets. Les réflexions sur l'habitat groupé nécessitent donc une adaptabilité des outils réglementaires et des leviers opérationnels.

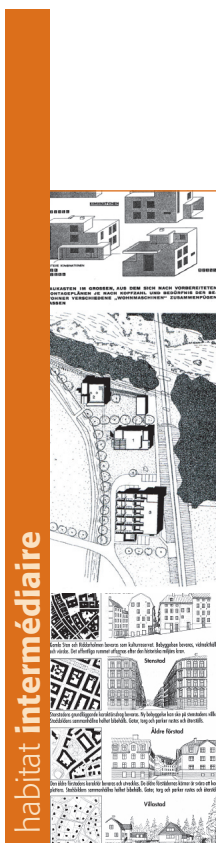
# L'atelier-débat de l'inter-Scot : une scène d'échange entre élus et professionnels de l'aménagement

Cet atelier-débat organisé dans le cadre de la démarche inter-Scot a été, une fois encore, l'occasion de réunir des acteurs très différents autour d'une même problématique. Comme le souligne Léon Garaix, représentant du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL), « les occasions de réunir à une même table architectes, promoteurs, paysagistes-conseil, techniciens et élus de collectivités locales ne sont pas si fréquentes ».

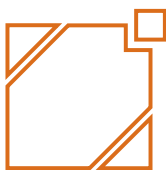
Le travail de coordination des schémas de cohérence de l'aire métropolitaine ne pourra pas se passer à l'avenir de temps de réflexion politique autour de la ques-

tion du « comment faire » après le stade du « que faire » que représente la parution du Livret métropolitain (orientations générales d'aménagement partagées).

Le format des ateliers-débat, en réunissant à chaque fois quelque cent élus autour de la mise en œuvre des Scot, a démontré son utilité et son intérêt. C'est en effet le seul espace qui permet d'impliquer le niveau politique au-delà des 11 élus qui participent aux réunions des présidents de Scot. Et de raccorder une démarche avant tout technique aux réalités du terrain. Ce n'est pas rien.



Agence  
d'urbanisme  
pour le développement  
de l'agglomération  
lyonnaise



**Pôle Grands Territoires**

18 rue du lac - BP 3129 - 69402 Lyon Cedex 03  
Tél. 04 78 63 43 70 - Télécopie 04 78 63 40 83  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

[www.inter-scot.org](http://www.inter-scot.org)

Rédaction : **Sébastien Rolland, Natalia Saulnier**

Maquette : **Hervé Fayet**

Repérage et contacts : **Gilles Sabaterie**

Photographies : **Sébastien Rolland, Nicole Frenay, Gilles Sabaterie, Urbicand**

Pour toute information sur cet atelier,  
contacter **Sébastien Rolland** 04 26 99 35 70 [s.rolland@urbalyon.org](mailto:s.rolland@urbalyon.org)  
ou **Natalia Saulnier** 04 78 63 43 42 [n.saulnier@urbalyon.org](mailto:n.saulnier@urbalyon.org)

Pour toute information sur la démarche inter-Scot,  
contacter **Sybille Thirion** 04 78 63 43 90 [s.thirion@urbalyon.org](mailto:s.thirion@urbalyon.org)