

APPEL À PROJETS

Pour un nouvel urbanisme *Dessignons la Vendée de demain*



VENDÉE
CONSEIL GÉNÉRAL



EDITO DU PRÉSIDENT



Le constat: l'habitat et l'urbanisme, des enjeux essentiels pour notre avenir.

L'habitat et l'urbanisme ont des conséquences sur le mode de vie des habitants, la qualité de l'environnement, le dynamisme économique. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour l'avenir d'un territoire, surtout quand ce dernier est confronté à des évolutions aussi importantes que celles que connaît la Vendée.

Un modèle entre atouts...

Le « modèle » vendéen possède d'incontestables atouts, reposant en particulier sur un équilibre territorial et économique, entre la ville et la campagne.

...et défis pour l'avenir

Ce modèle de développement peut être progressivement remis en cause par les évolutions actuelles, si elles ne sont pas maîtrisées. Les chiffres sont implacables et la Vendée fait le bonheur des statisticiens! Il nous faut désormais imaginer comment **ne pas subir ce développement, mais l'accompagner et l'anticiper et c'est l'objet du plan départemental « Pour un nouvel urbanisme en Vendée », qui a été adopté par le Conseil Général le 21 septembre 2012.**

Plusieurs questions se posent à nous:

- Souhaitons-nous continuer à étendre l'urbanisation de nos communes et dans le même temps, risquer de laisser nos centres-villes et nos cœurs de bourg se vider progressivement de leurs habitants et de leurs commerces?

- Souhaitons-nous un jour, ne plus être autorisés à ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, parce que nous n'aurons pas fait la démonstration que nous n'avons pas d'autres possibilités?

- Souhaitons-nous, à l'aube d'une augmentation forte et continue du coût de l'énergie, laisser nos habitants s'éloigner des zones d'emplois, des pôles de service et de nos réseaux de transport?

- Souhaitons-nous voir les écarts se creuser entre les zones à forte croissance, mais au foncier de plus en plus limité et les zones plus fragiles sur le plan économique et démographique?

Si nous ne relevons pas ce défi avec les maires, d'autres prendront des décisions à notre place, d'autant que nous ne souhaitons pas calquer notre développement sur des modèles « urbains » qui ont montré leurs limites.

Dessignons la Vendée de demain

Il nous faut donc imaginer un nouveau modèle de développement, en faisant preuve **d'innovation et d'audace.**

Au travers de cet appel à projets « Pour un nouvel urbanisme - Dessignons la Vendée de demain », c'est ce nouveau défi que nous souhaitons relever avec les communes.

Bruno RETAILLEAU

Président du Conseil Général de Vendée

QUELQUES CHIFFRES

- une **progression démographique moyenne de 1.5% par an**, ce qui fait de la Vendée le 4ème département de France métropolitaine pour le développement démographique.

- Si les tendances se confirment, la Vendée gagnera **230 000 habitants dans les 30 ans.**

- une progression importante du nombre de logements : **60 000 logements ont été construits en 10 ans.**

- la Vendée est artificialisée à 12,7%, contre 9% pour la moyenne nationale.

- **1890 ha ont été artificialisés par an entre 2006 et 2010**, notamment par prélèvements sur la zone agricole : la Vendée consomme actuellement 2 fois plus de terres agricoles que ses voisins.

- un étalement urbain conséquent : **la maison individuelle représente 82% de l'ensemble des constructions** (54% pour la moyenne nationale).

L'APPEL À PROJETS

POURQUOI UN APPEL À PROJETS ?

