

VILLE DE VILLEURBANNE



RÉFÉRENTS DE L'ACTION

Frédéric BÉRERD
Directeur de l'Urbanisme réglementaire (DUR)
Direction générale du développement urbain
frederic.bererd@mairie-villeurbanne.fr
04 78 03 67 13

LOCALISATION DU PROJET

Villeurbanne

Urbanisme négocié

Dates de début et de fin du projet	2014 - sans limite de durée
Contexte et historique du projet	<p>La Ville de Villeurbanne s'est engagée dans une démarche de qualité des projets d'urbanisme afin de s'assurer de l'amélioration de la qualité architecturale, d'insertion, d'usage mais également du paysage végétal qui accompagne les projets. Cet objectif représente également une réelle application du développement durable en apportant une attention particulière à la qualité de vie (qualité des logements et des parties communes), qualité des espaces végétalisés, qualité architecturale en tant que telle et dédensification des projets surestimés.</p> <p>Dans le contexte de la lutte contre le changement climatique, cette action participe directement à la lutte contre les îlots de chaleur.</p>
Objectifs visés par l'action	<p>Il s'agit pour les projets d'habitat collectif ou tertiaire de s'assurer de la cohérence volumétrique du projet par rapport à la parcelle et au contexte urbain et de gérer l'ensemble des éléments de qualité (architecturale, insertion, paysagère/environnementale et d'usage) et pour les projets individuels de s'assurer d'une prise en compte minimale de ces différents éléments.</p> <p>La DUR gère les aides extérieures à la ville sur cette thématique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - activité « architecte conseil » - activité « CAUE » (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) - activité « coloriste conseil »
Mise en œuvre	<p>Actions réalisées</p> <p>La Ville de Villeurbanne est accompagnée depuis plusieurs années par une architecte conseil pour les grosses opérations projetées dans le diffus (hors ZAC et projets de plus de 1 000 m² de Surface De Plancher). Une Commission préalable au dépôt des autorisations du droit des sols est instituée. La DUR gère l'ensemble du processus : convocation des demandeurs (architecte et promoteur) ; analyse et étude des dossiers au regard des ambitions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et d'usage ; organisation du débat avec l'ensemble des partenaires du projet ; recherche de solutions de qualité et d'orientations de principe dans le cadre réglementaire et intégrant des objectifs de développement durable ; visites de terrain ; compte rendu.</p> <p>Une « fiche qualité urbanisme et écologique » est élaborée par la DUR et diffusée à l'ensemble de professionnels (promoteurs, architectes...) intégrant les questions de qualité architecturale, d'insertion, paysagère, environnementale et d'usage. Pour faciliter la prise en compte des singularités, il s'agit de poser et partager les points sur lesquels la ville va avoir un regard en amont du projet. Une coloriste conseil intervient également pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme afin de rencontrer, dialoguer et trouver la meilleure solution avec les pétitionnaires.</p>
Actions en cours	<p>La méthodologie de travail a évolué pour anticiper les Commissions préalables par la réalisation de « cadrage urbain préalable - CUP » afin notamment de donner les principales orientations d'urbanisme à développer sur la parcelle ou le tènement avant même toute présentation de la part des promoteurs. Cela permet de cadrer véritablement le « possible » du site. Ce CUP est très fréquent mais pas systématique, notamment si la parcelle concernée par un projet se situe dans un ordonnancement urbain très contraint (alignement systématique, respect des épaisseurs de bâtiments voisins et de leur hauteur, périmètre ABF...). Cette expertise initiale devrait permettre une négociation foncière, avec les propriétaires, plus apaisée, réaliste en termes de m² réalisables et éviter ainsi une réadaptation du prix d'achat, très fréquente.</p>

Actions en cours	Par ailleurs, initiée par la DUR, la Ville de Villeurbanne bénéficie également de l'intervention du CAUE pour pouvoir étudier également les projets de « petite envergure » (construction de maison, extension, petit lotissement...). La mission consiste en un examen au cas par cas de dossiers, nécessitant la mise en concordance des projets avec les exigences de qualité fixées par la collectivité sur son territoire et dans le respect du cadre réglementaire établi par le PLU-H. Une permanence en mairie d'une ½ journée est assurée par quinzaine. Les convocations sont gérées par la DUR ainsi que le suivi des observations.
Prochaines étapes	La question du prix de sortie (prix au m ² des logements notamment) nécessite un travail permettant un prix final d'acquisition abordable pour les villeurbannais. Ce travail nécessite une connaissance financière de l'opération et indirectement une maîtrise du prix du foncier.
Éléments de budget (dépenses d'investissement/ fonctionnement ; recettes)	Deux marchés publics concernent l'activité d'architecte conseil et de coloriste conseil (respectivement pour 2022 de 110 000 et 65 000 euros). L'intervention CAUE est réalisée à travers l'adhésion de la ville.
Freins rencontrés/ solutions apportées	Même si cette problématique n'a pas eu lieu sur Villeurbanne, une cohérence globale est nécessaire pour mener cet objectif à bien. Des agents jusqu'aux élus, le même discours doit être porté afin de conserver la ligne directrice du respect des nécessités qualitatives exigées par la collectivité et les cadrages urbains préalables. Il en va également de la crédibilité du processus et de la Ville.
Facteurs de réussite	<ul style="list-style-type: none"> - La posture volontariste de la ville - Une architecte conseil ayant une longue expérience de la construction et du partenariat ainsi qu'une sensibilité environnementale - Une adéquation en termes de ressources humaines car l'ensemble du processus nécessite une implication et une présence de terrain importante. En effet, ce travail global de qualité et d'atteinte des objectifs requiert du temps de conseil préalable et d'orientation des projets et de leurs porteurs puis du temps durant l'opération d'urbanisme négocié, du temps complémentaire durant l'instruction des autorisations du droit de sols, du contrôle de terrain et du contrôle de fin de travaux.
Acteurs impliqués et rôles	<ul style="list-style-type: none"> - La direction de l'urbanisme réglementaire pour l'organisation, la supervision de cette politique, le conseil, l'instruction des autorisations du droit des sols, la présence de terrain, le contrôle, ... - L'architecte conseil de la Ville - La coloriste conseil - L'architecte du CAUE
Date de mise à jour de la fiche	21/09/2021

EN BREF

Descriptif

Afin d'améliorer la qualité de vie en ville, la ville de Villeurbanne travaille en « bonne intelligence » avec les professionnels de la construction (promoteurs, architectes, habitants...) pour prendre en compte les objectifs de la ville sur la qualité dont, par effet induit, les éléments du Plan Climat Air Energie ou tout simplement l'intérêt général dans ce qu'il est commun d'appeler « l'urbanisme négocié »

Étapes clés

- Saisine de la DUR par le porteur de projet
- Visite de terrain
- Elaboration du cadrage urbain le cas échéant – Validation – Diffusion
- Travail en commission préalable
- Instruction de l'autorisation d'urbanisme
- Suivi des travaux...