

**EXAMEN PROFESSIONNEL DE PROMOTION INTERNE
D'INGÉNIEUR TERRITORIAL**

SESSION 2020

ÉPREUVE DE PROJET OU ÉTUDE

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

L'établissement d'un projet ou étude portant sur l'une des options choisie par le candidat, au moment de son inscription.

Durée : 4 heures
Coefficient : 5

SPÉCIALITÉ : URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES

OPTION : URBANISME

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 44 pages (dont 4 annexes) et 3 plans (dont 1 plan à rendre avec la copie).

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend
le nombre de pages indiqué.**

S'il est incomplet, en avertir le surveillant.

- ♦ Vous répondrez aux questions suivantes dans l'ordre qui vous convient, en indiquant impérativement leur numéro.
- ♦ Vous répondrez aux questions à l'aide des documents et de vos connaissances.
- ♦ Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas ...
- ♦ Pour les dessins, schémas cartes et plans, l'utilisation d'une autre couleur que le bleu ou le noir ainsi que l'utilisation de crayons de couleur, feutres, crayon de papier sont autorisées.

Vous êtes ingénieur territorial, responsable du service urbanisme de la commune d'INGEVILLE qui compte 20 000 habitants.

Depuis de nombreuses années, le maire et l'ensemble du conseil municipal regardent avec intérêt le devenir du site de l'ancienne usine AEROMECA. Il s'agit d'un terrain de 2,7 hectares, situé au cœur du centre-ville d'INGEVILLE. Le terrain se compose d'une dizaine de parcelles formant un quadrilatère fermé constitué en grande partie de hangars, d'anciennes halles industrielles et de zones de stationnement. AEROMECA, à l'étroit dans ces bâtiments industriels vétustes, vient de transférer l'ensemble de ses activités dans un nouveau site industriel moderne à l'extérieur d'INGEVILLE.

INGEVILLE a divers projets pour répondre aux besoins identifiés en termes d'équipements publics et au programme porté par le maire et l'ensemble du conseil municipal. Le site de l'ancienne usine AEROMECA constitue une opportunité foncière exceptionnelle pour concrétiser ces projets.

Un promoteur immobilier, le groupe CONSTRUIRE VITE, s'intéresse à l'acquisition de l'ensemble des 2,7 hectares du terrain. Le prix de la cession du terrain ne permet pas à INGEVILLE d'acquiescer à elle seule la totalité du foncier, ni même de financer seule les équipements publics envisagés.

CONSTRUIRE VITE souhaiterait démolir l'intégralité du site pour y réaliser un quartier composé de logements, et ses références nationales sont marquées par des projets de quartiers denses composés essentiellement de petits logements à destination d'investisseurs. Cependant, le terrain de l'usine est toujours classé au PLU communal en zone industrielle.

Le maire et le PDG du groupe CONSTRUIRE VITE ont prévu de se rencontrer pour initier un travail partenarial visant à aménager un nouveau quartier sur ce terrain.

Le Directeur Général des Services (DGS) d'INGEVILLE souhaite disposer d'éléments permettant de préparer le rendez-vous du maire avec le promoteur.

À l'aide des documents et annexes, le DGS vous demande de répondre aux questions suivantes :

Question 1 (10 points)

Vous proposerez une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au regard du contexte communal, concernant à la fois le programme des constructions à développer par le promoteur et le programme des équipements et espaces publics à réaliser par la commune.

- a) Vous produirez le plan masse de votre OAP (sur le plan 2). (5 points)
- b) Dans une note vous argumenterez votre proposition en anticipant les éléments de négociation et en soulignant les exigences de la commune, les objectifs du développement durable, et les enjeux poursuivis pour garantir la qualité urbaine. (5 points)

Question 2 (3 points)

Vous étudierez les différentes modalités de financement offertes à la commune pour faire participer le promoteur à la réalisation des équipements publics.

Question 3 (4 points)

Vous proposerez un planning de l'opération, du démarrage des négociations jusqu'à l'achèvement du quartier, en précisant vos propositions en matière de pilotage du projet.

Question 4 (3 points)

Vous proposerez un plan d'action pour l'animation et la concertation autour du projet visant à l'adhésion des habitants autour du projet.

Liste des documents :

- Document 1 :** « Charte Éco quartier 2019 » (extraits) – *ecoquartiers.logement.gouv.fr* – 2019 – 6 pages
- Document 2 :** « L'Anti-Crise » – Nicolas Michelin – *lecourrierdelarchitecte.com* – juin 2014 – 3 pages
- Document 3 :** « Comment articuler concertation et décision ? » (extrait de la Fiche-processus) – *Grand Lyon* – 2014 – 2 pages
- Document 4 :** « L'Éco quartier des Orfèvres » – *mairie-trevoux.fr* – septembre 2019 – 4 pages
- Document 5 :** « Inventer de nouveaux modèles économiques » – Fabienne Proux – *lagazettedescommunes.com* – juin 2016 – 3 pages
- Document 6 :** « Urbanisme de projet : un changement de culture avant tout » – Guillaume Fauvet – *lagazettedescommunes.com* – août 2014 – 3 pages
- Document 7 :** « Financer les équipements publics et négocier le projet urbain : le PUP » – *cerema.fr* – avril 2017 – 7 pages
- Document 8 :** « Les orientations d'aménagement et de programmation : un outil de projet pour le PLU(i) en faveur du développement durable » – *CAUE atelier URBA* – janvier 2019 – 8 pages

Liste des annexes :

- Annexe 1 :** « INGEVILLE d'AVENIR : programme du Maire et de la majorité municipale » – *INGEVILLE* – 2020 – 1 page
- Annexe 2 :** « Diagnostic interne » – *INGEVILLE* – 2020 – 1 page
- Annexe 3 :** « Les orientations générales du PADD » (extraits) – *INGEVILLE* – 2020 – 1 page
- Annexe 4 :** « Premières hypothèses du projet privé à développer sur le site AEROMECA » – *CONSTRUIRE VITE* – 2020 – 1 page

Liste des plans :

- Plan 1 :** « Plan d'état des lieux d'AEROMECA » – *INGEVILLE* – 2020 – échelle au 1/1 000^{ème} – format A3 – 1 exemplaire
- Plan 2 :** « Plan cadastral d'AEROMECA » – *INGEVILLE* – 2020 – échelle au 1/1 000^{ème} – format A3 – 2 exemplaires dont 1 à rendre avec la copie
- Plan 3 :** « Plan de situation / Contexte d'Ingéville » – *INGEVILLE* – 2020 – format A3 – 1 exemplaire

Attention, le plan 2 en format A3 utilisé pour répondre à la question 1a) est fourni en deux exemplaires dont un à rendre avec votre copie, même si vous n'avez rien dessiné.

Veillez à n'y porter aucun signe distinctif (pas de nom, pas de numéro de convocation...).

Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

DOCUMENT 1

« Charte Éco quartier 2019 » (extraits)
– *ecoquartiers.logement.gouv.fr* – 2019

LES 4 ÉTAPES DU LABEL ÉCOQUARTIER

LABEL ÉCOQUARTIER – ÉTAPE 1 : L'ÉCOQUARTIER EN PROJET



- ▶ Le label ÉcoQuartier – étape 1 est obtenu par la signature de la charte ÉcoQuartier par les élus et leurs partenaires pour le projet concerné. Cette étape correspond au démarrage de la phase d'étude du projet.
- ▶ Dès cette étape, les acteurs du projet sont invités à l'identifier avec le label et le projet est répertorié comme « Label ÉcoQuartier – étape 1 » dans la communication nationale.

LABEL ÉCOQUARTIER – ÉTAPE 2 : L'ÉCOQUARTIER EN CHANTIER



- ▶ Une fois les études achevées et le chantier engagé, une expertise du projet est réalisée pour vérifier le respect des engagements de la charte ÉcoQuartier.
- ▶ Le label ÉcoQuartier – étape 2 est délivré par la Commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la Commission régionale, après présentation des conclusions des experts.

LABEL ÉCOQUARTIER – ÉTAPE 3 : L'ÉCOQUARTIER LIVRÉ



- ▶ Lorsque l'ÉcoQuartier est livré (ou quasi livré), une expertise est réalisée pour l'obtention du label ÉcoQuartier – étape 3.
- ▶ Le label ÉcoQuartier – étape 3 est délivré par la Commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la Commission régionale, après présentation des conclusions des experts.

LABEL ÉCOQUARTIER – ÉTAPE 4 : L'ÉCOQUARTIER CONFIRMÉ



- ▶ Trois ans après la livraison de l'ÉcoQuartier, la collectivité mesure la tenue de ses engagements dans le temps, la façon dont les usages projetés sont appropriés par les usagers du quartier. Elle présente également la façon dont les pratiques d'aménagement ont évolué au sein de la collectivité, au-delà du périmètre opérationnel du quartier.
- ▶ Cette étape s'appuie sur la mise en place d'une démarche d'auto-évaluation et d'amélioration continue associant les habitants et les usagers du territoire.
- ▶ Le label ÉcoQuartier – étape 4 est délivré par la Commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la Commission régionale, après présentation des conclusions des experts.

LA CHARTE ÉCOQUARTIER : PREMIÈRE ÉTAPE VERS LA VILLE DURABLE

ÉCOQUARTIER : FAIRE DU PROJET AUTREMENT

L'ÉcoQuartier sera un laboratoire opérationnel de la ville durable, un lieu de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages proposés, ou dans les modalités de conduite de projet. La mobilisation citoyenne sera un élément majeur de la conduite du projet.

Cette charte nous engage dans un processus imaginatif, adaptable et vivant pour favoriser une amélioration continue des pratiques d'aménagement.

ÉCOQUARTIER : MONTRER QUE TOUS LES TERRITOIRES CONTRIBUENT AUX ENJEUX NATIONAUX ET MONDIAUX

Nous pensons que les ÉcoQuartiers, par les propositions ambitieuses qu'ils contiennent, constituent un facteur d'attractivité et de qualité et permettent d'engager tous les territoires dans une dynamique vertueuse. Cette signature est un engagement concret et opérationnel pour la mise en œuvre des engagements internationaux pris par la France, notamment en termes de lutte contre le changement climatique et de transition énergétique.

Chaque territoire dispose d'un potentiel qui mérite d'être valorisé. Il est de notre responsabilité de participer à cet élan pour nos territoires en nous fondant sur des engagements concrets et mesurables : la charte et le label ÉcoQuartier en sont les premières pierres.

ÉCOQUARTIER : LEVIER VERS LA VILLE DURABLE

Nous considérons que les engagements de cette charte doivent non seulement guider les ÉcoQuartiers que nous porterons, mais aussi infléchir nos actions à plus long terme à l'échelle de notre territoire.

Nous nous engageons à repenser nos pratiques d'aménagement dans le cadre de notre ÉcoQuartier en application de cette charte, afin qu'il constitue un levier vers la ville durable et qu'il ne reste pas une opération isolée.

Au-delà de la durée de l'opération, nous nous devons d'être présents dans la phase de vie de cet ÉcoQuartier, afin d'accompagner ses habitants, de susciter et d'accueillir de nouveaux comportements plus responsables.

Par la signature de la présente charte ÉcoQuartier, nous nous engageons dans une politique d'aménagement durable, afin de permettre aux citoyens de s'épanouir dans des territoires accueillants et dynamiques. Ceci constitue une étape clé de la transformation de nos territoires, pour un développement solidaire et respectueux de l'environnement.

Les 20 engagements de la charte ÉcoQuartier

Dimension « Démarche et Processus »

Engagement 1 : Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

Engagement 2 : Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne

Engagement 3 : Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global

Engagement 4 : Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet

Engagement 5 : Mettre en œuvre, à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

Dimension « Cadre de Vie et Usages »

Engagement 6 : Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain

Engagement 7 : Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité

Engagement 8 : Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air

Engagement 9 : Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale

Engagement 10 : Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

Dimension « Développement territorial »

Engagement 11 : Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire

Engagement 12 : Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

Engagement 13 : Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts

Engagement 14 : Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement

Engagement 15 : Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

Dimension « Environnement et Climat »

Engagement 16 : Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques

Engagement 17 : Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération

Engagement 18 : Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire

Engagement 19 : Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économique

Engagement 20 : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

LES TEXTES ET RÉFÉRENCES À L'ÉCHELLE MONDIALE

En 1992, le Sommet de la Terre à Rio a adopté la **Convention-cadre des Nations unies sur le changement climatique**, ainsi que la **Convention sur la diversité biologique**, qui marquent le lancement de processus de négociations internationales auxquelles la France contribue activement. **La charte Action 21** énonce par ailleurs les éléments fondateurs de la méthode Agenda 21, qui inspire directement les engagements de la présente charte ÉcoQuartier.

Après le protocole de Kyoto adopté en 2005, élément déclencheur de la refonte de la réglementation thermique en France, et le « Plan stratégique 2010-2020 de la biodiversité » issu du **protocole de Nagoya** visant à réduire les pressions directes et indirectes sur la biodiversité, la signature **de l'Accord de Paris sur le Climat en décembre 2015** constitue un tournant majeur de la mobilisation des acteurs et des territoires français dans la mise en œuvre d'actions concrètes.

En 2012, l'un des principaux résultats de la **Conférence de Rio+20** a été l'accord des États membres sur l'élaboration d'un ensemble d'objectifs pour le développement durable (ODD), qui visent à poursuivre dans tous les pays une action ciblée et cohérente en la matière. C'est ainsi que, le 1^{er} janvier 2016, les **17 ODD du Programme de développement durable à l'horizon 2030** sont entrés en vigueur. Pour la première fois, un objectif concerne particulièrement les villes : c'est **l'objectif n° 11 « Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables »**.

Enfin, la **3^e conférence des Nations unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III)**, qui s'est tenue à Quito, en Équateur, en octobre 2016, a eu comme effet immédiat de redynamiser l'engagement mondial en faveur du développement urbain durable, en se centrant particulièrement sur la mise en œuvre d'un « **Nouvel Agenda Urbain** ».

LES TEXTES ET RÉFÉRENCES À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

De nombreux caps ont été franchis par les institutions et collectivités locales européennes depuis Rio :

La charte d'Aalborg, adoptée le 27 mai 1994, prône la ville comme l'échelle pertinente d'action en faveur du développement durable : « La Ville durable est l'autorité locale proche **des problèmes environnementaux des citoyens**, qui partage les responsabilités avec les autorités compétentes à tous les niveaux, pour **le bien-être de l'homme et de la nature** » ;

L'Accord de Bristol, adopté le 7 décembre 2005, instaure l'échange européen de bonnes pratiques et d'exemples, notamment en termes de quartiers durables. La double référence à la charte d'Aalborg et à l'Accord de Bristol est un garde-fou pour ne pas oublier qu'un ÉcoQuartier doit être un levier vers la ville durable ;

La charte de Leipzig, signée le 24 mai 2007, affirme l'importance d'une ville durable et solidaire et de

l'approche intégrée du développement durable ;

L'Agenda urbain pour l'Union européenne, adopté le 30 mai 2016, vise à associer les villes à l'élaboration des politiques européennes afin de mieux les adapter aux réalités et enjeux auxquels elles sont confrontées. Il constitue la contribution opérationnelle de l'Union européenne au Nouvel Agenda Urbain.

Ces accords illustrent l'engagement des États et des collectivités en matière de développement urbain durable et intégré.

LES TEXTES ET RÉFÉRENCES À L'ÉCHELLE NATIONALE

La loi « SRU » du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, poursuit un triple objectif : améliorer la cohérence entre planification urbaine et territoriale, renforcer la solidarité entre les villes et la mixité sociale dans l'habitat et mettre en place une politique des déplacements au service du développement durable.

Les lois Grenelle (la loi Grenelle 1 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement, et la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) définissent une feuille de route pour le développement durable.

Le Code de l'environnement prône explicitement les cinq finalités du développement durable mentionnées à l'alinéa III de l'article L. 110-1, modifié par la loi Grenelle 1 du 12 juillet 2010, art. 253, reprises dans le cadre de référence pour les Agendas 21 locaux.

Le Code de l'urbanisme impose les principes concernant le développement durable dans les documents de planification définis par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 17 mai 2011, art. 123 (les SCoT, les PLU et les cartes communales).

La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 26 mars 2014, à travers la mise en place de nouveaux outils fonciers et de documents d'urbanisme plus efficaces, vise à favoriser la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive d'espaces. Elle améliore la participation du public et facilite l'émergence de modèles d'habitat collectif innovant, alternatif, durable et économe pour faciliter l'accès au logement.

Enfin, la **loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte** du 17 août 2015 fixe des objectifs permettant la mise en œuvre opérationnelle de l'Accord de Paris sur le climat et propose des mesures d'accompagnement qui impactent directement les projets d'aménagement des collectivités : rénovation énergétique des bâtiments existants et renforcement des performances énergétiques des nouvelles constructions, développement des transports propres et des mesures en matière de circulation et de mobilité pour améliorer la qualité de l'air et protéger la santé, lutte contre les gaspillages et promotion de l'économie circulaire, développement des énergies renouvelables pour valoriser les ressources des territoires.

DOCUMENT 2

« L'Anti-Crise » – Nicolas Michelin – *lecourrierdelarchitecte.com* – juin 2014



Bassins à flots, Bordeaux

Le courrier de l'architecte

Opinion | L'Anti-Crise par Nicolas Michelin (25-06-2014)

«Après de très nombreux articles sur la crise, quelques contributions optimistes sur l'anti-crise, c'est-à-dire sur les possibilités de faire autrement, ont été récemment relevées. Des textes intéressants qui relatent des expériences d'entreprises innovantes dans les domaines économique, social, environnemental et culturel, qui produisent et distribuent différemment». Une tribune signée Nicolas Michelin.