Susciter une mobilisation des différents acteurs de l'aménagement et en particulier des communes qui sont à l'origine des projets. Stimuler leur réflexion ainsi que celles des concepteurs, pour faire émerger des projets d'aménagement :

1. **Innovants**, ce qui suppose un niveau d'ambition élevé, aussi bien en matière d'urbanisme que d'architecture,
2. **Exemplaires** en termes de consommation d'espace tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants,
3. **Opérationnels et réalisables.**

Il s'agit en quelque sorte de « donner un coup de pouce » à des projets proposant des alternatives à notre modèle actuel de développement, sans renoncer à la qualité de notre cadre de vie, qui fait aussi tout l'attrait de notre Département. Certaines exigences ne sont pas négociables : l'intimité, la lumière, le silence, l'espace, la proximité, l'accessibilité...

QUELS OBJECTIFS ATTENDUS POUR L'APPEL À PROJETS ?

Explorer de nouvelles pistes pour répondre aux défis urbanistiques et architecturaux de la Vendée :

1. **Renouveler notre modèle de développement**, basé principalement sur l'étalement urbain
2. **Renforcer le niveau global de la qualité architecturale et urbaine**, en préservant l'attrait de notre cadre de vie
3. **Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels**
4. S'inscrire dans une véritable démarche de **préservation de nos ressources non renouvelables et de valorisation de nos ressources renouvelables**

LES CIBLES DE L'APPEL À PROJETS :

1. Les **communes** en premier lieu et dans un premier temps (appel à candidatures),
2. Les **différents intervenants dans le processus de « fabrication » de nos communes** dans un second temps : les aménageurs, les bailleurs sociaux, les opérateurs immobiliers, les concepteurs : architectes, urbanistes, paysagistes, bureaux d'études...

COMMENT PARTICIPER À L'APPEL À PROJETS ?

Une démarche en deux étapes :

1. ÉTAPE 1 (2013) : Dans le cadre d'un **appel à candidatures départemental (présent dossier)** : les **communes** intéressées sont invitées à **proposer un projet d'urbanisme ou de construction de logements** répondant aux objectifs du présent appel à projets.

2. ÉTAPE 2 (2014) : **Pour les communes dont la candidature sera retenue : Organiser des concours de concepteurs** : urbanistes, paysagistes, architectes, pour concevoir plusieurs projets. Retenir le meilleur et le réaliser.

QUELS BÉNÉFICES LA COMMUNE PEUT-ELLE EN RETIRER ?

1. Celui de contribuer à une **démarche innovante** pour sa commune et pour son département ;
2. Celui de pouvoir mobiliser des **équipes de conception de haut niveau** ;
3. Celui de pouvoir **choisir un projet parmi plusieurs** ;
4. Celui de pouvoir bénéficier de **l'accompagnement et de l'expertise de partenaires qualifiés** en matière d'aménagement : CAUE, EPF...



Etape 1 :

L'APPEL À CANDIDATURES (FIN 2013)

Les communes candidates doivent exprimer leur volonté de créer un « quartier exemplaire ». Cette exemplarité s'exprime :

1. au travers d'objectifs d'aménagement ambitieux: qualité architecturale et urbaine et cadre de vie préservé
2. par une mobilisation de moyens adaptés: techniques, financiers, de concertation, d'évaluation...

LES CRITÈRES DE SÉLECTION DES COMMUNES CANDIDATES

Type de projets: opérations d'aménagement avec de l'habitat, visant à créer de nouveaux quartiers ou à participer au renouvellement urbain (comblement de dents creuses, réhabilitation de friches urbaines...)

Le choix des « communes/projets » sera effectué en fonction de 4 principaux critères: la nature du projet, la localisation du projet, la qualité du projet et sa faisabilité.

1 - Critères liés à la nature du projet

Le projet envisagé par la commune sera:

- soit, un **projet d'urbanisme**, qui sera étudié dans le cadre d'un

concours d'urbanisme (Étape 2), comprenant un projet de création ou de requalification d'espaces publics, **à l'échelle d'un centre-bourg, d'un centre-ville ou d'un nouveau quartier avec de l'habitat** (construction de nouveaux logements ou réhabilitation de bâtiments, ou les deux) complété éventuellement par des équipements publics, des services...

