

HÉLÈNE JOSSEG
STAGE INDIVIDUEL
SOUS LA DIRECTION DE PHILIPPE GODDARD
ET JEAN BENABDALLAH

MAGISTÈRE 3 AMÉNAGEMENT
MASTER 2 RECHERCHE AMÉNAGEMENT ET
RECOMPOSITION TERRITORIALE
2005-2006



[NOTE DE PRÉSENTATION]

SOCIÉTÉ D'EQUIPEMENT DE L'Auvergne



Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
Département Aménagement
35 Allée Ferdinand de Lesseps
B.P. 30553
37205 TOURS Cedex 3



Société d'Équipement de l'Auvergne
Parc technologique de la Pardieu
3 rue Louis Rosier
63000 CLERMONT-FERRAND

HÉLÈNE JOSSEG
STAGE INDIVIDUEL
SOUS LA DIRECTION DE PHILIPPE GODDARD
ET JEAN BENABDALLAH

MAGISTÈRE 3 AMÉNAGEMENT
MASTER 2 RECHERCHE AMÉNAGEMENT ET
RECOMPOSITION TERRITORIALE
2005-2006

[NOTE DE PRÉSENTATION]

SOCIÉTÉ D'EQUIPEMENT DE L'Auvergne

Je n'aurais pas porté le même intérêt à ce stage sans l'apport de plusieurs personnes, que je tiens à remercier tout particulièrement :

Philippe GODARD, directeur des études et opérations, et Jean-Paul MEYNOT, directeur de la S.E.Au., pour me donner ma chance et pour leur confiance.

Jean BENABDALLAH, mon tuteur de stage du C.E.S.A., pour le suivi de mon travail, ses conseils, pour avoir suscité en moi une réflexion et des interrogations nécessaires au choix de ma future profession, et pour ses encouragements.

Les élus pour/avec qui j'ai été amenée à travailler, pour me donner envie de participer à ce qu'ils entreprennent.

Les professionnels qui m'ouvrent les yeux sur la réalité du métier et me donnent [le plus souvent] envie de me lancer à mon tour.

Mes collègues de travail, pour m'avoir tant appris et pour leur soutien quotidien.

REMERCIEMENTS	3
SOMMAIRE	4
PRÉAMBULE	5

[PARTIE 1] 6

LA S.E.AU., ACCOMPAGNATEUR DU DÉVELOPPEMENT DES COLLECTIVITÉS D'Auvergne

I_HISTORIQUE	7
II_STRUCTURE JURIDIQUE	7
III_COMPÉTENCES ET MISSIONS	8
A_LA S.E.M. : UNE ENTREPRISE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES TERRITOIRES	8
Entreprise...	8
... locales...	
... publiques.	
B_CADRE JURIDIQUE DE COLLABORATION	9
Convention d'étude et de service	9
Conduite d'opération	
Mandat	
Concession	
C_UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS PLURIDISCIPLINAIRE AU SERVICE DES ÉLUS	9
IV_ORGANISATION INTERNE	10
A_CONSEIL D'ADMINISTRATION	10
B_EQUIPE PROFESSIONNELLE	10
V_RÉFÉRENCES	13
A_ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	13
B_SECTEURS D'HABITAT	13
C_RESTRUCTURATION URBAINE ET RÉAMÉNAGEMENT DE CENTRES-VILLES	14
D_CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS	14
E_ÉTUDES DE PROGRAMMES D'ACTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	15
F_INGÉNIERIE FINANCIÈRE DE PROJETS	15

[PARTIE 2] 16

PREMIERS PAS DANS L'OPÉRATIONNEL

I_MISSIONS LORS DU STAGE	17
A_POSITIONNEMENT DU STAGIAIRE AU SEIN DE L'ENTREPRISE	17
B_MÉTHODE DE TRAVAIL	17
C_COMMANDE	17
Etudes préalables à la création de la Z.A.C. de la Gare à Courpière (63)	18
Requalification de la zone d'activités de Racine à la Monnerie-le-Montel/Palladuc (63)	19
Etudes préalables à l'urbanisation du secteur d'habitat des Plantades à Romagnat	20
Etude de faisabilité et de programmation pour la réalisation d'un pôle petite enfance à Courpière (63)	21
II_RECUL SUR L'EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE	23
A_S.E.M., OU LE DIFFICILE JUSTE MILIEU ENTRE INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DYNAMISME DE L'ENTREPRISE	23
Une soif d'affaires accrue par la mise en concurrence	23
Le service de l'intérêt général pérennisé par une nécessaire assistance des collectivités	
Mais l'intérêt général est-il toujours légitime?	24
B_INTROSPECTION ET APPORT POUR MON PROJET PROFESSIONNEL	25
Le passage entre études et professionnel : l'occasion d'un recul enrichissant	25
Un tremplin pour l'opérationnel	26

J'ai choisi de réaliser mon stage individuel de fin d'études en Magistère d'Aménagement dans une Société d'Economie Mixte, étant particulièrement intéressée par cette structure aux objectifs mixtes, entre secteur privé et intérêt général.

Ce stage s'est déroulé du 1 juin au 29 septembre 2006 à la Société d'Equipement de l'Auvergne (S.E.Au.) à Clermont-Ferrand (63).

Le présent rapport est composé de deux dossiers :

- une note de présentation, dans laquelle la structure d'accueil et mes missions sont présentées, tout en développant un regard critique et un certain recul par rapport à celles-ci, afin de réfléchir à l'apport du stage pour mon projet professionnel ;

- un rapport de stage, que j'ai choisi de centrer sur une étude qui rejoint davantage les intérêts que j'ai développés tout au long de mes études, en cherchant à m'interroger sur ces acquis et sur leur application dans le monde professionnel de l'aménagement.

Durant ce stage, mes commanditaires m'ont confié de multiples missions, mais le rapport a pour objectif, certes de présenter l'organisme d'accueil et de détailler mes actions, mais surtout d'être concise, directe, de prendre du recul et de m'interroger sur le métier d'aménageur, et particulièrement ici le métier d'aménageur au sein d'une Société d'Economie Mixte, sous des commandes publiques.

Ce choix méthodologique pourra, certes, s'avérer regrettable pour certains, mais j'ai retenu ce principe d'analyse, d'interrogations et de remise en questions, pour dépasser la simple présentation de la structure d'accueil et l'inventaire des études réalisées, afin que ce travail m'apporte personnellement une réflexion constructive sur mon futur métier d'aménageur, objectif principal d'un stage et de son rapport.

NOTE DE PRÉSENTATION

[PARTIE 1]

LA S.E.AU., ACCOMPAGNATEUR DU
DÉVELOPPEMENT DES COLLECTIVITÉS
D'Auvergne

La Société d'équipement de l'Auvergne (S.E.Au.) a été créée le 21 décembre 1959 à l'initiative des principales collectivités territoriales et locales de la Région Auvergne.

La vocation première de cette Société d'Economie Mixte est d'être un outil de développement et d'aménagement au service des décideurs, afin de favoriser le développement économique et social des Collectivités, dans le respect de la qualité de vie.

Jusqu'en 1995, l'actionnaire public principal est le Conseil Général, désormais c'est Clermont Communauté qui est l'actionnaire public majoritaire. Dès l'origine, la Caisse des Dépôts et Consignations a été le premier et principal actionnaire privé.

En 2006, elle compte 24 employés dont 19 basés au siège de la S.E.Au. au parc technologique de La Pardieu à Clermont-Ferrand et 5 à l'agence de l'Allier.

II_STRUCTURE JURIDIQUE

La Société d'Équipement de l'Auvergne est une Société d'Economie Mixte. Le fondement de la structure d'une S.E.M. est basé sur le partenariat entre des actionnaires publics majoritaires (les collectivités locales), des actionnaires privés - acteurs de la vie locale.

Les capitaux publics émanent de différentes Collectivités représentées au Conseil d'Administration. La S.E.Au. est régie par un conseil d'administration composé de représentants des collectivités territoriales actionnaires, d'autres administrateurs et d'un censeur.

■ Collectivités territoriales

- Clermont Communauté
- Département du Puy-de-Dôme
- Ville de Clermont-Ferrand
- Région Auvergne
- Riom Communauté
- Assemblée spéciale des Collectivités

■ Autres administrateurs

- Caisse des Dépôts et Consignations
- C.C.I. de Clermont-Ferrand/Issoire
- Logidôme
- Caisse d'épargne d'Auvergne
- COLOC
- Auvergne Habitat

■ Censeur

- Société centrale pour l'équipement du territoire.

III _COMPÉTENCES ET MISSIONS

A _LA S.E.M. : UNE ENTREPRISE PUBLIQUE LOCALE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES TERRITOIRES

La S.E.M. se caractérise par sa nature d'entreprise commerciale, son capital public majoritaire et sa vocation à satisfaire l'intérêt général. Son marché est un territoire, son métier de le développer, et sa valeur ajoutée le partenariat entre les acteurs publics et privés.

▣ Entreprise...

La S.E.M. est une société anonyme. Ce statut aux règles de fonctionnement dynamiques lui confère souplesse et réactivité qu'elle met au profit des collectivités locales. Comme toutes les entreprises, la S.E.M. recherche la satisfaction du client, la performance de gestion, la création de résultats ainsi que la motivation de ses salariés et actionnaires.

▣ ...publique...

Le capital de la S.E.M. est majoritairement détenu par plusieurs collectivités territoriales, dont les compétences délimitent leur champ d'intervention. La S.E.M. se voit ainsi confier la réalisation ou la gestion de multiples missions et services d'intérêt général. La satisfaction du plus grand nombre, d'équilibre financier des projets, et non la recherche du profit, guide ses actions. A cette fibre citoyenne, s'ajoute la plus grande transparence : la S.E.M. fait partie des organismes les plus contrôlés en France.

▣ ...locales.

L'une des principales forces de la S.E.M. réside dans la connaissance du territoire dans lequel elle est implantée. Ses réponses aux problématiques sont donc adaptées à ses enjeux et non standardisées. La S.E.M. crée de la valeur pour ses territoires en privilégiant l'intérêt local à leur intérêt financier, en prenant en compte les exigences du développement durable, en favorisant les embauches de proximité et la formation locale, de même qu'en y réinvestissant la plupart de ses bénéfices. Elles sont ainsi les principaux acteurs de la cohésion et de la compétitivité d'un territoire.

La S.E.M. est la synthèse entre les valeurs du service public (recherche de l'intérêt général, souci de cohésion sociale, vision à long terme) et les principes de secteur privé (rentabilité, recherche de performance, priorité du client).

La S.E.Au. est donc un organisme d'aide et d'accompagnement des Collectivités locales : elle pilote la conduite des aménagements économiques et sociaux attendus par les populations, depuis les études préalables jusqu'à la réalisation finale. Elle les assiste dans l'élaboration de leurs projets en matière d'aménagement du territoire. Partenaire de référence des collectivités locales, le principal objectif de la S.E.Au. est d'assurer leur développement.

B_CADRE JURIDIQUE DE COLLABORATION

La S.E.Au. a du s'adapter aux mutations et aux évolutions de la réglementation, aux exigences économiques, sociales et urbaines, à la concurrence et à la complexité de la maîtrise des opérations d'aménagement. La collaboration peut aujourd'hui être envisagée sur quatre modes contractuels en fonction du contexte et de la volonté des maîtres d'ouvrage, à la suite d'une mise en concurrence (suite à la loi du 20 juillet 2005).

▣ Convention d'étude et de service

La collectivité contractualise avec la S.E.Au. pour élaborer une étude sur son territoire : études de faisabilité et de programmation, Contrats Locaux de Développement ou les pôles touristiques s'inscrivent parfaitement dans ce cadre.

▣ Conduite d'opération

La conduite d'opération est une assistance à la maîtrise d'ouvrage. Ainsi la S.E.M. a un rôle d'aide auprès de la Collectivité pour mettre en place les opérations. Ce type d'opération n'est pas un mandat car le cadre juridique est différent.