Les mondes de l'urbanisme et de l'architecture sont directement concernés par cette recherche d'alternatives. Il nous faut trouver d'autres méthodes pour fabriquer les nouveaux territoires, quartiers et logements que nous avons à réaliser urgemment et qui sont souvent à l'arrêt pour des raisons économiques, réglementaires ou tout simplement humaines.

Toutes les échelles sont en jeu et tous les acteurs doivent s'y atteler. Villes, maîtres d'ouvrage, promoteurs, urbanistes, architectes, bureaux d'études, entreprises : chacun doit sortir des habitudes et inventer d'autres façons de faire.

A l'échelle de la ville, l'urbanisme négocié ouvre de nouvelles manières d'orchestrer la fabrication d'un quartier. Il consiste à substituer au mode opératoire classique, réglementaire - avec ses cahiers des charges et ses impositions -, un mode basé sur le projet et la négociation.

Dans le cadre de l'urbanisme négocié, c'est le projet de plan guide qui fixe les règles et c'est la négociation entre le trio 'ville / aménageur / urbaniste' d'une part et les promoteurs d'autre part qui fabrique le programme des rez-de-chaussée. L'urbanisme négocié permet aux architectes choisis par l'ensemble des acteurs de travailler sereinement sur une faisabilité élaborée en amont et approuvée par tous.



Aux Bassins à Flot, à Bordeaux, nous avons pu tester l'efficacité de cette méthode qui, contrairement aux ZAC traditionnelles, permet de partager une culture de projet et de produire des îlots sur mesure, liés au contexte, en conservant et adaptant les bâtiments existants. Le plan guide s'adapte à l'avancement des projets, il ne reste pas figé par un plan réglementaire. Les promoteurs impliqués témoignent des possibilités offertes par la 'Charte des Bassins à Flot' qui fixe un esprit plutôt qu'un cadre rigide. La production des premiers logements sur les quais atteste de l'ouverture de cette démarche.

Une autre nouvelle façon de faire qu'il nous faut inventer rapidement concerne le logement en accession. Il s'agit de trouver des systèmes qui permettent de baisser le coût de vente qui reste aujourd'hui trop élevé par rapport au portefeuille des ménages primo-accédants.

Plusieurs leviers doivent être activés : le foncier, le portage, la TVA et la construction. Sur tous ces points, des solutions alternatives peuvent être mises en place entre les acteurs. Les modèles que mettent au point les entreprises sont intéressants et permettent de réelles optimisations de la structure porteuse. Mais on peut aussi concevoir des projets contextuels s'appuyant sur les filières locales pour construire en circuit court. Les économies réalisées ainsi sont très importantes.

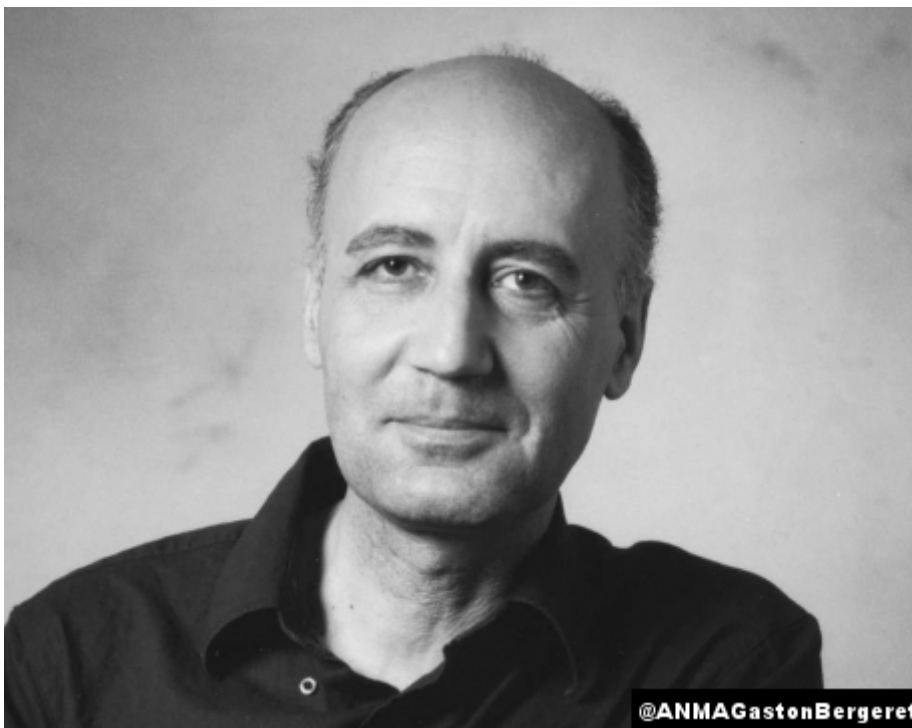
La piste de la transformation d'usines ou de bureaux en logements est également très prometteuse. Contrairement aux idées reçues, il est moins cher de réhabiliter une structure existante que de la détruire. Notre projet à Toulouse de transformation d'un tri postal en logements montre l'efficacité du principe et la qualité des logements ainsi produits. Ces logements sont grands et atypiques, sortant des standards habituels.



Nous poursuivons ces mêmes objectifs de coût et de qualité dans le projet que nous menons sur le site des 3 Suisses à Villeneuve-d'Ascq. Nous proposons de garder toute la structure béton des bâtiments de stockage existants (12m x 12m x 12m) pour créer, à l'intérieur, des logements avec parking intégré et jardins suspendus. Les possibilités de créer de nouvelles typologies de logements avec un coût maîtrisé sont immenses.

On le voit, de nombreuses évolutions de nos modes opératoires se font jour aujourd'hui. Il faut profiter de la 'crise' et des difficultés de l'immobilier pour inventer ensemble et sans cesse proposer des alternatives qui réinterrogent nos savoir-faire et mettent en avant l'inventivité.

Nicolas Michelin, architecte associé de l'agence ANMA



Comment articuler concertation et décision ?

Contexte

Je suis responsable d'un projet qui sera prochainement soumis à la concertation citoyenne. Comment faire en sorte que les résultats de la concertation soient utiles à mon projet et permettent d'enrichir son contenu ?

Trois Préconisations générales

1. Clarifier la commande initiale de la concertation pour **distinguer explicitement ce qui relève du « négociable » et du « non négociable »**.

Il s'agit de bien définir les sujets sur lesquels va porter la concertation afin que ses résultats soient pleinement utiles pour la suite du projet. En effet, la concertation doit porter essentiellement sur le « négociable » pour être efficace et transparente.

2. **Anticiper la démarche** à mettre en œuvre dans un **plan de concertation** et **faire concorder les temps** de la concertation et de la décision.

Il s'agit de faire en sorte que la concertation puisse aider à la prise de décision. Pour cela, il est indispensable que les résultats de la concertation citoyenne soient mis à la disposition des agents et des élus en amont de la prise de décision.

3. **Valoriser les contributions** des acteurs mobilisés et **préciser leur apport dans la décision finale**

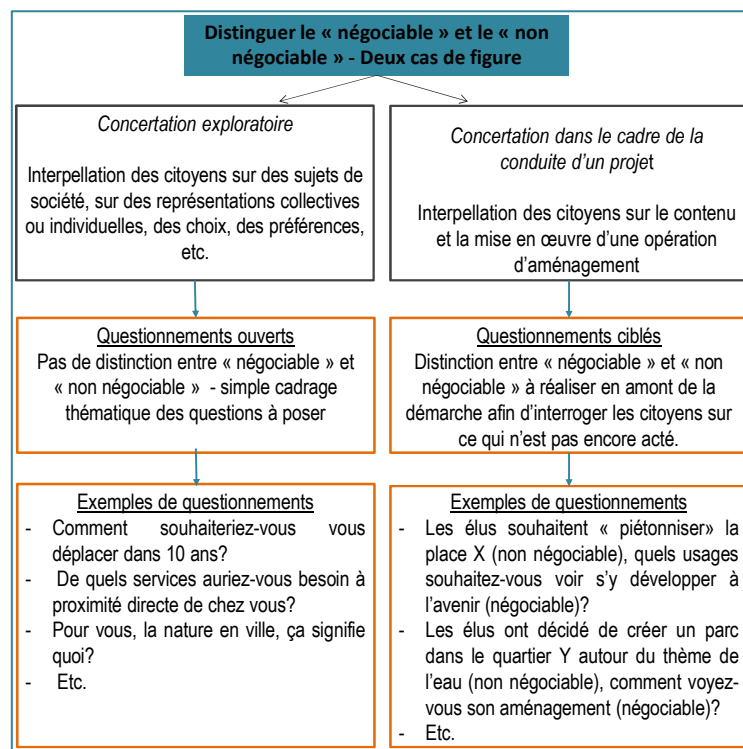
Cette valorisation permet de témoigner une forme de reconnaissance vis-à-vis de l'investissement des publics mobilisés. C'est aussi un engagement en faveur d'une plus grande transparence de la décision publique.

Comment les mettre en œuvre ?

1. **Distinguer le « négociable » du « non négociable »**

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- S'il s'agit d'une **concertation exploratoire** sur un sujet de société, sur les préférences ou sur les représentations des Grands Lyonnais, la question de la distinction ne se pose pas directement. La concertation est pleinement ouverte.
- S'il s'agit d'une **concertation sur un projet concret** (aménagement ou service public), il convient alors d'établir une feuille de route précise pour cadrer les questions à poser aux citoyens mobilisés (distinction entre ce qui est déjà acté et ce qui ne l'est pas encore).



2. Dans le cadre d'une concertation sur projet, anticiper la démarche de concertation et faire concorder les temps de la concertation et de la décision

Trois modalités peuvent être privilégiées pour favoriser la concordance de ces deux temps et s'obliger à anticiper la phase de concertation :

- Préciser dans la délibération de lancement d'un projet ou d'une politique publique le plan de concertation prévu.
- Utiliser des outils en ligne innovants tels que *dipity*® (<http://www.dipity.com/>) qui permettent de créer la frise chronologique d'un projet, de faire apparaître ses avancées majeures et de situer, en écho, les moments forts de la concertation (possibilité d'insérer des supports tels que des avis écrits, des comptes rendus, des films, etc.)
- Lorsqu'elles sont saisies, encourager les instances pérennes mobilisées (Conseil de développement, CCSPL et Commission Intercommunale d'Accessibilité) à présenter leur contribution aux élus du Grand Lyon avant l'adoption d'une délibération finale.

Qu'est-ce qu'un Plan de concertation?

Un Plan de concertation est un document qui planifie l'organisation d'une démarche de concertation en fonction de l'échéancier du projet sur lequel elle porte.

Ce document est élaboré en amont de la démarche. Il définit a minima :

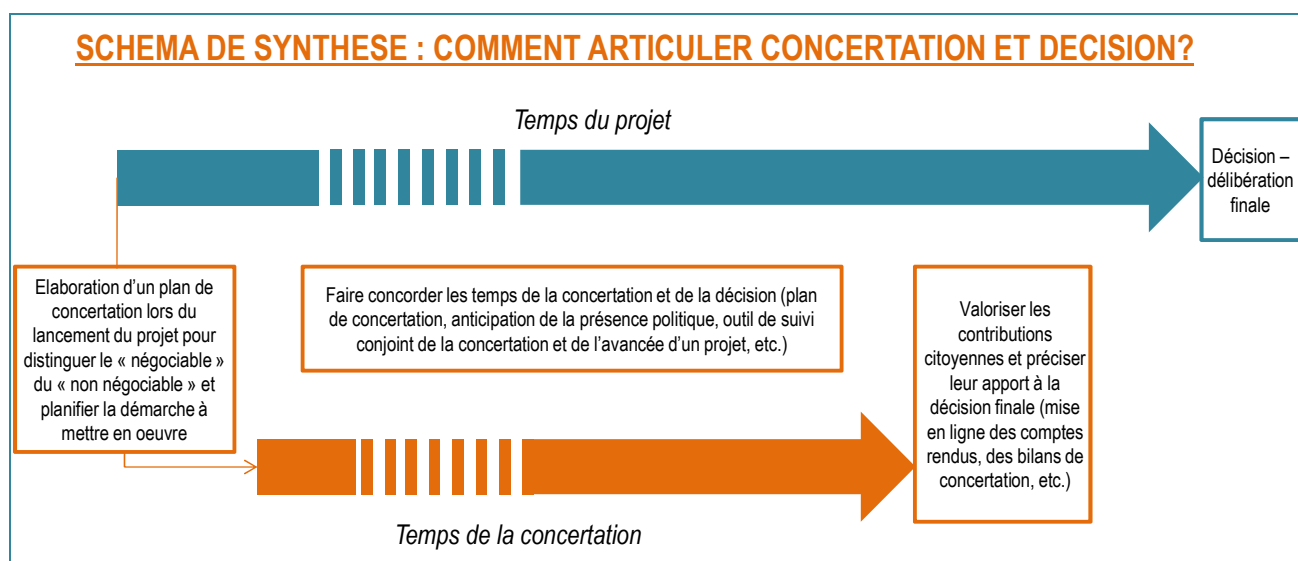
- Un calendrier de concertation pour programmer la présence des élus et la restitution des résultats obtenus
- Les objectifs et les résultats escomptés
- Le « négociable » et le « non négociable »
- Les moyens à mobiliser (humains, financiers, logistiques)
- Les publics ciblés
- Les outils à déployer (ateliers, enquêtes, etc.)

3. Valoriser les contributions des acteurs mobilisés et préciser leur apport dans la décision finale

Plusieurs options existent pour répondre à cet enjeu de publicisation des avis collectés :

- Mettre en ligne les comptes rendus de réunion chaque fois que cela est envisageable.
- Systématiser les retours sur la prise en compte des avis émis par les instances pérennes de l'agglomération (Conseil de développement, CCSPL, commission intercommunale d'accessibilité, etc.).
- Pour les « projets emblématiques », élaborer un bilan final de concertation et le mettre en ligne pour le partager avec les publics mobilisés et les élus du Grand Lyon.

Schéma de synthèse



(...)

L'ÉCO QUARTIER des Orfèvres

À LA UNE

Les travaux commencent!



Le futur groupe scolaire

Les premiers travaux vont être lancés dans l'écoquartier. Le point sur les chantiers à venir.

Au cours des derniers mois, un certain nombre de bâtiments ont été démolis par le Groupe SERL, l'aménageur de l'écoquartier. Après ces campagnes de démolition, Les travaux d'aménagement des espaces publics pourront commencer à l'automne.

La requalification de l'avenue Guigue donnera le coup d'envoi. Les travaux consisteront à mieux l'organiser notamment au niveau du stationnement, à enfouir les réseaux aériens existants et à installer des containers enterrés pour la collecte des déchets. Une information

spécifique sera faite auprès des riverains et un stationnement provisoire des véhicules sera mis en place.

Une première partie du futur parc public va aussi être réalisée. Les travaux comprendront la création du bassin de rétention des eaux de pluie du projet, la plantation de nombreux arbres, le déplacement du city stade vers le centre du parc, ou encore la création d'aires de jeux pour les enfants. En parallèle, la commune va lancer les travaux de terrassement du groupe scolaire.

Début 2020, les travaux se concentreront sur la première partie du parc public, puis porteront sur la voie de desserte reliant l'avenue Guigue à la montée d'Ars (dorsale est/ouest).

ÉDITO DU MAIRE

Après avoir obtenu la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet en janvier dernier, les travaux de l'écoquartier des Orfèvres vont démarrer en octobre/novembre.

Au fil des derniers mois, les démolitions se sont poursuivies permettant de libérer les espaces nécessaires aux espaces et équipements publics et aux futurs bâtiments.

Le 30 novembre, les premiers coups de pioche seront donnés : celui pour les espaces publics et celui pour le groupe scolaire.

L'écoquartier c'est également le vivre ensemble. C'est pourquoi, la commune lance un appel à manifestation d'intérêt pour un projet d'habitat participatif (voir en dernière page). Il s'agira de constituer un groupe de candidats intéressés par cette nouvelle forme d'habitat. C'est l'occasion pour un groupe d'habitants, de Trévoux et/ou d'ailleurs, de faire émerger ses idées, d'exprimer ses attentes afin de concevoir, selon des valeurs partagées, les espaces et services mis en commun dans son futur lieu de vie. C'est un gage supplémentaire de notre volonté de construire avec la collaboration des habitants ce quartier de demain. Tout au long de ce projet, la concertation notamment au travers des différents ateliers citoyens est un facteur clé de sa réussite.

Notez la réunion publique du 10 octobre à la salle des fêtes qui vous permettra de suivre l'actualité de l'écoquartier. N'hésitez pas à venir prendre connaissance des dernières avancées du projet.

