



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE

les Carnets pratiques



Comment encourager l'intensification urbaine ?

Août 2009

15 €

ISBN 978-2-7371-1710-7

www.iau-idf.fr



Cette édition des *Carnets pratiques* a été réalisée par
**l'Institut d'aménagement et d'urbanisme
de la région d'Île-de-France (IAU idF)**
sous la direction de François Dugeny

Coordination

Muriel Naudin Adam (muriel.naudin@iau-idf.fr)
Etienne Berthon (etienne.berthon@iau-idf.fr)
sous la direction de Vincent Fouchier

Rédaction

Amélie Darley (amelie.darley@iau-idf.fr)
Gwenaëlle Zunino (gwenaelle.zunino@iau-idf.fr)
sous la direction de Jean-Pierre Palisse

Responsable des éditions

Frédéric Theulé (frederic.theule@iau-idf.fr)

Maquette

Agnès Charles (agnes.charles@iau-idf.fr)
Olivier Cransac (olivier.cransac@iau-idf.fr)

Fabrication

Sylvie Coulomb (sylvie.coulomb@iau-idf.fr)

sous la direction de Corinne Guillemot

Médiathèque photothèque

Claire Galopin (claire.galopin@iau-idf.fr)
Aurélie Lacouchie (aurelie.lacouchie@iau-idf.fr)
sous la direction de Philippe Montillet

Photo de couverture

P. Guignard, la Documentation Française - IAU idF - Région
Île-de-France

Impression

Colorteam

Imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement, certifié FSC

© IAU Île-de-France

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés. Les copies, reproductions, citations intégrales ou partielles, pour utilisation autre que strictement privée et individuelle, sont illicites sans autorisation formelle de l'auteur ou de l'éditeur. La contrefaçon sera sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal (loi du 11-3-1957, art. 40 et 41).
Dépôt légal : 3^e trimestre 2009

Sommaire

Préambule 3

Le projet de SDRIF adopté 4

1. L'intensification urbaine : une réponse aux défis de la métropole 6

Rechercher et améliorer la qualité du « vivre en ville »
Six raisons d'optimiser les espaces déjà urbanisés
La nécessité d'évaluer les risques et les impacts...
et d'intégrer de nombreuses dimensions

2. L'état de la question en Île-de-France 9

La moitié des bureaux et les deux tiers des logements
se font dans les espaces urbains existants
Une forte demande d'immobilier d'entreprise en zone centrale
Les leviers : densification, reconstruction et changement d'usage
Le rôle majeur des communes et des intercommunalités
Une grande diversité d'opérateurs
Où agir ?

3. Enjeux et pratiques, les fiches 15

- 1 • Élaborer et mettre en œuvre son projet de territoire
Londres, Les Mureaux, Nanterre, Montpellier, Val-de-Marne, Mulhouse
- 2 • Créer de la mixité
Grenoble, Plaine Commune, le Grand Lyon, Rennes, Paris
- 3 • Articuler déplacements et urbanisme
Grenoble, Le Blanc-Mesnil, Ivry-sur-Seine, Créteil, Dinan
- 4 • Améliorer la qualité de l'environnement
Stains, Nanterre, Noisy-le-Grand, Issy-les-Moulineaux, Vitry-sur-Seine, Choisy, Sevrans
- 5 • Intégrer les espaces publics
Lille, Vanves, Chartres, Nantes, Courbevoie
- 6 • Inventer des formes urbaines adaptées et attractives
Lille, Rennes, Saint-Denis, Mulhouse
- 7 • Respecter et valoriser l'identité des lieux
La Ruhr, Nantes, Paris
- 8 • S'assurer de l'acceptation locale
Montrouge, Pays de Rennes, Brest
- 9 • Anticiper les évolutions futures
Nîmes, Métropole Savoie

4. Les outils 67

Les documents d'urbanisme
L'action foncière
L'urbanisme opérationnel
Les outils financiers
Les outils contractuels



Doivent être particulièrement remerciés

Les partenaires associés à cet ouvrage

Le conseil régional d'Île-de-France, Valérie Mancret-Taylor (DPRSDRIF)
La direction régionale de l'Équipement, Hélène Peskine
L'union régionale des CAUE, Élisabeth Rojat-Lefebvre (CAUE 78)
Les agences de la FNAU, Sylvina Rodriguez-Garcia (Club SCoT FNAU)
Anne-Véronique Vernardet (Audeso), Michel Frangville (Audas)
L'Arene, Dominique Sellier
L'Ordre des architectes, Catherine Jacquot
L'union régionale du conseil français des urbanistes, Jacques Grangé
L'Association française du développement urbain (AFDU), Olivier Morlet

L'AFTRP, Anne Bain
Le Snal, Hervé Gastaud
L'Aorif, Denis Landart, Matthieu Laurent
Nexity, Vincent Heuzé

La communauté d'agglomération
de Saint-Quentin-en-Yvelines, Danielle Gardrat
L'établissement public d'aménagement
de la ville nouvelle de Sénart, François Tiro

Pour leur apport technique

AFTRP, Anne Bain et Fanny Marchand
Audiar, Hélène Bernard
CAUE 78, Pascale d'Anfray-Legendre
CAUE 92, Vincent Lelièvre
CAUE 93, Justine Bourgeois
Composante Urbaine
EPF Île-de-France, Franck Baltzer et Nathalie Tessier
La Compagnie du Paysage, Nathalie Melin
Nexity Villes et Projets, Vincent Heuzé
Ville de Nanterre, Céline Latourte et Sybille Le Duc

IAU îdF, Sandrine Barreiro, Erwan Cordeau,
Carole Delaporte, Renaud Dizain,
Brigitte Guigou, Manuel Pruvost-Bouvatier

Préambule

Des carnets pratiques, illustratifs de la mise en œuvre concrète des grands objectifs du projet de Sdrif

L'IAU Île-de-France souhaite illustrer les grandes orientations régionales à travers une série de carnets pratiques. Ceux-ci ont pour but d'en faciliter la déclinaison dans les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux, mais aussi dans les opérations d'aménagement, par des exemples de bonnes pratiques déjà expérimentées localement, en Île-de-France, en France ou à l'étranger.

Ces carnets pratiques permettent, à partir d'exemples concrets de mise en œuvre, d'affiner et de diffuser les concepts clés exprimés dans le projet de Sdrif (schéma directeur de la Région d'Île-de-France). Ils n'en sont pas des guides d'application juridique, mais l'illustration sous des angles variés des diverses manières de répondre localement aux grands objectifs qui y sont fixés.

Pour garantir un réel partage du contenu, ils ont été élaborés dans le cadre de partenariats et sont donc le fruit d'un ensemble de réflexions et de cas illustratifs, co-construits.

Que tous ceux qui y ont contribué soient ici remerciés.

Ces carnets sont destinés aux responsables de l'aménagement régional et local, notamment les élus et les techniciens des intercommunalités (Scot) et des communes (PLU), mais aussi les aménageurs, les urbanistes et architectes, qui en constituent le public cible.

Le carnet « Comment encourager l'intensification urbaine ? » illustre la notion de compacité urbaine, parfois difficile à faire accepter localement. Ce thème est abordé de manière transversale, avec pour objectif de faire connaître des expériences récentes grâce à une présentation synthétique, illustrée et pédagogique.

Rappel des principales dispositions concernant l'intensification des espaces urbains

Le projet de Sdrif adopté

Le projet de schéma directeur de la Région d'Île-de-France (Sdrif) répond à trois défis fondamentaux des années à venir dans une perspective de développement durable : favoriser l'égalité sociale et territoriale et améliorer la cohésion sociale, anticiper les mutations et crises liées au dérèglement climatique et au renchérissement des énergies fossiles, et enfin développer une Île-de-France dynamique maintenant son rayonnement mondial.

Comme réponse à l'étalement urbain et aux défis évoqués, le projet de Sdrif fait le choix d'une ville compacte, qui offre une nouvelle qualité de vie et dans laquelle il sera possible de vivre, travailler, se ressourcer et se divertir, tout en réduisant les temps de transport. Il fait aussi le choix de préserver les espaces agricoles, boisés et naturels, en favorisant la densification des espaces déjà urbanisés et limitant les extensions urbaines.

Il se traduit dans un projet spatial régional qui propose un fonctionnement métropolitain plus harmonieux et équilibré, de l'espace rural jusqu'au cœur de l'agglomération. Il s'appuie sur une agglomération centrale compacte dont la densification, grâce au potentiel de renouvellement urbain et aux zones mutables, notamment à proximité des gares, devra s'adapter aux caractéristiques et aux atouts des tissus concernés. L'enjeu du logement y est prépondérant mais pas exclusif, en fonction des opportunités offertes aux collectivités de jouer un rôle dans le développement économique régional.

Parce que le cœur d'agglomération, souvent bien desservi, répond aux attentes urbaines des Franciliens, concentre une part importante des emplois régionaux et dispose d'un fort potentiel de mutation et de renouvellement, il doit accueillir une part importante de l'effort de construction régional. Si tel n'était pas le cas, la pression urbaine serait reportée sur l'espace rural, voire au-delà des limites régionales, avec des conséquences inacceptables en termes de consommation d'espace, de recours à la voiture et de déséquilibres sociaux.

La trame verte d'agglomération, développée et mieux maillée, comblera une forte attente sociale et contribuera à la réussite d'une ville plus compacte et plus dense.

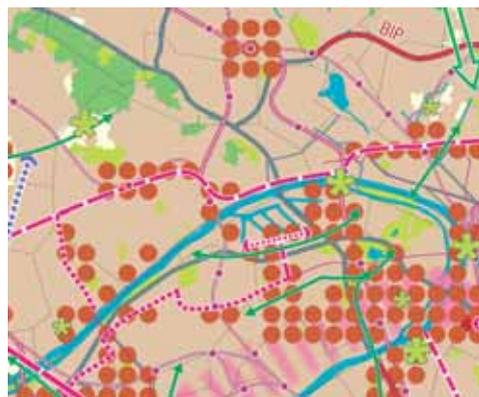
La « carte de destination générale des différentes parties du territoire » traduit géographiquement les orientations du schéma directeur selon la vocation des espaces, et les tracés de principe des projets de transport. Ainsi, le projet de Sdrif demande un effort général de densification du tissu urbain existant, en désignant notamment des secteurs de densification préférentielle.

Optimiser les tissus urbains existants

L'ensemble des tissus urbains existants qui doit faire l'objet d'un effort de densification et d'optimisation est représenté par un aplat bistre.

Les prévisions et décisions d'urbanisme doivent permettre d'accroître les capacités d'accueil de l'espace urbanisé communal en matière d'habitat et d'emploi, en augmentant et diversifiant l'offre de logements et en renforçant la mixité des fonctions.

Au sein des tissus urbains existants, un effort particulier est attendu dans les quartiers de gare. Le projet de Sdrif impose des densités supérieures à celles qui existent déjà dans les quartiers définis par rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, et de l'ordre de 500 m autour d'une station de transport collectif en site propre.



Les secteurs de densification préférentielle

Les secteurs de densification préférentielle sont représentés par des pastilles rouges sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Choisis pour leur potentiel en matière de desserte et de mutabilité, ces secteurs doivent faire l'objet d'efforts spécifiques en matière de :

- densification du tissu, y compris dans les secteurs réservés aux activités ;
- augmentation et diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins du territoire concerné et contribuer à l'effort de construction régional ;
- mixité des fonctions.

La densification préférentielle de ces secteurs implique :

- une approche globale intégrant notamment habitat, emploi, déplacement, insertion paysagère et limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- de veiller à leur insertion dans leur environnement géographique.