▣ Mandat

Le mandat est un mode d'intervention qui permet à la S.E.M. mandataire de mener au nom et pour le compte du Maître d'ouvrage une action ou une réalisation. La maîtrise d'ouvrage est conservée par la Collectivité.

▣ Concession d'aménagement

L'aménagement et l'équipement de la zone sont confiés par l'initiateur à un établissement public ou à une S.E.M. selon les stipulations d'une concession d'aménagement (anciennement convention publique d'aménagement). Ainsi, l'aménageur détient la maîtrise d'ouvrage à la place de la collectivité.

C_UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS PLURIDISCIPLINAIRES AU SERVICE DES ÉLUS

La S.E.Au. est composée d'une équipe d'intervention pluridisciplinaire :

- Une équipe de chargés d'opérations (aménagement, ingénieurs et spécialistes en bâtiment, superstructures et équipements publics) ;
- Un service juridique et foncier pour les acquisitions foncières à l'amiable ou expropriation. Par son statut de S.E.M., la S.E.Au. bénéficie de la possibilité de délégation des prérogatives de puissance publique pour les acquisitions foncières ;
- Un service de gestion des marchés publics ;
- Un service de gestion commerciale pour les cessions de terrains viabilisés.

A_CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est composé d'élus représentant les actionnaires. Ensemble, ils définissent les grandes orientations des missions de la S.E.Au.. Ils élisent le Président qui est, depuis 2001, Dominique ADENOT, adjoint à la mairie de Clermont-Ferrand.

B_EQUIPE PROFESSIONNELLE

L'organigramme fonctionnel (voir pages suivantes) fait apparaître les deux principaux pôles, placés sous la direction de Jean-Paul MEYNOT.

- Le secrétariat général, qui gère la logistique générale, le juridique et les procédures de contrôle, la gestion financière et les marchés publics.

- La direction des études et des opérations, cellule pluridisciplinaire regroupant les chargés d'études et d'opérations (du siège à Clermont-Ferrand et de l'Agence de l'Allier), le service foncier et le service commercial.



ORGANIGRAMME FONCTIONNEL S.E.Au.

DIRECTION

- Animation et organisation générale
- Ressources humaines
- Ressources financières
- Représentation de la Société
- Prospection d'affaires

SECRETARIAT GENERAL

Gestion de la logistique générale (toutes ressources, hors ressources humaines et financières)

Juridique/procédures

- conseils d'administration/assemblées générales
- contrôle et sécurité juridique des actes de la société
- mandats/contrats
- suivi des litiges et contentieux
- assistance juridique et réglementaire aux opérationnels
- gestion et maintenance des procédures

Gestion financière et gestion des marchés

- gestion et contrôle des marchés : sécurité juridique et procédure des marchés/règlements/assistance aux opérationnels
- gestion et contrôle de la trésorerie des opérations : approvisionnements, préparation et contrôle des P.R.D., assistance aux opérationnels
- mise à jour et contrôle des C.R.A.C.L./assistance aux opérationnels
- liquidation des opérations : gestion et contrôle
- gestion trésorerie société

DIRECTION DES ETUDES ET OPERATIONS

- Prospection d'affaires et développement
- Management de l'équipe opérationnelle
- Planification et coordination des offres et des opérations
- Appui technique aux opérationnels
- Représentation de la société

CHARGÉS D'ÉTUDES ET D'OPÉRATIONS/ SECRETARIAT

Responsable montage et conduite d'opérations ou projets :

- au plan technique
- au plan administratif
- au plan financier
- au plan reporting-client (sincère et transparent)
- en s'appuyant sur les fonctions-supports de la société
- dans le respect des procédures

Relation commerciale client

Prospection

Reporting interne : P.R.D. annuelles et mensuelles (prévision et suivi)
Événements et risques sur opérations

SERVICE FONCIER

En rapport avec opérationnels

- Achat et négociations foncières
- Montage des dossiers DUP et suivi des procédures d'expropriation
- Opérations spécifiques foncières

SERVICE COMMERCIAL

En rapport avec opérationnels

- Gestion de l'offre de terrains S.E.Au.
- Relation clients acheteurs
- Gestion portefeuille/échancier des compromis de vente
- Gestion administrative des ventes

**ORGANIGRAMME
HIÉRARCHIQUE
S.E.AU.**

DIRECTION

Jean-Paul MEYNOT
Nadine COMBIER-Assistante

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Gilles MENGUY - Audrey DROUART

GESTION FINANCIÈRE ET DES MARCHÉS

Brigitte ROUSSEL
Marie-Hélène PENY - Stéphanie APERCE

DIRECTION DES ÉTUDES ET OPÉRATIONS

Philippe GODARD
Michèle MERLE-Assistante

AGENCE DE L'ALLIER

Olivier PEYLE
Sébastien MALLET-Chargé d'opérations
Agnès PERNOT-Secrétaire
Marie MOUILLEVOIS-Secrétaire

CHARGÉS D'ÉTUDES ET D'OPÉRATIONS

Emmanuel BARRANDON
Gérard BETENFELD
Magalie DUBOST
Marc FINOT
Michel MATHE
Gérard TORRENT

SECRÉTARIAT DES CHARGÉS D'OPÉRATIONS

Eliane BOUCHY
Ariane MORDEFROY
Marie-Antoinette XAUSA

SERVICE COMMERCIAL

Véronique CHARBONNEL-Attachée Commerciale

SERVICE FONCIER

Patrick PLANEIX-Agent Foncier
Simone FUENTES-Secrétaire Foncier

A_ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Aménagement des zones d'activités des agglomérations et des collectivités rurales de la Région Auvergne.
- Zones industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, thématiques.
- Requalification de zones existantes.
- Maîtrise des objectifs qualitatifs, de la conception à la réalisation : qualité environnementale et architecturale.

Exemple : Aménagement de la zone des SAUZES (La Pardieu Sud) à CLERMONT-FERRAND (63)

Maître d'ouvrage : Clermont Communauté

Parc technologique tertiaire de 33 hectares, plus particulièrement dédié aux T.I.C. (Technologies de l'Information et de la Communication).



B_SECTEURS D'HABITAT

- De nombreux lotissements en zones rurales.
- Zones d'Aménagement Concerté en cœur de ville des agglomérations.
- Maîtrise foncière, maîtrise des règlements d'urbanisme et des impératifs de mixité sociale et de typologie d'habitat.



Exemple : Z.A.C. de Bursat II à BILLOM (63)

Maître d'ouvrage : Commune de Billom

28 hectares

Habitat individuel et intermédiaire, logements individuels en accession sociale et logements locatifs sociaux

C _ RESTRUCTURATION URBAINE ET RÉAMÉNAGEMENT DE CENTRES-VILLES

- Opérations lourdes de restructuration urbaine en agglomération.
- Réaménagement de centres-bourgs.
- Définition des objectifs, montages opérationnels, maîtrise foncière, suivi des travaux.

Exemple : Secteur Jaude à CLERMONT-FERRAND (63)

Maître d'ouvrage : Ville de Clermont-Ferrand

Résorption des quartier insalubres en dotant la ville d'un quartier moderne, attractif et dynamique, constitué de logements, des bureaux, un centre commercial, un parking sous-terrain. Cette opération de requalification urbaine constitue aujourd'hui le véritable cœur de la ville.



D _ CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Constructions neuves et travaux de réhabilitation, depuis la programmation jusqu'à la garantie de parfait achèvement des travaux.
- Locaux industriels et de bureaux.
- Hôtels d'entreprises.
- Equipements sportifs.
- Equipements de loisirs, culturels et muséographiques.
- Equipements scolaires.
- Equipements de la santé

Exemple : Collège de la Ribeyre à COURNON D'AUVERGNE (63)

Maître d'ouvrage : Conseil Général du Puy-de-Dôme

Réhabilitation et extension en site occupé des locaux d'enseignement et de vie scolaire dans le cadre de la politique départementale de remise à niveau des collèges.



E_ETUDES DE PROGRAMMES D' ACTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Elaboration de projets de territoires pour les intercommunalités dans le cadre de politiques contractuelles départementales et régionales.
- Contrats de développement, pôles touristiques, contrats de Pays.

*Exemple : Contrat Local de Développement de MANZAT
Communauté Pôles Touristiques Régional de Murat/Volcan
cantalien.*

F_INGÉNIERIE FINANCIÈRE DE PROJETS

- Evaluation de la faisabilité financière.
- Recherche de subventions.
- Financement de trésorerie.
- Recherche de financements bancaires.
- Montages fiscaux.

[PARTIE 2]

PREMIERS PAS DANS L'OPÉRATIONNEL

A_POSITIONNEMENT DU STAGIAIRE AU SEIN DE L'ENTREPRISE

Durant la période de stage, le poste qui m'est attribué au sein de l'entreprise est celui d'assistante à chargé d'études. Mon maître de stage est le directeur des études et des opérations, Philippe GODARD.

J'ai pris place au sein d'une équipe pluridisciplinaire, qui présente donc l'avantage d'être constituée de professionnels de spécialités diverses (bâtiment, superstructures, équipements, aménagement), représentant des sources d'apprentissage et d'informations variées.

Mon rôle est d'assister le directeur des études et opérations et les chargés d'opérations dans la conduite d'études préalables et d'opérations, en mandat ou en concession. Ce rôle me permet d'aborder différents projets, et donc plusieurs thèmes, plusieurs territoires, plusieurs états d'avancement. Je suis amenée à collaborer avec plusieurs personnes, qui me font découvrir diverses approches du métier.

B_MÉTHODE DE TRAVAIL

La méthode de travail est notamment imposée par l'urgence ou non, les échéances inhérentes à de la commande, les besoins du chargé d'opérations et le recueil des informations.

L'intérêt particulier de l'organisation de la structure

d'accueil est que de multiples personnes-ressources sont à disposition immédiate au sein de la S.E.Au. : ingénieurs, aménageurs, agent foncier et attachée commerciale, spécialistes des marchés publics, responsable juridique, secrétaires... Tous accessibles et serviables, l'apprentissage du métier est d'autant plus facilité par cette proximité et cet échange quotidien et informel, auxquels les travaux de groupe, réalisés dans le cadre de mes études, avec des étudiants issus de formation diverses, m'avait particulièrement habituée.

Enfin, l'autonomie qui m'était accordée dans l'organisation de mon travail, la préparation des réunions, la rédaction des études et dossiers, la réalisation de plans et de comptes-rendus relevait de la même marge de manœuvre qu'un chargé d'études et correspondait à ma méthode personnelle de travail.

C_COMMANDE

Le stage ne fait pas l'objet d'une commande précise, mais plus d'une volonté de me faire découvrir le métier de chargé d'opérations dans une S.E.M., les étapes de l'élaboration de projets d'aménagement et de me faire travailler sur des projets variés.

L'objectif est finalement une insertion directe et totale dans les multiples missions de la S.E.Au., à travers l'assistance des chargés d'opérations et du directeur des

études et opérations.

Par conséquent, ce rapport de stage ne rend pas compte d'une étude complète réalisée lors de mon stage à la Société d'Équipement de l'Auvergne, étant donné que mes missions sont multiples, selon les besoins de mon directeur de stage et des différents chargés d'opérations, sur de nombreuses études et opérations, à des niveaux d'avancement différents.

Cependant, quatre missions principales m'ont été confiées:

■ Etudes préalables à la création de la Z.A.C. de la Gare à Courpière (63)

■ Maître d'ouvrage

Commune de Courpière, environ 4500 habitants, situé à 20km au Sud de Thiers.

■ Projet

Requalification d'un quartier périphérique au centre-ville :

- destruction de bâtiments et maisons d'habitation,
- construction d'îlots d'habitat en individuel dense et collectif intermédiaire,
- traitement des espaces publics avec aménagement d'un square,
- création de commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles, comprenant le relogement d'activités existantes dans le périmètre de l'opération,
- création de locaux d'entreprises comprenant le relogement d'activités existantes dans le périmètre de l'opération,

- réaménagement de la route départementale traversant le projet, avec aménagement d'une place publique au carrefour avec la rue menant vers le centre-ville de Courpière.