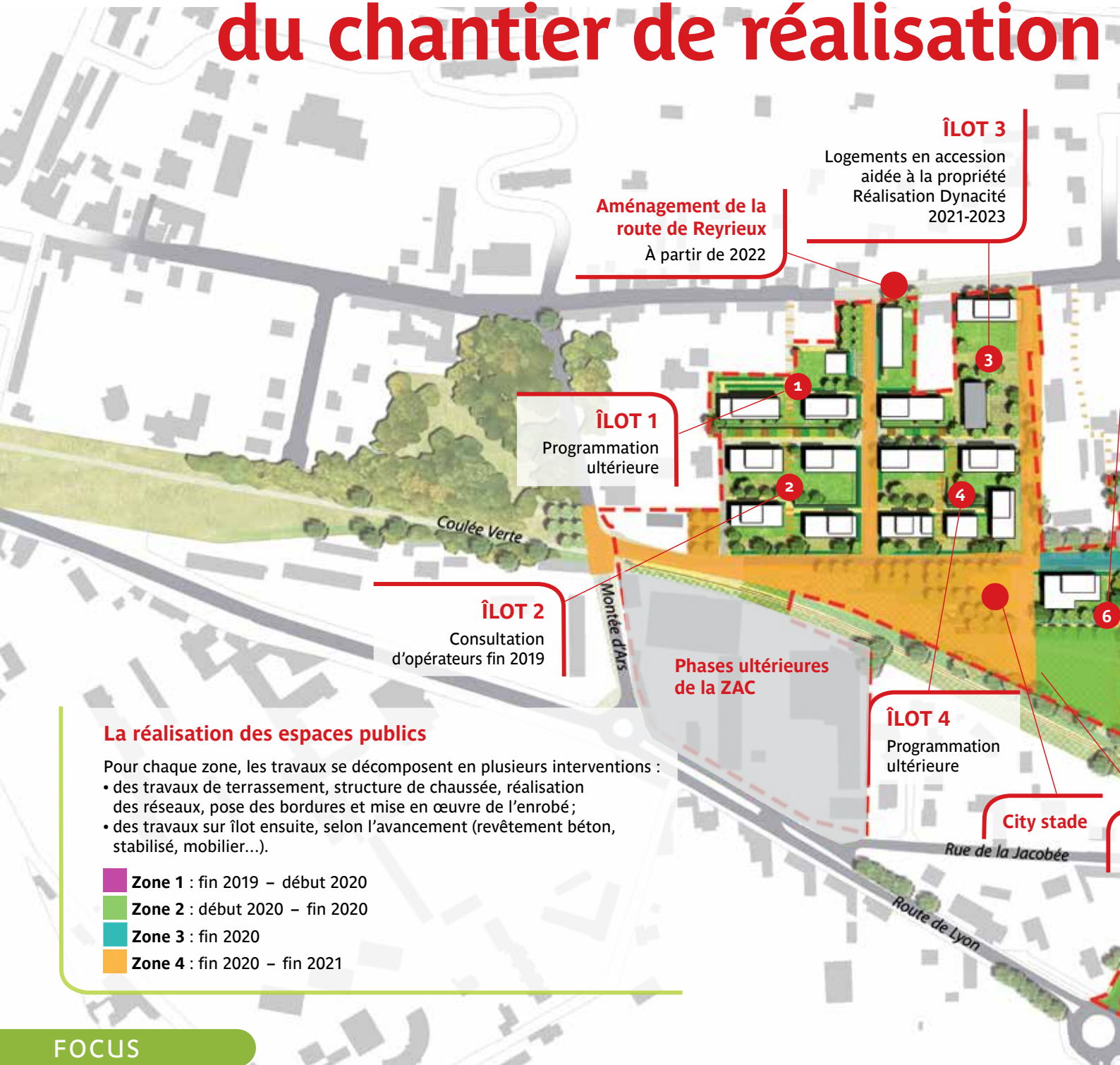
Marc Péchoux

FOCUS

Le BHNS avance!

C'est parti pour le développement du bus à haut niveau de services entre Trévoux et Lyon. Les études techniques vont être lancées et une concertation aura lieu du 1^{er} octobre au 15 novembre (dossier et registre en mairie et sur : <https://jeparticipe.auvergnernhonealpes.fr/bhns-trevouxlyon>). Plusieurs réunions publiques seront organisées durant cette période. Plus d'informations sur : www.auvergnernhonealpes.fr
Prévision de mise en service : 2024-2025.

Prévisionnel des phases du chantier de réalisation



La réalisation des espaces publics

Pour chaque zone, les travaux se décomposent en plusieurs interventions :

- des travaux de terrassement, structure de chaussée, réalisation des réseaux, pose des bordures et mise en œuvre de l'enrobé ;
- des travaux sur îlot ensuite, selon l'avancement (revêtement béton, stabilisé, mobilier...).

- Zone 1 :** fin 2019 – début 2020
- Zone 2 :** début 2020 – fin 2020
- Zone 3 :** fin 2020
- Zone 4 :** fin 2020 – fin 2021

FOCUS

Un écoquartier accessible à tous !

La ville de Trévoux et le Groupe SERL ont choisi de confier la réalisation de l'îlot 3 au constructeur et bailleur social Dynacité*. Ce programme immobilier offrira une cinquantaine de logements en accession aidée à la propriété. L'accession aidée à la propriété s'adresse à des ménages ou à des personnes à revenus modestes. Elle propose différents dispositifs d'aide pour leur permettre d'acheter dans le neuf, de manière sereine et sécurisée. L'îlot 3 comprendra trois bâtiments dont deux donnant

sur la route de Reyrieux. Leur conception devra répondre aux exigences architecturales, paysagères, urbaines et environnementales fixées par la ville de Trévoux et le Groupe SERL. La réalisation de ce programme immobilier se fera en deux phases dont la première débutera en 2021, la seconde phase pourrait démarrer en 2022.

* Dynacité s'est engagé aux côtés de la ville de Trévoux dans le projet d'écoquartier en signant en 2016 la Charte des ÉcoQuartiers.

L'ÉNERGIE CITOYENNE D'UN, DEUX, TOITS SOLEIL

Et si les habitants produisaient ensemble une énergie renouvelable ? Un, deux, Toits Soleil porte ce projet d'initiative citoyenne. Dénommé Toits en transition, il est ouvert à tous les habitants qui souhaitent s'y inscrire.

« Nous finançons l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des équipements publics et privés de certaines communes de la métropole lyonnaise. L'électricité produite est ensuite revendue à un fournisseur, selon les tarifs d'achat fixés et garantis par l'État. Nous avons déjà pourvus 10 bâtiments publics en panneaux photovoltaïques avec le soutien de la Métropole et de la Région.

Au sein de l'écoquartier, nous allons équiper le futur groupe scolaire qui répond parfaitement aux critères d'installation. Cette solution d'énergie partagée et citoyenne est ouverte à tous et toutes. Avec 180 sociétaires déjà, le cercle des actionnaires citoyens ne demande qu'à s'agrandir pour poursuivre l'aventure ! ».

Comment investir dans l'énergie citoyenne ?

Le projet Toits en transition est réalisé majoritairement grâce à l'investissement citoyen. Chacun, particulier, collectivité ou entreprise, peut participer ! Pour cela, il suffit de devenir actionnaire d'Un, Deux, Toits Soleil, en achetant une ou plusieurs parts d'une valeur de 50 €. Ces parts sont bloquées pendant 10 ans mais peuvent être cédées à un repreneur.

En savoir plus : toitsentransition.weebly.com



Appel à manifestation d'intérêt

La commune souhaite favoriser une opération d'habitat participatif d'une vingtaine de logements. C'est le terrain de l'îlot 5 qui sera réservé à ce concept. L'habitat participatif permet à des habitants de se regrouper pour concevoir, construire et gérer ensemble leur habitat. Ainsi, ils peuvent imaginer un habitat collectif adapté aux besoins de chacun, tout en mutualisant des services et des espaces. Cette démarche de partage et de solidarité entre habitants s'inscrit complètement dans la logique de l'écoquartier. En effet, il s'agit d'une forme d'habitat respectueuse de l'environnement et économe en énergie.

La livraison est programmée d'ici 4 ans. La forme de l'habitat participatif (auto-promotion, coopérative...) sera choisie avec le groupe constitué.

Un appel à manifestation d'intérêt est lancé jusqu'au 30 octobre 2019. Les habitants intéressés sont invités à écrire à contact@mairie-trevoux.fr. Ils devront préciser leur identité et leurs motivations pour faire partie du projet.

Ils seront invités au forum de l'habitat participatif le 30 novembre 2019, afin de se rencontrer et d'échanger sur le projet. À l'issue de ce forum, des groupes d'habitants devront être constitués pour déposer leur candidature.

AGENDA

Les prochaines étapes

1^{er} octobre au 15 novembre 2019

Concertation BHNS (en mairie et sur <https://jeparticipe.auvergnerhonealpes.fr/bhns-trevouxlyon>)

10 octobre 2019

Réunion publique à 18h30 à la salle des fêtes

30 novembre 2019

Premiers coups de pioche dans l'écoquartier des Orfèvres (à 11h avenue Guigue)
Forum de l'habitat participatif

L'écoquartier des Orfèvres, une exemplarité reconnue

Lorsque l'exemplarité est recherchée, il importe de bien s'entourer. C'est le chemin qu'emprunte l'écoquartier des Orfèvres depuis ses origines, en s'inscrivant dans différents appels à projets.

En 2009, l'écoquartier est d'abord lauréat de l'appel à projets de la Région Rhône-Alpes « Quartiers durables de Rhône-Alpes », permettant de financer 80 % du montant des études préalables. En 2016, il bénéficie d'une nouvelle reconnaissance, cette fois-ci nationale, avec la signature de la charte des Éco-Quartiers. Le projet est labellisé étape 1 « l'ÉcoQuartier en projet » en attendant de postuler en 2020 à l'étape 2 « l'Éco-Quartier en chantier ».

Deux ans plus tard, c'est le projet du groupe scolaire qui est retenu par l'Ademe pour financer une partie des études du bâtiment.

En juin dernier, l'Ademe consacre à nouveau le projet d'écoquartier, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Quartiers à énergie positive et à faible impact carbone ». Parmi 21 projets sélectionnés dans toute la France, la ville de Trévoux va pouvoir participer à cette expérimentation, en bénéficiant de l'accompagnement d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

CHRONOLOGIE DE L'ÉCOQUARTIER DES ORFÈVRES

2019		2020		2021
fin d'année	début d'année	milieu d'année	fin d'année	
Début des travaux du groupe scolaire	Livraison de l'avenue Guigue	Poursuite des travaux du parc	Début des travaux de la voie centrale de desserte est-ouest	Livraison des premiers logements
Requalification de l'avenue Guigue	Début des travaux du parc public	Début travaux du lot 6	Ouverture de la première partie du parc public	Ouverture totale du parc
Poursuite des démolitions		Acquisition des dernières parcelles foncières	Livraison du groupe scolaire	

DOCUMENT 5

« Inventer de nouveaux modèles économiques » – Fabienne Proux
– *lagazettedescommunes.com* – juin 2016

Inventer de nouveaux modèles économiques

L'aménagement urbain se heurte au double phénomène de contraction des finances locales et de renchérissement du coût de la fabrication de la ville. Tous les territoires sont condamnés à faire évoluer les modèles économiques de la production urbaine pour continuer à aménager leurs villes et à rester attractifs. Les partenariats sur mesure avec les aménageurs et/ou les promoteurs privés deviennent incontournables. La tendance est à « l'urbanisme négocié ».

Le constat fait consensus : la façon d'aménager les territoires se trouve à un tournant, essentiellement pour des raisons économiques. « La difficulté de l'aménagement tient au fait qu'il faut dépenser de l'argent avant d'en gagner, remarque Alain Garès, directeur d'Europolia, la société publique locale d'aménagement (SPLA) de Toulouse métropole. C'est la raison pour laquelle les villes ne peuvent plus porter de projets. » L'aménagement urbain coûte de plus en plus cher, notamment parce qu'il s'opère sur des friches. La tendance est au renouvellement de la ville sur elle-même pour limiter l'étalement urbain. Non seulement le prix de ce foncier est plus élevé, mais il nécessite de coûteuses opérations de démolition et de dépollution.

Innover sans perdre la main

La question qui se pose aux élus locaux est de savoir comment poursuivre leurs projets urbains, avec des finances exsangues, sans laisser les acteurs privés prendre la main, au risque de voir s'envoler les prix des logements ou des bâtiments d'activités. Se profile également la menace d'un blocage de projets, faute de pouvoir financer la phase de concertation, les fouilles archéologiques ou satisfaire à l'inflation des contraintes réglementaires et environnementales. Des formules inédites émergent, ne coûtant rien à la collectivité, de type appel à projets ou à manifestation d'intérêt, à l'instar de « Réinventer Paris », appel lancé par la ville de Paris. « C'est peut-être une piste pour impliquer sérieusement des équipes pluridisciplinaires, constate Frédéric Gilli, directeur associé de l'agence Campana Eleb Sablic, mais si elle a fonctionné à Paris, je doute qu'elle puisse devenir un modèle économique stable. »

Les solutions alternatives consistent surtout à réduire le coût tant des études préalables que du foncier et des équipements publics, ce qui nécessite la mise en œuvre de partenariats sur mesure avec les opérateurs privés. A Ostwald (11 900 hab., Bas-Rhin), la commune a conçu avec l'eurométropole de Strasbourg un copilotage public-privé pour réhabiliter une friche industrielle de 50 hectares, dont les deux tiers se trouvent en zone inondable, réduisant d'autant la valeur ajoutée de l'opération. Après consultation publique, la concession d'aménagement a été attribuée à SAS Les rives du Bohrie, une société détenue à parts égales par le Crédit mutuel et Nexity. « La SEM d'aménagement strasbourgeoise offrait moins de participation aux équipements publics et son calendrier de réalisation n'était pas satisfaisant », justifie le maire, Jean-Marie Beutel. Le coût net pour la commune de la construction du groupe scolaire de 14 classes, d'une crèche de 60 places, de jardins familiaux et d'un parc de jeux ne dépasse pas les 5 millions d'euros. Le phasage en cinq temps contribue à l'optimisation financière, puisque la première phase dégage plus de recettes que de dépenses et gonfle ainsi la trésorerie.

Des zac trop lourdes

La ville de Massy a aussi recours au partenariat public-privé pour la mutation de la zone d'activité Atlantis (120 hectares) et l'aménagement du domaine de Vilgénis (48 hectares appartenant à Air France), mais via la zone d'aménagement concerté (ZAC) d'incitation. Avec ce dispositif, les propriétaires fonciers restent à l'origine de la mutation de leur terrain et le plan local d'urbanisme prévoit des modifications d'affectation des terrains vers des logements et des commerces. « Sur Atlantis, un schéma urbain a été élaboré, qui permet une densification supérieure à celle prévue initialement afin que les entreprises installées, propriétaires de leur terrain, puissent mieux le valoriser », explique Willem Pauwels, directeur de Paris Sud aménagement, aménageur de la ZAC Atlantis. Mais pour certains acteurs, la lourdeur des ZAC n'est plus adaptée. Les procédures sont longues, alors qu'il devient difficile de se projeter au-delà de dix ans, et difficiles à ajuster, sans compter la contrainte des obligations de délaissement et d'expropriation. Ce qui a poussé les élus bordelais à tester depuis 2010 de nouvelles formules, dont un programme d'aménagement d'ensemble pour le quartier des Bassins-à-flot (160 hectares, 700 800 m²). Le PAE, qui n'existe plus, avait été préféré à la ZAC, car il dispensait de la maîtrise foncière, d'autant que les terrains devaient être dépollués et les propriétaires étaient multiples. La moitié des équipements publics (105 millions d'euros HT) est financée par une taxe sur les permis de construire proportionnelle au nombre de mètres carrés réalisés. En cinq ans, plus de 2 000 logements ont été livrés. Une prouesse. Mais ce rythme soutenu complexifie la gestion du budget, car « la métropole a encaissé 40 % des recettes alors que les équipements publics ont peu avancé », souligne Emeline Dumoulin, chargée de projet à Bordeaux métropole (28 communes, 749600 hab.).

PUP, TAM, varier les outils

Sur l'opération de Brazza (53 hectares, 467 000 m² de construction), Bordeaux métropole expérimente la taxe d'aménagement majorée (TAM) qui consiste, sur des opérations hors ZAC, à augmenter le taux de cette taxe (de 5 % à 10 %) pour faire financer une partie des investissements publics par les investisseurs privés. Plus souple, le projet urbain partenarial (PUP) vise aussi à réduire le coût des équipements publics pour la collectivité. La commune de Villecresnes (10 000 hab., Val-de-Marne) l'a utilisé pour aménager le bois d'Auteuil. L'établissement public foncier d'Ile-de-France a acquis pour 7 millions d'euros les 22 hectares libérés en 2005 par La Poste, tandis que la Centrale de création urbaine (CCU), une société qui gère le projet de sa conception à sa concrétisation, a porté l'opération. « Cette formule s'avère très souple, témoigne le maire, Gérard Guille. Grâce au PUP, la ville ne finance que les équipements complémentaires. La CCU assure la mise en œuvre globale et nous aide dans la gestion du plan de trésorerie. Pour autant, il est indispensable de veiller constamment à ce que les programmes correspondent à nos attentes. »

En matière d'aménagement, plus que les outils, la volonté des élus est essentielle selon Alain Garès, tout comme le savoir-faire. Une compétence technique que les SEM ou les SPL peuvent apporter. « Ces dernières sont d'autant plus d'actualité que l'une de leurs fonctions vise à réguler les prix de sortie », affirme Christophe Pérez, directeur de la SERM (Société d'équipement de la région montpellieraine). « Elles réalisent des projets d'intérêt général avec la souplesse du privé, tout en rendant compte à la collectivité qui s'affranchit des risques juridiques financiers. » Comme l'équilibre économique est plus difficile à atteindre, Christophe Pérez convient qu'il est nécessaire d'envisager les projets différemment, avec plus de mixité fonctionnelle, tout en innovant. « Montpellier doit construire deux écoles par an, pour réduire le coût, nous les implantons en pied d'immeuble neuf racheté à des promoteurs », dit-il. Une formule consiste à constituer des réserves foncières à moindre coût sur des sites à fort potentiel pour éviter la spéculation, à l'instar des alentours du futur métro du Grand Paris express. La Foncière commune permet d'acheter des terrains occupés par des entreprises qui paient un

loyer, dans l'attente de leur utilisation pour des opérations d'aménagement. Après avoir créé une première foncière en 2014 avec SEM Plaine commune développement, l'EPFIF a budgété 30 millions d'euros en 2016 pour en créer d'autres. Finalement, on note « une tendance certaine vers l'urbanisme négocié, remarque Emeline Dumoulin. Nous sommes tous en train d'inventer de nouveaux modèles ».