- soit, un **projet de construction à l'échelle d'un îlot**, qui sera étudié dans le cadre d'un appel à projets en architecture, avec une équipe constituée d'un opérateur et d'un concepteur (étape 2), comprenant de l'habitat (et/ou de l'habitat et des commerces/services) et s'inscrivant dans un projet d'urbanisme d'ensemble.

2 - Critères liés à la localisation du projet

La localisation du site devra être cohérente avec la stratégie de développement de la commune. Seront examinées en particulier:

- **L'accessibilité au site** (notamment par les modes de déplacements doux et/ou les transports en commun),

- **L'accessibilité aux services, équipements, commerces...**

- Les **caractéristiques du site** et son environnement (qualité paysagère, insertion dans le tissu urbain existant...)

- La **pertinence du périmètre** envisagé à l'échelle communale.

La taille du projet et le nombre de logements prévus devront être en cohérence avec les besoins identifiés et la capacité des équipements existants (réseaux, équipements publics...) ou prévus dans le projet.

3 - Critères liés à la faisabilité

3 aspects sont à considérer: la **maîtrise du foncier** (critère impératif pour l'appel à projets « opérateur/concepteur ») **ou la possibilité d'en disposer**, la compatibilité du projet avec le **document d'urbanisme** ou la possibilité de l'adapter, une première **formulation des besoins à satisfaire:** logements, équipements, commerces et services (pré-programme).



4 - Critères liés à la qualité globale du projet

Le projet devra revêtir le caractère de **projet d'urbanisme et/ou d'architecture exemplaire**. Des objectifs ambitieux devront être recherchés parmi les thématiques suivantes, dont le degré de priorité devra être précisé dans le dossier de candidatures (cibles):

- **DENSITÉ:** trouver un juste équilibre, en proposant une densité adaptée, conciliant **qualité du cadre de vie et sobriété foncière**.

- **MIXITÉ:** répondre aux besoins en logements - avec une offre diversifiée d'habitat, tant sur le plan de la typologie que de la forme - en favorisant le **lien social et générationnel** et en étant en adéquation avec les moyens financiers des ménages locaux et avec les parcours résidentiels (jeunes ménages, familles, jeunes retraités, personnes âgées...),

- **ARCHITECTURE:** présenter des formes **urbaines et architecturales innovantes** (alternatives au modèle d'habitat du pavillonnaire diffus) en favorisant une **certaine densité**, sans concession sur la **qualité du cadre de vie** des espaces privatifs clos et ouverts (intimité),

- **RESSOURCES:** faire des **choix optimisés** en matière de gestion de l'eau, d'intégration du végétal, de gestion des déchets...

- **BIOCLIMATISME:** intégrer des objectifs d'architecture bioclimatique: **optimisation des énergies renouvelables**, performances supérieures à la réglementation thermique existante...

- **DÉPLACEMENTS:** introduire des modes de circulation doux

(piétons, cyclistes...) et/ou des **voies partagées**, imaginer une mutualisation des zones de stationnement...

Sur le plan de la méthode, deux dimensions seront recherchées dans la conduite du projet (Étape 2):

- **CONCERTATION/PÉDAGOGIE:** prévoir une phase de concertation associant élus, habitants, usagers, commerçants... pour prendre en compte les attentes des acteurs locaux,

- **INNOVATION:** ces opérations doivent être l'occasion d'imaginer de nouvelles réponses en matière d'architecture et/ou d'urbanisme, qu'il convient d'encourager.



DÉROULEMENT ET CALENDRIER DE L'APPEL A CANDIDATURES

1- **Lancement de l'appel à candidatures auprès des communes: juillet 2013.** Possibilité de consulter et/ou télécharger le dossier de candidatures sur le site internet du Conseil Général.

2- **Date limite de dépôt ou de transmission au Département des dossiers de candidature dûment complétés au Département:**

31 OCTOBRE 2013 (17 HEURES)

3- Analyse des projets présentés: **novembre 2013:** expertise des projets présentés, réponse aux questions, demande de précisions...