■ Cadre d'intervention

La S.E.Au. intervient dans le cadre d'une convention d'étude comprenant :

- la définition du projet : objectifs d'aménagement, diagnostic foncier, diagnostic V.R.D., options d'aménagement sur proposition de scénarios, planning ;
- les études pré-opérationnelles : définition d'un plan de composition après choix du scénario définitif ;
- la constitution du dossier de création, y compris l'étude d'impact, du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et du bilan prévisionnel de l'opération.

■ Rôle

Cette étude était déjà entamée à mon arrivée à la S.E.Au. Mon rôle est d'assister le directeur des études et des opérations dans :

- le suivi de l'élaboration des plans d'aménagement (architecte) et des réseaux divers (bureau d'étude) et réunions de mise au point du scénario choisi ;
- l'élaboration du programme de construction ;
- les réunions de présentation du projet et les comités de pilotage ;
- la rédaction du dossier de création (en cours), en coordination avec le bureau d'étude en charge de l'étude d'impact et de l'architecte en charge des plans d'aménagement ;

- l'élaboration du bilan prévisionnel de l'opération.

Cette opération est enrichissante dans le sens où elle présente les étapes de la création d'une Z.A.C., de l'élaboration d'esquisses d'aménagement au dossier de création, en passant par les réorientations issues des comités de pilotage. Ce projet de requalification est également intéressant dans la mesure où il nécessite un travail en collaboration avec le chargé du foncier à la S.E.Au., pour estimer la valeur des terrains, entamer les négociations avec les propriétaires en vue des acquisitions et des mesures de relogement d'activités et donc d'agir pour un bon accueil du projet.

■ Requalification de la zone d'activités de Racine à la Monnerie-le-Montel/Palladuc (63)

■ Maître d'ouvrage

Communauté de Communes de la Montagne Thiernoise, regroupant 9 communes dans la région de Thiers.

■ Projet

Requalification de la zone d'activités artisanales et industrielles de Racine (36 hectares), dans l'objectif de redynamiser et d'en optimiser le fonctionnement en :

- assurant une meilleure sécurité au sein de la zone,
- redonnant une image unitaire et qualitative à la zone,
- réalisant une signalétique cohérente pour améliorer la lisibilité ;

- requalifiant les espaces publics aujourd'hui vieillissants, l'objectif étant de conserver les activités existantes, de satisfaire les besoins des entreprises en place et d'en attirer des nouvelles.

■ Cadre d'intervention

La S.E.Au. intervient dans le cadre d'un mandat d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la Communauté de Communes gardant la direction du projet.

- préparation du programme ;
- conception du projet ;
- réalisation des travaux ;
- réception des ouvrages.

■ Rôle

L'opération a commencé dès mon arrivée au sein de la S.E.Au. J'assiste à la fois le directeur des études et des opérations et le chargé de l'opération pour :

- la rédaction de la convention de mandat ;
- la vérification de la faisabilité, la finalisation du programme et l'ajustement du coût des travaux selon l'avant-projet sommaire déjà réalisé ;
- la finalisation des subventions et le dialogue avec les financeurs ;
- la définition du phasage et du planning prévisionnel ;
- l'élaboration du dossier de consultation, dans le cadre du nouveau Code des marchés publics, pour la maîtrise d'œuvre des travaux.

Cette opération m'apprend une étape différente d'un projet, c'est-à-dire l'assistance à la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du processus opérationnel de requalification, à partir de la synthèse de l'avant-projet sommaire à la réalisation concrète à venir, dans le cadre d'un travail d'accompagnement et de conseil de la Communauté de Communes.

L'apport important de cette opération réside dans l'élaboration du dossier de consultation pour la maîtrise d'œuvre, dans la mesure où elle me fait aborder le nouveau Code des marchés publics, par un travail en collaboration avec la responsable des marchés publics, et les aspects techniques d'un projet d'aménagement avec l'aide de l'ingénieur bâtiment pour la finalisation du programme.

■ Etudes préalables à l'urbanisation du secteur d'habitat des Plantades à Romagnat (63)

■ Maître d'ouvrage

Commune de Romagnat, environ 8000 habitants, située au sein de l'espace périurbain de Clermont-Ferrand.

■ Projet

Ouverture à l'urbanisation du secteur des Plantades (20 hectares) avec une réflexion globale et concertée pour la maîtrise de l'urbanisation :

- sur les types d'habitat à développer,
- sur l'intégration des équipements publics et des commerces de proximité,

- sur la gestion des déplacements,
- sur l'insertion paysagère du fond de vallée,

pour réaliser un quartier exemplaire, par un aménagement global, cohérent, innovant et imaginatif, sortant des grilles traditionnelles de la conception.

■ Cadre d'intervention

La Commune et la S.E.Au. sont liés par une convention d'études préalables qui prévoit les missions de :

- définition du programme d'aménagement et de construction ;
- préparation du choix des prestataires techniques et suivi des études préalables ;
- élaboration des scénarios d'aménagement ;
- élaboration d'un bilan financier prévisionnel de réalisation ;
- modalités de mise en œuvre et préconisations des modes de réalisation possibles.

■ Rôle

Ma participation à cette opération consiste à assister le directeur des études et des opérations ainsi que la chargée de l'opération pour :

- la réponse à l'appel d'offres lancé par la Commune pour la réalisation de ces études ;
- la rédaction de la convention d'études ;
- la définition des objectifs du maître d'ouvrage ;
- l'élaboration de la notice technique et du programme préalables à la consultation de l'équipe de concepteurs pour la

réalisation des études ;

- la consultation pour les études géotechniques sur le site et l'analyse des offres ;

- le choix du mode de consultation pour l'équipe de conception des études et plans d'aménagement, la rédaction du dossier de consultation et l'analyse des offres ;

- l'information des propriétaires pour les autorisations d'accès dans le cadre de la réalisation des études géotechniques et des levés topographiques.

L'opération des Plantades constitue l'opération qui correspond le plus à mes intérêts personnels dans l'aménagement. C'est pourquoi j'ai décidé de développer davantage cette étude dans le rapport de stage joint.

Le point particulier de l'opération réside dans la définition précise du projet du maître d'ouvrage en vue de la consultation d'une équipe de concepteurs associant architecte, paysagiste, urbaniste et bureau d'étude technique, afin de déterminer clairement les objectifs qui font d'objet de l'appel d'offres.

L'analyse des offres m'a permis de prendre connaissance des missions de chacun des membres de l'équipe et d'affiner les critères de sélection des offres et mon esprit critique sur la constitution d'une équipe et de ses références.

■ Etude de faisabilité et de programmation pour la réalisation d'un pôle petite enfance à Courpière (63)

■ Maître d'ouvrage

Commune de Courpière, environ 4500 habitants, situé à 20km au Sud de Thiers.

■ Projet

Conception d'un projet d'équipement polyvalent pour la petite enfance comprenant :

- un multi-accueil, regroupant la halte-garderie, la crèche, le jardin d'enfants et l'accueil écoute parents/enfants ;
- une ludothèque ;
- un Relais Assistance Maternelle.

■ Cadre d'intervention

Le cadre de ce projet est une convention d'étude, comprenant :

- l'analyse des besoins et des contraintes du projet ;
- des entretiens pour définir la faisabilité du projet ;
- l'élaboration d'un pré-programme fonctionnel et d'un scénario d'aménagement architectural.

■ Rôle

Mon apport dans cette étude est l'assistance au directeur des études et des opérations, pour :

- la définition précise des objectifs du maître d'ouvrage, en collaboration avec l'adjointe au maire chargée de la jeunesse ;

- le montage des dossiers de subventions ;
- l'étude démographique vérifiant les besoins de la population en matière d'équipement pour la petite enfance ;
- la détermination du fonctionnement de la structure ;
- l'élaboration du programme de construction en collaboration avec un architecte.

L'étude pour la conception d'un équipement public me permet de diversifier mon domaine d'intervention. Le travail en collaboration avec un architecte pour définir le programme de construction permet un échange de connaissances et d'éléments techniques indispensables à l'élaboration d'un tel projet.

II_RECUL SUR L'EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

A_S.E.M., OU LE DIFFICILE JUSTE MILIEU ENTRE INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DYNAMISME D'ENTREPRISE

Mon choix initial de réaliser un stage au sein d'une Société d'Economie Mixte était totalement orienté. J'étais en effet particulièrement intéressée, voire intriguée, par cette structure qui affiche à la fois :

- sa fibre citoyenne, son capital majoritairement public, son domaine d'intervention délimité à des projets d'intérêt général, sans une recherche de profit ;
- sa gestion d'entreprise, en recherchant la satisfaction du client, la performance, la création de résultats.

Elle est finalement l'entreprise des collectivités locales, à la fois régie par le Code général des Collectivités territoriales et le code de commerce.

■ Une soif d'affaires accrue par la mise en concurrence

Au cours du stage, ce souci de rentabilité a pu se ressentir à travers une certaine "avidité" à obtenir le maximum d'opérations et d'études, notamment des opérations qui promettent une activité à long terme (par exemple, la ventes de nombreux terrains).

Mais cet appétit est souvent justifié par la récente décision (loi du 20 juillet 2005) de mettre en concurrence les S.E.M. avec les différents acteurs capables d'assumer une

maîtrise d'ouvrage déléguée. En effet, suite à de nombreux abus entre les actionnaires publics et les S.E.M., ces sociétés ont été mises au même niveau que les bureaux d'études, la D.D.E., l'O.P.A.C., etc., chacun ne pouvant bénéficier d'une mission d'assistance aux Collectivités que suite à un appel d'offres réalisé dans le cadre du Code des marchés publics. Ainsi, les S.E.M. n'étant plus prioritaires sur certains territoires ou avec certaines collectivités, une compétition accrue se développe entre les différentes structures et les poussent à baisser leurs offres de prix lors des appels d'offres afin d'être concurrentiels et de se voir attribuer la mission.

Cette mesure semble juste et permet une certaine équité entre les acteurs de l'aménagement, une transparence dans l'attribution des affaires, en espérant que cette recherche constante de nouvelles missions ne jouent pas en défaveur de la qualité des prestations et du service de l'intérêt général, restant l'objectif premier de la S.E.M.

■ Le service de l'intérêt général pérennisé par une nécessité d'assister les collectivités

Je ne doute pas qu'une S.E.M. préserve ses objectifs d'intérêt général. Relevant sans doute de l'ordre de convictions personnelles, voire d'une candeur estudiantine qui

sera peut-être vite oubliée, je préfère continuer à penser qu'il est possible de concilier intérêt économique/commercial de l'entreprise et missions de développement territorial relevant de l'intérêt général, dans un objectif d'équilibre financier de l'opération et non de rentabilité sur le dos de la collectivité et de la population.

En outre, et cela ne relève que d'un avis personnel, la marge de manœuvre des collectivités réduite dans le domaine de l'aménagement, vu le déficit de professionnels au sein de ces structures publiques, justifie la nécessité de défendre et de pérenniser l'existence des S.E.M. En effet, les S.E.M. permettent aux collectivités de se décharger d'une activité pour laquelle elle n'a pas les compétences, et surtout pas les agents professionnels en nombre suffisant. La S.E.M. dispose des moyens humains, financiers, techniques, juridiques pour assurer la fonction de se substituer ou d'accompagner la collectivité dans son développement, son aménagement et son équipement. Ainsi, je crois que le rôle d'assistance aux maîtres d'ouvrage publics a encore de l'avenir, et que les S.E.M. ne sauraient se défaire de cet intérêt général, qui constitue sa raison même d'exister.

■ Mais l'intérêt général est-il toujours légitime?