L'expert « La révolution numérique bouscule les modes de faire la ville »

Isabelle Baraud-Serfaty, fondatrice d'Ibicity, conseil et expertise en économie urbaine

« La fabrique de la ville sous contrainte financière invite à une approche renouvelée de l'aménagement urbain. Elle doit prendre acte que la révolution numérique bouscule les modes de faire la ville et donnera naissance à un modèle économique largement renouvelé. Cette dernière générera de nouvelles recettes (réduction de la fraude au stationnement, nouveaux systèmes de paiement), mais permettra aussi de mieux mesurer la valeur créée par les projets. L'enjeu est de comprendre ces nouvelles logiques de création de valeur, et de les orienter pour continuer à produire la ville que l'on souhaite. »

Témoignage - « Contrôler le rythme des constructions »

Jean-Marie Bessin, directeur de l'urbanisme à la ville de Massy (45 900 hab., Essonne)

« L'intérêt majeur de la ZAC d'incitation est que la collectivité ne porte pas le foncier. L'inconvénient est la maîtrise du calendrier de la réalisation des équipements publics comme les écoles. Les longues procédures de constructions publiques peuvent être en décalage avec le rythme de constructions des logements. Le dispositif partenarial et l'intérêt des opérateurs à ne pas faire uniquement une opération sur la ville nous permettent, malgré tout, de contrôler ce rythme, mais il faut pour cela être suffisamment attractif, ce qui est le cas à Massy. Par ailleurs, la maîtrise du PLU est aussi une des clés de ce partenariat. Le PLU intercommunal risque de compliquer le dispositif partenarial. »

Avantage :

Les alliances entre acteurs publics et privés offrent une plus grande diversité dans la conception des opérations.

Inconvénient :

La forte implication des opérateurs privés peut faire perdre la maîtrise du projet et favoriser la spéculation foncière.

PUP :

La loi « Alur » a instauré le principe du projet urbain partenarial global. Les collectivités pourront répercuter le coût d'équipements publics non intégralement financés par une première convention de PUP dans des conventions ultérieures.

DOCUMENT 6

« Urbanisme de projet : un changement de culture avant tout » – Guillaume Fauvet
– *lagazettedescommunes.com* – août 2014

Urbanisme de projet : un changement de culture avant tout



Faire passer le projet avant la règle et privilégier la négociation à la réglementation. L'idée n'est pas nouvelle et réapparaît à chaque initiative visant à accélérer la production de logements. Au-delà d'un effet de mode, l'urbanisme de projet tend à s'imposer aujourd'hui comme un changement profond de la culture du projet urbain favorable à de nouvelles formes de gouvernance.

^[1]Comment construire plus, mieux et plus vite face à une complexification des projets, de leur financement et de la réglementation qui a considérablement modifié la règle du jeu ? Comment retrouver un prix de sortie plus abordable face à l'explosion du prix du foncier et de l'immobilier ? Tout d'abord en considérant qu'un projet urbain est l'affaire de tous, de la collectivité locale qui fixe les règles, au citoyen qui achète son logement en passant par l'aménageur et le constructeur qui réalisent le programme. C'est ainsi que depuis plusieurs années, le développement du partenariat et la mutation des métiers et des savoir-faire qu'il impose au montage des projets urbains réapparaissent en plein jour comme des clés indispensables à la concrétisation des opérations d'aménagement, en premier lieu dans les secteurs urbains et périurbains qui drainent la plus grande part de l'activité immobilière.

Vers un urbanisme de projet, un urbanisme négocié – Tel est le vœu des praticiens publics ou privés qui appellent au changement culturel, au décloisonnement des contraintes réglementaires et à l'ancrage de la négociation au cœur des nouvelles pratiques urbaines. Les bassins à flots à Bordeaux, le quartier Confluence à Lyon, par exemple, ont ouvert la voie vers plus de liberté et de dialogue entre élus, architectes et promoteurs. Tout en s'appuyant sur les outils réglementaires existants (études préalables, programmation urbaine, PLU, PUP...), ils réinventent de nouvelles façons de faire.

Ces pratiques innovantes, portées principalement par les grandes villes, bénéficient d'une vision politique claire et continue, d'une ingénierie de projet structurée et d'un marché immobilier concurrentiel incitant les promoteurs à la négociation avec les collectivités locales. Mais comment s'y prendre dans des territoires où toutes ces conditions ne sont pas toujours remplies ? Les seconds entretiens du Certu menés en 2012 ont cerné le cadre dans lequel se cultive cette nouvelle façon de travailler : l'intercommunalité qui donne du recul et qui permet les arbitrages, la maîtrise foncière qui facilite la mise en oeuvre du projet, la gestion du temps qui garantit les délais, une part d'utopie qui pousse à l'innovation et le développement d'une relation de confiance entre interlocuteurs qui garantit un partenariat gagnant-gagnant. Au-delà de ces principes vertueux, plusieurs leviers paraissent aujourd'hui incontournables.

Mettre la planification au service du projet – Aujourd'hui, la chaîne descendante et unilatérale de l'aménagement telle qu'elle a été pratiquée pendant des décennies, de la planification à l'opérationnel, apparaît de plus en plus souvent en décalage avec la dynamique et la réalité des marchés. À vouloir devenir tellement vertueux et intégrateurs, les documents d'urbanisme sont jugés trop lourds et sont souvent vécus par les professionnels comme un frein à l'aménagement. Faut-il pour autant enterrer la planification ? Assurément non ! Concevoir autrement la planification et assouplir la règle ne veut pas dire tout déréguler. Poser un diagnostic et mettre en évidence les enjeux, définir une vision stratégique et transversale, construire et organiser un projet équilibré, veiller à la cohérence des principes d'aménagement de l'échelle du grand territoire (Scot) à celle la ville (PLU) ou du quartier (orientation d'aménagement et de programmation) sont les raisons d'être de la planification.

Mais, au fil du temps, ses contours tendent à s'adapter à la gouvernance de plus en plus complexe des territoires où se croisent collectivités locales, État, partenaires publics et privés et société civile. Dans ce contexte est apparu un nouvel espace de dialogue, plus souple et itératif, venant combler le « chaînon manquant » entre la règle et le projet où chacun joue son rôle tout en écoutant les autres. Il revient principalement aux collectivités de définir le cadre : vision stratégique et grandes orientations. À elles aussi de créer les conditions favorables au développement et à la concrétisation des projets : être à l'écoute des opérateurs, ne pas figer la règle avant d'avoir cerné le marché, laisser des marges de manœuvre tout en se garantissant des leviers pour négocier. L'aménageur se doit de composer avec la vision politique, de proposer un projet adapté au lieu et aux besoins. Charge à lui de réinterroger la règle pour la modifier ou y déroger si le projet le justifie. À la collectivité d'en accepter l'évolution pour tirer l'aménagement vers le haut et/ou équilibrer financièrement l'opération. Pour elle, c'est accepter que le PLU ne soit pas une bible réglementaire définitivement rangée une fois la procédure d'élaboration terminée mais bien un document dynamique qu'elle est prête à remettre régulièrement sur le métier pour porter activement sa politique d'aménagement.

Cran-Gevrier : d'une papeterie à un écoquartier

Lorsque les papeteries de Cran-Gevrier sont rachetées par un promoteur immobilier, la ville, pourtant intéressée par ce foncier stratégique, décide de ne pas surenchérir sur son prix. Accompagnée de la SEM Tractem et de son urbaniste conseil, elle se rapproche de la société Cran 2005 et entame une négociation active autour du programme de l'opération : une valorisation des berges du Thiou, une place importante des espaces publics et la reconversion d'une halle en cité de l'image en échange d'une densification des logements. À la clé, 80 % des équipements publics financés par l'opérateur privé et un projet immobilier phare pour la ville. Un exemple où PLU et projet dialoguent à chaque étape de leur élaboration et où un projet urbain partenarial et la révision du PLU confortent la position de la ville et sécurisent la transaction.

Pour en savoir plus : www.les-passerelles.fr ^[2]

Trouver un accord gagnant-gagnant – Travailler dans la concertation et mutualiser compétences et savoir-faire doit permettre d'inventer un urbanisme plus intelligent, d'emblée plus opérationnel et plus réactif face aux enjeux environnementaux, économiques et sociétaux qui entourent aujourd'hui les projets. Ces nouvelles pratiques ne sont régies par aucun cadre réglementaire et se développent par la conviction qu'un travail en commun sera plus efficace que la juxtaposition de démarches individuelles. Au-delà de la bonne volonté souvent affichée, il n'est pas facile de remettre en cause les pratiques existant de longue date par les acteurs, tant publics que privés de l'aménagement et de la construction.

Créer un nouvel urbanisme, c'est aussi réinventer le management des projets urbains et accepter de multiples recompositions de la chaîne de production immobilière : substitution des acteurs publics par le privé, atelier de projet, création de filière intégrée aménagement-promotion, nouveaux partenariats public-privé, privé-privé... À ce jeu d'une gouvernance élargie, il faut savoir réunir régulièrement tous les acteurs impliqués dans le projet et contractualiser régulièrement les avancées des discussions. La négociation, hier cantonnée aux alcôves des mairies, tend à s'imposer à chaque étape du projet comme une étape obligée tant pour les acteurs publics que privés. Il ne faut pas croire pour autant qu'elle est plus simple. Elle peut même parfois s'avérer longue et rugueuse. Adaptation du programme, financement des équipements publics, respect des délais, les sujets restent nombreux et complexes mais les conditions d'arbitrage plus claires et partagées. Sa réussite dépend avant tout de la relation de confiance qui va s'établir entre les parties. Elle s'instaure au fil du temps, par la compréhension et le respect des logiques et des intérêts de chacun, par un travail dans la transparence. Elle nécessite également une implication réciproque dans le portage du projet ainsi qu'un partage des risques. Trouver un accord équilibré et passer du rapport de force à la coproduction, tel est le sens de l'urbanisme négocié.

Se donner les moyens de réussir – L'urbanisme de projet n'est pas pour autant un urbanisme spontané. Il doit se construire sur des bases solides et demande au préalable un engagement fort de la part des collectivités locales : analyse des besoins, études préliminaires, programmation urbaine restent des étapes clés indispensables, souvent sacrifiées faute de moyens. Les études apparaissent toujours trop chères quand le projet ne se concrétise pas. Elles représentent pourtant qu'une faible part du coût du projet qu'il est toujours possible d'intégrer au final dans le bilan de l'opération et s'avèrent indispensables à la réalisation du programme dans de bonnes conditions. Elles constituent, en premier lieu pour les élus, une étape privilégiée pour mûrir la réflexion et guider leurs choix : donner à voir par l'exemple, définir le champ du possible et choisir le scénario le plus adapté : la décision politique se construit au fil de l'acquisition d'une véritable culture urbaine et de la certitude de faire les bons choix. Les études rassurent les aménageurs et les promoteurs qui plébisciteront les investissements dans des projets clairs dans lesquels les élus sont moteurs. Elles éclairent enfin sur les risques et les contraintes et évitent souvent de tomber dans une impasse remettant en cause le projet en cours de route.

Le recours à une ingénierie de projet est indispensable. À l'heure où elle se recompose dans les territoires, de nombreux partenaires peuvent s'impliquer dans les projets urbains : appui sur des compétences historiques (agence d'urbanisme, CAUE, PNR, SEM...), montée en puissance d'organismes existants (agence départementale, Scot, EPFL...) ou création de nouveaux services aménagement au sein des intercommunalités. Au-delà d'une assistance ponctuelle, notamment au démarrage du projet, il est primordial que la collectivité s'entoure d'une compétence d'ensemblier (assistant à maîtrise d'ouvrage, architecte-urbaniste conseil...) aux fonctions multiples, l'accompagnant tout au long du projet. Elle éclaire la collectivité sur ses choix, lui permet de jouer d'égal à égal avec l'aménageur tout au long de la négociation, sait rappeler les principes intangibles qu'elle s'est fixés et jouer le rôle d'animateur entre les différentes parties.

L'urbanisme négocié n'a pas prétention à se substituer à tous les modes de production urbaine. N'en faisons pas une panacée ! Toutefois, il semble trouver durablement sa place dans la boîte à outils de l'aménagement. Placer la négociation et l'innovation au coeur du projet apparaît aujourd'hui de plus en plus souvent comme le meilleur moyen de concilier les attentes de chacun avec les contraintes techniques, financières et réglementaires des projets et ainsi de contribuer plus sûrement et plus rapidement à leur réussite.

Bordeaux : la démarche innovante des bassins à flot

La communauté urbaine de Bordeaux a choisi d'expérimenter une nouvelle voie pour mener le renouvellement urbain de son ancien port. Sans aménageur, sans maîtrise préalable du foncier, elle conçoit l'aménagement de ce quartier de plus de 5 000 logements en s'appuyant sur un dialogue fort avec les maîtres d'ouvrage et d'oeuvre des différents îlots. Un plan guide réalisé par l'urbaniste de la ville dresse les prescriptions générales et assure la cohérence globale de l'opération. Tous les projets sont discutés collégialement au sein de « l'atelier des bassins ». Le PLU est modifié en tant que de besoin pour ajuster la règle. Les avantages sont multiples : faciliter la négociation, impliquer tous les partis, accélérer l'obtention des permis mais cela nécessite une ingénierie conséquente et du temps.

*Financer les équipements publics et
négocier le projet urbain*

Le projet urbain partenarial (PUP)

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui du ministère du Logement et de l'Habitat durable.



© Legende construction

À l'initiative du ou des propriétaire(s) du terrain, constructeur(s), aménageur(s) ou de la collectivité compétente en matière de PLU, le projet urbain partenarial (PUP) permet de négocier et de contractualiser librement, une participation de l'opérateur au financement de tout ou partie des équipements publics. Il reviendra ensuite à la collectivité locale de les réaliser pour répondre aux besoins induits par la future opération d'aménagement d'initiative privée.

Définition

Une participation d'urbanisme

Le PUP est une **procédure financière destinée à assurer le financement de tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations d'aménagement ou de construction en projet.**

Depuis le 1^{er} janvier 2015, il constitue l'une des principales participations d'urbanisme contribuant au financement des équipements publics dont la réalisation incombe aux collectivités locales. Il s'agit bien d'une **alternative facultative** au régime « classique » de la fiscalité de l'urbanisme, puisqu'elle entraîne

une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de dix ans (les parts départementales et celle attribuée à la Région Île-de-France restant dues).

Le dispositif de projet urbain partenarial (PUP) est codifié à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. **Il n'est pas constitutif d'une procédure d'urbanisme opérationnel. Son application précède la délivrance des autorisations d'occuper le sol.**

Sa caractéristique première est d'être **formalisé par convention** directement négociée et conclue entre les futurs auteurs d'opérations de construction (promoteurs, aménageurs, lotisseurs ou propriétaires fonciers) et les collectivités locales ou l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national. La convention fixe toutes les modalités de participation au financement des équipements publics, notamment les montants et les délais de paiement.

Principes du financement des équipements

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme doit financer les équipements propres à l'opération (L 332-15 du Code de l'Urbanisme). Les équipements publics sont à la charge des collectivités qui en assurent la maîtrise d'ouvrage.

La loi encadre strictement les exceptions permettant d'exiger une participation d'urbanisme au financement des équipements publics (L332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les **taxes d'urbanisme** sont calculées forfaitairement et sont dues indépendamment de la réalisation des équipements,

Les **participations d'urbanisme** sont calculées en fonction d'un coût réel des équipements et leur produit est affecté à leur réalisation ; elles doivent obligatoirement respecter les principes de nécessité, de proportionnalité, d'équité, de non-cumul, de non enrichissement et d'égalité des citoyens devant la charge publique.

Pour en savoir plus, se reporter à la fiche sur les taxes et participations d'urbanisme.

Un outil pour deux usages

Initialement créé par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE) en 2009, le PUP a vu en 2014 sa portée et ses modalités de mise en œuvre modifiées par la loi d'accès pour le logement et un urbanisme rénové

(loi ALUR). Elle introduit en particulier le principe de « zones » de PUP qui permet de faire contribuer plusieurs opérations successives.

Outils de financement des équipements publics

Taxes d'urbanisme :

- Part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement (TA) ; taux de 1 à 5% (L331-10 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Versement pour sous-densité (VSD) (L331-36 du Code de l'Urbanisme)

Participations sectorisées d'urbanisme :

- Majoration de la TA (TAm) ; jusqu'à 20% (L311-15 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Convention de projet urbain partenarial (PUP) (L332-11-3 du code de l'urbanisme) ;
- Participation de ZAC (L311-4 du Code de l'Urbanisme).

Participations ponctuelles d'urbanisme :

- Participation pour le financement d'équipement public exceptionnel (PEPE) (L332-8 du Code de l'Urbanisme) ;
- Participation pour financement de l'assainissement collectif (PAC) (L1331-7 du Code de la Santé Publique).

Sous ce mode complémentaire, le PUP est désormais une procédure de financement au service d'une stratégie d'aménagement globale définie sur le moyen terme à l'échelle d'une fraction du territoire et non pas seulement à celle du terrain d'assiette d'une première opération.

Sa souplesse d'emploi permet donc de répondre aux différents enjeux d'aménagement qui peuvent donner lieu à deux catégories de PUP bien distinctes :

- **PUP à convention unique** pour satisfaire les besoins en équipements publics d'une seule opération ;
- **zone de PUP** pour répondre aux besoins en équipements publics de plusieurs opérations.