4- Jury de Pré-sélection des projets proposés: **décembre 2013**

5- Choix définitif: **1^{er} trimestre 2014 par la Commission Permanente ou le Conseil Général**

Le jury de pré-sélection sera composé de 9 Conseillers Généraux (Conseillers Généraux membres de la commission de validation des Contrats Communaux d'Urbanisme) du Préfet ou de son représentant, d'un représentant de l'Association des Maires de Vendée et d'un professionnel de l'architecture et de l'urbanisme.

Chaque commune candidate sera informée, par courrier, de sa sélection ou non, pour l'appel à projets.

Les communes retenues seront accompagnées financièrement et techniquement par le Département (cf. p10) et ses partenaires (CAUE en particulier) pour organiser le concours d'urbanisme ou l'appel à projets en architecture.

COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les communes pourront être accompagnées par le CAUE pour constituer leur dossier de candidature.

Le dossier de candidature comprendra les trois pièces suivantes:

- **Lettre d'intention du Maire ou Délibération du Conseil municipal** (délibération prise au plus tard le 30 novembre 2013)

- **Plan de situation du projet** (échelle 1/25 000^e et 1/5 000^e) avec indication du niveau de maîtrise foncière (%) par la commune (ou un autre opérateur foncier)



• **Dossier d'intention** (5 pages maximum) du **projet envisagé** avec :

- **Démarche retenue**: concours d'urbanisme ou appel à projets « opérateur/concepteur » ;

- **Contexte et objectifs du projet** : nature du projet envisagé, justification du choix du site, présentation des premières réflexions engagées sur le projet ;

- Indication des **raisons** qui conduisent la commune à se porter

candidate et préciser en quoi ses objectifs s'inscrivent dans une démarche exemplaire ;

- Dans le cas où la collectivité candidate pour un îlot, **présentation du projet global dans lequel s'inscrit l'îlot** (l'îlot ne doit pas se réduire à un projet isolé, la commune devra mettre en perspective la construction de cet îlot, comme contribuant à une démarche plus globale).

- **Objectifs quantitatifs et qualitatifs** du projet ;

- Principaux éléments du **pré-programme** prévisionnel (identification des besoins)

- À titre d'information, **calendrier prévisionnel** de réalisation de l'opération



Etape 2 :

LES CONCOURS D'URBANISME ET LES APPELS À PROJETS EN ARCHITECTURE (2014)

En fonction des projets proposés par les « communes/projets » retenus par le Département, la deuxième étape a pour objectif d'apporter une **aide méthodologique, technique et financière aux communes pour organiser le concours d'urbanisme ou l'appel à projets en architecture « opérateur/concepteur »**.

L'aide technique est notamment apportée par les services du Département et du CAUE.

LE CONCOURS D'URBANISME

Les projets d'urbanisme prendront la forme d'un **concours d'urba-**

nisme (éventuellement en MAPA) organisé par la commune qui **mettra en compétition trois équipes différentes d'urbanistes** retenues sur compétences, références et moyens.

Ces 3 équipes devront ensuite remettre un projet (niveau esquisse ou avant-projet). Le lauréat du concours se verra attribuer le marché de maîtrise d'œuvre (infrastructure).

Les projets devront aboutir à des réalisations opérationnelles. Ils devront pouvoir inspirer d'autres communes vendéennes, aussi bien sur le plan de la méthode que des innovations proposées.

Les projets seront formalisés par des esquisses d'aménagement, des maquettes et des images 3D, débouchant sur des prescriptions architecturales. Ils pourront faire l'objet d'une exposition, d'un catalogue...

Le CAUE et/ou une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pourront être mobilisés pour accompagner les communes.