Cependant, des interrogations subsistent, en-dehors du rôle de la S.E.M., relevant davantage de l'ordre de l'éthique professionnelle et d'interrogations personnelles sur l'application de mon futur métier.

En effet, constatant l'accueil populaire souvent réticent du développement, de l'aménagement et parfois de l'équipement

du territoire, je suis amenée à m'interroger sur la légitimité des projets conçus en collaboration avec les collectivités. Ainsi, la notion même d'intérêt général me pose un problème éthique, dans la mesure où la mission de la S.E.M. serait de traduire un projet politique en termes techniques, de permettre à une volonté politique de se réaliser concrètement, mais se heurtant souvent à une résistance de la population. En quoi la S.E.M. peut-elle remettre en question un projet déterminé politiquement, doit-elle refuser la réalisation d'un projet lancé quand une telle résistance remet en question l'objectif d'intérêt général? Doit-elle interroger la collectivité quant à la concertation, la participation de la population à l'élaboration du projet? Ou la population est-elle de toute façon systématiquement opposée à des projets d'urbanisation, de réduction de la place de la voiture en ville, de création de logements sociaux ou d'une zone d'activités en face de leur maison? Comment justifier l'intervention de l'aménageur dans un contexte d'opposition à un projet politique?

La S.E.M. est ainsi prise entre des élus commanditaires d'une opération à réaliser, et une population dans certains cas résistante : dans ce cas, la S.E.M. agit-elle encore pour servir l'intérêt général?

Une application de ces interrogations est établie dans le rapport de stage joint, n'apportant pas forcément des réponses (si mes interrogations peuvent appeler un jour à des réponses?), mais plus une réflexion appliquée à un projet.

Ce stage de 4 mois à de la Société d'Équipement de l'Auvergne constitue ma première réelle mise en situation professionnelle individuelle, dans une entreprise, une équipe, avec des objectifs.

■ Le passage entre études et professionnel : l'occasion d'un recul enrichissant

Réaliser le stage d'insertion professionnelle constitue une transition intéressante entre les études, le monde universitaire, les acquis théoriques et les impératifs, les objectifs, les moyens du monde professionnel.

■ Relativiser des acquis universitaires

Ainsi, j'ai pu mettre mes connaissances universitaires en application sur des missions réelles, le tout dans un sentiment d'apprentissage continu au sein d'une équipe de professionnels.

L'avantage de cette période est le positionnement encore en tant qu'élève, pour enrichir mes connaissances universitaires peu appliquées à un contexte concret.

Mais l'apport essentiel de cette période charnière est avant tout le recul par rapport à des idées, des perceptions, des représentations issues de la formation universitaire sur l'application de l'aménagement dans le monde professionnel. Une certaine candeur, des objectifs personnels bâtis au fur et à mesure des études, des convictions sont remises en questions, constatant une mise en application différente sur le terrain.

Des notions, comme le développement durable, l'innovation, la qualité, perçues en cours, dans les travaux universitaires et de recherche comme généralisées dans la profession, dans les objectifs de l'aménagement, sont finalement remises en questions : mes convictions personnelles, devenus des objectifs d'actions dans mon futur métier, devront finalement, selon les alliés, les convaincus, les obstacles, les défaitistes que je rencontrerai, être abandonnées, ajustées, renforcées.

■ Bénéficier d'une candeur étudiante pour juger de la réalité de la profession

Parallèlement à un recul par rapport aux acquis universitaires, la période charnière entre études et métier me permet d'avoir un regard extérieur, objectif, critique sur le monde professionnel et ses méthodes d'application des concepts appris en cours et perçus comme généralisés dans la profession. En effet, ma vision encore étudiante et candide, mes connaissances presque vierges de concrétisation me permettent de juger la réalité des démarches, méthodes, des objectifs poursuivis par la profession et des moyens mis en œuvre.

Loin d'une désillusion, ce recul me donne conscience de la réalité du monde professionnel, mais surtout m'amène à m'interroger, remettre en questions, adapter, réorienter, confirmer certaines de mes convictions et objectifs que j'aimerais développer dans mon métier (cet apport est développé davantage dans le rapport de stage joint).

■ Un tremplin pour l'opérationnel

La recherche de stage m'avait déjà fait réfléchir et préciser mon projet professionnel. Cette réflexion avait abouti à la conclusion que j'aspirais davantage à une carrière dans l'opérationnel, sur des études concrètes, mais également sur l'importance de l'accompagnement des collectivités dans l'élaboration de leurs projets. Mon choix s'est donc tout naturellement orienté vers la S.E.M., qui conciliait à la fois l'aspect opérationnel recherché, ainsi que l'assistance aux maîtres d'ouvrage.

■ Objectifs du stage a priori

L'objectif de ce stage était :

- d'acquérir de nouvelles connaissances réellement appliquées à l'opérationnel, voire techniques ;
- de participer à la conception de projets de qualité ;
- d'appréhender la relation du chargé d'opération avec le maître d'ouvrage public ;
- de mesurer la réalité de l'aide à la décision de la part de la S.E.M.

■ Conciliation entre aide à la décision et traduction opérationnelle de projets politiques

La réalisation du stage à la S.E.Au. n'a fait que confirmer cette orientation personnelle, et a totalement répondu à mes attentes, en me permettant de concrétiser mon projet professionnel.

Conséquence de mes interrogations développées dans ce rapport de stage, mon choix est d'autant plus confirmé dans la mesure où je pourrais, au sein d'une S.E.M., concrétiser ma volonté d'orienter, de convaincre, de jouer en faveur de l'application des objectifs de qualité, de durabilité, d'innovation dans les projets [voir rapport de stage joint], concepts perçus lors de mes études et travaux universitaires comme les objectifs d'avenir le l'aménagement, que je chercherai à développer tout au long de ma carrière. En effet, je souhaite baser ma profession sur un travail de collaboration et de persuasion pour faire évoluer les commandes publiques, les projets (en particulier d'habitat), en me confrontant certainement à des impératifs de rentabilité, de production, à du lobbying, à des obstacles politiques.

Réfléchissant à ce projet professionnel, je me suis questionnée sur le fait qu'intégrer le monde politique décisionnel serait peut-être plus opportun pour initier des projets de qualité. Mais j'ai finalement confirmé mon orientation vers la S.E.M. dans la mesure où la structure me permettrait de concilier à la fois cette démarche de persuasion de la source des projets, et sur la traduction opérationnelle, technique de projets politiques.

■ Une intégration progressive au monde professionnel

Enfin, l'avantage de ce stage réside dans le fait que je n'interviens pas dans le cadre d'une commande délimitée dans le temps et dans les objectifs à atteindre : ma contribution à la dynamique quotidienne des études et des opérations en cours de la S.E.Au. me permet d'être intégrée et formée afin de pouvoir

continuer mes missions dans l'entreprise au-delà du stage. Cette intégration progressive dans le monde professionnel, cette insertion totale a permis de commencer à me former, dans la perspective d'un contrat, aujourd'hui en cours, qui me permet de continuer à apprendre la profession.

____OUVRAGES ET DOCUMENTATION____

Ouvrage collectif, « S.E.M., mode d'emploi », Fédération des S.E.M., 2005, 180p.

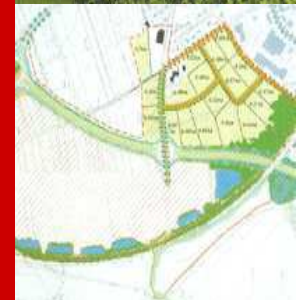
____RAPPORTS DE STAGES S.E.AU.____

DUBOST Magalie, « Analyse de la procédure de développement territorial du Conseil Général du Puy de Dôme : mise en place d'un Contrat Local de Développement sur le territoire de Manzat Communauté », rapport de stage-S.E.Au./D.E.S.S. Stratégie d'aménagement des petites et moyennes villes et de leur territoire (Clermont-Ferrand), octobre 2003.

CHENAT Anne-Claire, « S.E.M. et développement économique », rapport de stage-S.E.Au./D.E.S.S. Economie de l'aménagement et du développement local (Paris), octobre 2004.

____SITES INTERNET____

www.fedsem.fr



[RAPPORT DE STAGE]

RÉALITÉ D'UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'AMÉNAGEMENT



Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
Département Aménagement
35 Allée Ferdinand de Lesseps
B.P. 30553
37205 TOURS Cedex 3



Société d'Équipement de l'Auvergne
Parc technologique de la Pardieu
3 rue Louis Rosier
63000 CLERMONT-FERRAND

HÉLÈNE JOSSEC
STAGE INDIVIDUEL
SOUS LA DIRECTION DE PHILIPPE GODDARD
ET JEAN BENABDALLAH

MAGISTÈRE 3 AMÉNAGEMENT
MASTER 2 RECHERCHE AMÉNAGEMENT ET
RECOMPOSITION TERRITORIALE
2005-2006

[RAPPORT DE STAGE]

RÉALITÉ D'UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ
URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE
DE L'AMÉNAGEMENT

[PARTIE 1] **4**

**ETUDES PRÉALABLES À L'URBANISATION :
SECTEUR D'HABITAT DES PLANTADES [ROMAGNAT-63]**

[PARTIE 2] **20**

REGUL SUR DES ACQUIS, OU INTERROGATIONS

I _OBJECTIFS DU MAÎTRE D'OUVRAGE **6**

A_PROJET URBAIN DE LA COMMUNE : MAÎTRISER ET GÉRER LES NOUVEAUX ESPACES À VOCATION RÉSIDENTIELLE	6
B_LES PLANTADES : CARACTÉRISTIQUES D'UN SECTEUR MAJEUR D'OUVERTURE À L'URBANISATION	7
Contexte urbain	10
Contexte urbanistique	11
Contexte technique	
Contexte foncier	
Contexte environnemental et paysager	12

II _MOYENS DE MISE EN ŒUVRE **13**

A_S'ACCOMPAGNER DE PROFESSIONNELS DE L'AMÉNAGEMENT DÈS LES ÉTUDES PRÉALABLES	13
Assistance à la maîtrise d'ouvrage	13
Associer une équipe technique	
B_LE PROGRAMME : TRADUIRE UN PROJET POLITIQUE EN TERMES TECHNIQUES	14
Constituer un quartier structuré et mixte	15
Diversifier le programme de construction d'habitat	
Promouvoir l'innovation et la qualité de la conception	
Optimiser les déplacements pour un partage équitable de la voirie	16
Intégrer le quartier dans un paysage vert	
Proposer des orientations de Haute Qualité Environnementale et les actions concrètes correspondantes	17

RÉALITÉ D'UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'AMÉNAGEMENT.	19
---	----

I _PRODUCTION D'AMÉNAGEMENTS DE QUALITÉ : UNE MAÎTRISE PUBLIQUE DE L'URBANISATION ET UN PARTENARIAT DES ACTEURS **21**

A_PRISE EN MAIN DE LA PRODUCTION D'HABITAT PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE	21
La nouvelle doctrine foncière : maîtriser le processus d'ouverture à l'urbanisation	21
Une initiative publique pour la rationalisation de l'urbanisation	
Un mode de production courant mais inapproprié aux nouveaux objectifs de qualité à atteindre	
B_S'ASSISTER DE CONCEPTEURS SENSIBILISÉS ET ÉTABLIR UNE COLLABORATION CRÉATRICE	22

II _PRÉOCCUPATIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, OU COMMENT LÉGITIMER UN PROJET D'AMÉNAGEMENT **23**

A_DÉVELOPPEMENT DURABLE : UN OBJECTIF EN SOI?	23
B_DÉVELOPPEMENT DURABLE : UNE PRÉOCCUPATION EN CACHE-T-ELLE UNE AUTRE?	23
C_JUSTIFIER UN NOUVEL URBANISME À L'ENCONTRE DES ASPIRATIONS POPULAIRES	24

LES LEÇONS À TIRER POUR SERVIR MON PROJET PROFESSIONNEL.	26
--	----

Ce rapport de stage ne rend pas compte d'une étude complète réalisée lors de mon stage à la Société d'Équipement de l'Auvergne. Aucun travail réalisé ne pourrait faire l'objet d'un tel rapport, précis, complet, allant des objectifs de départ à la réalisation de l'étude, étant donné que mes missions sont multiples, selon les besoins de mon directeur de stage et des différents chargés d'opérations, sur de nombreuses opérations, à des niveaux d'avancement différents.