Le potentiel de mutation et de valorisation de ces sites ne doit pas être compromis par une construction faite au coup par coup, de manière hâtive ou désordonnée.

Dans les secteurs déficitaires en espaces verts, il faut créer une nouvelle offre permettant de résorber significativement ces carences.

1. L'intensification urbaine, une réponse aux défis de la métropole

Aujourd'hui, il faut être économe pour sa planète, l'espace étant une ressource rare, non renouvelable. Les modes de gestion du développement urbain doivent profondément évoluer.

*Rechercher
et améliorer
la qualité
du « vivre en ville »*

Les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de réduction des déplacements pour répondre à la pression des défis énergétique et climatique, mais aussi les évolutions démographiques (vieillesse de la population, réduction de la taille des ménages) ou les enjeux économiques et financiers poussent à rechercher un modèle de ville plus dense et plus compacte et à optimiser l'utilisation des espaces urbains déjà bien équipés et desservis. C'est cet objectif qu'exprime le concept d'intensification urbaine.

Celle-ci doit s'appréhender à une échelle plus globale (commune, agglomération, bassin de vie ou d'emploi) au-delà des opérations d'urbanisme. À cette échelle, elle peut induire des actions pour le rééquilibrage et la relocalisation des activités urbaines en fonction des évolutions en matière de transport et de l'optimisation des équipements.

L'étalement urbain a un coût écologique, économique et social. Aussi, la promotion d'une ville plus compacte et plus dense a-t-elle des effets positifs en termes de coûts publics d'investissement et de fonctionnement et de coûts pour les usagers de la ville.

Il s'agit d'un processus de renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité (habitat, activités, services et éléments d'aménité urbaine, qualité du cadre de vie) pour une ville plus diverse, vivante et attractive, et non d'une simple hausse quantitative des densités de population et d'emploi.

Intervenir sur la ville existante est à l'évidence difficile et exigeant. L'objet de ce carnet est de proposer, au moyen d'exemples concrets, un certain nombre de bonnes pratiques qui permettent de répondre aux objectifs d'une intensification urbaine assumée et réussie.

1. Prendre en compte la ville dans toutes ses composantes

Les espaces urbains franciliens sont pour beaucoup le fruit de politiques de planification fonctionnelle et de zonage, qui ont longtemps dissocié de façon excessive les différentes fonctions urbaines. La reconquête d'espaces urbains délaissés est l'occasion de « recréer » la ville dans toutes ses composantes : habitat, activités, services, équipements. Économe de déplacements, cette « ville de la proximité » est aussi le gage d'une qualité de vie renforcée et d'espaces urbains plus attractifs et mieux valorisés.

2. Adapter la ville à l'évolution des contraintes énergétiques et climatiques

Outre qu'elle facilite la vie de chacun, la diminution des déplacements, notamment routiers, est devenue un enjeu urbanistique primordial afin de contribuer aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de sobriété énergétique, et d'offrir des solutions alternatives. Une ville plus intense favorise les transports en commun en réponse aux problèmes de déplacements et le développement des modes de transport doux.

3. Répondre au défi de la construction de logements

L'Île-de-France doit impérativement faire un effort massif de construction de logements. Cet objectif ne peut être atteint que si une part importante de cette construction est réalisée là où des densités soutenues sont possibles, ce qui est le cas dans les secteurs déjà bien équipés et desservis des agglomérations.

4. Économiser l'espace, réduire le coût de la gestion urbaine

L'intensification d'espaces urbains et la réutilisation d'espaces urbanisés délaissés ou sous-occupés doivent contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain, en offrant une alternative aux développements extensifs observés aux franges des agglomérations. L'objectif principal de cette gestion économe de l'espace est de préserver au mieux l'intégrité des espaces naturels et agricoles, ressources non renouvelables.

5. Rapprocher les populations les plus modestes

Les populations exclues des marchés immobiliers en raison de la hausse spectaculaire des niveaux de prix et de loyers se tournent vers des marchés de plus en plus éloignés des agglomérations, ce qui les rend plus dépendantes de la voiture, et donc financièrement plus fragiles à cause de la hausse des coûts énergétiques. En développant l'offre de logements dans des zones plus centrales et bien desservies, l'intensification urbaine permet de réduire des inégalités et des déséquilibres entre lieux d'habitat et lieux d'emploi.

6. Accompagner les évolutions démographiques et des modes de vie

Le vieillissement de la population, la diminution de la taille moyenne des ménages et l'évolution des modes de vie (installations en couple plus tardives, séparations et divorces plus nombreux...) entraînent une évolution de la typologie des logements et une demande accrue de centralité et de proximité auxquelles répond l'intensification urbaine.

Six raisons d'optimiser les espaces déjà urbanisés

*La nécessité d'évaluer
les risques
et les impacts...
et d'intégrer
de nombreuses dimensions*

Des conditions nécessaires : l'évaluation des impacts, la maîtrise des risques

L'intensification urbaine implique une hausse des activités humaines sur un espace donné, ce qui induit nécessairement un accroissement des risques et des nuisances liés à ces activités.

Les avantages de l'intensification urbaine ne sont effectifs que si elle est intégrée dans une approche globale qui en mesure les divers impacts économiques, environnementaux et sociaux, aux échelles pertinentes. Le principe de proximité qui préside aux avantages de l'intensification urbaine n'est réel que si la desserte sait s'adapter aux différents motifs, rythmes et échelles de déplacement.

Les composantes de l'intensification urbaine

Pour être complète et réussie, l'intensification urbaine doit conjuguer :

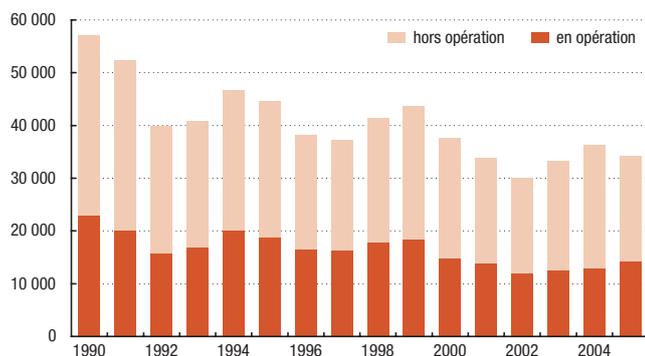
- densités,
- accessibilité en transports collectifs,
- formes urbaines attractives,
- qualité des espaces publics,
- mixité sociale,
- articulation et diversité des fonctions urbaines,
- présence de la nature en ville.

Chacune des démarches et opérations d'intensification urbaine doit s'adapter aux territoires concernés.

2. L'état de la question en Île-de-France

L'intensification urbaine n'est pas un fait nouveau en Île-de-France ni dans l'histoire des villes. Les espaces urbains évoluent en permanence, de manière planifiée ou spontanée, alternant ou conjuguant renforcement des centres-villes et débordements des limites urbaines. Les espaces urbains franciliens qui se sont toujours adaptés aux évolutions démographiques et aux progrès techniques doivent aujourd'hui faire face à de nouveaux défis économiques, écologiques et sociaux.

60 % des logements sont construits hors Zac ou lotissement



Recentrage et polarisation de la construction de bureaux

Mais l'habitat n'est pas le seul moteur de ce renouvellement urbain. Depuis 2000, le renouvellement du parc de bureaux s'est accéléré dans les quartiers d'affaires du centre et les nouvelles constructions se développent en extension du cœur de marché. Plus de 50 % des bureaux créés en Île-de-France ont pris place sur les emprises foncières disponibles aux abords de Paris ou de La Défense. Au-delà, en proche couronne, le marché tend à se restructurer autour de pôles secondaires. À l'exception du sud-ouest francilien, siège des unités de recherche industrielle, la construction décroît en grande couronne.

Vers un renouvellement de l'offre de locaux d'activités en zone centrale

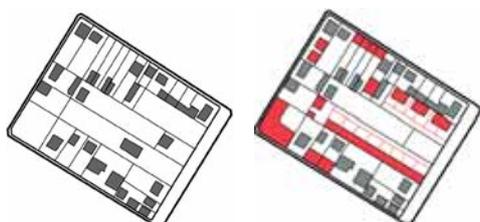
Depuis quelques années s'amorcent un renouvellement et une diversification de certaines zones d'activités de la zone centrale. Ces espaces servent désormais de base arrière à toute une gamme de PME opérant dans l'agglomération (maintenance, livraison express, travaux de finition du bâtiment...). En témoigne le succès récent des parcs d'activités sous réserve d'accessibilité routière et de qualité paysagère. Toutefois, nombreuses sont aussi les zones d'activités sous-occupées du fait de leur enclavement ou d'un environnement pénalisant. Le renouvellement de l'offre immobilière ne s'y fait pas spontanément alors même que les PME-PMI locales sont confrontées à une pénurie de locaux.

En outre, les zones d'activités économiques ont été rejetées le plus souvent à « l'extérieur » des urbanisations, dans des lieux isolés, souvent enclavés. Ce phénomène, courant dans les grandes agglomérations, concerne également les espaces ruraux où ces zones d'activités sont rarement intégrées aux villages, bourgs et agglomérations secondaires.

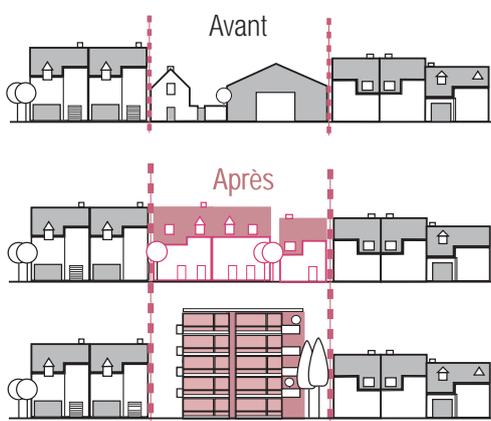
La moitié des bureaux et les deux tiers des logements se font déjà dans les espaces urbains existants

Une forte demande d'immobilier d'entreprise en zone centrale

Les leviers : densification, reconstruction et changement d'usage



Densification à la parcelle



Locaux industriels transformés en bureaux

Les trois grands processus de l'intensification

L'intensification urbaine s'appuie sur trois grands processus conjugués, d'ampleur et de nature variés.

La densification des tissus urbains : un processus majeur d'intensification urbaine

La densification correspond à la mobilisation de parcelles vacantes, de cœurs d'îlots, de fonds de parcelles ou à des accroissements des hauteurs bâties dans les espaces urbains. Elle s'inscrit le plus souvent dans la trame urbaine existante. Elle est liée à l'évolution des règles de constructibilité, à un remaniement de l'espace public ou encore à une valorisation des marchés immobiliers qui poussent à des optimisations foncières. Les processus de densification subissent les effets des cycles de révision des documents de planification, des cycles immobiliers plus ou moins entretenus par de multiples politiques publiques, ou encore des cycles de peuplement. On observe que le besoin de densification est d'autant plus fort que le milieu urbain est déjà dense.

La reconstruction : vers de nouvelles perspectives d'intensification urbaine

La reconstruction correspond à un renouvellement d'immobilier obsolète. Elle s'inscrit dans des cycles de renouvellement du bâti qui sont différents selon qu'il s'agit de logements ou de l'immobilier d'entreprise. Ces dernières années, la reconstruction a fortement touché les tissus urbains anciens de proche couronne, conduisant dans le même processus à une augmentation des hauteurs moyennes de bâti et à une évolution des formes urbaines. Un des écueils en a été la spécialisation sociale ou fonctionnelle de certains quartiers. Aujourd'hui, de nouveaux territoires sont touchés par ce processus : les grands ensembles, dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (PNRU), et les quartiers d'affaires du centre, avec le renouvellement de bureaux.