Le PUP à convention unique : satisfaire les besoins en équipements publics d'une seule opération

C'est l'objectif initialement assigné au PUP. Cette technique de simple contrat est apparue au fur et à mesure de son utilisation comme adaptée au financement d'un (ou de plusieurs) équipement(s) public(s) nécessaire(s) pour satisfaire les besoins d'une opération d'initiative privée, au contraire des

opérations réalisées dans le cadre de la ZAC qui est toujours d'initiative publique, **dès lors que le coût de ces équipements dépasse le montant à recevoir au titre de la part communale de la taxe d'aménagement.**

Dans ce cas, la convention de PUP règle les modalités de participation au financement des équipements publics par l'auteur d'un projet au profit de la collectivité locale compétente en matière de plan local de l'urbanisme (ou de l'État dans les Organisations d'intérêt national, OIN) représentante des différents maîtres d'ouvrage publics. L'auteur du projet peut être un ou plusieurs opérateurs : constructeurs, aménageurs hors ZAC ou propriétaires fonciers juridiquement en indivision. La répartition des coûts des équipements s'effectue sur la base des principes de nécessité et de proportionnalité. Le paiement de la participation peut s'effectuer en une seule fois ou faire l'objet d'un échelonnement.

La zone de PUP : satisfaire les besoins en équipements publics de plusieurs opérations dans un périmètre d'aménagement ou de construction

Les premières applications des conventions de PUP ont rapidement révélé leurs limites quant à la conduite d'une politique de développement coordonnée sur des périmètres qui dépassent l'échelle d'une seule opération privée :

- l'insuffisance du dispositif lorsque les équipements publics doivent, techniquement, être dimensionnés pour répondre aux besoins des terrains constructibles situés à proximité ;
- le refus d'opérateurs intervenant sur les terrains voisins, bénéficiaires des mêmes équipements publics, de signer une convention de PUP afin de conserver le régime plus favorable de la part communale de la TA.

Dans ces situations, la conclusion de la première convention de PUP n'assure qu'un financement partiel des équipements publics à réaliser, sans certitude que tous les acteurs privés acceptent ou soient en mesure de signer un PUP dans des conditions analogues. Ce premier modèle d'application s'est donc révélé contraire au principe d'égalité devant la charge publique entre les futurs usagers et habitants des différentes opérations.

C'est pourquoi la loi ALUR a élargi le champ d'application et de mise en œuvre des PUP en permettant aux collectivités compétentes de **répartir dans un périmètre le financement d'un même programme d'équipements publics par le biais**

de conventions de PUP, concomitantes ou successives, que toutes les opérations bénéficiaires auront l'obligation de conclure.

Dès lors que les équipements publics sont dimensionnés pour répondre aux besoins d'opérations devant faire l'objet de plusieurs autorisations successives d'occuper le sol, la collectivité locale (ou l'État dans le cadre des OIN) doit définir un périmètre, ou une « zone de PUP ». Au sein de ce périmètre, **les porteurs de projet ont l'obligation de signer une convention de PUP** préalablement à la délivrance des permis d'aménager ou de construire.

Cette modification majeure fait ainsi évoluer le cadre purement contractuel et nécessite un important travail d'anticipation pour la collectivité locale. En associant ce régime de financement à la définition de ses objectifs d'aménagement dans son PLU, la commune peut prévoir que le financement des équipements publics nécessaires à son développement urbain sera tout ou partie à la charge des opérateurs.

Pour mettre en œuvre ce second régime de PUP, **la puissance publique instaure par délibération préalable à toute convention une « zone de PUP », qui contraint les pétitionnaires à signer une convention préalable à toute demande d'urbanisme.** Les zones définies sont analogues au secteur de part communale de TA majorée ou au périmètre d'une ZAC (ou aux périmètres des anciens PAE et PVR). La « zone de PUP » englobe nécessairement tous les terrains, classés U ou AU, bénéficiaires des équipements publics.

La délibération précise également le programme d'équipements publics de la zone et fixe les modalités de partage de son coût entre les différentes opérations. En élargissant l'application de la procédure de financement contractuel à l'ensemble des terrains qui profitent d'un même programme d'équipements publics, la collectivité locale délibérante (ou le préfet dans les OIN) doit s'assurer qu'à situation égale, les opérations d'urbanisme supporteront le même niveau de contribution.

Un outil de préfinancement

Le PUP relevant d'un régime contractuel offre la **possibilité (facultative) pour la collectivité d'obtenir un versement anticipé** de la participation des opérateurs, que ce soit **sous forme numéraire ou par apport de foncier.** Les paiements peuvent être conditionnés par les délais de livraison des équipements publics programmés.

Pour la collectivité locale, la détermination de ces délais résultera de sa capacité à financer les équipements en fonction de la réalisation des opérations. Les signataires peuvent en effet s'accorder sur le versement de tout ou partie du montant dû dès la signature de la convention. Dans ce cas, l'intérêt majeur du PUP réside dans la possibilité d'obtenir un réel préfinancement des équipements publics.

Pour le propriétaire foncier, l'aménageur ou le constructeur, la disponibilité des équipements peut conditionner tout ou partie de la commercialisation

de son opération. En effet, les équipements publics, notamment d'infrastructure, sont souvent immédiatement indispensables pour le bon fonctionnement de l'opération (accès, fourniture des fluides et de l'énergie...), ou valorisent le bien et constituent un argument commercial évident (proximité des services publics tels que l'école ou une crèche).

Champ d'application

Le périmètre d'application

Seules les collectivités dotées d'un **plan local de l'urbanisme**, ou d'un **plan d'occupation du sol** ou encore d'un **plan de sauvegarde et de mise en valeur**, peuvent recourir à cet outil. Il ne peut par ailleurs concerner que du foncier situé **dans les zones urbanisées ou à urbaniser** (U et AU des PLU ou U et NA des POS).

Les signataires de la convention

Les parties à la convention de PUP peuvent être exclusivement :

- le **représentant de la collectivité locale** (commune ou EPCI) compétente en matière de PLU, ou le **représentant de l'État** pour les conventions à établir dans le cadre d'une opération d'intérêt national (OIN). Dans ce dernier cas de figure, la convention peut être tripartite si la commune doit réaliser certains équipements ;
- les **porteurs de projets, privés ou publics** (aménageurs, lotisseurs, propriétaires fonciers ou constructeurs) qui projettent de déposer, à terme, une demande d'autorisation d'occuper le sol sur une assiette foncière qu'ils maîtrisent. Ces personnes peuvent se présenter en indivision. Les textes ne font pas de distinction entre la nature publique ou privée des personnes concernées. Il suffit que leurs projets soient consommateurs du programme des équipements à financer.

Les organismes HLM peuvent se grouper avec d'autres organismes, publics ou privés, pour se voir confier la gestion d'un projet urbain partenarial. De même, une collectivité locale peut

être signataire du PUP en tant que propriétaire foncier et à ce titre participer au financement des équipements publics.

L'exonération de la taxe d'aménagement (TA)

Pour que les multiples dispositifs de contributions d'urbanisme ne conduisent pas à un cumul de financements pour une même opération ou un même équipement public, le code de l'urbanisme fixe des règles de non-cumul. En ce sens, la signature d'une convention de PUP ouvre droit à une **exonération de plein droit de la part communale ou intercommunale de la TA** pour les permis de construire délivrés dans le périmètre fixé par la convention (la part départementale et la part de la Région Île-de-France restant dûes). Toutefois, ce **droit à exonération est limité aux dix années** qui suivent la date d'affichage, en mairie, de la signature de la convention. La durée d'exonération est fixée et motivée par la collectivité signataire du PUP.

Dans le cas d'une **zone de PUP**, il lui revient également de fixer la durée de validité de cette zone **dans la limite d'une durée de quinze ans**. Durant cette période, la conclusion d'un PUP est rendue obligatoire pour tout projet de construction ou d'aménagement réalisé dans le périmètre concerné. Au-delà de cette période, le périmètre deviendra caduc, avec un retour au régime normal de fiscalité de l'aménagement.

Le choix du recours au PUP

Il doit résulter d'une comparaison avec l'intérêt et les limites des autres procédures financières permises aux collectivités (TA, Ta majoré, participation de ZAC). Cette comparaison doit également prendre en compte l'articulation avec les outils juridiques et les stratégies d'aménagement privilégiées (diffus, encadré, négocié ou public) en fonction de la maîtrise foncière et des délais opérationnels. Le recours au PUP est praticable essentiellement dans toutes les filières négociées et/ou publiques.

Pour procéder à cette comparaison et choisir le mode de financement le plus adapté, il convient de disposer au minimum des informations suivantes :

- l'identification **du ou des projets devant contribuer au financement des équipements publics** ;
- l'identification **des équipements publics à créer ou à renforcer** pour répondre aux besoins des nouvelles constructions du projet présenté par l'auteur d'une opération ;
- le calcul de **la part du coût des équipements** correspondant à la satisfaction des besoins des futurs usagers et habitants des nouvelles constructions.

Sur cette base, les conditions premières de mise en œuvre du régime du projet urbain partenarial sont identiques à celles du recours à la taxe d'aménagement majorée ou du régime de la ZAC.

L'initiative de la convention

Elle reste le plus souvent **contractuelle et librement négociée**. Elle revient au porteur de projet (propriétaire foncier, constructeur ou aménageur) ou à la collectivité compétente en matière d'urbanisme.

Il convient de ne pas confondre l'initiative du projet, responsabilité relevant du maître d'ouvrage de l'opération (elle est généralement privée dans le cadre du PUP) et l'initiative de la signature d'une convention de PUP, relevant soit du parti public, soit du parti privé, soit des deux en fonction du contexte et de la localisation du projet.

Depuis la loi ALUR, pour parvenir à une répartition équitable des coûts d'équipement, lorsque l'opération se situe **dans une zone de PUP, les signatures de convention de PUP sont imposées par**

la collectivité sur la base des modalités de répartition des contributions qu'elle définit dans sa délibération créant le périmètre de partage.

Dans cette situation, les clauses des conventions relatives à la consistance du programme des équipements publics et à ses modalités de péréquation sont unilatéralement prédéfinies par la collectivité après information ou négociation avec les propriétaires fonciers ou opérateurs concernés. Les autres clauses sont librement fixées, notamment celles visant les dates de réalisation des équipements, les modalités et dates de paiement des participations.

La possibilité d'organiser une concertation préalable

Dans un souci de transparence, la loi ALUR a introduit la possibilité, pour le ou les opérateurs proposant une convention de PUP, **de solliciter l'étude et la tenue d'un débat**, au sein de l'assemblée délibérante, sur le projet d'aménagement ou de construction qu'il envisage.

Cette action doit être entreprise **avant même l'élaboration de la convention**. Elle est préalable et distincte de la délibération du conseil municipal ou communautaire autorisant la signature de la convention. La collectivité est libre d'accepter ou non cette demande de débat préalable. Il lui est également laissé le soin de préciser l'objet du débat et les conséquences à en tirer.

L'aménageur ou le constructeur intéressé par cette demande d'examen préliminaire doit présenter un dossier comportant :

- la définition de son projet d'aménagement ou de construction ;
- la délimitation de son périmètre (futur terrain d'assiette du projet) ;
- la liste des équipements publics dont il estime la réalisation rendue nécessaire par son projet.

Cette mesure conforte les modalités de concertation sur les projets d'aménagement définies par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme. En effet, son paragraphe III bis permet notamment aux futurs pétitionnaires de permis d'aménager ou de construire de solliciter de la personne publique compétente pour statuer sur leur projet qu'elle organise, préalablement au dépôt de leur demande, une concertation « volontaire » auprès de la population.

Le contenu de la convention

Même si le PUP est une démarche simple, souple et librement négociée, elle doit s'inscrire dans un cadre réglementaire précis qu'il convient de suivre attentivement pour limiter tout risque de contentieux administratif. La convention de PUP formalisant toutes les modalités de financement négociées entre les partis doit être rédigée avec attention et de façon claire afin d'éviter tout risque de divergence dans son application ultérieure.

Principes spécifiques aux conventions de PUP en zone de PUP

Dès lors qu'un projet d'opération d'aménagement ou de construction fait apparaître la nécessité de réaliser des équipements publics dimensionnés pour satisfaire les besoins de plusieurs opérations distinctes, la mise en oeuvre de la participation de PUP implique la définition préalable d'une zone de PUP. Les zones de PUP produisent leurs effets pendant une durée maximale de quinze ans.

Dans ces zones définies en application du paragraphe II de l'article L. 332--11-3 du Code de l'urbanisme, les opérateurs privés doivent, préalablement au dépôt de leurs demandes d'autorisation d'occuper le sol, avoir obligatoirement, par voie de convention, accepté de financer la part des coûts des équipements publics qui profitent à leurs opérations.

Concernant une convention de PUP signée dans une zone de PUP, la structure de la convention peut varier par rapport à une convention pour une seule opération sur les points suivants :

- le **programme des équipements** est adapté aux besoins de chaque opération. Lorsqu'un équipement public de la zone n'a pas vocation à satisfaire les besoins des futurs usagers ou habitants de l'opération, son financement peut être écarté du projet de convention de PUP à établir avec cet opérateur. Le programme des équipements publics (PEP) rendus nécessaires par l'opération doit préciser ceux qui sont prévus par la délibération de création de la zone de PUP et ceux qui sont spécifiquement rendus nécessaires par l'opération objet de la convention. Les équipements dont le financement est ajouté peuvent relever ou non du PEP d'une autre zone de PUP ;
- le **calcul du montant des participations** pour les équipements prévus par la délibération créant la zone de PUP doit se référer aux modalités de calcul prévues par cette même délibération. La répartition des coûts d'équipements peut être

fonction de la superficie des terrains d'assiette des permis d'aménager ou de construire, ou du potentiel de constructibilité du terrain d'assiette des opérations. D'autres critères de partage peuvent être utilisés, mais il convient de vérifier qu'ils respectent le traitement équitable d'opérations de même nature.

Principes applicables à toutes les conventions de PUP

Si la plus grande liberté contractuelle prévaut lors de l'élaboration de la convention de PUP, une rédaction simple et explicite est préconisée afin de limiter les risques de contentieux. En tout état de cause, ce document doit mentionner les différents points suivants :

- l'**objet** de la convention ;
- les **parties** à la convention ;
- le **périmètre** de la convention de PUP ;
- la **liste des équipements financés** et le coût prévisionnel pour chaque équipement ainsi que le **coût total** ;
- les **modalités** et les **délais de réalisation** des équipements publics ;
- le **montant et la forme de la participation** à la charge du bénéficiaire de permis d'aménager ou de construire ;
- les **délais de paiement** ;
- la **période d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement**.

Il est également possible de préciser :

- les **conditions suspensives** à l'exécution de la convention ;
- les **garanties conventionnelles** réciproques ;
- les modalités d'établissement d'avenants éventuels.

Les autres dispositifs administratifs applicables

Plusieurs autres points doivent également être pris en compte afin de ne pas compromettre la légalité de la procédure. Ils concernent notamment :

- l'**articulation des procédures d'autorisation du droit des sols et la signature du PUP** : la signature de la convention de PUP et la demande d'autorisation du droit des sols restent deux démarches administratives distinctes. La signature d'un PUP ne donne aucun droit à construire. Il doit toujours être signé avant la délivrance des permis d'aménager ou de construire et lui être annexé selon l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme. À l'inverse, l'arrêté de permis ne constitue pas le fait générateur de la participation ;

- **l'accord préalable de l'organe délibérant compétent en matière d'urbanisme** avant la signature de la convention de PUP par le maire ou le président de l'EPCI selon l'article R. 332-25-1 alinéa 1 du Code de l'urbanisme ;
- **le respect des mesures de publicité** selon l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme ;
- **l'inscription au registre communal des participations** prévu à l'article L. 332-29 du code de l'urbanisme ;
- **l'annexion des PUP au PLU** selon l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme.

Intérêts et points de vigilance

Intérêts du PUP

Pour les collectivités locales

- Méthode contractuelle nécessitant la réalisation d'un diagnostic sur les besoins futurs en équipements publics rendus nécessaires par le développement urbain et permettant l'anticipation d'une stratégie de programmation et de financement.
- Seule contribution financière, en dehors de la ZAC, potentiellement plus rentable que la taxe d'aménagement (même majorée).
- Possibilité de préfinancer les équipements publics pour éviter aux collectivités locales de réaliser seules le portage financier des équipements.
- Dispositif plus souple et plus léger que la procédure de la ZAC.
- Cadre de travail permettant la négociation du contenu des projets urbains et de leur financement.
- Confrontation et ajustement possible entre la vision politique du projet et la réalité du marché immobilier local.

Pour les aménageurs ou les propriétaires fonciers

- Dispositif permettant de débloquer rapidement un projet en contrepartie d'un financement d'une partie des équipements publics.
- Outil palliatif d'un manque d'anticipation de certaines collectivités locales sur leurs besoins en équipements publics et sur leur capacité à les financer.
- Négociation voire concertation, en amont, qui sécurise le déroulement du projet par la suite,
- Dispositif librement négocié contrairement à la taxe d'aménagement fixée unilatéralement par la collectivité.
- Participation équitable entre les différentes opérations successives dans le cadre d'une zone de PUP.

Précautions relatives à la mise en œuvre du PUP

Pour les collectivités locales

- Risque d'une demande de remboursement de l'indû en cas de contribution non justifiée à des équipements.
- Besoin d'une bonne connaissance juridique de la réglementation en matière de financement des équipements publics.
- Difficulté à conclure un PUP avec des propriétaires fonciers.
- Risque de rétention foncière en zone de PUP de la part d'une partie des propriétaires.

Pour les aménageurs

- Risque de « chantage » à la délivrance du permis de construire ou d'aménager et limite d'une demande de participation excédant le financement à juste proportion du besoin en équipements publics.
- Répercussion de la participation dans le prix de vente final des biens ou du foncier aménagé.
- Absence de garantie au titre du droit des sols.
- Nécessité, en phase chantier, d'une bonne articulation entre les maîtrises d'oeuvre (et d'ouvrage) des équipements publics et des bâtiments.