J'ai donc pris le parti de présenter une opération traitée lors du stage, qui rejoint mes centres d'intérêt, orientés vers les projets d'habitat et le développement urbain durable et qui est une source particulière de réflexion et d'interrogations.

Ce projet pose en effet certaines problématiques qui m'amènent à m'interroger sur les actions d'aménagement, leurs justifications et la légitimité d'un projet.

Parallèlement, l'opération soulève la préoccupation de l'intégration du concept de développement durable dans un projet d'aménagement, à la fois dans les objectifs du maître d'ouvrage, de la maîtrise d'ouvrage déléguée et de l'équipe de concepteurs et les moyens mis en œuvre. La mise en place de ce projet m'a permis de me rendre compte de la réalité du développement durable sur le terrain, remettant en question certaines convictions personnelles, et donc mon application du métier d'aménageur et les préoccupations qui guideront mes actions.

J'ai jugé judicieux de traiter de ces différentes problématiques dans le cadre de ce rapport, dans la mesure où elles m'amènent à réfléchir, remettre en question, interroger mes acquis issus des études, par rapport à leur application dans le monde professionnel. Je souhaite donc développer cet aspect afin de prendre du recul par rapport à ce que j'ai appris et me permettre de me lancer dans la profession d'aménageur en toute connaissance de cause, en entamant dès maintenant une remise en question des éléments considérés comme acquis et généralisés dans la profession.

[PARTIE 1]

ETUDES PRÉALABLES À L'URBANISATION :
SECTEUR D'HABITAT DES PLANTADES [ROMAGNAT-63]

I _OBJECTIFS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

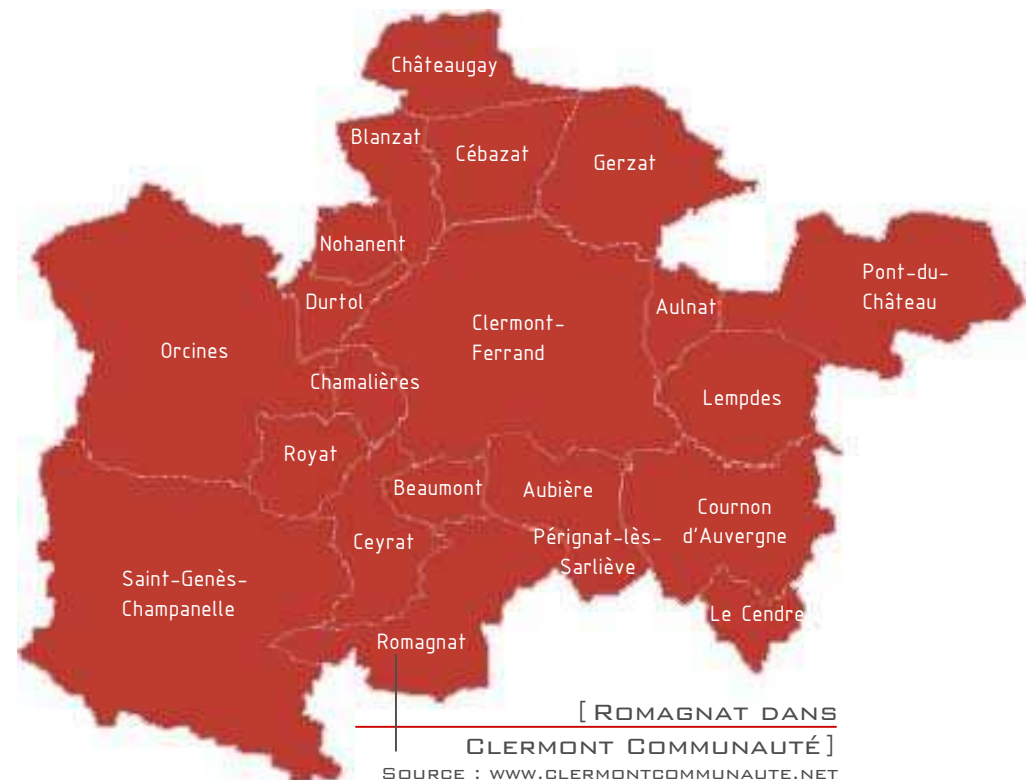
A _PROJET URBAIN DE LA COMMUNE : MAÎTRISER ET GÉRER LES NOUVEAUX ESPACES À VOCATION RÉSIDENTIELLE

Dans le cadre de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a été validé par le Conseil Municipal en mai 2006. Une réflexion prospective du développement de la commune a été menée, préconisant l'équilibre entre les différentes fonctions de son espace par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe à l'échelle du territoire communal en terme :

- d'accueil de population,
- de maintien du tissu économique et commercial,
- de gestion des déplacements engendrés par l'ouverture à l'urbanisation,
- d'insertion dans le site et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- de respect des milieux agricoles et naturels,
- de développement au sein de la communauté d'agglomération.

Les projections démographiques régionales et départementales démontrent que seule l'aire urbaine clermontoise verra, au cours des prochaines décennies, sa population augmenter.

Se situant dans une aire attractive en terme d'accueil de population, la Commune de Romagnat doit maintenir cette dynamique urbaine positive en terme de renouvellement générationnel, et continuer à créer les conditions permettant de réaliser de nouvelles opérations résidentielles.



De manière à assurer cet équilibre démographique, la Municipalité définit une politique de l'habitat dans le cadre du volet urbanisme-habitat, et entend poursuivre un développement résidentiel cohérent et maîtrisé permettant de répondre aux besoins présents et futurs en logements neufs, dans un souci :

- d'intégration dans la ville des nouveaux quartiers et de leurs résidents,
- de limitation de l'étalement urbain,
- de respect de l'environnement et des sites naturels de proximité,
- de diversité de l'offre de l'habitat,
- de qualité de l'habitat,
- de mixité sociale,
- d'accompagnement de l'habitat par des espaces et équipements publics, le développement des transports collectifs...,
- de répartition harmonieuse de l'offre sur le territoire communal.

La commune opte donc pour un projet conciliant développement urbain et préservation du cadre de vie, de l'environnement et des activités traditionnelles.

L'organisation du développement urbain de Romagnat et l'accueil de nouveaux résidents s'appuieront à la fois sur :

- l'encouragement des opérations de renouvellement urbain sur les espaces libres du secteur aggloméré de Romagnat et des villages ;

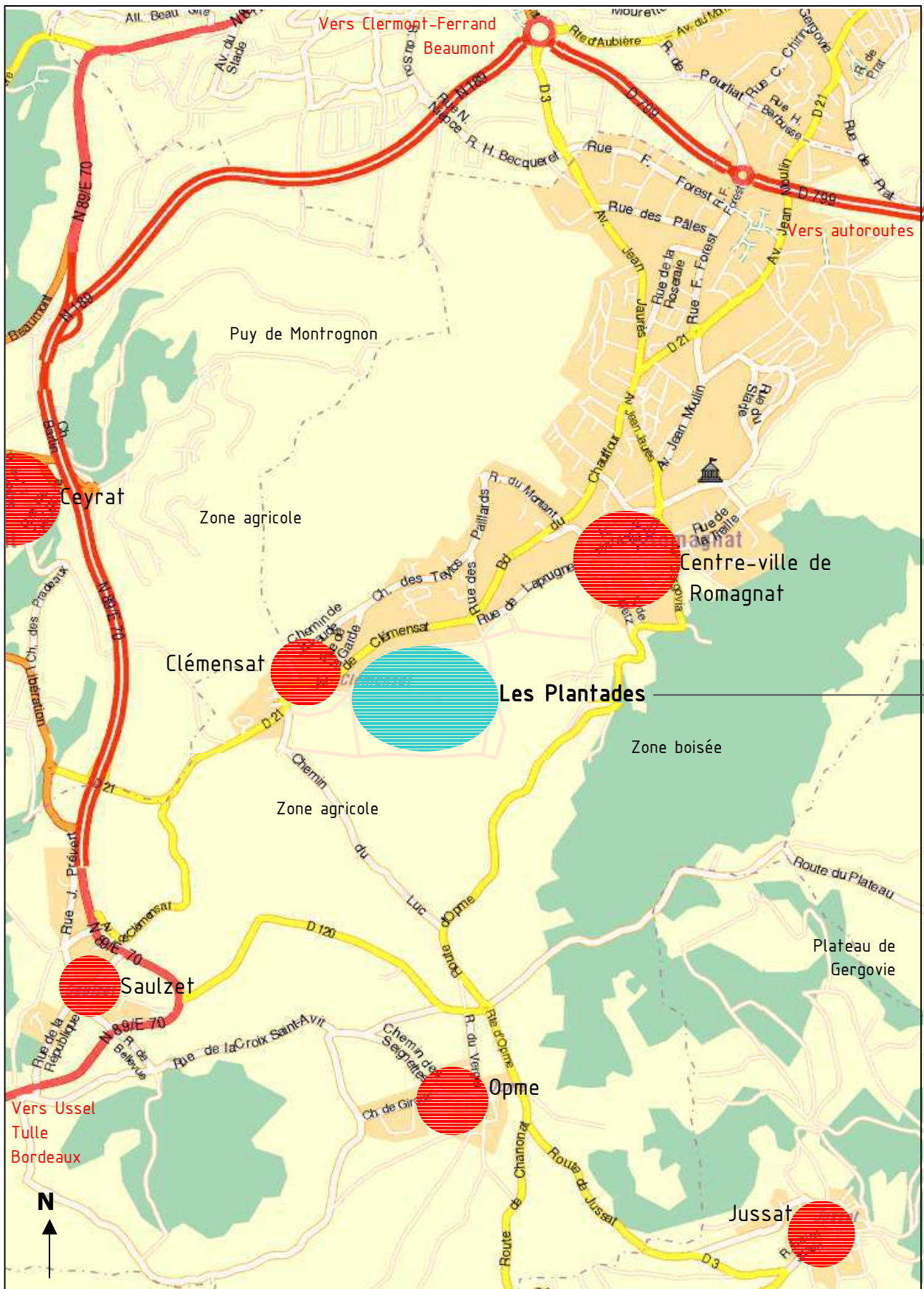
- de nouveaux secteurs d'urbanisation situés aux marges des espaces urbanisés, avec l'ouverture à l'urbanisation de zones déjà opérationnelles en termes de réseaux, et l'aménagement d'extensions à vocation d'habitat, qui permettront d'assurer le renouvellement générationnel à plus long terme, accompagnées d'installation d'équipements, des travaux nécessaires et de procédures de modification du PLU.

B _ LES PLANTADES : CARACTÉRISTIQUES D'UN SECTEUR MAJEUR D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le secteur des Plantades (20 hectares) constitue le principal secteur d'extension de l'urbanisation, en permettant de poursuivre la logique d'implantation en continuité du bourg et le long de la vallée du ruisseau la Gazelle. Pour maîtriser et gérer ce nouvel espace à vocation résidentielle, l'opération d'aménagement devra permettre la mise en place d'une réflexion globale et concertée :

- sur les types d'habitat à développer,
- sur l'intégration des équipements publics et des commerces de proximité,
- sur la gestion des déplacements,
- sur l'insertion paysagère du fond de vallée.