Les changements d'usage : un potentiel d'intensification urbaine à optimiser

Récemment, les terrains industriels reconvertis ont fourni la source la plus importante des changements d'usage. Entre 1982 et 1999, 2 600 ha ont été délaissés par l'industrie en Île-de-France, offrant d'importants potentiels à la densification et la reconstruction. Or, les changements d'affectation sont restés sous-exploités puisqu'un tiers des espaces industriels délaissés restait en friche ou en chantier en 1999 (soit plus de 800 ha). Ces friches urbaines constituent un potentiel d'intensification urbaine à condition de mettre en place une politique volontariste.

Les acteurs de l'intensification urbaine

Depuis les années 1980, beaucoup de compétences en matière d'urbanisme ont été attribuées aux collectivités locales. Les communes ont une responsabilité majeure dans la définition des stratégies visant l'intensification urbaine. En Île-de-France, les structures intercommunales sont encore récentes à l'échelle de territoires de projets, mais devraient jouer un rôle croissant.

Les communes : premiers acteurs de l'intensification

Vers une plus grande qualité des plans locaux d'urbanisme

En ce qui concerne les plans d'aménagement et de développement durable (PADD), un bilan dressé en 2007 sur environ 70 plans locaux d'urbanisme franciliens fait ressortir un manque de réflexion sur le long terme et de clarté dans les cartographies par objectif, quand elles ne sont pas absentes. Les liens doivent être moins distendus entre les objectifs annoncés du PADD et les éléments de leur mise en œuvre (stratégie foncière, adaptation des règlements, etc.).

Une anticipation foncière indispensable

Face aux potentiels d'intensification présents dans le tissu diffus, les communes adoptent différentes stratégies. Selon leur taille et l'organisation des services municipaux, certaines assurent un suivi des transactions foncières et immobilières qui leur permet d'anticiper sur les mutations urbaines futures de leur territoire. Celles qui en ont les moyens et la volonté utilisent le cas échéant leur droit de préemption urbain pour s'assurer la maîtrise des prix et du foncier dans le cadre de leur projet d'aménagement. La veille foncière, qu'elle soit assurée directement ou déléguée à un établissement public foncier, permet à la commune de maîtriser son marché foncier et d'intervenir pour éviter toute spéculation. C'est d'autant plus important dans une logique d'intensification urbaine où le foncier est soumis à valorisation.

Une intervention plus forte dans le cadre des permis de construire

De plus en plus de communes interviennent seulement à l'étape de la délivrance des permis de construire. Elles se positionnent ainsi en interlocuteur direct des opérateurs en conditionnant la délivrance des permis à des critères négociés ou en imposant un architecte-conseil. Si cette stratégie permet de garantir une certaine qualité urbaine opération par opération, en revanche, elle rend impossible l'anticipation nécessaire à la mise en œuvre d'un projet de ville.

La Zac : un des outils de l'intensification urbaine

Cette évolution des pratiques au niveau de la délivrance des permis de construire coïncide avec l'abandon de la procédure de Zac observé depuis les années 1990. En 2005, seuls 35 % des logements et 45 % des bureaux ont été réalisés en Zac. Cet outil opérationnel est aujourd'hui délaissé, soit en raison de la loi SRU de 2000, qui n'en fait plus un outil dérogatoire au droit des sols, soit en raison de la crise qu'ont connue les opérations de Zac dans les années 1990. Pourtant, selon certaines communes, cette procédure reste efficace pour financer des équipements et mettre en œuvre une péréquation financière garante de mixité. Elle est également le moyen de donner un signal fort aux opérateurs.

Le rôle majeur des communes et des intercommunalités

Une grande diversité d'opérateurs

Les sociétés d'économie mixte, des partenaires efficaces

Les sociétés d'économie mixte (Sem) sont un outil d'aménagement qui associe collectivités locales et partenaires privés. Aussi facilitent-elles le dialogue entre les différents acteurs qui interviennent en cours d'opération. De plus, leurs compétences et leurs savoir-faire leur permettent d'intervenir dans le cadre d'aménagements complexes et de régénération urbaine s'inscrivant sur le long terme. Enfin, elles ont une bonne connaissance du territoire sur lequel elles sont implantées. L'Île-de-France compte 63 Sem d'aménagement dont la mission est de conduire des opérations de construction ou d'aménagement pour le compte des collectivités territoriales, ainsi que 56 Sem immobilières dont la mission est de construire, louer et gérer des parcs immobiliers pour des particuliers ou des entreprises. Elles gèrent 256 000 logements dans la région.

Les établissements publics fonciers d'État, régionaux ou départementaux contribuent eux aussi à la mise en œuvre pratique de l'intensification.

Des opérateurs de logement social qui s'inscrivent dans le long terme

Dans le cadre de la politique de rénovation urbaine pilotée par l'Anru, les bailleurs sociaux deviennent des acteurs prépondérants de l'intensification urbaine. Leur métier évolue vers un plus grand investissement dans l'aménagement. À la différence des promoteurs privés qui une fois leurs produits vendus ont achevé leur opération, le bailleur social doit se poser la question de la valorisation du produit dont il aura la gestion sur 40/50 ans. De plus, en Île-de-France, les bassins de vie sont nombreux et divers et la gestion du patrimoine par un bailleur sera différente en fonction de celui dans lequel il intervient.

Le rôle des investisseurs dans le renouvellement d'immobilier d'entreprise

Plus de la moitié des bureaux créés en Île-de-France ont pris place sur les emprises foncières disponibles aux abords de la capitale ou de La Défense. Leur reconquête doit beaucoup aux stratégies des investisseurs, dont le rôle est désormais primordial dans le processus de production. Proches de Paris, ces emprises offrent des perspectives de rendement élevé. À cette logique financière s'ajoute la préférence des investisseurs pour des développements compacts et polarisés car cette offre de grandes surfaces à prix compétitifs est recherchée par les grands groupes et les administrations afin de rationaliser leur implantation et de regrouper des équipes dispersées.

Le rôle des opérateurs privés dans l'intensification urbaine

Les récentes évolutions législatives leur ayant donné une place croissante, les opérateurs privés sont devenus des acteurs très présents en Île-de-France. Ils interviennent en intensification urbaine et tiennent également le rôle d'aménageurs dès lors que l'opération atteint une certaine envergure et qu'elle est l'objet d'une politique concertée de la part de la collectivité locale.

Les opérateurs qui interviennent ainsi en diffus, actuellement le plus fort potentiel d'intensification, sont généralement de petites structures immobilières qui ont une bonne connaissance des territoires et se saisissent des opportunités offertes par les évolutions réglementaires ou les transactions foncières et immobilières. Leur rôle, prépondérant, nécessiterait de développer les actions des collectivités locales vis-à-vis d'eux.

Les espaces clés de l'intensification urbaine

Dans le contexte francilien, différents types d'espaces apparaissent, par leur potentiel, comme des espaces clés à la mise en œuvre des stratégies d'intensification urbaine.

Le potentiel d'intensification dans le diffus urbain

Les évolutions récentes indiquent que l'essentiel des logements est construit dans le diffus, surtout dans les espaces les plus denses de l'agglomération, montrant qu'il existe encore d'importantes possibilités d'intensification dans les tissus urbains. L'enjeu, au niveau des communes, est de s'appuyer sur ce potentiel tout en s'assurant de la qualité des opérations et en maintenant une mixité sociale et fonctionnelle. Le plan local d'urbanisme (PLU) est l'outil privilégié pour garantir la qualité des formes urbaines.

Les quartiers de gares

Les quartiers des 800 gares franciliennes, même s'ils recouvrent des situations très diverses en termes de qualité de desserte, de structure et de densité urbaines, donnent l'occasion de renforcer l'offre de logements et d'emplois accessibles à pied depuis les pôles de transport en commun. Dans les années 1990, certaines grandes opérations de revalorisation ont permis d'intensifier la ville autour de gares, mais les quelques 25 projets récents qui portent sur des quartiers de gares en Île-de-France se sont voulu moins ambitieux en termes de taille et de densité. Aujourd'hui, l'enjeu est de maximiser l'usage de ces espaces bien desservis, que ce soit pour l'habitat, les équipements ou les activités, en garantissant « l'effet » de centralité et une certaine qualité de déplacements, tout en intégrant les contraintes spécifiques liées aux nuisances sonores.

Les quartiers dégradés d'habitat social

La politique nationale de rénovation urbaine offre des perspectives nouvelles d'intensification urbaine, orientées vers des objectifs de mixité. Elle devrait concerner tous les acteurs de l'intensification : communes, bailleurs sociaux et opérateurs privés. L'enjeu est, dans un premier temps, de favoriser le désenclavement de quartiers isolés du tissu urbain classique, le traitement et la valorisation des espaces publics, la diversification et la revalorisation du parc immobilier, l'organisation d'une plus grande mixité fonctionnelle et d'un meilleur équilibre habitat-emploi. Dans un second temps, l'ensemble de ces actions doit conduire à une revalorisation foncière de ces espaces et permettre d'en faire des espaces potentiels de densification, ou du moins des espaces à l'urbanité plus affirmée.

Où agir ?



Intensification dans le tissu diffus



Valorisation des quartiers de gare



Rénovation urbaine d'habitat social



Mobilisation dans les zones mutables



Requalification des grands axes

Les grandes zones mutables

Les 800 ha d'espaces industriels délaissés qui restaient en friche ou en chantier en 1999, sont autant d'opportunités de changements d'usage, qui aujourd'hui restent sous-exploitées. La mobilisation de ces sites en friche ou sous-utilisés est soumise à la rentabilité économique de l'opération de reconversion. L'enjeu est donc de trouver des usages futurs, des montages opérationnels et un phasage qui permettent d'en garantir la rentabilité. La complexité de ce type d'opérations nécessite généralement une mobilisation des pouvoirs publics.

Les grands axes urbains, les façades fluviales

Les créations de tramways, les requalifications d'axes routiers ou encore la promotion du fleuve comme territoire de projets sont autant de démarches qui offrent l'occasion de valoriser demain de nouveaux espaces urbains. Encore peu mobilisées jusqu'à présent, ces potentialités peuvent se développer et les démarches de développement durable doivent y trouver leur sens.

3. Enjeux et pratiques, les fiches

Cette partie a pour but de présenter des démarches de projet mises en œuvre dans le cadre d'une politique d'intensification urbaine répondant aux objectifs de développement durable.

Elle s'articule autour de 9 points correspondant aux grandes questions qui se posent dans la conception et la mise en œuvre d'un projet de territoire :

1 • Élaborer et mettre en œuvre son projet de territoire

Londres, Les Mureaux, Nanterre, Montpellier, Val-de-Marne, Mulhouse

2 • Créer de la mixité

Grenoble, Plaine Commune, le Grand Lyon, Rennes, Paris

3 • Articuler déplacements et urbanisme

Grenoble, Le Blanc-Mesnil, Ivry-sur-Seine, Créteil, Dinan

4 • Améliorer la qualité de l'environnement

Stains, Nanterre, Noisy-le-Grand, Issy-les-Moulineaux, Vitry-sur-Seine, Choisy, Sevran

5 • Intégrer les espaces publics

Lille, Vanves, Chartres, Nantes, Courbevoie

6 • Proposer des formes urbaines adaptées et attractives

Lille, Rennes, Saint-Denis, Mulhouse

7 • Respecter et valoriser l'identité des lieux

La Ruhr, Nantes, Paris

8 • S'assurer de l'acceptation locale

Montrouge, Pays de Rennes, Brest

9 • Anticiper les évolutions futures

Nîmes, Métropole Savoie

Chaque point se décline en plusieurs messages illustrés par des démarches de projet et présentant des outils de mise en œuvre.