Textes de références

- Code de l'urbanisme : art. L332-11-3, L332-11-4 et R332-11-4
- Loi N°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (loi MOLLE), art. 43 ; JO du 27 mars 2009
- Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès pour le logement et un urbanisme rénové, art. 165
- Décret N° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009

DOCUMENT 8

« Les orientations d'aménagement et de programmation : un outil de projet pour le PLU(i) en faveur du développement durable »
– CAUE atelier URBA – janvier 2019



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un outil de projet pour le PLU(i) en faveur du développement durable

Novembre 2012 / Mise à jour janvier 2019

L'aménagement encadré par les documents d'urbanisme va modifier, parfois bouleverser, la physionomie du territoire, générant un fort impact sur le cadre de vie, les activités, les modes de déplacements, le paysage de la commune et l'environnement. En amont de ces opérations, les collectivités territoriales qui veulent maîtriser l'évolution de leur territoire peuvent recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Celles-ci sont élaborées dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) PLU(i).

Cet outil permet de spatialiser et de préciser les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en cohérence avec les enjeux identifiés dans le diagnostic. Les OAP définissent les conditions d'aménagement de secteurs ou de thèmes spécifiques.

Instituées par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les OA, devenues OAP, ont vu leur importance renforcée au sein du PLU, loi après loi. Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 leur permet même, sous certaines conditions, de se substituer au règlement (en zone U et AU).

Elles sont obligatoires pour les zones AU mais peuvent aussi avoir un intérêt sur les secteurs urbains, agricoles et naturels.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont devenues une pièce opposable majeure de la mise en œuvre du projet intercommunal ou communal.

Art. L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle [...]
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- [...]

1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PRÉCISENT DES PRINCIPES

Les OAP sont sectorielles ou thématiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent être développées à différentes échelles du territoire : du regroupement de plusieurs parcelles au quartier, voire à une intercommunalité entière. Elles prennent soit la forme d'une OAP de secteur, soit s'élaborent sur une thématique.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent être développées sur des secteurs à enjeux, que ce soit des secteurs déjà aménagés ou des extensions urbaines. Leurs vocations sont diverses : requalification ou densification de centre-bourg, réflexions sur des extensions urbaines, aménagements touristiques, intégration paysagère du bâti...

- Elles peuvent aussi être thématiques et porter par exemple sur le traitement des franges urbanisées, les réseaux de liaisons douces, les continuités écologiques à préserver ou à restaurer, la protection et la valorisation du patrimoine...

Les OAP peuvent être à vocation patrimoniale.

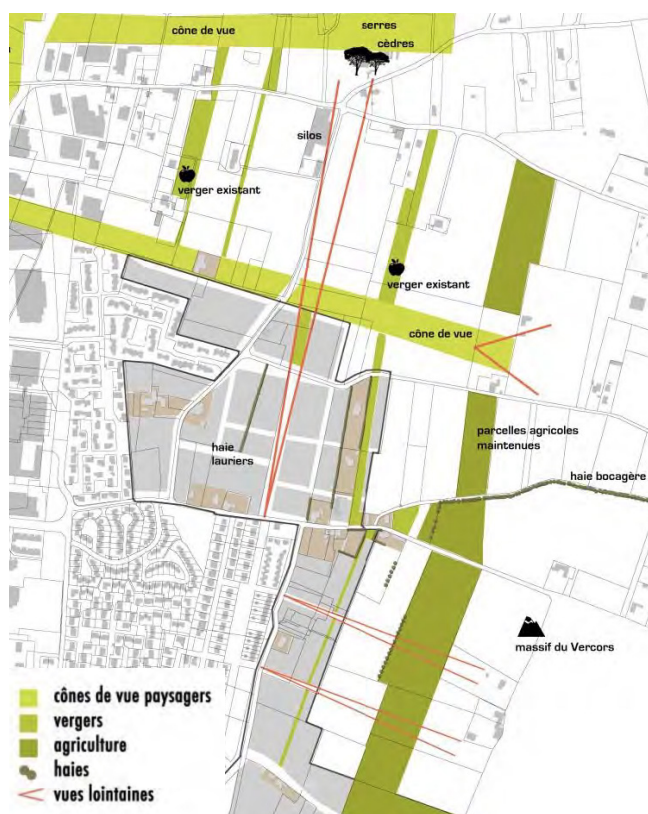
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, [...] » (Art. R151.7 du C.U.) Ces dispositions sont à respecter dans un rapport de compatibilité. En conjuguant les OAP avec les autres outils de protection réglementaire du patrimoine bâti et naturel (Art. L151.19 et L151.23 du C.U.) il devient possible, sur des points précis, d'opposer un rapport de conformité entre le document d'urbanisme et les projets futurs.

Dans les secteurs de renvoi au RNU dans certains PLUi (Art. R151-9 du CU), ces OAP patrimoniales sont particulièrement pertinentes.

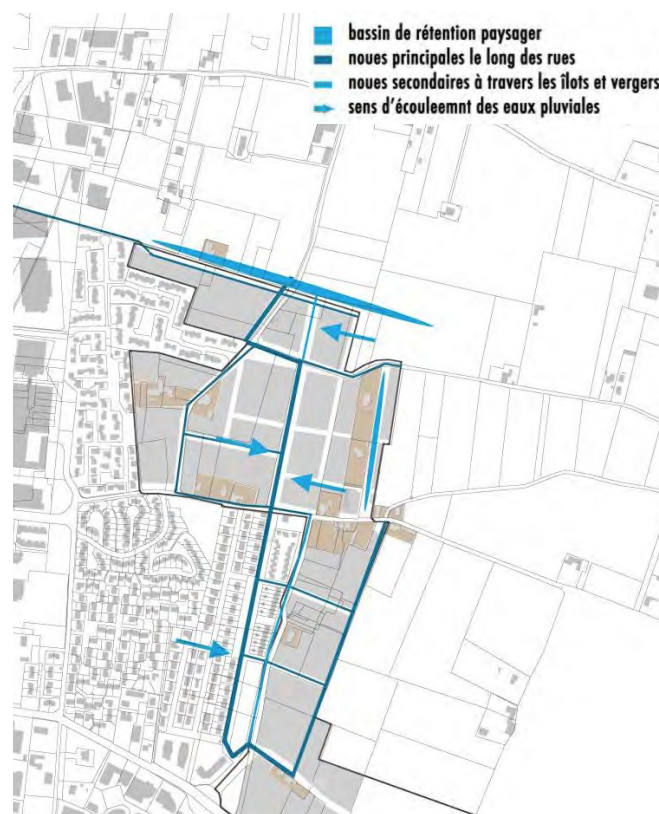
EXEMPLE DU PLU DE VALENCE (26)

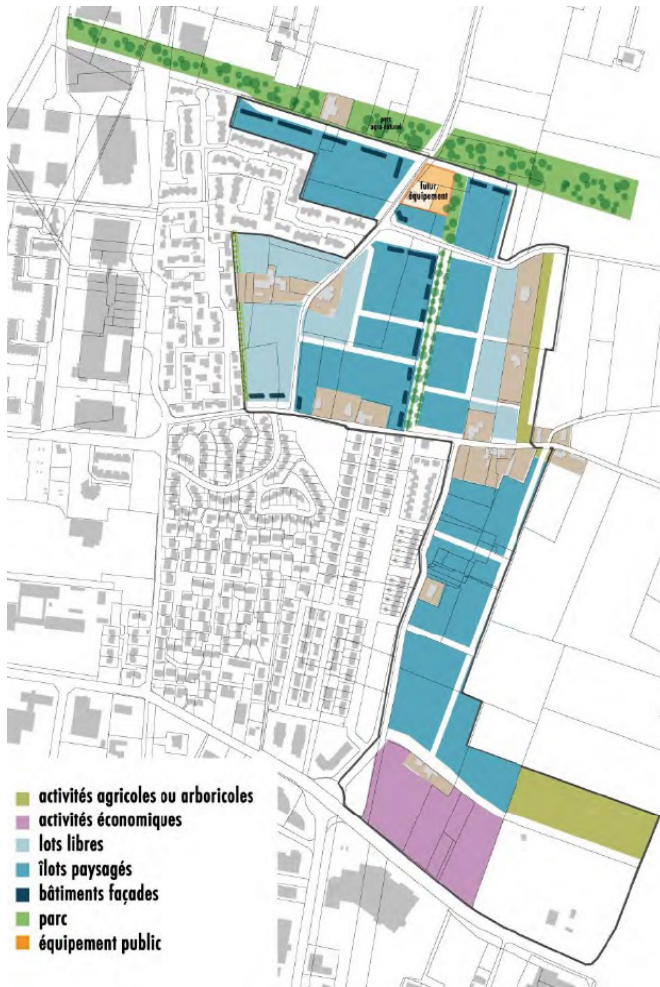
Les OAP rappellent les éléments de diagnostic qui contribuent à la structuration d'un nouveau quartier. Ici, **les trames écologiques**.

Trame verte, biodiversité, usages et paysage



Trame bleue, gestion hydraulique





L'OAP est un outil de mise en œuvre du projet de développement durable du territoire.

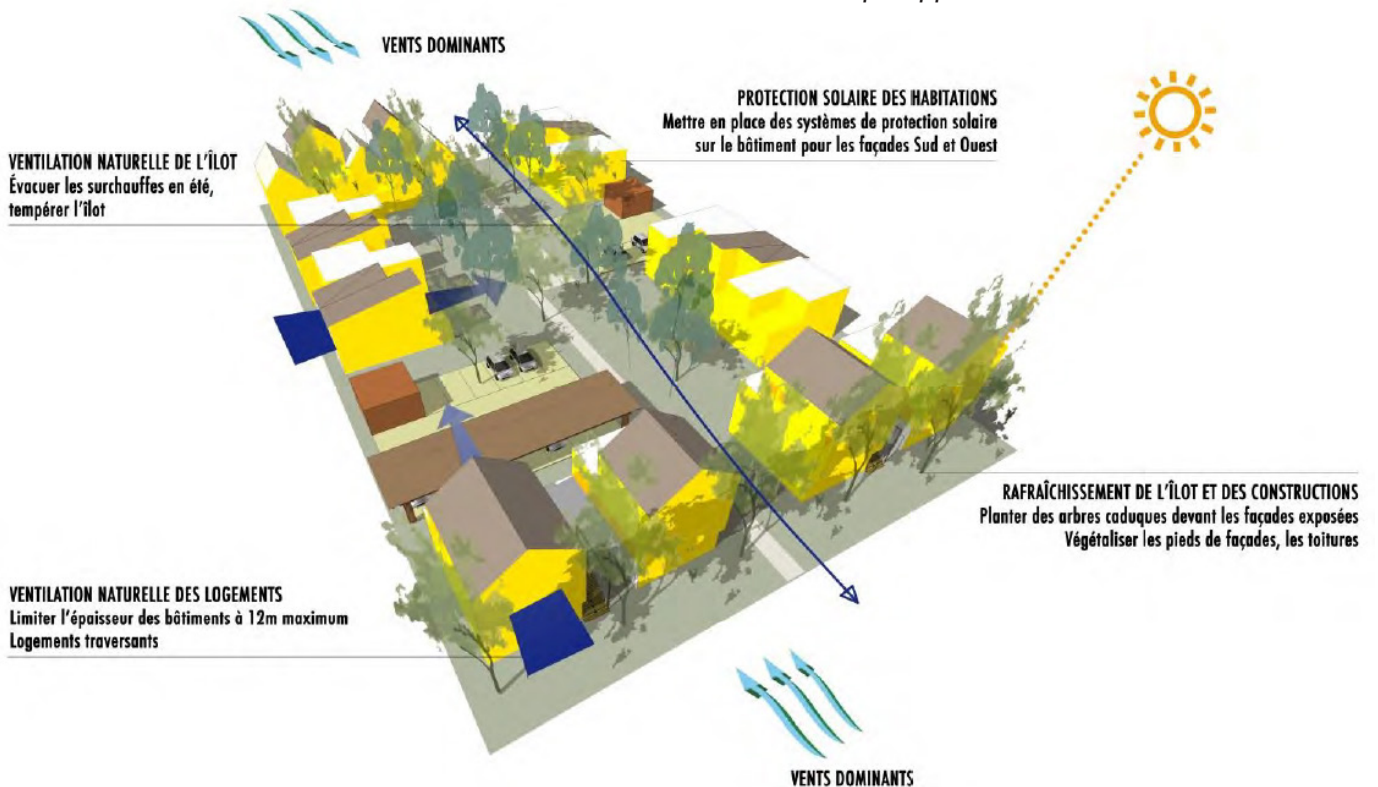
Lors des échanges avec les différents acteurs, la collectivité utilise notamment les OAP pour inviter les aménageurs à intégrer les principes de développement durable que sont :

- la maîtrise de l'étalement urbain, en définissant des principes de densité et de formes urbaines qui limitent la consommation d'espace,
- la qualité du cadre de vie, par un travail orienté sur les espaces publics, les trames végétales, les liaisons douces, les équipements,
- la composition urbaine, la relation entre espace public et espace privé, la construction d'un paysage habité,
- la qualité architecturale par la prise en compte des quartiers situés en continuité de la zone,
- la gestion des ressources naturelles et des nuisances,
- la mixité urbaine, en intégrant des principes de diversité parcellaire, de mixité générationnelle ou sociale, de diversité des fonctions...

EXEMPLE DU PLU DE VALENCE (26)

A gauche, le schéma de l'OAP qui est opposable, répartissant les îlots et leurs usages.

Ci-dessous, l'OAP décline graphiquement des recommandations de principes de conception bioclimatique applicables à l'échelle de l'îlot.

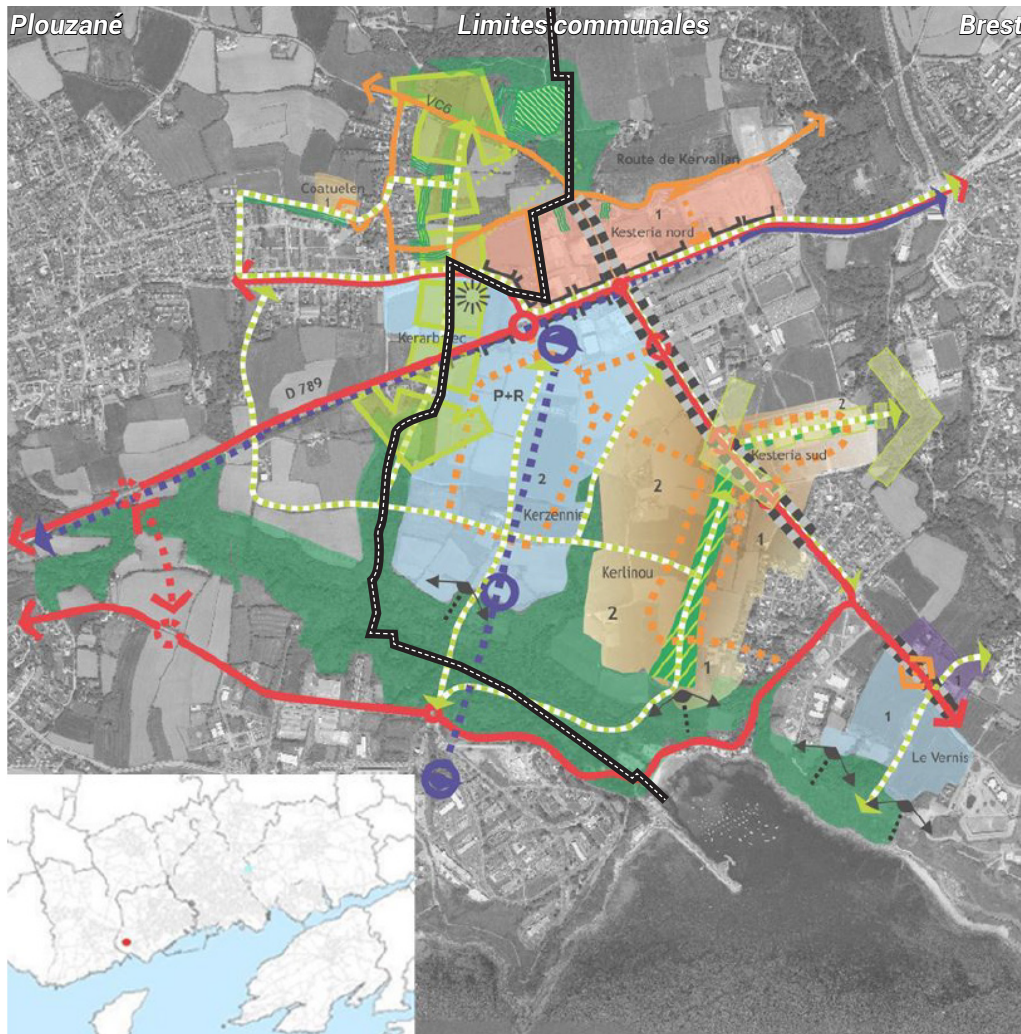


Les OAP dans les PLU intercommunaux

Dans le cadre d'un PLUi, les OAP peuvent avoir une portée encore plus importante et définir les actions et opérations à mener en matière d'habitat et de déplacements. Si l'EPCI est compétent en matière d'habitat, elles peuvent alors lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et/ou de Plan de Déplacements Urbains (PDU) s'il est compétent en matière d'organisation des transports. Dans ce cas, elles sont obligatoirement accompagnées d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Les OAP s'appuient alors sur des réflexions thématiques approfondies, à une échelle plus appropriée pour apporter des réponses concrètes. PLU, PLH et PDU sont élaborés avec plus de cohérence.

Cette échelle d'OAP intercommunales est aussi une échelle intéressante pour d'autres thématiques comme la trame verte et bleue et le patrimoine...



PLUi DE BREST MÉTROPOLE OcéANE (29)

OAP de secteur à cheval sur deux communes, permettant de construire un projet cohérent, fondé sur les logiques du territoire et s'affranchissant des limites communales.