LOCALISATION
DES PLANTADES
DANS ROMAGNAT ET SES ALENTOURS
SOURCE FOND DE CARTE : WWW.VIAMICHELIN.FR



ÉLÉMENTS
CARACTÉRISTIQUES DU
SITE



La Gazelle



Vergers



Maisons le long de la Gazelle



Champ et vue sur Romagnat



Vue de la ferme



Chemin pedestre



L'agglomération clermontoise

■ Contexte urbain

■ Situation géographique

- Site en frange de la zone urbanisée autour de la RD21, essentiellement résidentielle, le long de la RD et sur le coteau opposé ;
- Pas d'activités (commerces, services, entreprises) dans le secteur, les activités les plus proches étant dans le centre-ville, à moins de 1 km, qui concentre la majorité des commerces et équipements publics, ainsi que vers le nord de la commune.

■ Accès

- Voies d'accès routiers existantes à partir de la RD 21 située au nord, mais au profil souvent étroit, pouvant servir de points d'ancrage de la future voirie d'accès au quartier.
 - . à l'ouest : chemin de la Fontaine et rue du Luc,
 - . à l'est : chemin de la Prugne.
- Voies routières internes : chemins en terre et enherbés, souvent peu carrossables.
- Accès en transports en commun :
 - . à partir de Clermont-Ferrand : lignes jusqu'au centre-ville de Romagnat,
 - . ligne interne à Romagnat, avec arrêts sur la RD21 tous les 100m environ.
- Accès piétons et vélos : un réseau de chemins interne au secteur important, en liaison avec la route d'Opme, le chemin du Luc et la RD 21.

■ Morphologie urbaine environnante

Secteurs alentours strictement résidentiels :

- alignement de maisons individuelles parfois mitoyennes le long de la RD 21, donnant à l'arrière sur la Gazelle et le secteur des Plantades.
- maisons individuelles le long des chemins du Luc et de la Prugne.
- quartier sur coteau opposé constitué uniquement de maisons individuelles, style pavillon en milieu de parcelle.
- une maison individuelle au sein du périmètre de l'étude (à conserver).

ENJEUX

Insertion du nouveau quartier dans un contexte déjà urbanisé et constitué majoritairement de maisons individuelles.

Accessibilité à partir de la RD21 à privilégier et à sécuriser (nécessité d'emplacements réservés dans le PLU ?).

Favoriser les liaisons avec le centre-ville et les quartiers à proximité, notamment par un réseau de circulations douces et la desserte par les transports en commun.

Réfléchir à l'intégration d'activités ou non dans le quartier, vu la proximité du centre-ville et l'absence d'activités dans les alentours.

■ Contexte urbanistique

■ Documents d'urbanisme

- P.L.U. de Romagnat en cours d'élaboration : possibilité de prévoir des emplacements réservés pour les accès, voire d'élargir le périmètre de l'opération pour inclure les accès.
- P.A.D.D. : mentionne le secteur des Plantades comme zone à urbanisation future.
- Schéma Directeur de l'agglomération clermontoise : le secteur est intégré dans les zones urbaines, mais à la limite avec un espace rural fragile, et proche ou visible d'espaces naturels de proximité (Montrognon et plateau de Gergovie).
- le P.O.S. existant ne mentionne aucune servitudes sur la zone susceptible de contraindre l'aménagement.

■ Contexte archéologique

- Secteur à fort potentiel archéologique : nécessité d'effectuer un diagnostic archéologique (avis de la D.R.A.C.).

■ Contexte technique

■ Aspects physiques

Le site présente certaines contraintes physiques qui nécessiteront des études et des levés, afin d'intégrer au mieux le projet et d'en assurer la fiabilité et la durabilité :

- Levé topographique nécessaire, vue la pente du site, et recensement des arbres, bosquets et sources d'eau.
- Instabilité des sols plausible, nécessitant une étude

géotechnique pour vérifier la faisabilité technique du projet et la nature des futures fondations des voiries et bâtiments.

■ Voirie et réseaux

- Réseaux divers essentiellement localisés au niveau de la RD21.
- Voirie :
 - . Voirie principale proche : RD21,
 - . Voies secondaires proches : chemin du Luc et chemin de la Prugne,
 - . Voies internes : chemins en terre peu carrossables.

■ Contexte foncier

■ Propriétés

- Propriétaires privés majoritaires : 170 propriétaires privés.
- Commune propriétaire de 4 parcelles sur le périmètre.

■ Typologie parcellaire

- Parcelles de toutes tailles.

■ Occupation actuelle

- Champs cultivés,
- friches,
- bosquets,
- vergers,
- pâturages (moutons, cheval),
- jardins cultivés le long du chemin des Plantades.

ENJEUX

Opportunité d'intégrer dans le projet quelques éléments de l'occupation actuelle (jardins cultivés, arbres, etc.) afin de préserver l'aspect champêtre du site.

Réfléchir à la possibilité d'associer les propriétaires au projet (A.F.U.).

■ Contexte environnemental et paysager

■ Sensibilité du site

Il sera indispensable de réaliser une véritable analyse paysagère et architecturale de l'existant avant d'urbaniser ce secteur très sensible au niveau paysager et urbain :

- la topographie donne au site une forte visibilité, depuis la RD21 et le vis-à-vis avec le coteau opposé occupé par de l'habitat,
- la proximité d'espaces naturels induit la nécessité de réfléchir au traitement des limites du secteur urbain, et d'intégrer des espaces verts au sein même du quartier.

■ Valoriser les éléments existants

Des éléments paysagers structurants seront à exploiter et à valoriser :

- nombreux chemins en terre ou enherbés, la plupart délimite la zone à aménager, un chemin seulement y pénètre.
- ruisseau la Gazelle intégré aux propriétés privées en bordure du chemin des Plantades, n'étant accessible que sur

10 mètres,

- nombreuses sources,
- arbres et bosquets.

Ces éléments seront intégrés au parti d'aménagement, associé à la rédaction de prescriptions visuelles architecturales et paysagères (documents graphiques et écrits).

ENJEUX

Conjuguer l'identité paysagère, l'esprit champêtre du site avec l'inéluctable évolution de la forme urbaine et un accroissement notable de la densité, dans un secteur très sensible, vu la nature du site, vierge de toute construction, la visibilité du futur quartier situé en flanc de coteau et la sensibilité de l'accueil du projet par la population.

Réfléchir à différents scénarios de densification et de morphologie des îlots bâtis afin d'aboutir à une grande finesse de calage dans l'implantation du programme bâti, une densité évolutive et répartie différemment en fonction du niveau d'implantation sur la pente.



Les Plantades aujourd'hui, vues du coteau opposé

A_S'ACCOMPAGNER DE PROFESSIONNELS DE L'AMÉNAGEMENT DÈS LES ÉTUDES PRÉALABLES

■ Assistance à la maîtrise d'ouvrage

Pour s'assurer de la qualité du projet dès la réflexion préalable à l'urbanisation, la Commune de Romagnat a missionné la Société d'Équipement de l'Auvergne, dans le cadre d'un mandat d'étude, pour assurer sous son contrôle la conception du projet. Le rôle de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage est de mettre en œuvre l'ensemble des moyens pour :

- atteindre les objectifs de développement urbain, social et environnemental liés à l'opération,
- préparer la maîtrise foncière et la réalisation des futurs équipements publics nécessaires au fonctionnement de l'opération,
- rechercher l'équilibre financier entre les dépenses globales des aménagements programmés et les recettes de toutes natures.

Les études préalables consistent à vérifier la faisabilité de l'opération et à définir les caractéristiques futures de l'opération. Elles permettront d'élaborer un bilan prévisionnel d'opération à partir d'un scénario d'aménagement et d'un programme de construction.

■ Associer une équipe technique

Le rôle majeur du mandataire à cette étape est de procéder au choix des partenaires techniques, par le biais d'une consultation, et de coordonner l'ensemble de ces études.

Le mandataire et les membres de l'équipe technique (bureau d'étude technique, architecte, urbaniste, paysagiste) procèderont aux études suivantes :

- Etude foncière (relevé parcellaire, estimation des coûts d'acquisition, etc.) ;
- Etudes géotechniques : analyse des sols en vue des préconisations relatives aux fondations des voiries, ouvrages divers et bâtiments et de leur chiffrage et intégration dans les coûts des équipements ;
- Levé topographique indispensable sur ce site, compte-tenu des reliefs ;
- Faisabilité technique sur la base de ces précédentes études, et proposition de scénarii d'aménagement :
 - . Plan-masse des aménagements, voiries, réseaux, bâtiments, espaces verts, etc.,
 - . Définition des équipements,
 - . Insertion paysagère et architecturale (dans la continuité, elle fera l'objet lors du dossier de

réalisation d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères),

- . Phasage de la réalisation,
- . Planning prévisionnel de réalisation,
- . Chiffrage prévisionnel des équipements ;

- Elaboration d'un bilan prévisionnel d'opération après avoir estimé les coûts d'acquisition foncière, les charges diverses de l'opération (travaux, maîtrise d'œuvre, etc.) et les recettes (cessions, subventions, éventuellement participations, etc.) ;

- Elaboration d'un plan de trésorerie prévisionnelle en fonction du rythme prévisionnel des travaux par tranche et de la commercialisation des terrains ;

- Proposition des modalités administratives et juridiques de mise en œuvre de l'opération et calendrier.

La réalisation de ces études nécessite une bonne connaissance de l'aménagement, appréhendé à partir de l'ensemble des composantes foncières, administratives, techniques, financières et commerciales nécessaires pour cadrer les objectifs et les choix de la Collectivité.

B_ LE PROGRAMME : TRADUIRE UN PROJET POLITIQUE EN TERMES TECHNIQUES

Avec la création du quartier des Plantades, la Commune veut l'ouverture et l'équilibre de son territoire, dans le souci d'assurer un développement urbain durable et respectueux de l'environnement de cette commune périurbaine. En s'appuyant sur les nombreux atouts de ce site (situation, paysage...) et en privilégiant la mise en place d'équipements et de services de proximité, les habitants de ce nouveau quartier bénéficieront d'un cadre de vie de qualité répondant à la fois aux besoins de logements de la ville et de mixité urbaine et sociale.

Les mesures qui suivent pourront y contribuer :

- viser la constitution d'un quartier structuré en réalisant des espaces publics de qualité, en constituant des lieux de référence (places, aires de jeux, espaces verts publics, etc.) et en structurant les réseaux et voies de communication ;

- mixer les formes urbaines et de l'habitat, en assurant la qualité architecturale des constructions et en sortant des grilles traditionnelles de la conception urbaine, éviter la dispersion de l'habitat et au contraire préférer de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privatifs et publics serait particulièrement étudiée ;

- développer le secteur autour d'une mixité sociale, en veillant particulièrement à intégrer les logements sociaux dans le tissu d'habitat ;

- mélanger les usages, en modelant habitat, commerces de proximité, services à la personne, espaces verts privés et

publics ;

- s'appuyer sur des principes environnementaux forts (coulée verte, espaces verts, gestion des transports, qualité architecturale, mise en valeur de la rivière, voire gestion de l'eau, de l'énergie...).

L'objectif de la Commune n'est pas d'aménager le secteur comme une simple zone de résidence. Elle veut aller plus loin encore et réaliser un projet pleinement centré sur la qualité de la vie : équipements collectifs et services publics, espaces verts, respect de l'environnement, architecture ouverte, pleinement intégrée et à échelle humaine...

Le maître d'ouvrage souhaite réaliser un quartier « exemplaire », par un aménagement global, cohérent, innovant et imaginatif, sortant des grilles traditionnelles de la conception, en suscitant des formes d'habitat présentant une ambiance urbanistique où peut se tisser un réseau de relations sociales, un cadre de vie de qualité et adapté aux nouvelles exigences environnementales, un quartier ouvert aux autres.

Le respect de ces objectifs de qualité urbaine et environnementale de l'aménagement permettra à la Commune d'inscrire ce secteur dans la démarche de zones pilotes d'habitat de Clermont Communauté, c'est-à-dire de bénéficier de subventions pour les études et la réalisation du secteur d'habitat.