Il ne s'agit pas d'une approche exhaustive, mais bien de pistes intéressantes à promouvoir.

Les cas présentés ne sont pas nécessairement parfaits en tous points, mais ils permettent de souligner les éléments positifs et d'alerter sur les éventuelles difficultés rencontrées.

Le projet de territoire

1 • Élaborer et mettre en œuvre son projet de territoire

L'élaboration d'un projet de territoire est la première étape qui permet de croiser différentes approches de l'aménagement et de les mettre en cohérence dans une stratégie globale. Ce projet est la traduction d'une vision politique et il donne les grandes orientations qui seront reprises aux différentes échelles de planification. Il implique un temps de maturation qui comprend la définition d'une stratégie politique, les études préalables, le temps de l'élaboration et l'adhésion des différents acteurs et partenaires.

Définir une stratégie globale d'intensification urbaine

L'intensification urbaine, ce n'est pas seulement une construction plus dense. Cela nécessite avant tout une réflexion sur le fonctionnement de l'agglomération et l'articulation entre les différents types d'espaces (urbains, naturels, agricoles, autres...), qui implique de croiser différentes thématiques à différentes échelles. Il peut aussi s'agir de retrouver un équilibre entre les besoins d'intensification et les besoins d'extension urbaine.

Appliquer une démarche de projet aux Scot et PLU

Les Scot (schéma de cohérence territoriale) et les PLU ne sont pas seulement la production de documents réglementaires. Ils correspondent à une démarche qui intègre les études préalables et la définition d'un projet stratégique, en particulier dans leur PADD. Les objectifs d'intensification urbaine étant posés, c'est à ce niveau qu'ils doivent trouver une traduction réglementaire.

Intégrer les études préalables

Dire qu'il est nécessaire de croiser les thématiques à différentes échelles signifie qu'il faut appuyer le diagnostic, les orientations d'aménagement et le règlement sur des études techniques portant sur la demande de logements, le foncier, les déplacements, les équipements... Ces études doivent permettre de s'interroger sur la faisabilité du projet de territoire d'autant plus qu'il concerne des tissus urbains denses. Le temps consacré aux études ne doit pas être considéré comme perdu car il permet une mise en œuvre plus rapide, et rend donc le projet dynamique et évolutif.

Articuler les documents d'urbanisme

Définir une stratégie d'intensification urbaine suppose de clarifier ce qui relève de chaque niveau de planification et de s'assurer de la déclinaison de ces grands objectifs à travers les différents documents d'urbanisme et de leur mise en œuvre opérationnelle.

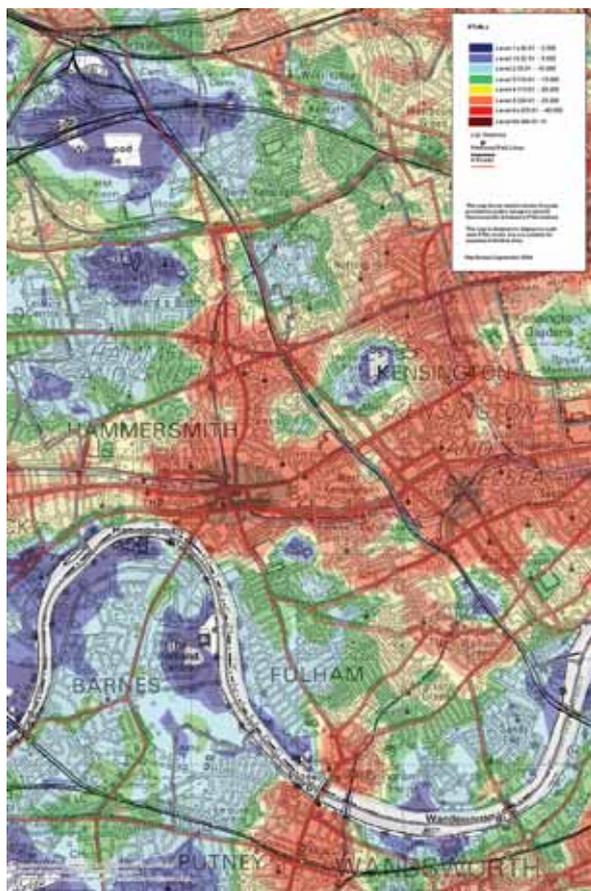
Mobiliser les acteurs

Les acteurs et les partenaires de l'intensification urbaine doivent s'impliquer dès la définition de la stratégie, afin de composer avec les attentes et les contraintes de chacun, d'enrichir le projet et d'aller vers une adhésion collective.

Ce sont :

- les différents niveaux des collectivités locales, les opérateurs fonciers, les aménageurs (établissements publics, Sem...), les promoteurs et bailleurs sociaux et les gestionnaires de services urbains (eau, déchets...);
- les organismes de conseils (agences d'urbanisme, agences de l'énergie, observatoires, CAUE...), les grands propriétaires fonciers, les chambres consulaires et les fédérations professionnelles;
- les habitants et personnes travaillant dans le quartier ou le fréquentant.

Définir une stratégie globale d'intensification urbaine



Niveaux d'accessibilité dans l'arrondissement londonien d'Hammersmith and Fulham (à partir desquels sont fixées les densités autorisées)

À Londres, des règles de construction calées sur le niveau de desserte

La mise en place d'une politique d'urbanisme maniant différentes échelles et divers outils peut concourir à la densification.

En vue d'une densification adaptée aux lieux de meilleure desserte ferrée, l'arrondissement de Hammersmith décline d'abord sur son territoire les directives nationales d'aménagement (Planning Policy Guidance) : celles-ci fixent comme objectif de densifier leur tissu urbain et de maximiser l'usage des « brown fields », c'est-à-dire des friches urbaines ou des espaces délaissés, en visant de préférence les lieux bien desservis en transports collectifs.

C'est ainsi que les densités de construction autorisées (l'équivalent du coefficient d'occupation du sol en France) sont calées sur la qualité de la desserte, selon des isochrones situées autour des stations de métro et hiérarchisées.

Sont ensuite aménagés en priorité les espaces publics autour de ces stations, afin d'encourager les promoteurs privés et stimuler la densification, par l'attrait nouveau que représentent ces espaces pour les usagers.

Fiche d'identité

LOCALISATION : arrondissement londonien d'Hammersmith and Fulham, Londres

ACTEURS : mairie de Londres

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

Population : 171 000 habitants en 2006, contre 165 000 en 2001

Densité brute : 10 400 habitants/km²

SOURCES : Directives nationales d'aménagement (Planning Policy Guidance)

Densités de construction autorisées (équivalent du coefficient d'occupation du sol en France)

Points de vigilance

L'action urbaine concentrée autour des stations de métro risque de décourager la densification sur le reste du territoire, pourtant l'un des plus centraux de Londres, et bien innervé par des réseaux de bus.

Appliquer une démarche de projet aux Scot et PLU

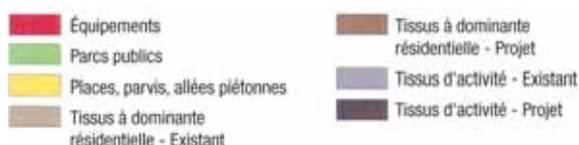


Schéma de cohérence urbaine des Mureaux (SCUM), extrait

Le schéma de cohérence urbaine des Mureaux : un projet de ville défini avec les partenaires, en préalable à l'élaboration du PLU

Les études préalables à l'élaboration d'un PLU conduisent à la réalisation d'un véritable projet de ville.

La réalisation d'un schéma de cohérence urbaine pour la commune des Mureaux (Scum) a pris la forme d'un plan d'ensemble développant les orientations du projet à différentes échelles. Y sont précisés des objectifs de programmations et les outils de mise en œuvre opérationnelle : « Le Scum est aujourd'hui le support de référence pour les projets en cours ou à venir. Il est devenu naturellement la base du PADD du PLU. »

Le CAUE a joué le rôle d'assistance à la maîtrise d'ouvrage grâce, notamment, à un accompagnement méthodologique, des conseils sur les études préalables et un suivi de la concertation.

L'équipe pluridisciplinaire ayant mené le Scum est aujourd'hui l'architecte-conseil de la commune. Elle assure la cohérence des projets et réalise les cahiers des charges afférant.

Fiche d'identité

LOCALISATION : les Mureaux

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville des Mureaux

MAÎTRISE D'ŒUVRE : Atelier JAM

ACTEURS : commune (élus et services), DDE 78, conseil général, CAUE, bailleurs...

DATES : PLU en 2002-2006 ; Scum en 2003

PÉRIMÈTRE : commune des Mureaux

SOURCES : CAUE 78

Points de vigilance

Il faut prendre en compte et anticiper les délais d'élaboration du PLU (de 2002 à 2006) souvent longs. Il est important de noter que consacrer du temps aux études préalables permet d'en gagner dans sa mise œuvre.

Intégrer les études préalables



Simulations 3D selon les règles du PLU



Exemple de réalisation selon les règles du PLU, « programme Joffre »

À Nanterre, des études foncières pour articuler le règlement du PLU aux objectifs de construction affirmés dans le PADD

Les études foncières menées dans le cadre du PLU de Nanterre se sont déroulées en trois phases :

1. Recensement des parcelles mutables

Ce recensement a strictement porté sur une zone à vocation mixte (UBa) créée autour des grands axes urbains pour en favoriser le renouvellement (objectifs du PADD). Le recensement a pris en compte les parcelles supérieures à 1 000 m² (ou 250 m² dans le cas d'un contact direct avec des grands axes). Ont été exclues les parcelles : détenues en multipropriété ; construites en R + 2 et plus ; sur lesquelles des permis de construire récents ont été déposés ; de propriété communale ; accueillant des constructions remarquables...

2. Évaluation du degré de mutabilité

Le degré de mutabilité des parcelles a été précisé :

- à court terme, sur celles où des contacts ont déjà été établis pour la réalisation d'une construction ;
- à moyen terme, sur celles qui regroupent toutes les conditions de mutabilité, mais où il n'y a pas de contacts ;
- à long terme, sur les autres.

3. Évaluation des potentiels constructibles en fonction des articles du règlement

Sur les parcelles considérées comme mutables à court ou moyen terme, des simulations en 3D de volumétries théoriques ont permis de visualiser les conséquences du règlement sur la constructibilité des parcelles.

Fiche d'identité

LOCALISATION : plan locale d'urbanisme de Nanterre (92)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville de Nanterre (92)

MAÎTRISE D'ŒUVRE : Atelier JAM

ACTEUR : commune de Nanterre

DATES : recensement en 2003 ; PLU approuvé en 2007

PÉRIMÈTRE : ville de Nanterre

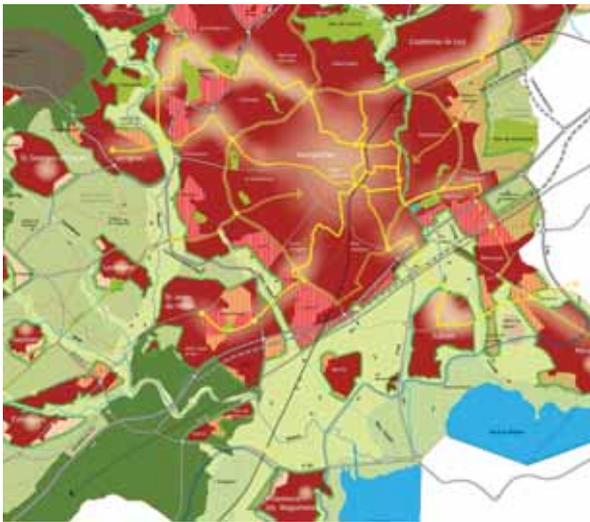
QUELQUES CHIFFRES À RETENIR : 101 emprises mutables identifiées

SOURCES : Nanterre

Points de vigilance

La commune trouve nécessaire d'étendre l'analyse des mutabilités foncières à tout le territoire pour évaluer le foncier pouvant accueillir des équipements de façon stratégique et prospective, et pour accompagner la réflexion sur les futures évolutions du document d'urbanisme (zonage, ER...).