A - Principes d'occupation de l'espace :

- Site privilégié de renouvellement urbain
- Espace métropolitain
- Voie structurante existante
- Principe de voie structurante à créer
- Périmètre où peut être envisagée la création d'un carrefour
- Voie de desserte existante
- Principe de maillage à créer
- Principe de liaisons douces à créer
- Hypothèse de TCSP
- TC existant
- Pôle d'échange envisagé - station
- Élément singulier

B - Principes de répartition de la production :

- Densité croissante
- Habitat
- 25 logements / hectare minimum
- Activités

C - Principes de qualité urbaine et environnementale :

- Connexion à créer
- Boisement, haie boisée à conserver ou à requalifier
- Armature verte existante ou à créer
- Trame verte et bleue existante
- Fenêtre visuelle
- Front urbain
- Rythmes sur le boulevard

D - Phasage

- 1. A court terme
- 2. A moyen et long terme

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PERMETTENT AUX COLLECTIVITES DE MIEUX MAITRISER L'AMENAGEMENT DE LEUR TERRITOIRE

Les OAP permettent à la collectivité d'influer sur les projets structurants de son territoire sans en maîtriser le foncier.

La collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser sur un secteur ou concernant une thématique particulière, lorsqu'elle l'estime nécessaire, et apporter ainsi une plus grande cohérence à l'aménagement du bourg ou de l'agglomération, sans pour autant maîtriser le foncier et sans se substituer aux porteurs de projets. Cela constitue un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières. Les OAP peuvent aussi comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones AU et de l'équipement de ces zones. Néanmoins, si les OAP précisent les grandes intentions du futur projet, elles ne garentissent ni le calendrier de sortie de l'opération, ni sa mise en œuvre, qui dépendent des propriétaires concernés.

Il est indispensable de s'assurer de la volonté des propriétaires de vendre le foncier ou de participer à l'opération, afin d'en éviter le blocage. La collectivité peut, en parallèle, se doter d'outils de maîtrise du foncier, et conjuguer aménagement public et privé.

Ainsi, il **peut être intéressant de conjuguer les OAP avec** un Emplacement Réservé (ER) ou le Droit de Prémption Urbain (DPU) pour un équipement d'intérêt général, tel qu'un aménagement d'espace public, une création de voiries, une construction d'équipements ou de logements sociaux, la mise en place d'une trame végétale. Être propriétaire du foncier permet à la collectivité de mieux encadrer la mise en œuvre de l'opération.

EXEMPLE DU PLU DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VIRE (14)

(Bureau d'études : planis)

Ce PLU accompagne les schémas des principes d'aménagement, opposables, d'illustrations qui ont pour but de préciser les attendus de la commune mais qui, elles, ne sont pas opposables, laissant le concepteur libre de sa propre interprétation des OAP.

Principes d'aménagement
Opposable

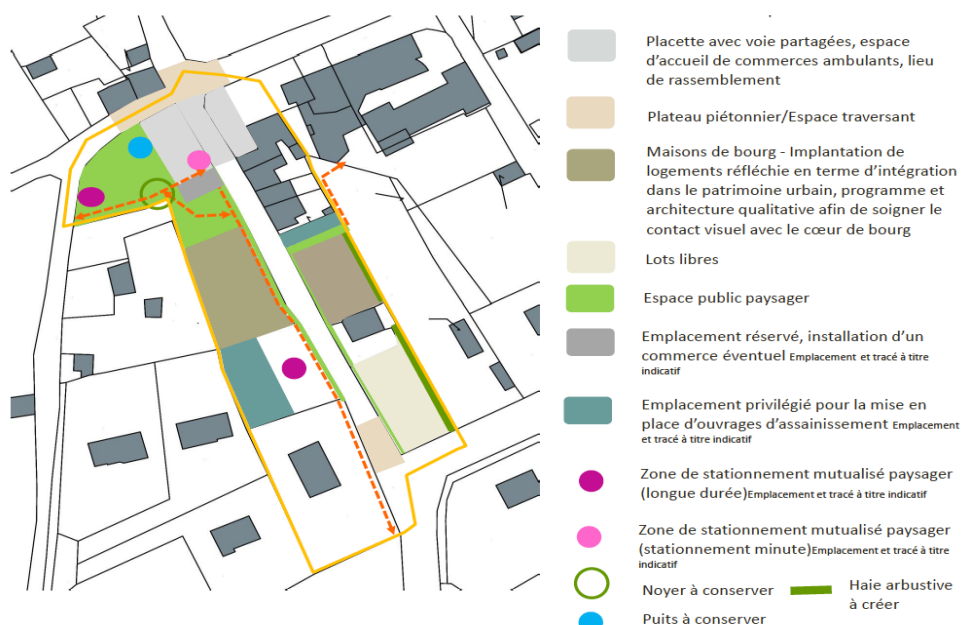


Illustration d'un aménagement possible, à titre illustratif
Traduction possible des principes d'aménagement.
Dessin non réglementaire

Principes d'aménagement Opposable

-  Périmètre de l'OAP
-  Arbres à préserver
-  Mare à préserver
-  Bande d'implantation
-  Trait d'alignement
-  Sente piétonne
-  Gestion des eaux à ciel ouvert
-  Accès
-  Placette à conforter/créer
-  Jardins
-  Terrains de sport/loisirs
-  Prairie/pâturage
-  Verger



PROJET D'OAP SANS RÈGLEMENT POUR LE PLU DE VILLENEUVE-SUR-AUVERS (91)

(Bureau d'études : Le Dez - Legendre, urbanistes / Miléna Gross, paysagiste)

Ce secteur à enjeux, situé à l'interface entre la partie historique du village et les extensions pavillonnaires plus récentes, fait l'objet d'une OAP sans règlement. Elle permet de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur spécifique, en encadrant sa constructibilité, tout en révélant les qualités paysagères et environnementales du site.

Coupes de principes et exemple d'aménagement viennent préciser les intentions du projet.

Le niveau de précision des OAP doit être en adéquation avec le niveau de connaissance de la faisabilité du projet.

Des OAP peuvent rester sans effet si les principes programmatiques et d'aménagement, définis trop précisément, n'ont pas tenu compte des contraintes techniques de l'opération et de la réalité économique du marché. Des études complémentaires de faisabilité, notamment économiques, menées parallèlement à l'élaboration du PLU(i), permettent alors une plus grande précision des principes développés. Dès lors, des compétences en urbanisme opérationnel sont requises et doivent être exigées dès le cahier des charges.

Si la collectivité n'est pas en mesure de mener ces études en parallèle, elle peut surseoir à statuer pendant

deux ans (Art. L424-1 du CU), ou instituer un périmètre d'attente pour une durée maximale de 5 ans dans les zones U et AU (Art. L151-41 du CU). Cette servitude lui permet de bloquer de nouvelles constructions sur le secteur et lui donne le temps d'élaborer un projet d'aménagement global. Elle permet à la collectivité d'interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les élus ont ensuite la possibilité d'ajuster leur projet, en modifiant les OAP existantes ou en intégrant de nouvelles OAP par une modification du PLU(i), si les orientations générales du PADD restent inchangées.

Les OAP dans le cahier des charges du PLU(i)

Lorsque la collectivité passe commande avec un bureau d'études, elle ne connaît pas forcément par avance le type et le nombre d'OAP. Il est difficile de le chiffrer dès le début. Un système d'options ou accord-cadre à bon de commande permet de compléter le contrat si besoin sans avoir à repasser par un appel d'offres...

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, UN OUTIL SOUPLE ET NEANMOINS OPPOSABLE

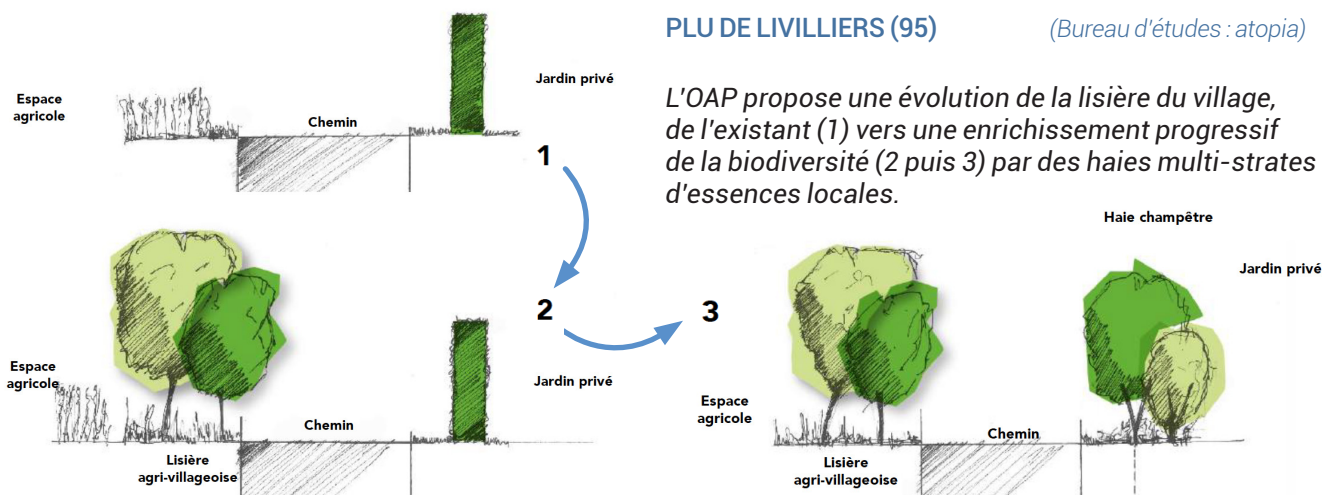
Une forme libre

Aucune forme n'est imposée par le code de l'urbanisme concernant le mode d'expression graphique ou écrit des OAP qui précise qu'« elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement ».

Les OAP permettent de **spatialiser des intentions de projet**.

La forme graphique, sous forme de schémas, croquis, plans, coupes, etc, offre une compréhension immédiate et tout à fait pertinente des volontés de la collectivité territoriale.

L'expression écrite peut préciser les intentions, notamment programmatiques, et décrire les ambiances attendues.



OAP sans règlement

Les nouvelles dispositions permettent de faire des OAP sans règlement écrit. Elles ont été créées pour donner plus de souplesse aux projets et aller vers un urbanisme négocié avec les différents acteurs de l'aménagement.

La loi impose néanmoins d'aborder un certain nombre de thématiques :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement ;
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elles doivent **s'accompagner d'un schéma d'aménagement** qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le principe de compatibilité offre une souplesse pour la réalisation des projets futurs

Les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement, dans un rapport de compatibilité. Ils doivent être respectés dans l'esprit mais non au pied de la lettre, se distinguant ainsi du règlement.

Par exemple, l'opération projetée devra respecter des intentions de création de liaisons piétonnes ou automobiles, de création espaces verts, de maintien d'une haie.

Les OAP peuvent aussi définir la forme urbaine souhaitée, mais sans le degré de précision d'un plan de masse qui, lui, impose des localisations et des prescriptions précises.

Elles permettent d'imposer les orientations majeures tout en laissant à l'ensemble des acteurs de l'aménagement une marge de manœuvre qui pourrait être rendue nécessaire lors de la phase opérationnelle. Le principe de compatibilité permet d'affiner le projet dans une phase ultérieure et de prendre en compte d'éventuelles modifications imposées, par exemple, par la nature des sols ou l'évolution des conditions économiques de l'opération d'aménagement.

En cela, les Orientations d'Aménagement et de Programmation cadrent les opérations futures sans figer leur contenu définitif. Elle **permet aux élus d'exprimer les grandes lignes d'un projet sans qu'ils soient contraints de le définir très précisément.**

À RETENIR...

- 1 | **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent :**
 - de mieux répondre aux enjeux actuels que sont la lutte contre l'étalement urbain, la qualité du cadre de vie, la prise en compte des ressources naturelles, que ce soit en milieu urbain ou rural ;
 - de mieux maîtriser des projets qui auront un impact fort sur l'aménagement du territoire ;
 - de tendre vers des projets de qualité, sous réserve d'avoir examiné la faisabilité de l'opération.

- 2 | **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables dans un rapport de compatibilité, elles permettent :**
 - de déterminer des principes d'aménagement d'un secteur ou d'une thématique ;
 - d'apporter un niveau de réponse pertinent aux enjeux identifiés ;
 - de laisser une latitude d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement.

- 3 | **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une pièce obligatoire du PLU :**
 - elles sont le fruit des réflexions issues du diagnostic ;
 - elles doivent être en cohérence avec le PADD ;
 - elles sont couvertes ou non par le règlement du PLU ;
 - elles doivent intégrer les préoccupations économiques avec justesse afin de favoriser un passage à l'opérationnel en phase avec le contexte local.

Dans la même collection :

- La taxe d'aménagement, un outil de financement pour le projet de territoire (2012)
- Le projet urbain partenarial, un outil de financement des équipements publics (2014)
- Suppression du COS et de la surface minimale de terrain dans les PLU (2014)
- Le PLU intercommunal, un outil de projet en faveur du développement durable (2015)
- La Concertation en urbanisme et aménagement (2016)
- Le Sursis à statuer (2017)
- Le Règlement National d'Urbanisme (2017)

Atelier URBA, les CAUE membres :

CAUE des Bouches-du-Rhône (13)
CAUE des Côtes-d'Armor (22)
CAUE de la Drôme (26)
CAUE de l'Eure (27)
CAUE de l'Hérault (34)
CAUE du Loir-et-Cher (41)
CAUE du Loiret (45)
CAUE de la Manche (50)

CAUE du Nord (59)
CAUE de l'Oise (60)
CAUE du Puy-de-Dôme (63)
CAUE de la Savoie (73)
CAUE de Seine-Maritime (76)
CAUE de Seine-et-Marne (77)
CAUE des Yvelines (78)
CAUE du Val-d'Oise (95)

Comité de rédaction :

P. d'Anfray-Legendre (CAUE 78)
L. Calmesnil (CAUE 50)
H. Cividino (CAUE 45)
C. Delaître (CAUE 76)
S. Huppe (CAUE 27)
G. Réman (CAUE 60)

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement ont un rôle de conseil sur les documents d'urbanisme auprès des collectivités territoriales. Ce rôle a été affirmé par la loi SRU (article R.132-4 du 28 décembre 2015 du Code de l'Urbanisme). Ils sont à vos côtés pour vous faire (re)découvrir les qualités de votre territoire et vous aident dans le choix des professionnels les plus à même de vous accompagner dans vos projets.

CAUE
atelier
URBA

ANNEXE1

« INGEVILLE d'AVENIR : programme du Maire et de la majorité municipale » – INGEVILLE – 2020

Les engagements de la liste INGEVILLE D'AVENIR :

- **Introduire la nature en ville** : rénover les places existantes de la mairie et du marché en les végétalisant au maximum, et créer un nouveau parc public sur un terrain à acquérir à proximité du centre-ville. Priorité absolue de créer un espace vert de détente à destination des habitants. Planter si possible plus d'arbres sur les voiries, et obliger tous les nouveaux immeubles à créer des cœurs d'îlots paysagers en pleine terre.

- **Développer l'activité et le commerce** : accompagner la création d'entreprises en permettant la construction de locaux de type « pépinières d'entreprises », notamment à destination des petites et moyennes entreprises. Favoriser l'installation des commerces en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, à proximité du centre-ville au plus près des habitants.

- **Promouvoir la culture et le sport** : inciter à la réhabilitation du patrimoine industriel de la commune pour y accueillir des projets culturels variés dont un projet de festival associatif dédié aux arts de rue, projet de création d'une nouvelle médiathèque communale si les finances communales le permettent, projet de création d'une nouvelle piscine intercommunale pour favoriser la pratique de la natation si d'autres communes se joignent au projet.

- **Développer les mobilités douces** : favoriser une ville des courtes distances en améliorant la place du piéton, des vélos et des personnes à mobilité réduite dans l'espace public existant, et en aménagement des voiries nouvelles apaisées permettant de faciliter la fluidité de la circulation dans le centre-ville tout en desservant en sécurité les quartiers.

- **Construire des logements adaptés** : favoriser la construction de logements pour tous, notamment des logements sociaux pour rattraper le retard de la commune, des logements adaptés pour les étudiants et les seniors, et des logements en accession à la propriété correspondant aux attentes des jeunes ménages pour attirer à nouveaux les familles dans le centre-ville.

- **Favoriser l'enfance et l'éducation pour tous** : rénover le centre aéré communal existant, et construire un nouveau groupe scolaire sur un terrain à acquérir à proximité du centre-ville. Priorité absolue de pouvoir accueillir les enfants de maternelle et de primaire dans de bonnes conditions. Offrir si possible plus de places en crèche pour permettre de faciliter la vie des habitants.

ANNEXE 2

« Diagnostic interne » – INGEVILLE – 2020

La démographie :

- Population municipale 2018 (INSEE) : 20 000 habitants
- Evolution de + 4% sur la période 2008-2018, soit + 800 habitants en 10 ans, évolution nettement inférieure aux communes environnantes
- 60% des ménages sont composés d'une seule personne. Les familles avec enfants représentent 20% des ménages, en baisse de - 5% sur la période 2008-2018. Départ des jeunes ménages avec enfants pour les communes environnantes
- Les 65 ans et + représentent 30% de la population, en hausse de + 10% sur la période 2008-2018

L'habitat :

- La commune a un taux de logements sociaux de 15% au sens de la loi SRU
- 300 ménages de la commune sont dans l'attente d'un logement social
- Aucune résidence étudiante n'est répertoriée dans la commune
- Le parc de logements existant est constitué à 70% de petits logements (essentiellement T2 / T3)
- 65% des logements datent des années 1960/1970 et présentent des difficultés énergétiques

L'emploi :

- La commune compte 4 000 emplois sur son territoire
- Des fermetures ou départs d'usines et d'entreprises ont représenté une perte de 500 emplois sur la période 2008-2018
- Peu de locaux récents d'activité et tertiaires sont disponibles
- L'attractivité commerciale du centre-ville décline, concurrencée par le développement de zones commerciales en périphérie
- Peu de moyennes surfaces alimentaires et de commerces de proximité présents dans le centre-ville

L'environnement :

- Les espaces verts représentent un ratio d'environ 1 m² / habitant, nettement inférieur aux communes environnantes
- Les surfaces imperméabilisées par le bâti et les voiries publiques représentent près de 80% de la commune

ANNEXE 3

« Les orientations générales du PADD » (extraits) – INGEVILLE – 2020

[...]