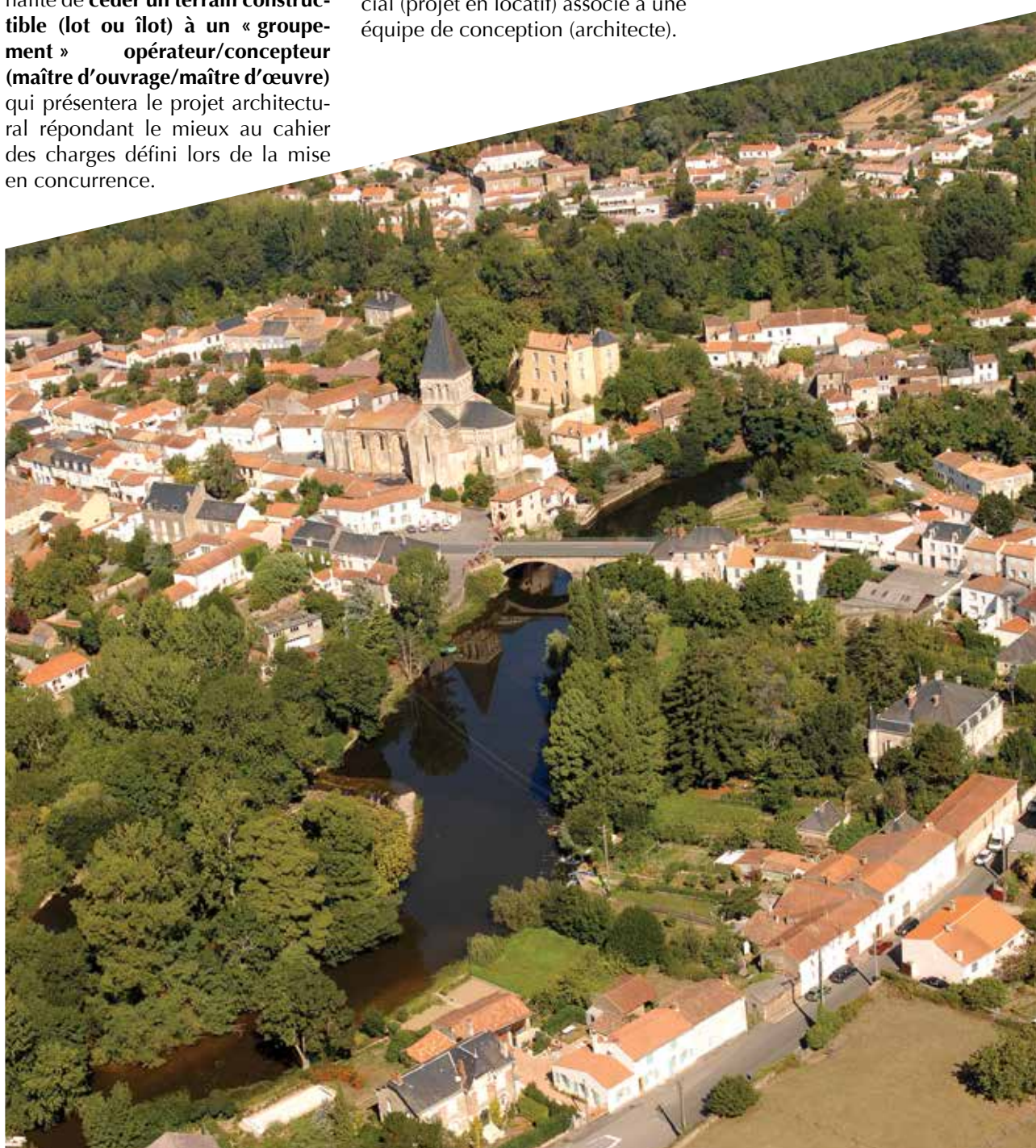


L'APPEL A PROJETS EN ARCHITECTURE « OPÉRATEUR/CONCEPTEUR »

L'appel à projets en architecture « opérateur/concepteur » a pour finalité de **céder un terrain constructible (lot ou îlot) à un « groupement » opérateur/concepteur (maître d'ouvrage/maître d'œuvre)** qui présentera le projet architectural répondant le mieux au cahier des charges défini lors de la mise en concurrence.