Articuler les documents d'urbanisme



Scot de Montpellier, extrait

Montpellier Agglomération

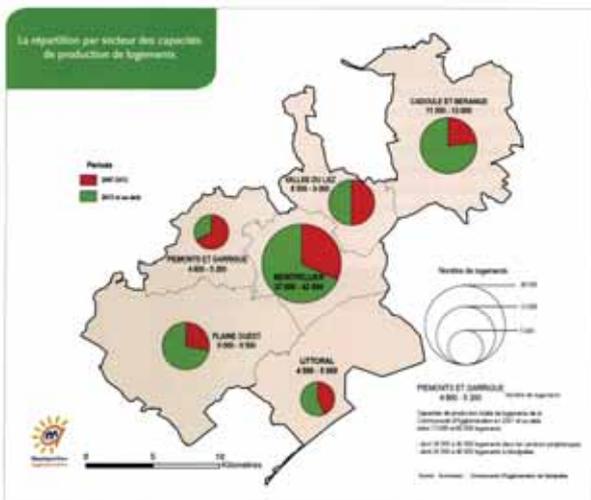
Le Scot de Montpellier comprend un schéma spatial qui précise les secteurs d'extension et d'intensification urbaine

Le Scot de Montpellier fixe un objectif de production de 5 000 logements/an à l'échelle de l'agglomération. Il se compose d'un schéma spatial, opposable au PLH (programme local de l'habitat) et au PLU, qui situe les secteurs d'extension et d'intensification urbaine.

À partir d'une analyse des projets en cours et d'une évaluation des capacités dans les zones d'extension du Scot, le PLH propose un plan d'actions territoriales de la production de logements, qui se traduit par des cartes et des fiches par secteur de programmation élaborées avec les communes.

Des conventions d'application entre l'agglomération et les communes contractualisent ensuite ces engagements.

Pour s'assurer de l'application de son PLH, l'agglomération finance une partie des études préalables au PLU.



Communes-Communauté d'agglomération Montpellier

La répartition par secteur des capacités de production de logements

Fiche d'identité

LOCALISATION : programme local de l'habitat, Montpellier (34)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : communauté d'agglomération de Montpellier

MAÎTRISE D'ŒUVRE : bureau d'études Urbanis

DATES : diagnostic du PLH en 2003, approuvé en 2007 ; approbation du Scot en 2006

PÉRIMÈTRE : agglomération de Montpellier

SOURCES : PLH de Montpellier

Mobiliser les acteurs



Réalisation de bureaux dans le Val-de-Marne



Immobilier d'entreprise à Créteil : parc Breche Créteil

Fiche d'identité

LOCALISATION : Observatoire départemental de l'immobilier d'entreprise du Val-de-Marne

ACTEURS : DDE 94, CG94, CCI 94 et professionnels de l'immobilier d'entreprise

DATES : création de l'Odime en 2003

PÉRIMÈTRE : département du Val-de-Marne

SOURCES : IAU îdF

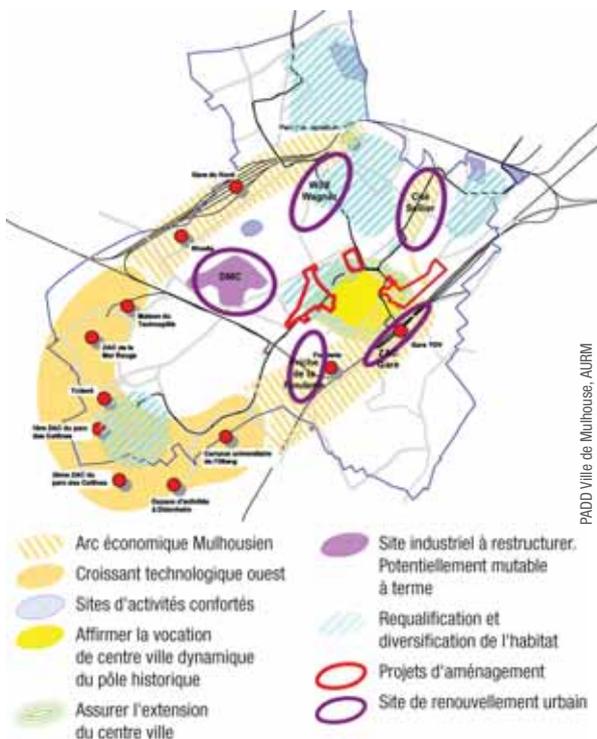
Dans le Val-de-Marne, un observatoire partenarial pour une vision prospective assurant plus de cohérence et de visibilité

À l'échelle du Val-de-Marne, les réflexions prospectives menées par l'Observatoire départemental de l'immobilier d'entreprise (Odime 94) sur les potentialités foncières, par exemple, permettent de donner de la cohérence aux différents projets de renouvellement. Elles apportent également de la lisibilité aux acteurs quant aux opportunités d'implantation.

Cette structure développe également des actions de concertation en amont des projets et accompagne les collectivités locales par des interventions pédagogiques. Enfin, elle propose des solutions aux collectivités locales pour le financement d'études.

L'Odime 94 regroupe les professionnels privés de l'immobilier d'entreprise (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs) et les acteurs publics de l'aménagement du territoire (État, collectivités territoriales...).

Mobiliser les acteurs



PADD Ville de Mulhouse, AURM



AURM

Politique urbaine de Mulhouse, les secteurs d'intervention

Fiche d'identité

LOCALISATION : Mulhouse (68)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville de Mulhouse

MAÎTRISE D'ŒUVRE : société d'équipement de région Mulhousienne (Serm)

ACTEURS : commune, agence d'urbanisme, Sem, Opac, CDC

DATES : création de la Serm en 1990 ;
création de la Zac en 1990 et 1991 ;
projet urbain en 1993 ;
contrat de ville en 1994

PÉRIMÈTRE : commune de Mulhouse

SOURCES : agence d'urbanisme de la région de Mulhouse

À Mulhouse, une culture de projet partagée avec les partenaires

Le projet urbain de Mulhouse est l'outil d'orientation pour la transformation de la ville.

Une concertation s'est déroulée dans le cadre de 17 conseils de quartiers qui ont été pérennisés, permettant une réflexion permanente sur le renouvellement de la ville.

Le projet urbain a donné lieu à la création de Zac, à la mise en place d'un contrat de ville, à la programmation de plusieurs Opah (opération programmée d'amélioration de l'habitat) et à une programmation budgétaire de la ville directement liée au projet. Il s'est ensuite traduit au niveau réglementaire par la révision du Pos de Mulhouse.

L'insuffisance de résultats a nécessité la mise en place de nouveaux outils :

- une cellule inter-services municipaux ouverte aux partenaires (agences d'urbanisme, CDC, Opac...);
- des schémas d'évolution urbaine à l'échelle de secteurs opérationnels qui ont permis de donner des réponses spécifiques et adaptées.

Ainsi, la municipalité dispose d'une culture de projet partagée avec les partenaires qui lui offre une plus grande efficacité dans la réalisation.

Points de vigilance

Les moyens d'action traditionnels de la ville sont insuffisants s'ils ne sont pas accompagnés d'une réelle démarche de projet.

2 • Créer de la mixité

L'intensification urbaine doit être l'occasion de créer plus de mixité : renforcer le commerce de centre-ville, y intégrer les activités artisanales, conforter les centralités bien desservies en transports collectifs, rapprocher les habitants de leur lieu de travail, offrir des équipements adaptés et des logements diversifiés. Cette intensification peut être vue comme un moyen de rentabiliser la création d'équipements collectifs, en en optimisant l'usage.

Plus de mixité

Croiser besoins et potentiels en matière d'habitat et d'activités

Cela nécessite de développer une vision prospective des besoins en fonction des évolutions démographiques, économiques et sociales.

Au-delà de la seule question quantitative, il est nécessaire de s'interroger sur la diversité et l'agrément des logements, des lieux de travail, des services, tout en y associant une réflexion approfondie sur les besoins en équipements.

Développer ou maintenir la mixité des fonctions

Derrière l'idée de mixité fonctionnelle, il s'agit de rechercher un équilibre entre logements, emplois, commerces, services et équipements, tous les composants de la ville. Cela peut se traduire de différentes manières : par des règlements, une contractualisation, un travail permanent avec les différents acteurs de la ville, ou la création de structures dédiées au commerce, à l'artisanat, à l'immobilier d'entreprise...

Développer ou maintenir la mixité sociale

La mixité sociale ne se résume pas à la seule production de logements sociaux, c'est également donner la possibilité à chacun d'évoluer dans son parcours résidentiel. Proposer une offre de logements permettant aux ménages d'effectuer leur parcours résidentiel, c'est offrir :

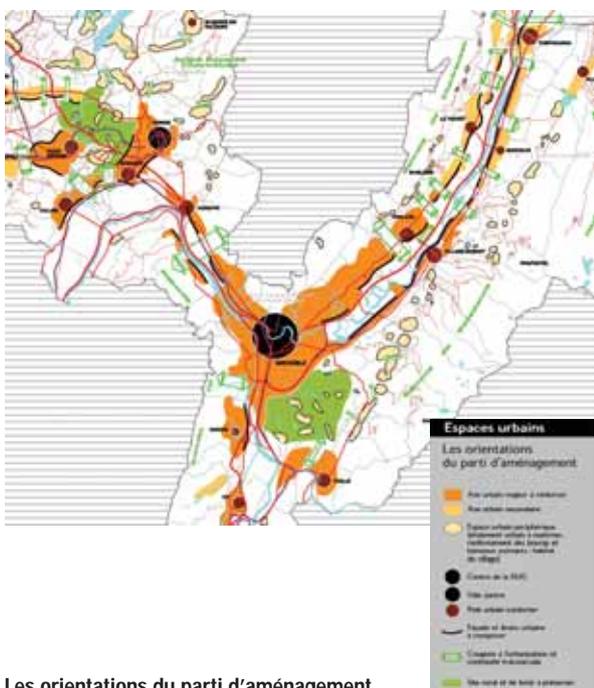
- des tailles de logements variées (du studio au 5 pièces) ;
- des formes d'habitat diversifiées (individuel, individuel groupé, intermédiaire et collectif) ;
- différents statuts d'occupation (accession, location) ;
- divers modes de financement (libre, maîtrisé et social).

Ces questions doivent se poser dès la planification, notamment depuis le programme local de l'habitat jusqu'à sa traduction dans les opérations d'urbanisme. Cette préoccupation sociale exige des collectivités locales une écoute permanente des besoins exprimés par la population et les acteurs sociaux.

Croiser besoins et potentiels en matière d'habitat et d'activités



Programmes potentiels : habitat, activités, autres et études à développer



Les orientations du parti d'aménagement

À Grenoble, un repérage des sites stratégiques de renouvellement et l'élaboration de programmes potentiels

En vue de l'élaboration du schéma directeur adopté le 12 juillet 2000, l'agence d'urbanisme de Grenoble a développé une démarche d'évaluation des sites potentiels de renouvellement.

Cette démarche s'est organisée en deux temps :

- recensement auprès des communes ;
- analyse des sites en mutation visant trois objectifs : définir une politique de reconversion, établir une hiérarchie d'intervention et proposer des mesures de mise en œuvre.