IV. LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. EN VIGUEUR

Les objectifs de développement du secteur seront les suivantes :

Il s'agit d'encadrer le renouvellement du tissu pour mieux structurer le territoire et optimiser ce potentiel de développement significatif pour :

- Poursuivre le développement dans l'esprit d'une véritable cité jardin faisant une large part aux espaces verts, aux équipements de proximité, de commerces de voisinage ou d'activités de service ;
- Affirmer la continuité urbaine de la ville tout en maintenant la singularité d'une morphologie ouverte caractérisée par des ouvertures, des retraits limités sur la rue, des ambiances et des qualités d'espaces végétalisés à préserver ou à créer ;
- Intégrer et renouveler les activités commerciales et économiques nécessaires ou compatibles au fonctionnement urbain ;
- Prévoir la possibilité de réaliser les équipements de proximité nécessaires au renouvellement du secteur et à l'accueil de nouveaux résidents ;
- Prendre en compte les caractéristiques patrimoniales du secteur.

Pour cela, il s'agira :

- de constituer un tissu urbain présentant une grande mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, économe d'espace, à la morphologie urbaine dense, acceptant des hauteurs de bâti diversifiées ;
- d'aménager des espaces libres végétalisés au sein des îlots, pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, participant au confort thermique et hygrométrique des occupants des immeubles. Dans le cas de la réalisation d'une dalle, elle sera prévue pour permettre des plantations importantes ;
- d'assurer dans l'ensemble du nouveau quartier une part équilibrée entre surfaces de logements et surfaces tertiaires (bureaux ou commerces) ou d'activités ;
- de garantir un accès aux logements adaptés à tous les niveaux de revenus, par la construction d'une part de logements sociaux et en accession sociale ;
- de répartir commerces et activités (et pour certaines artisanales) en rez-de-chaussée des bâtiments ;
- d'organiser la satisfaction des besoins en matière d'équipements publics de proximité et en particulier la création d'un groupe scolaire ;
- de favoriser des programmes promouvant l'innovation et la créativité, tant urbaines, paysagères, qu'architecturales ;
- de permettre la mise en valeur ou la réinterprétation contemporaine de certains éléments architecturaux du passé industriel et économique du site : préservation de la porte de l'ancienne usine AEROMECA, organisation des bâtiments en référence aux anciens entrepôts, modalités de prise en compte des caractéristiques de la halle et autre rappel au passé du site ;
- Maîtriser la présence de la voiture dans le quartier, en favorisant l'accès des piétons au transport collectif, le partage de l'espace public, l'apaisement et la sécurisation des circulations ;
- de réduire les nuisances atmosphériques et sonores liées aux infrastructures, et aux emprises ferroviaires.

[...]

ANNEXE 4

« Premières hypothèses du projet privé à développer sur le site AEROMECA » – *CONSTRUIRE VITE* – 2020

Premières hypothèses du projet privé à développer sur le site AEROMECA

Le projet privé envisagé par le promoteur *CONSTRUIRE VITE* consisterait tout d'abord en la démolition intégrale du site de l'ancienne usine AEROMECA. En effet, cette démolition est envisagée car la réhabilitation de certains bâtiments, halles, hangars ou structures industrielles existantes semble techniquement complexe à conduire et financièrement coûteuse à réaliser.


Sur ce site d'une emprise au sol de 2,7 hectares, les premières études de constructibilité réalisées par le promoteur *CONSTRUIRE VITE* montrent qu'une surface de plancher d'environ 15 000 m² peut être développée. Cette densité d'environ 100 logements par hectare qui en découlerait est certes nettement supérieure à la densité moyenne existante de la commune d'INGEVILLE (60 logements par hectare), mais permettra de construire de nombreux nouveaux logements.


CONSTRUIRE VITE propose de densifier fortement le site.

La programmation envisagée par le promoteur *CONSTRUIRE VITE* consisterait tout d'abord en la réalisation exclusivement de logements. Il ne semble pas opportun à ce stade au promoteur de développer des commerces ou activités qui ne correspondent pas à son cœur de métier. Il est envisagé de construire essentiellement des logements de type studio, T2 ou T3, correspondant à des besoins pour des étudiants, des personnes seules ou des personnes âgées. Avec une surface moyenne estimée à 50 m², les 15 000 m² du programme développé représenteraient environ 300 nouveaux logements. Il est proposé, pour intégrer une part de logements sociaux, de développer 10% du programme en logement social, soit 30 logements.

Ces éléments constituent des 1ères hypothèses en termes de constructibilité et de programmation urbaine, et peuvent évoluer en fonction des attentes de la commune.

Etat des lieux

Périmètre de l'usine 

Echelle : 1/1000 

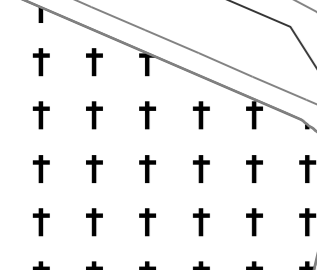
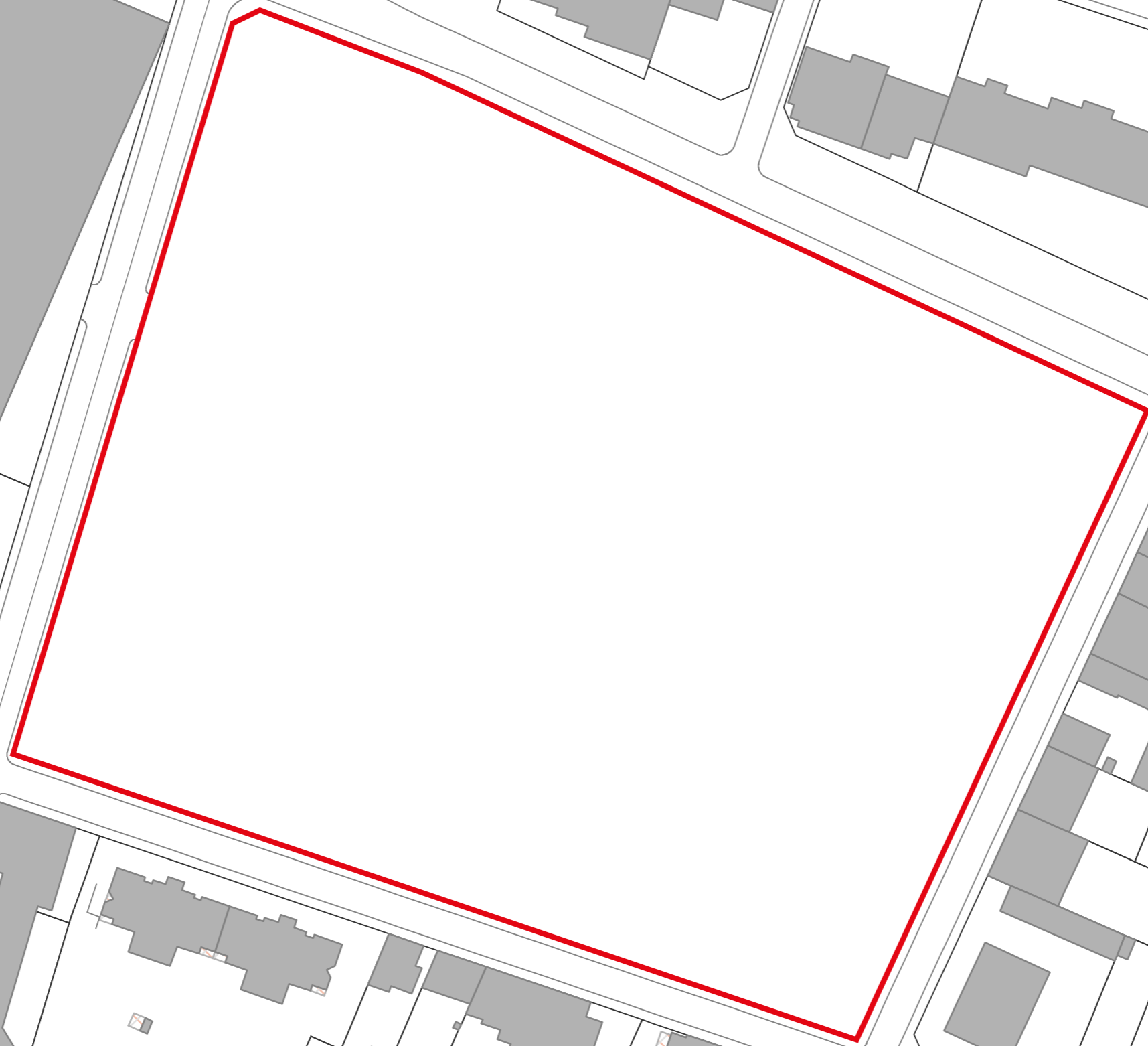


- 1 - halle d'intérêt patrimonial**
- 2 - portail d'entrée remarquable**
- 3 - maison du directeur**
- 4 - haie vive plantée**
- 5 - arbres remarquables**

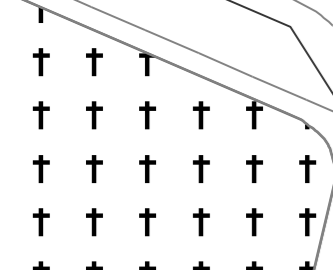
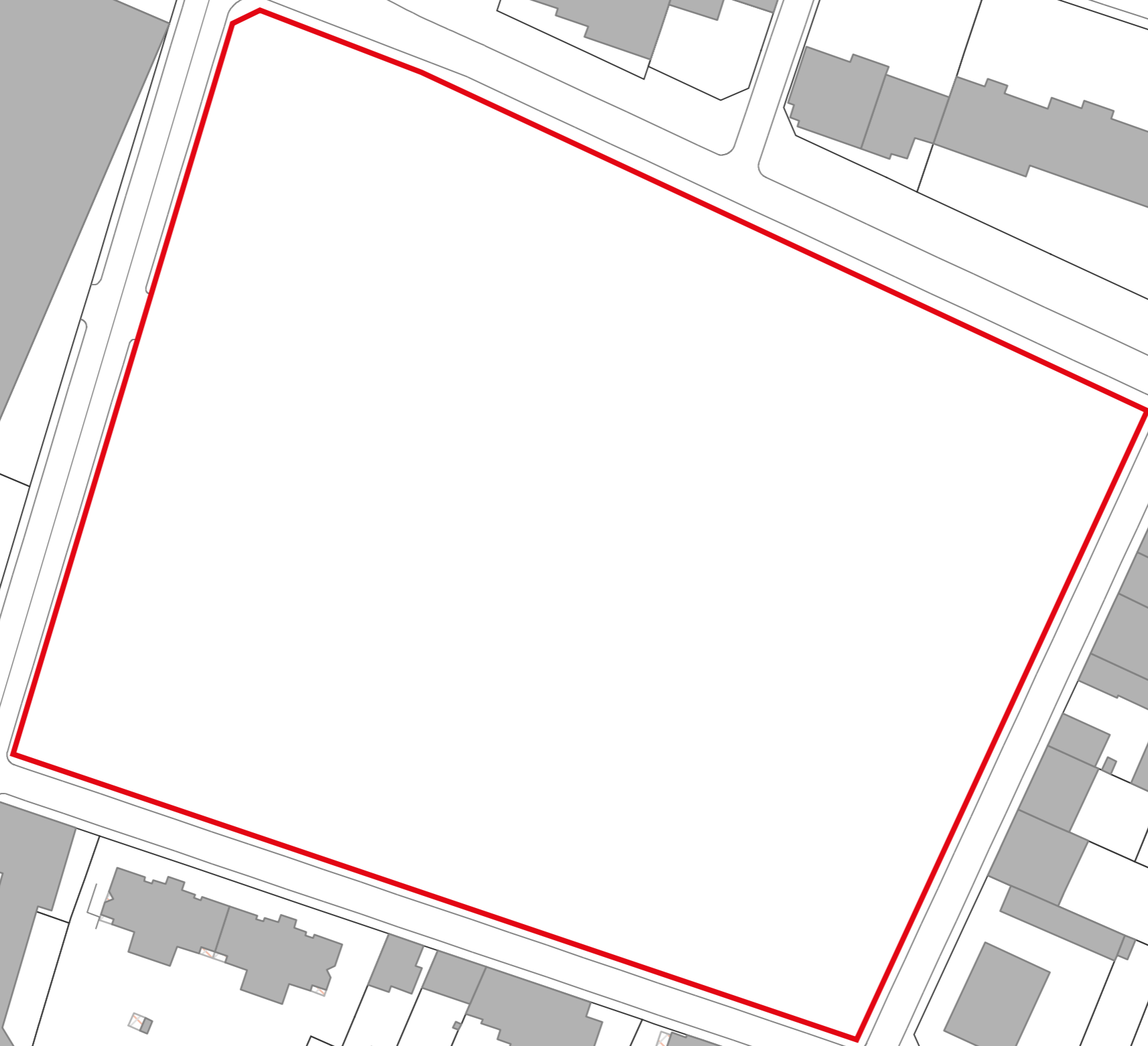
Cadastre

Périmètre de l'usine ———

Echelle : 1/1000

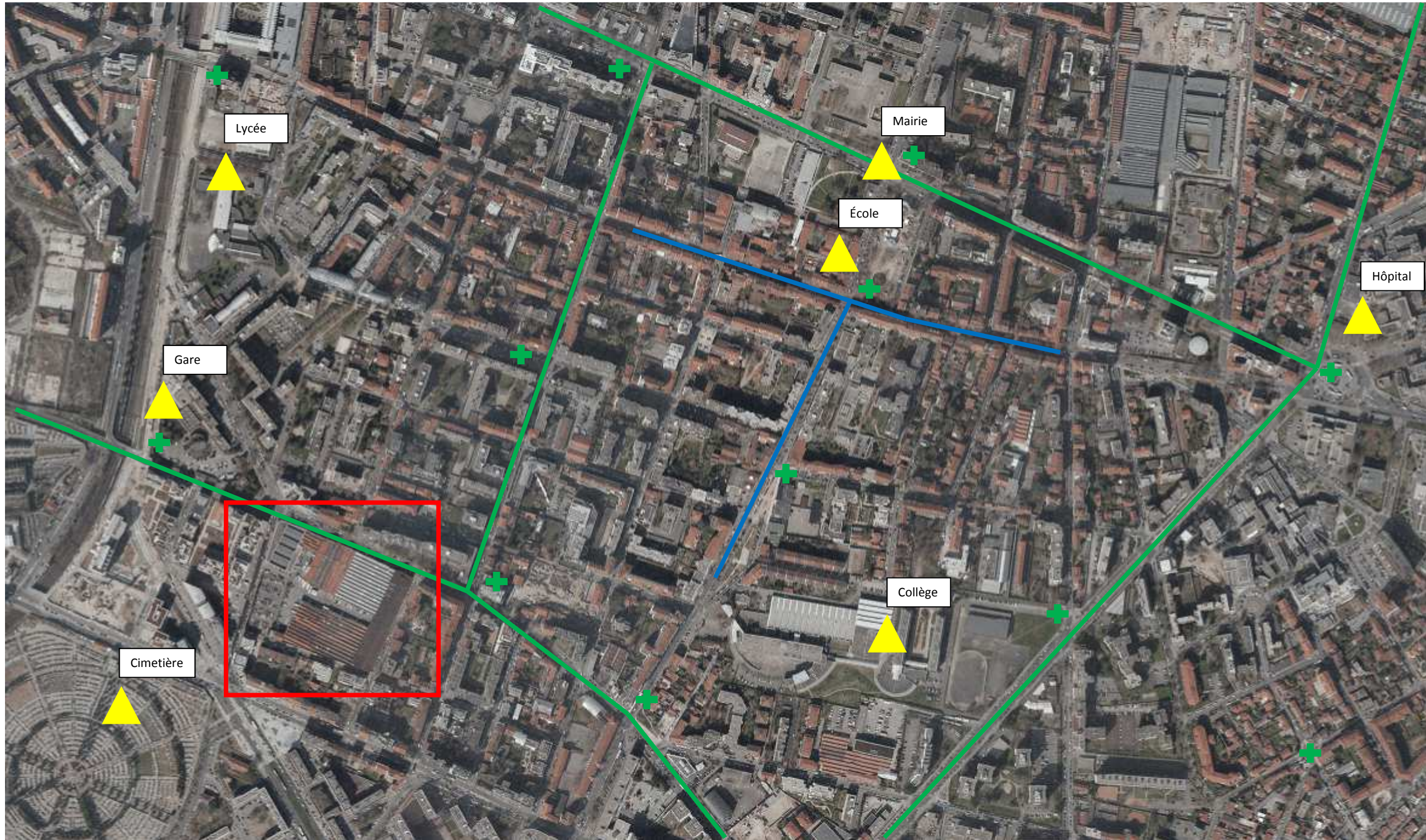







Cadastre
Périmètre de l'usine ———
Echelle : 1/1000



PLAN 3
« Plan de situation / Contexte d'Ingéville » – INGEVILLE
– 2020

Plan de situation / Contexte d'Ingéville



-  Usine Aéromeca
-  Équipements publics
-  Commerces
-  Pistes cyclables
-  Arrêts de bus

Le plan n'est pas à rendre avec la copie.