■ Constituer un quartier structuré et mixte

Le secteur sera essentiellement à vocation d'habitat, en y développant les typologies d'habitat manquantes définies dans une analyse des besoins de la commune (à déterminer). Mais le projet devra également viser la constitution d'un quartier structuré et mixte en y mélangeant les usages : habitat, espaces verts publics de qualité et lieux de référence (places, aires de jeux, etc.), mais aussi commerces de proximité, services à la personne (cabinet médical, etc.), équipements publics, selon les besoins des habitants du secteur et les manques des quartiers proches et de la commune (à déterminer).

■ Diversifier le programme de construction d'habitat

- diversité sociale : 30% de logement social (locatif et accession sociale) à intégrer dans le tissu d'habitat, 70% de locatif privé et accession libre ;

- diversité des formes urbaines et des formes d'habitat : tous types de logements, du logement collectif intermédiaire à l'individuel dense (maisons de ville groupées) et lots libres.

■ Promouvoir l'innovation et la qualité de la conception

La composition urbaine devra sortir des grilles traditionnelles de la conception, en évitant le plan de lotissement classique. La morphologie des tracés urbains devra contribuer à la qualité de la forme urbaine du quartier : composition des tissus urbains, distribution des axes viaires

(primaires et secondaires), découpage parcellaire, répartition et dessin des espaces libres et bâtis (alignement/implantation).

Le projet prend place sur un secteur vert et agréable, et il devra garder cette impression d'espace (possibilité d'îlots denses combinés avec espaces verts libres). La pente douce pourra être exploitée, en aménageant le terrain en terrasses, en jouant sur les hauteurs des bâtiments pour empêcher la covisibilité, etc.

La forme des bâtiments devra être travaillée pour une bonne intégration dans le paysage et pour amoindrir les nuisances sur la vue du quartier voisin.

■ Optimiser les déplacements pour un partage équitable de la voirie

Les réseaux et voies de communication internes au quartier (voie structurante, desserte des îlots d'habitation), ainsi que les accès à partir de la RD 21 (inscrire des emplacements réservés dans le PLU) devront être étudiés avec un soin particulier, en évitant que le réseau interne ne devienne un nouvel axe de transit et d'accès au centre-ville (en parallèle avec la RD 21).

Un plan de mobilité interne au secteur est indispensable pour penser la répartition des différents modes de déplacements dans le quartier : prévoir le passage des transports en commun, offrir une place décente aux modes de déplacement doux (vélos, piétons, etc.), limiter la vitesse des voitures. Il faudra évidemment que tous ces aménagements

soient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Enfin, il faudra prévoir les surfaces de stationnement (envisager de l'installer en rez-de-chaussée/sous-sol des bâtiments pour économiser l'espace) pour les résidents et les visiteurs, les fournisseurs des commerces, etc.

■ Intégrer le quartier dans un paysage vert

L'aspect paysager sera essentiel pour protéger le fond de vallée par l'aménagement de la coulée verte, le long du cours d'eau la Gazelle, sur le chemin des Plantades. Ce chemin devra être préservé et aménagé pour les circulations douces pour faire de cet espace un lieu de promenade. Les voitures seront impérativement exclues de ce secteur vert. La partie accessible du cours d'eau devra être valorisée en aménageant les abords.

La limite de la coulée verte inscrite dans le PADD pourra être revue à la hausse dans le projet, en évitant l'urbanisation directement à la frange, par une implantation des bâtiments plus en retrait (prise en compte de la pente existante), avec des jardins privatifs donnant de ce côté, ou en y proposant des jardins collectifs.

A l'intérieur du quartier, il faudra intégrer de nouveaux espaces verts (jardins privés ou à partager, square public, espace de jeux, etc.), des cheminements piétonniers et cyclables. Les chemins et jardins familiaux existants seraient intéressants à conserver pour préserver l'esprit champêtre du secteur. Il est à noter qu'il existe des sources et des puits sur le terrain, qui pourrait servir de points d'eau ou de

fontaines.

■ Proposer des orientations de Haute Qualité Environnementale et les actions concrètes correspondantes

Certaines cibles ou orientations de Haute Qualité Environnementale pourront être choisies et développées sur l'ensemble du quartier, en proposant des actions concrètes à appliquer sur l'aménagement des Plantades, afin de réduire et maîtriser les impacts environnementaux de l'urbanisation et d'assurer la qualité du cadre de vie et la durabilité du quartier.

- relations harmonieuses des bâtiments avec le site alentour,

- qualité des espaces extérieurs,

- implantation et orientation des bâtiments pour éclairage naturel, voire énergie solaire,

- éthique architecturale de la qualité environnementale (matériaux, modes de construction, ...),

- maîtrise du cycle de l'eau récupération des eaux de toitures, utilisation des sources pour fontaines...,

- économie de la trame viaire et gestion des transports urbains et partage équitable de la voirie entre modes doux, voitures et transports en commun.

[PROGRAMME]	ACTIONS À INTÉGRER AU PROJET
CONSTITUER UN QUARTIER STRUCTURER ET MIXTE	Mixer fonctions urbaines : <ul style="list-style-type: none"> - habitat - commerces de proximité, services à la personne, équipements publics - espaces publics, verts, de jeux, etc.
DIVERSIFIER LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'HABITAT	Diversité sociale : <ul style="list-style-type: none"> - 30% logement social locatif et accession sociale - 70% locatif privé et accession libre Diversité des formes urbaines et d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> - logement collectif intermédiaire - individuel dense - lots libres
PROMOUVOIR L'INNOVATION ET LA QUALITÉ DE LA CONCEPTION	Conception recherchée pour : <ul style="list-style-type: none"> - tissus urbains - tracés de voirie - découpage parcellaire - répartition îlots bâtis/espaces libres - formes des bâtiments (hauteur...) Exploitation des caractéristiques physiques du site et respect du paysage
OPTIMISER LES DÉPLACEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Distribution des voies primaires et secondaires (économie des tracés) - Accès à partir de la RD 21 - Plan de mobilité interne - Partage équitable de la voirie entre voitures, transports en commun, modes doux (vélos, piétons...) - Stationnement - Aménagements pour personnes à mobilité réduite
INTÉGRER LE QUARTIER DANS UN PAYSAGE VERT	Coulée verte (Gazelle) la plus large possible : <ul style="list-style-type: none"> - espace vert de promenade - aménagements paysagers (conserver jardins cultivés) - cheminements pour circulations douces exclusivement - aménagement des bords accessibles de la Gazelle Intégration d'espaces verts au sein du quartier : <ul style="list-style-type: none"> - espaces verts de détente et de jeux - jardins (privés + collectifs ?) - cheminements pour circulations douces - préservation chemins existants - exploitation des sources et puits
PROPOSER DES ORIENTATIONS DE HQE ET ACTIONS CONCRÈTES	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire et maîtriser les impacts de l'urbanisation sur l'environnement - Assurer la qualité du cadre de vie - Garantir la durabilité du quartier

J'ai choisi de présenter l'opération des Plantades dans la mesure où elle traitait de la création d'un quartier d'habitat en milieu périurbain, c'est-à-dire d'un des principaux enjeux de l'aménagement contemporain. En effet, c'est à ce niveau que de nombreux objectifs du développement durable, concept si fréquemment entendu dans les discours aujourd'hui, doivent être mis en scène, afin de lutter contre la consommation à outrance d'espaces, contre la pauvreté et l'inadaptation des formes urbaines et architecturales de l'habitat individuel, contre la ségrégation sociale et la monofonctionnalité urbaine des espaces.

Ce que m'apprend cette opération est finalement la réalité dans le monde professionnel et politique de la démarche si valorisée de qualité urbaine et environnementale des projets d'aménagement, de la mise en application concrète des objectifs de développement durable par les différents acteurs, et en particulier le maître d'ouvrage, à la base du projet.

Parallèlement, nous distinguons, dans les moyens de mise en œuvre de cette opération, la mise en place d'un mode de production ne donnant plus la part belle aux pavillonnaires, constructeurs et promoteurs, qui ont trop longtemps dominé la production de l'habitat individuel, mais qui encourage l'initiative publique et la collaboration entre les acteurs de l'aménagement, au service du projet urbain de la Commune et de la qualité du projet.

Ces objectifs de qualité dans l'habitat, d'alternatives à la production privée de maisons individuelles dans des lotissements aux formes urbaines inadaptées, de recherche de durabilité et d'innovation par une réflexion dès l'amont du projet, rejoignent mes préoccupations personnelles, acquises au fur et à mesure de ma formation universitaire.

Cependant, ces principes de développement durable et d'innovation sont, certes, omniprésents dans les discours sur des aménagements tels que les créations de nouveaux quartiers, comme dans le cas présent, mais leur application réelle est souvent réduite au fur et à mesure de l'avancement du projet, pour finalement aboutir à des projets bien moins créatifs et durables que de nombreuses expériences étrangères.

L'état d'avancement de l'opération, au jour de la fin de ce stage, ne me permet pas de m'avancer sur l'avenir du projet, mais je suis amenée à m'interroger sur les risques d'abandon d'objectifs si glorieux dans la progression du projet. Les objectifs nobles du maître d'ouvrage de qualité urbaine et environnementale, d'innovation, tiendront-ils jusqu'à la réalisation du projet?

[PARTIE 2]

RECU L SUR DES ACQUIS, OU INTERROGATIONS

I _ PRODUCTION D'AMÉNAGEMENTS DE QUALITÉ : UNE MAÎTRISE PUBLIQUE DE L'URBANISATION ET UN PARTENARIAT DES ACTEURS

A _ PRISE EN MAIN DE LA PRODUCTION D'HABITAT PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE

■ La nouvelle doctrine foncière : maîtriser le processus d'ouverture à l'urbanisation

Se donner et donner les moyens d'organiser au mieux le territoire passe d'abord par la maîtrise de son foncier pour limiter ou contenir la spéculation foncière, mais surtout pour sélectionner les lieux où le capital immobilier peut s'investir et réaliser des profits dans des opérations judicieuses et de qualité, sur des zones moins étendues, mais mieux choisies.

La Collectivité publique, ici la Commune de Romagnat, se rend maîtresse du processus de fabrication de terrains constructibles, à travers le moteur de l'ouverture à l'urbanisation que représente son projet urbain (vu dans le P.A.D.D.), qui règle la production de terrains à bâtir en surmontant la contradiction bien réelle entre exigences de protection et d'organisation de l'espace, la nécessité d'offrir des terrains intégrés dans l'agglomération bâtie ou stratégiquement placés et l'ampleur des besoins du marché.

■ Une initiative publique pour la rationalisation de l'urbanisation

En finir avec l'étalement urbain, les travers des lotissements de maisons individuelles, l'omniprésence des pavillonneurs, de leurs modèles d'habitat insatisfaisants et

repenser l'organisation urbaine passe d'abord par la définition de son initiateur, son maître d'ouvrage : or, la construction de la ville et, dans le cas présent, la création d'un nouveau quartier d'habitat ne doivent plus être abandonnées à l'initiative privée, sans programme d'ensemble à long terme. En effet, lutter contre une utilisation irrationnelle, démesurée et commerciale de l'espace, produire un aménagement cohérent et maîtrisé dans ses objectifs (économie d'espace, urbanité, mixités, qualité) et ses moyens impliquent nécessairement une volonté politique municipale forte pour gérer globalement l'urbanisation de ce territoire.

■ Un mode de production courant mais inapproprié aux nouveaux objectifs de qualité à atteindre

A Romagnat, la nécessité de construire rapidement un grand nombre de logements et l'opportunité foncière incite la commune à en assurer la charge afin de produire de l'espace urbain de qualité, de satisfaire des objectifs de développement durable fixés par la Communauté d'agglomération dans le cadre de l'aménagement des zones pilotes d'habitat et de produire du logement social pour rattraper le déficit communal.