Cette étude a permis de dégager des sites stratégiques de renouvellement et de densification avec des programmes potentiels (habitat, activités, autres à préciser...), qui sont à la base du projet urbain.

Cela s'est traduit dans le schéma directeur et les orientations du parti d'aménagement, par la distinction d'axes urbains majeurs, à renforcer, d'axes urbains secondaires, d'espaces où l'étalement urbain est à maîtriser, les bourgs et hameaux existants à renforcer et les pôles urbains à conforter.

Cette démarche a conduit à la création d'un syndicat mixte de suivi du schéma directeur et d'un établissement public foncier à l'échelle de l'agglomération pour faciliter la mise en œuvre des projets identifiés.

Fiche d'identité

LOCALISATION : agglomération de Grenoble

ACTEURS : agence d'urbanisme, communauté de communes

DATES : approbation du schéma directeur en 2000

PÉRIMÈTRE : agglomération de Grenoble

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

23 communes,
97 sites de renouvellement potentiel identifiés (266 ha)

SOURCES : agence d'urbanisme de Grenoble

Développer ou maintenir la mixité des fonctions



La construction de logements accompagne celle des bureaux à Plaine Commune



ZAC Landy Pleyel, dit « quartier Landy France »

Fiche d'identité

LOCALISATION : Plaine Commune (93)

ACTEURS : État, communauté de communes...

PÉRIMÈTRE : communauté d'agglomération de Plaine Commune

Sources : IAU îdF

Sur Plaine Commune, un équilibre logements-activités négocié en amont du Scot et du PLH

La procédure d'agrément, par la voie des conventions d'équilibre activités-habitat passées entre l'État et une commune ou un groupement de communes, est l'instrument majeur de mise en œuvre des objectifs de mixité urbaine (bureaux-logements).

Ces dernières années, elle a permis de stimuler la construction de logements en Île-de-France.

Dans le cas de Plaine Commune, la convention a été négociée à l'échelle intercommunale pour la période 2005-2009, sur la base d'un ratio de 1,12 m² de logement pour 1 m² de bureau construit. De plus, Plaine Commune a souhaité faire de la mixité fonctionnelle entre bureaux et activités un principe inscrit dans la convention, afin d'appuyer une politique volontariste de création de locaux d'activités pour les PME-PMI.

Cette convention permet de mieux impliquer les acteurs privés dans la programmation d'opérations mixtes associant bureaux, activités et logements. Elle sert aussi à structurer l'offre territoriale à une échelle intercommunale. Elle a permis d'amorcer une concertation entre les communes en amont de l'élaboration du Scot et des PLU.

Points de vigilance

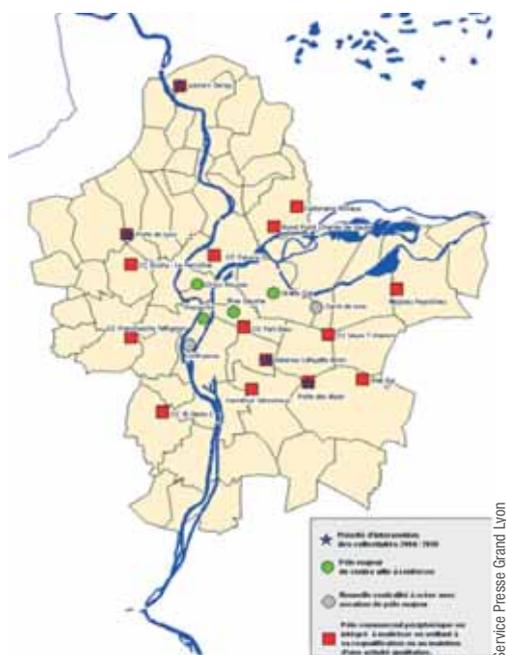
Les conventions d'équilibre ne valent que s'il y a une volonté politique et ne sont efficaces que dans les secteurs où le marché de bureaux est dynamique.

Les besoins en équipements correspondant à la construction de logements ne sont pas intégrés dans cet outil.

Développer ou maintenir la mixité des fonctions



Un linéaire commercial



Les pôles structurants de l'agglomération (extrait du SDUC)

Fiche d'identité

LOCALISATION : Grand Lyon (69)

ACTEURS : communauté urbaine, chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers et de l'artisanat

DATES : schéma de développement et d'urbanisme commercial en 1994

PLU adopté en 2005

Droit de préemption sur les commerces par décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, de la loi du 2 août 2005

PÉRIMÈTRE : communauté urbaine du Grand Lyon

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

Communauté urbaine du Grand Lyon : 55 communes

SOURCES : IAU îdF

Sur le Grand Lyon, une attention particulière portée aux polarités commerciales

Un schéma de développement et d'urbanisme commercial (Sduc) est un document de référence, qui ne dispose pas d'une valeur juridique mais qui fixe les grandes orientations de politique d'urbanisme commercial.

Sur le territoire du Grand Lyon, ces orientations se déclinent en trois types de pôle commercial et visent notamment à renforcer le commerce de centre-ville et de proximité, ainsi que la concertation en amont des projets.

Ces orientations trouvent leur traduction réglementaire dans le PLU. Dans un rôle incitatif, ce dernier permet d'identifier, principalement dans l'hyper-centre de l'agglomération ainsi que dans les centres de commune ou de quartier, un ensemble de polarités commerciales. Celles-ci sont représentées par un zonage précis, accompagné d'une série de règles spécifiques (alignements commerciaux, alignements toutes activités...).

À l'inverse, le PLU limite la création de grandes surfaces commerciales dans les zones d'activités et définit un périmètre d'expansion maximale pour les pôles commerciaux périphériques.

De plus, des plafonds de surface de vente sont fixés dans chacune des zones du PLU.

Développer ou maintenir la mixité sociale



Des formes urbaines innovantes



La mixité des logements

À Rennes, un nouveau quartier dense, mixte et diversifié

Situé en limite de Rennes, sur des friches militaires et industrielles, le quartier de la Courrouze s'étend sur 140 ha.

L'enjeu est de créer un véritable quartier urbain avec une densité équivalente à celle du cœur de l'agglomération, mêlant diverses fonctions et divers types de populations, tandis qu'une partie du site restera occupée par des activités militaires.

La mixité sociale et intergénérationnelle s'appuie sur les règles établies dans le PLH.

Ainsi l'opération comprend :

- 50 % de logements aidés dont 25 % en locatif social, 13 % en locatif à prix intermédiaire et 12 % en accession aidée ;
- 50 % de logements libres offrant toutes les gammes de produits, dont 20 % en locatif et 30 % en accession ;
- différentes tailles de logements sont également imposées : du studio au T6.

À la diversité sociale s'ajoute celle des formes urbaines et des formes d'habitat : individuel dense, intermédiaire et collectif.

En réalisant volontairement chaque programme à grande échelle, la communauté d'agglomération Rennes Métropole laisse aux opérateurs la possibilité de répondre sous forme de groupement, facilitant la mixité des formes urbaines et réduisant ainsi les coûts de construction.

Pour garder la cohérence du projet, la communauté d'agglomération, assistée de la Sem Territoires, a mis en place des ateliers associant systématiquement promoteurs et architectes sur les programmes partageant les mêmes formes urbaines.

Fiche d'identité

LOCALISATION : Zac de la Courrouze, Rennes (35)

MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA ZAC : Rennes Métropole, accompagnée de la Sem Territoires

MAÎTRISE D'ŒUVRE DE LA ZAC : Secchi-Vigano

DATES : analyse des besoins en 2003 ; création de la Zac fin 2003 ; premières livraisons de logements en 2009

PÉRIMÈTRE : Zac de 120 ha

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

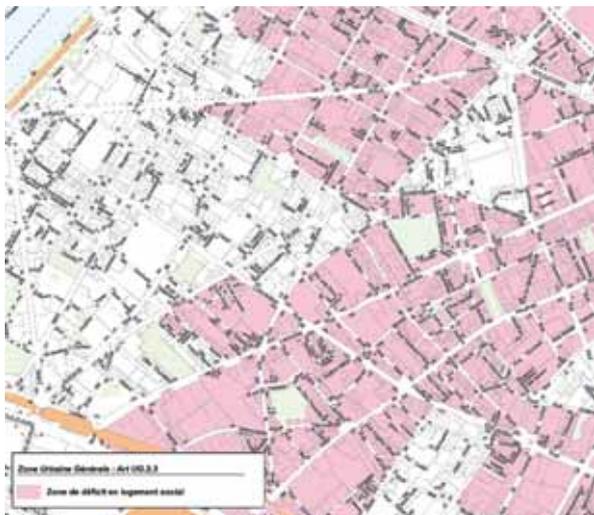
4 800 logements

10 000 habitants

110 000 m² de bureaux

SOURCES : Rennes Métropole

Développer ou maintenir la mixité sociale



Carte des zones de déficit en logement social, extrait

En application de la loi, le PLU de Paris prévoit dans l'article U.G.2.3. du règlement :

« 1 - Dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques du règlement, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 25 % de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 25 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface hors œuvre nette d'habitation est inférieure à 1 000 m².

2 - Dans les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux indiqués aux documents graphiques du règlement sous la légende LS 25 %, L 50 %, LS 50%, L 100 % et LS 100 % »

Les projets doivent respecter des proportions définies entre logement social et logement libre.

Extrait du règlement du PLU de Paris, article UG 2.3

À Paris, pour préserver la construction sociale, une gestion fine de la mixité

Dans son PLU, la ville de Paris propose plusieurs dispositions majeures pour favoriser la construction de logements, et notamment de logements sociaux.

Afin de favoriser un rééquilibrage habitat/emploi, le PLU de Paris distingue deux grands secteurs :

- un secteur de protection de l'habitat, où les constructions de logements bénéficient du Cos (coefficient d'occupation du sol) maximum et où, au contraire, un Cos minimum s'applique aux constructions d'activités ;
- un secteur d'incitation à la mixité, où le Cos à destination des logements et d'activités reste identique.

De plus, l'article L123-2 du Code de l'urbanisme prévoit que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- « à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Fiche d'identité

LOCALISATION : plan local d'urbanisme de Paris (75)

ACTEUR : ville de Paris

DATE : PLU approuvé en 2006

PÉRIMÈTRE : commune de Paris

SOURCES : IAU îdF

Trouver des réponses adaptées à l'accueil des activités mixtes



Paris Innovation Losserand



Façade à cellules photovoltaïques

Fiche d'identité

LOCALISATION : Paris Innovation Losserand, Paris 14^e (75)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville de Paris et Sagi (bailleur social)

MAÎTRISE D'ŒUVRE : Emmanuel Saadi

DATE : ouvert en septembre 2008

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

15 entreprises

280 emplois à terme

7 000 m² au total avec des lots de 230 à 560 m²

Production positive en énergie 80 000 kWh/an, dont une part est revendue à EDF

SOURCES : IAU îdF

Une pépinière d'entreprises dans le 14^e arrondissement parisien

Dans le cadre du grand projet de renouvellement urbain du quartier Plaisance (GPRU), la mairie de Paris a créé une pépinière d'entreprises dans un ancien bâtiment exploité par EDF.

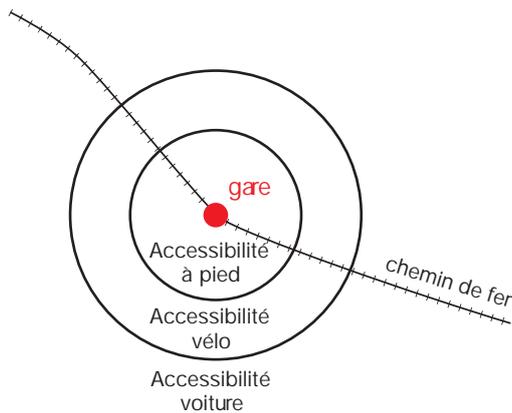
La reconversion s'est inscrite dans une démarche d'efficacité énergétique avec la mise en place de cellules photovoltaïques intégrées à la façade en verre, d'un système de récupération des eaux de pluie et d'une pompe à chaleur.