Comme pour le concours d'urbanisme, **le choix du groupement sera opéré en deux temps**: sélection sur compétences, références et moyens d'un groupement composé d'un opérateur immobilier (projet en accession) ou d'un bailleur social (projet en locatif) associé à une équipe de conception (architecte).

Les 3 équipes retenues devront ensuite remettre un projet (niveau esquisse ou avant-projet) sur la base d'un programme préalablement établi et d'un prix de vente du terrain (déterminé à l'avance).



Le terrain sera cédé au lauréat de l'appel à projets (suivant les conditions et critères définis dans le dossier de consultation). Les critères de choix seront liés au respect du programme, à la qualité architecturale qui devra exprimer modernité, innovation technique, performances énergétiques supérieures à la réglementation et bonne insertion dans le tissu existant.

Les différents engagements seront ensuite traduits dans les contrats de droit privé qui seront passés entre la collectivité et l'opérateur immobilier : promesses synallagmatiques de vente et actes de vente, cahiers des charges de cession de terrains.

LES AIDES FINANCIÈRES DU DÉPARTEMENT POUR L'APPEL À PROJETS

Le Département apporte une aide financière, dans les conditions suivantes :

- pour le **concours d'urbanisme ou l'appel à projets en architecture : aide aux communes de 80 %** destinée à couvrir les indemnités à verser aux 3 équipes d'urbanistes (concours d'urbanisme) ou aux 3 groupements d'opérateur/concepteur (appel à projets en architecture) en contrepartie des prestations réalisées (niveau esquisse ou avant-projet), sur la base d'une indemnisation totale maximale de 20 000 € par candidat, soit une aide départementale maximale

de 16 000 € par candidat et de 48 000 € par concours d'urbanisme ou par appel à projets en architecture (pour l'appel à projets en architecture, 75% de l'indemnité est versé au concepteur, 25% à l'opérateur),

- pour la **mission de maîtrise d'œuvre suite au concours d'urbanisme et/ou pour l'assistance au maître d'ouvrage pour organiser le concours d'urbanisme ou l'appel à projets en architecture : aide aux communes de 30 %** dans la limite d'une dépense maximale de 100 000 € par opération, soit une aide départementale maximale de 30 000 € par opération.



Etape 3 :

LA PHASE OPÉRATIONNELLE

COMITÉ DE PILOTAGE :

Un comité de pilotage, constitué de la commune, du Département, du CAUE, des autres partenaires départementaux concernés, d'un représentant de l'Etat (DDTM), accompagnera la commune dans la réalisation de son projet.

COMMUNICATION SUR LE PROJET :

Organisation de conférences, expositions, publications, ar-

tics dans les revues spécialisées aux différentes étapes du projet

RÉALISATION DU PROJET :

Le Département et ses partenaires apporteront aux communes leur assistance pour la réalisation du projet.

À cet effet, **les communes de moins de 10 000 habitants**, pourront bénéficier dans le cadre du **Contrat Communal d'Urbanisme**

d'une **aide du Département de 15 à 25 % pour la réalisation du projet d'urbanisme** (dans la limite d'une dépense subventionnable de 500 000 €).

EVALUATION DU PROJET :

Des critères d'évaluation des projets, quantitatifs et qualitatifs, seront définis avec les communes lors de l'élaboration des concours.



RENSEIGNEMENTS ET CONTACTS

Département de la Vendée

Direction Générale Adjointe de l'Économie, de l'Environnement et de l'Aménagement
Tel 02 51 44 26 27 – courriel : appelaprojets-urbanisme@vendee.fr

Crédits photos : Vendée Habitat ; ©S. Chalmeau - CG85 ; ©P. Durandet ; Sophie Blanchet.