Il est indiscutable que le rôle de l'action publique dans une telle opération d'habitat, son engagement et sa détermination sont décisifs pour la définition d'un tel projet, lisible et durable dans le long terme, à la différence de

multiples initiatives privées. La Collectivité doit anticiper l'urbanisation de son territoire en définissant un projet urbain sur la durée, qui donne une orientation à suivre et à faire suivre aux différents intervenants dans l'urbanisation de son territoire. Elle réduit les risques d'une utilisation anarchique du foncier sous des formes incontrôlées créées par des agents producteurs (pavillonneurs, promoteurs, constructeurs) cherchant à tous prix la rentabilisation de leur investissement. La Collectivité se donne les moyens d'opérer des choix opérationnels judicieux pour urbaniser son territoire durablement, en appliquant une vision précise et rationnelle de la forme urbaine de la ville et de ses nouveaux quartiers.

B_S'ASSISTER DE CONCEPTEURS SENSIBILISÉS ET ÉTABLIR UNE COLLABORATION CRÉATRICE

C'est donc aux collectivités d'amorcer le processus de la durabilité et de la qualité, aux maires de devenir les promoteurs de cette nouvelle politique.

Faire connaître son projet, ses motivations, ses moyens et ses objectifs, rester en prise avec toutes les dimensions de l'élaboration du projet et exploiter le modèle de partenariat public/privé dans les opérations d'habitat permet d'optimiser les sources de production et de création et de satisfaire d'abord les préoccupations d'intérêt général et de développement durable.

Mais les encourager à prendre conscience de leur responsabilité dans la rationalisation de l'espace, savoir utiliser l'ensemble des outils mis à leur disposition pour peser

sur le niveau des prix, accélérer le processus d'innovation et susciter des initiatives de qualité et de développement social est le rôle de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage, ici la S.E.Au.

Renforcée par l'instauration des conditions d'une conception plus consciente de l'espace, par la maîtrise foncière et ses règlements d'urbanisme, d'un cadre aux interventions privées, la Collectivité doit chercher à mobiliser des acteurs qui acceptent vraiment de faire des recherches en utilisant l'ensemble des outils mis à leur disposition.

La Collectivité doit se donner les moyens d'intéresser, de retenir l'attention des différents agents producteurs, absents – architectes – ou insatisfaisants – promoteurs, pavillonneurs, constructeurs – d'opérations en périurbain, en commandant des opérations exemplaires rompant avec la portée urbanistique architecturale habituellement limitée des quartiers résidentiels. Elle sollicitera davantage les différentes professions dans les opérations publiques et favorisera la collaboration entre les multiples producteurs, en rendant leur intervention assemblée systématique dans la conception de l'habitat, en tentant de concilier les intérêts de chacun tout en servant les exigences du développement urbain actuel.

Mais ce mode de production en place dans cette opération tiendra-t-il ses promesses jusqu'à la réalisation du projet? Les différents acteurs chercheront-ils toujours à satisfaire les objectifs d'intérêt général, de développement social et durable que promeuvent une Société d'Economie Mixte (si tant est que seuls ces objectifs habite une S.E.M.) et une Collectivité locale?

II _ PRÉOCCUPATIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, OU COMMENT LÉGITIMER UN PROJET D'AMÉNAGEMENT

A _ DÉVELOPPEMENT DURABLE : UN OBJECTIF EN SOI?

La Commune de Romagnat, tout comme les différents acteurs participant au projet des Plantades, se disent concevoir ce nouveau quartier en recherchant la mixité sociale, la diversité des formes et des fonctions, la densité, l'économie d'espaces...

Certes, ces exigences de développement durable sont omniprésentes dans les enjeux de l'aménagement du territoire, dans les discours, elles sont développées dans les projets, accompagnées d'une volonté d'améliorer la qualité de la conception des formes urbaines et de l'habitat, qui assurera la pérennité et l'appropriation du quartier. Ce sont ces objectifs qui semblent être le moteur de la création de ce projet d'habitat.

Mais est-ce que la durabilité, la pérennisation d'un quartier, la qualité est l'objectif unique des concepteurs? Est-ce que le développement durable est un objectif en soi ou est-ce un moyen de justifier d'autres motivations des acteurs?

Comment apporter de meilleures solutions que le pavillon aux besoins en logement en périurbain, ainsi qu'aux exigences du développement durable, et de satisfaire en même temps un dynamisme économique de chacun de ses producteurs? Comment concilier intérêt général et intérêts

particuliers dans l'expression d'un nouvel urbanisme ?

B _ DÉVELOPPEMENT DURABLE : UNE PRÉOCCUPATION EN CACHE-T-ELLE UNE AUTRE?

Je m'interroge alors sur l'utilisation du concept si noble du développement durable pour satisfaire d'autres préoccupations bien moins glorieuses, en particulier la nécessité de rentabilité économique de chacun des producteurs/concepteurs d'un projet d'habitat : la différence si fréquente entre les discours et les actes, discours qui sont tout l'art des élus.

Sans chercher à tout remettre en question, nous pouvons avancer que les exigences de développement durable peuvent rejoindre quelques effets similaires sur les formes urbaines ainsi créées que des exigences économiques.

En effet, le discours tenu par l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien réalisé lors du travail de recherche de Magistère3/Master3] sur le thème de la densité est révélateur d'autres motivations : "Le coût du foncier a servi à la cause de la densité du quartier : les réalités économiques conduisent à devoir rentabiliser les opérations d'habitat en construisant plus sur moins de terrains... c'est ce qui conduit à faire de la densité".

Plus que l'économie d'espaces, faire face à la hausse du prix du foncier serait une exigence économique pour de nombreux acteurs (Collectivité, maîtres d'ouvrage délégués dans le cadre de concessions d'aménagement...). Optimiser les investissements fonciers en achetant moins de terrains et en y construisant plus : une préoccupation économique qui induit les mêmes effets que les actions pour le développement urbain durable, qui répond à la fois à des exigences de rentabilisation et de durabilité.

Par exemple, produire du logement social pour répondre aux exigences de la loi S.R.U. et éviter de payer la taxe prévue en cas de non-respect du pourcentage de logement social sur le territoire communal, ou encore insérer des activités, combiner de l'habitat dense et des lots libres pour équilibrer le bilan financier de l'opération contribue également à la mixité des formes et des fonctions urbaines. Optimiser l'utilisation d'une parcelle plus réduite pour découper davantage de terrains à vendre dans un quartier plus réduit sert à la densification pour économiser les terres agricoles alentours...

Autant de nouvelles conceptions des quartiers qui unissent exigences de développement durable et exigences de rentabilité économique, et qui mettent en exergue la position ambiguë des professionnels et élus, entre recherche de qualité et de rentabilité de l'aménagement de l'habitat. Cela m'amène à m'interroger : est-ce que le concept de développement durable est utilisé par ces producteurs pour justifier la satisfaction de leurs préoccupations économiques?

C'est ainsi que je suis amenée à évoquer un certain risque de tri entre les différentes actions pour le développement durable et l'innovation dans le projet, c'est-à-dire de confirmer certaines mesures, comme la création de logements sociaux, mais en abandonnant d'autres, c'est-à-dire en incluant systématiquement des lots libres, malgré toutes les critiques faites à la construction privée qui va à l'encontre de la densification et l'innovation architecturale, afin de rentabiliser l'opération et d'équilibrer le bilan financier du maître d'ouvrage, ou du maître d'ouvrage délégué.

C JUSTIFIER UN NOUVEL URBANISME À L'ENCONTRE DES ASPIRATIONS POPULAIRES

Continuons justement sur la maison individuelle, que je considère personnellement le point noir en matière d'aménagement durable des espaces périurbains.

Encore présentée comme le rêve des français, elle n'est certes plus l'idéal urbain de certains producteurs, mais conserve cependant un avantage de rentabilité par la vente de terrains.

Mais les impératifs de densification inclus dans le développement durable heurtent certaines composantes de la demande, favorables à de grandes parcelles et réticentes aux maisons jumelées. La question posée ici est celle de l'accueil d'un projet dense, au sein d'un espace résidentiel majoritairement constitué de maisons individuelles, dans une culture française encore attachée au mythe de la propriété du

pavillon implanté en milieu de parcelle, et donc de la capacité de la Collectivité à se tenir au projet à la base si ambitieux.

Comment justifier le développement d'un nouvel urbanisme indispensable pour suivre la tendance des discours sur l'économie d'espaces, la diversité et l'innovation des formes d'habitat, comment imposer une conception servant à la cause d'aspirations économiques et durables, contre la résistance de la clientèle, contre les aspirations populaires?

Une question d'éthique professionnelle se pose alors à moi, en tant que futur aménageur. Afin de justifier le nouvel urbanisme de la densité, les producteurs peuvent utiliser l'idée que l'aménagement doit trancher la difficile question de l'intérêt général : le caractère injuste de la décision d'urbanisme, soit disant tendue par un objectif d'équité, est utilisé pour imposer une nouvelle manière d'intervenir sur les espaces périurbains, à l'encontre de la volonté générale d'une forme d'habitat insatisfaisante – économiquement et urbanistiquement – pour des professionnels.

Pour concilier l'exigence du renouvellement d'une forme urbanistique et une opinion populaire encore réticente, les producteurs tentent de compenser les frustrations de la clientèle par une recherche de qualité et d'innovation, arguments qui serviraient à une meilleure image du projet

Finalement, en dehors de toute polémique, nous avançons que le développement durable, concept en vogue, est utilisé finalement pour justifier des exigences économiques et légitimer un projet d'aménagement impopulaire, face à une culture encore peu préparée à l'évolution des formes urbaines.

Comment l'opinion populaire peut-elle résister à l'argument que les nouvelles formes urbaines, qui vont à l'encontre de ses aspirations actuelles, sont celles qui permettront de donner à ses générations futures un meilleur environnement et des quartiers pérennisés?

LES LEÇONS À TIRER POUR
SERVIR MON PROJET
PROFESSIONNEL.

Je ne cherche pas à condamner la manipulation du concept du développement durable et de sa traduction en aménagement à des fins économiques, ou pour imposer une vision de l'urbanisme encore impopulaire.

Je souhaite découvrir quelle application est faite sur le terrain des concepts appris en cours et omniprésents dans les discours, ainsi que réfléchir à un constat que j'ai établi lors de mes expériences à l'étranger [séminaire franco-allemand à Aachen/Allemagne, séminaire intensif Erasmus à Nijmegen/Pays-Bas, séjour Erasmus à Bologne/Italie] : pourquoi tant d'expériences innovantes et durables à l'étranger et si peu finalement en France? Est-ce qu'il existe les mêmes préoccupations de durabilité, de qualité, de créativité à l'origine des projets français, mais sont-ce les modes de conception, de production, de financement qui sont inadaptés à leur réalisation concrète?

Le problème du manque de culture de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'architecture et de la ville est inévitablement un obstacle à l'émergence de projets tels que Bedzed (Beddington Zero Energy Development) à Sutton au Royaume-Uni ou le quartier Vauban à Freiburg en Allemagne.

La frilosité des maîtres d'ouvrage et la crainte de contrarier son commanditaire de la part des maîtres d'ouvrage délégués et des prestataires techniques n'encouragent en rien l'émergence de tels projets.

Si l'objectif de ce rapport et de ce stage est de me faire réfléchir, prendre du recul et approcher au plus près mon projet professionnel et mon futur métier d'aménageur, je peux alors m'avancer à dire que l'objectif que je tenterai de garder, issu de ma candeur d'étudiante encore fraîche, serait de faire évoluer les mentalités des acteurs, que ce soit celles des maîtres d'ouvrage ou de mes propres collègues, ainsi que celles de la population, en faveur de l'innovation, de la créativité, et de la durabilité dans les projets d'habitat. La question éthique qui m'habite d'imposer des projets d'urbanisation impopulaires à une population réticente serait alors sur le chemin d'être solutionnée, dans la mesure où c'est la culture qui évoluerait. Certes, mes actions ne seront certainement que de courte portée, mais je serais satisfaite de constater qu'il est possible de faire abandonner les grilles traditionnelles de l'aménagement de l'habitat en faveur de davantage de prise de risques créatifs dans les projets.