Ce nouveau bâtiment, innovant dans sa forme architecturale et dans sa conception technique, sert de vitrine aux PME-PMI qui y emménagent.

De plus, la ville de Paris facilite ainsi l'installation d'entreprises au cœur de Paris, en leur proposant des loyers maîtrisés compatibles avec leurs capacités financières (les loyers sont 20 à 50 % moins chers que dans le marché privé).

L'ouverture de cette pépinière d'entreprises doit permettre de créer une nouvelle dynamique favorable à l'ensemble du commerce et de l'artisanat du quartier.

Le lien avec la mobilité



3• Articuler déplacements et urbanisme

L'intensification urbaine passe aussi par une intensification des transports et, inversement, l'intensification des transports est levier d'intensification urbaine. De plus, l'intensification urbaine est l'occasion de créer de la proximité entre lieux d'habitat, d'emplois et de loisirs. Ce principe de proximité sera d'autant plus profitable qu'il s'accompagnera d'une desserte adaptée aux différents motifs, rythmes et échelles de déplacements.

Intégrer les transports en commun dans la recomposition de la ville

Toute stratégie d'intensification urbaine doit s'articuler à une politique de transports à l'échelle intercommunale. Celle-ci consiste à identifier les potentialités du réseau existant et à planifier les projets de transport en fonction des opérations d'urbanisme. L'enjeu est de réussir à conduire les deux de manière concomitante.

Valoriser les quartiers de gares

Les quartiers de gares offrent bien souvent des possibilités d'urbanisation d'autant plus intéressantes qu'ils bénéficient d'une bonne desserte. Dans une logique où la mobilité est de plus en plus importante, la gare et son environnement proche doivent être intégrés à la ville et devenir un élément structurant dans le fonctionnement de l'agglomération.

L'aménagement des quartiers de gares implique une réflexion qui dépasse l'échelle locale pour prendre en compte les différentes échelles d'accessibilité.

Densifier autour des axes structurants

La transformation des voies structurantes en boulevards urbains ou comme support à un transport en commun en site propre permet de valoriser leur environnement proche par la réduction des nuisances, un traitement urbain et paysager spécifique, la valorisation du foncier et donc la transformation du bâti.

Dans une logique d'intensification urbaine, ces axes représentent un levier stratégique.

Une politique de stationnement adaptée

L'intensification urbaine, principalement dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun, doit s'accompagner d'une politique de stationnement spécifique et d'une adaptation des normes incitant à un usage modéré de l'automobile au profit des transports collectifs et des modes de transport doux.

Aménager des liaisons douces

Dans une logique d'accompagnement de l'intensification, le développement d'un réseau de liaisons douces permet d'accroître et de rendre plus agréables les déplacements de proximité. C'est également l'occasion de mieux relier entre eux les différents quartiers d'une agglomération. De plus, cela participe à l'animation urbaine. Un réseau de liaisons douces peut s'appuyer sur différents éléments : un réseau d'espaces publics, une trame verte, le passage d'un tramway, un aménagement de noues.

Intégrer les transports en commun dans la recomposition de la ville



Extrait du plan de la charte urbanisme-transport



Parking relais, Le Prisme, Seyssins

Fiche d'identité

LOCALISATION : Grenoble (38)

Acteurs : région urbaine, communes, syndicat mixte de transports en commun de Grenoble, établissement public foncier, État, Région, intercommunalités, propriétaires fonciers publics, promoteurs de logements sociaux, agence d'urbanisme

DATES : PDU en 2007-2012

PÉRIMÈTRE : région urbaine de Grenoble

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

4 lignes de tramway réalisées

1 ligne en cours de définition de contrat d'axe

SOURCES : agence d'urbanisme de la région grenobloise

À Grenoble, un lien fort entre les différents partenaires de la valorisation urbaine et l'extension du réseau de tramway

La démarche menée permet de relier l'intensification urbaine et les urbanisations nouvelles à la programmation de nouvelles lignes de tramway.

Un travail de partenariat entre le syndicat de transports, l'agence d'urbanisme, les communes et la région urbaine de Grenoble a été conduit en 5 étapes :

- 1- anticipation : diagnostic et analyse du territoire et de son potentiel foncier et urbain ;
- 2- co-construction : études préalables sur des tracés actés ;
- 3- coordination : études et montages pré-opérationnels puis réalisations ;
- 4- les phases 2 et 3 se concrétisent par un contrat d'axe ;
- 5- co-information : suivi, évaluation et valorisation. Les projets sont évalués au regard des objectifs du contrat d'axe.

Deux outils sont essentiels :

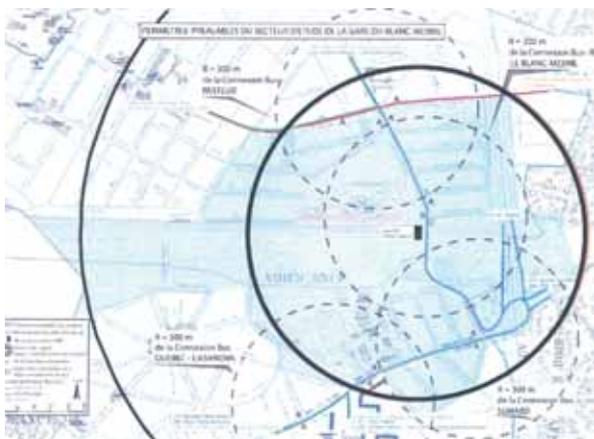
- Une charte urbanisme-transport, intégrée au PDU, définit 12 grands principes d'aménagement : mutabilité foncière, densification, requalification du bâti, mixités, amélioration qualitative de voirie et de liaisons douces...
- Un contrat d'axe, spécifique à chaque nouveau tracé, est une déclinaison opérationnelle des principes de la charte sur chaque commune traversée et définit les engagements de chaque partenaire.

Les communes s'engagent à définir des secteurs cibles d'intervention foncière, à préciser les localisations et contenus des projets urbains, à définir des objectifs d'aménagement de l'espace public, des périmètres de Zac ou PAE, et à organiser l'intermodalité.

Le syndicat de transports s'engage à définir un calendrier de réalisation, à prévoir l'aménagement de l'espace public et la réalisation de parcs de stationnement.

Les autres partenaires (État, Région, départements, EPCI, EPF local, propriétaires fonciers publics et bailleurs sociaux) s'engagent à constituer des réserves foncières, à définir une programmation d'équipements et à organiser les liaisons douces.

Valoriser les quartiers de gares



Deux périmètres opérationnels de déplacement des voyageurs



Périmètre opérationnel de requalification urbaine

Au Blanc-Mesnil, gérer les enjeux aux différentes échelles

Le quartier de la gare de Blanc-Mesnil (RER B) est étudié dans un périmètre élargi au regard des territoires dynamiques environnants.

Il offre de forts potentiels de reconquête et de requalification mais le trafic routier et ferré génère de nombreuses nuisances. Les études de faisabilité intègrent des objectifs communs à la gare et à son quartier :

- à l'échelle régionale, cette gare a vocation à devenir un pôle d'échanges. Une augmentation du trafic est prévue d'ici 2011-2012 ;
- à l'échelle inter-communale, elle est située à proximité d'un échangeur et de voies structurantes qui vont être requalifiées ;
- à l'échelle communale, le quartier de la gare est inscrit comme secteur stratégique du PADD et dans le PLU comme zone UB à vocation mixte.

L'intérêt de l'étude est de croiser les enjeux existants aux différentes échelles :

- l'accessibilité dans un périmètre de 500 m autour de la gare ;
- le renforcement des transports (connexion aux réseaux routiers, bus et pistes cyclables) dans un périmètre compris entre 500 et 1 000 m ;
- la requalification du quartier.

Plusieurs partenaires sont impliqués dans ce projet : ville, propriétaires fonciers et gestionnaires des infrastructures, habitants réunis au sein d'un atelier urbain.

Le CAUE 93 a pour charge de les accompagner dans la mise en cohérence des diagnostics et des scénarios retenus. Une charte de cohérence sera donc élaborée dans le cadre de cette mission.

Fiche d'identité

LOCALISATION : gare du Blanc-Mesnil (93)

ACTEURS : ville du Blanc-Mesnil, CAUE, SNCF, RFF, habitants

DATES : lancement des études en octobre 2007 ;
définition d'un contrat de pôle en juin 2008

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :
2 950 entrants/j en 2004

SOURCES : CAUE 93, Le Blanc-Mesnil

Densifier autour des axes structurants



Ville d'Ivry sur Seine

Plan masse du projet



Panneaux de chantier HQAC

Fiche d'identité

LOCALISATION : RN 305, Ivry-sur-Seine (94)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville d'Ivry-sur-Seine

MAÎTRISE D'ŒUVRE : AFTRP

DATES : étude de faisabilité en 2004 ;
élan programme en 2005 ;
signature du traité de concession en 2007

PÉRIMÈTRE : 8 ha

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

117 000 m² de Shon, dont 73 220 m² de logements
(907 lgts, 120 chambres d'hôtel), 30 000 m² de bureaux,
7 670 m² de commerces et activités,
Densité rédisentielle brute : 113 lgts/ha
Densité rédisentielle nette : 239 lgts/ha
Cos logements : 0,91

SOURCES : AFTRP

À Ivry-sur-Seine, le retraitement global d'un axe fédérateur

L'aménagement concerne 700 m de voies et 3 îlots bâtis. Le tissu urbain y est discontinu et le bâti hétérogène.

L'objectif du projet est de créer une continuité autour de l'avenue élargie qui doit accueillir un transport en commun en site propre. Cet axe devient l'élément central et fédérateur du site.

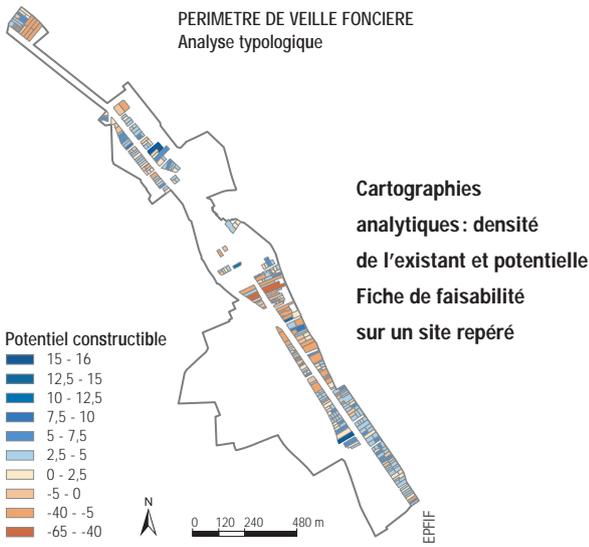
L'aménagement prévoit :

- un réseau de voies en arrière d'îlots, pour assurer une desserte locale fine et désengorger la RN 305 (Ivry-sur-Seine) ;
- des porosités entre l'avenue et les cœurs d'îlots pour favoriser les relations inter-quartiers.

Afin de pérenniser et de valoriser la mixité existante, le programme associe logements, commerces, activités industrielles et tertiaires. De plus, il joue sur les gabarits existants qui vont de R+1 à R+15 et s'appuie sur une densité élevée.

L'aménagement de la RN 305 a renforcé la continuité depuis Paris, permettant ainsi de créer des densités quasi-équivalentes au tissu parisien.

Densifier autour des axes structurants



	Shon	Terrain	Cos	
Existant	2 218	966	2,29606625	2,3
Existant petit périmètre	2 000	1 740	1,14942529	1,15
Existant grand périmètre	4 218	2 706	1,55875831	1,6

- Cos élevé sur parcelle latérale (AH9, AH91, AH13) : 2,3 -> intervention non pertinente
- Cos : 1,15 sur parcelles centrales -> intérêt d'intervenir sur ce périmètre réduit

Faisabilité urbaine :

Rappel des principales règles d'urbanisme :

Emprise au sol possible : 0,4

Hauteur possible : R+3+C

Shon projetée : soit 2 800 m² à construire (soit environ 25 logements) sur l'av. Brossolette + 1 160 m² conservés sur la rue du général Leclerc.

Soit au total 3 960 m² sur terrain de 1 740 m².

À Créteil, les stratégies foncières le long d'un grand axe urbain

Dans le cadre de la convention de veille foncière de 4 ans, passée avec la ville de Créteil, l'établissement public foncier Île-de-France (EPFIF) a effectué une analyse territoriale sur un vaste périmètre de 85 ha.

Sur le linéaire de la RN 19 présentant des dents creuses, des îlots de densités relativement faibles (environ 20 logements à l'hectare) et le centre ancien de densité plus élevée, l'objectif affiché est de réaliser 300 logements, dont 50 % en locatif social, avec une densité de 100 logements à l'hectare.

L'expertise apportée par l'EPFIF consiste en l'élaboration d'un diagnostic foncier, dont l'objectif est de repérer les zones mutables, en fonction notamment de la qualité du bâti et de la sous-occupation des parcelles.

Sur l'ensemble du « périmètre RN 19 », le diagnostic a permis d'identifier plus d'une vingtaine de sites potentiels, par la mise en évidence du différentiel entre la valeur du bien actuel et sa valeur future, en vue d'opérations de densification. Les sites sont présentés avec une analyse des conditions de faisabilité. La confrontation du diagnostic et des réflexions sur les programmes envisageables permet de définir une stratégie foncière, accompagnée, en cas de besoin, d'une modification des règles du PLU.

Au-delà des axes structurants, la veille foncière proposée par l'EPFIF est particulièrement adaptée aux quartiers de gare, aux quartiers anciens bien desservis ou encore le long des futurs tracés de TCSP. Dans la mesure du possible, il est préférable qu'elle soit antérieure à la modification du droit des sols. Cela permet d'anticiper l'évolution du prix.

S'agissant d'acquisitions d'opportunités, l'intervention peut se limiter au traitement des déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Néanmoins, en renouvellement urbain, un remembrement parcellaire important est souvent nécessaire. L'EPFIF propose donc une politique volontariste de prise de contact avec les propriétaires adjacents.

La veille foncière en trois points :

- 1- Un préalable : passer une convention avec l'EPFIF ;
- 2- Une démarche stratégique : acquérir, au cas par cas, sur un périmètre défini et pour des durées de portage courtes (18 à 24 mois), des parcelles présentant un potentiel de mutabilité ;
- 3- Un principe : la faible durée de portage permet de réinjecter les sommes utilisées pour les acquisitions au fur et à mesure de la durée de la convention (effet revolving).

Fiche d'identité

LOCALISATION : projet RN 19, Créteil (94)

ACTEURS : ville de Créteil, EPFIF

PÉRIMÈTRE : 85 hectares

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

Réalisation de 300 logements avec une densité de 100 logements à l'hectare

SOURCES : EPFIF

Aménager des liaisons douces et mettre en place une politique de stationnement adaptée



Plan d'aménagement des quartiers du Guesclin et Beaumanoir



Les espaces publics réalisés permettent une meilleure connexion avec le centre-ville

Fiche d'identité

LOCALISATION : les quartiers Beaumanoir et du Guesclin, Dinan (22)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville de Dinan et Sem Dinan-Expansion

MAÎTRISE D'ŒUVRE : atelier Philippe Madec et Setur

DATE : création de la Zac en 2003

PÉRIMÈTRE : 14 ha

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

88 000 m² de Shon programmés

Coût des espaces publics: 11 millions d'euros
dont 9,7 millions d'euros subventionnés

SOURCES : IAU idF

À Dinan, faire un quartier sans voiture

Le projet de reconversion des casernes militaires Beaumanoir et du Guesclin porte sur un terrain situé à 5 minutes à pied du centre-ville, qui s'étend sur 14 ha et qui comprend logements, activités, commerces et équipements publics.

Très vite, il est apparu nécessaire d'améliorer le lien entre ces deux quartiers et le reste de la ville. Pour répondre à ce défi, une place importante est dévolue aux liaisons douces, au détriment de la voiture. En effet, la circulation automobile est gérée en périphérie avec des stationnements situés aux entrées du quartier.

Le projet favorise donc les espaces publics dégagés des automobiles, l'enjeu étant de recréer des circulations et une animation urbaine.

Pour y parvenir, plusieurs leviers ont été utilisés :

- des espaces publics aux fonctions différentes, pour faire place à l'événementiel (marchés, cirques, foires, concerts...);
- des liaisons piétonnières et des pistes cyclables aménagées sur une trame végétale très fournie (1 500 arbres, 10 000 arbustes...).

Ce réseau permet de fixer un lien urbain et paysager entre les quartiers et la ville. De plus, ces espaces permettent de traiter les eaux pluviales.

Le respect du site et de l'environnement

« Bien connaître un site, d'autant plus en intensification urbaine, c'est comprendre la richesse de l'histoire à travers les données patrimoniales, identitaires et culturelles, c'est faire ressortir les qualités fonctionnelles selon les vocations observées (résidentielles, commerciales, industrielles), c'est traduire les impressions générales au regard des données physiques (climat, relief, verdissement, volumétrie) ainsi que les ambiances liées aux vocations et à leur mise en scène. »

Jean-Louis Pagès,
Les Cahiers IAU îdF n° 149

4• Améliorer la qualité de l'environnement

Tout projet d'intensification urbaine s'inscrit dans un site dont il faut être respectueux et comprendre les différents éléments constitutifs. Mais il peut être aussi l'occasion de réintroduire une certaine qualité environnementale, valorisant ainsi la ville, en traitant les points faibles de son environnement.

L'intensification urbaine se traduit par une hausse des activités humaines sur un espace donné, ce qui peut conduire à un accroissement des risques et des nuisances si elle n'est pas accompagnée d'une politique de prévention.

Prendre en compte le site

Un projet urbain n'a pas de valeur qualitative intrinsèque mais, bien au contraire, une valeur « sur mesure » liée à sa « complicité » avec le site dans lequel il s'inscrit, permettant une mise en valeur réciproque.

Améliorer l'impact environnemental

- par la gestion de l'eau, grâce à un traitement des espaces ouverts qui favorise la circulation, l'infiltration, la dépollution des eaux pluviales. Ce type de traitement est également l'occasion de réintroduire la nature dans la ville ;
- par la gestion des déchets en cœur d'agglomération, au plus proche de leur production, l'enjeu étant de réduire au maximum les nuisances liées à cette activité ;
- par des choix énergétiques. L'intensification urbaine est l'occasion de recréer des réseaux de distribution en énergie plus performants et moins polluants ;
- par des démarches classées Haute qualité environnementale (HQE) à l'échelle du bâtiment.

Requalifier un site pollué

La reconversion des sites industriels constitue un potentiel d'intensification urbaine important dans les agglomérations.

Mais leur réinvestissement est un projet complexe, car il passe par une étape de remise en état et de dépollution, à la fois coûteuse et soumise à des normes qui continuent d'évoluer. Cela nécessite des savoir-faire et un portage foncier sur le long terme.

Le choix de la densité est un moyen d'équilibrer le bilan de l'opération et de s'inscrire dans un milieu bien souvent déjà dense.

Prendre en compte le site



CAUE 93/Architectes: Atelier Castro Denissof Casi; Atelier de l'île - B. Cavalié Paysagistes

Lien piétonnier faisant le lien avec le parc



Aménageur: SIDEC/Maître d'ouvrage: Nexity Apollonia/Architecte: Atelier Castro, Denissof, Casi

Plan masse du projet

Fiche d'identité

LOCALISATION : quartier des Trois rivières, Stains (93)

DATES : concession des terrains en 1989 ;
réalisation des constructions en 2003-2009 ;
livraison du mail en octobre 2008 ;
extension du parc départemental en cours d'étude

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville de Stains, communauté
d'agglomération Plaine Commune

AMÉNAGEURS : Sidec (Sem)/direction départementale de
l'eau et de l'assainissement (maîtrise d'ouvrage déléguée)

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

Superficie du mail : 18 000 m²

Coût : 4,2 M euros

SOURCES : CAUE 93

À Stains, la valorisation d'anciennes friches industrielles en lien avec le parc de La Courneuve

Le projet de renouvellement urbain se situe en bordure du parc de La Courneuve, sur d'anciennes friches industrielles. L'enjeu est donc de l'articuler au mieux avec le parc en valorisant cet atout paysager.

Pour ce faire, l'aménagement de ce quartier intègre la réalisation d'un mail piétonnier paysager faisant le lien avec le parc.

Ce projet paysager ambitieux a été élaboré en collaboration avec la Direction départementale de l'eau et de l'assainissement : pour diversifier la présence de l'eau sur le site, différents traitements paysagers ont été réalisés ceci, également, afin de diversifier les usages des espaces de détente et de desserte piétonne.

En bordure du mail, une opération de construction regroupant maisons de ville, accolées et superposées, et logements collectifs, met en scène l'entrée (future) du parc par le jeu de fausses perspectives et d'ouvertures. Les maisons sont organisées autour de cours intérieures et le long de venelles. Leur hauteur varie du RDC au R+2 pour atteindre le R+6 face à la grande échelle du parc. Cette opération, qui s'apparente à une cité-jardin, offre des logements de qualité dans un site valorisé et contribue à changer l'image de la ville de Stains.

Points de vigilance

La pollution des sous-sols a été un facteur très contraignant en termes de coût et d'aménagement (impossibilité d'aménager les stationnements en sous-sol). La Sidec (Sem) a pris en charge la dépollution des terrains à bâtir et l'aménagement des espaces publics et des équipements (école maternelle, résidence salariés handicapés, EHPAD).

Améliorer l'impact environnemental



Composante urbaine

Plan masse du parc des Chenevieux



Composante urbaine

Système de bassins permettant la maîtrise et la dépollution des eaux pluviales

À Nanterre, la gestion de l'eau comme moyen de réintroduire la nature dans la ville

Le réaménagement des Chenevieux s'inscrit dans une stratégie de renouvellement de plusieurs îlots situés à proximité du carrefour de la Boule à Nanterre.

Le projet de 5 ha, s'articule autour de la création d'une centaine de logements intermédiaires et individuels, d'un collège, d'un complexe sportif, d'une crèche, de commerces et d'un parc de 2,5 ha.

Dans ce parc, la maîtrise et la dépollution des eaux pluviales sont assurées grâce à des techniques exclusivement paysagères :

- des canaux et des caniveaux s'échelonnant le long de la pente naturelle du parc ;
- des bassins d'agrément, accueillant une faune et une flore aquatiques ;
- des bassins de dépollution des eaux, dotés d'un dispositif naturel de filtration par des végétaux spécifiques, évitent l'installation de séparateurs à hydrocarbures ;
- des zones temporairement submersibles.

Cette gestion des eaux, outre son faible coût, a pour avantage un entretien limité, car ne nécessitant aucun dispositif mécanique.

Fiche d'identité

LOCALISATION : parc des Chenevieux, Nanterre (92)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Semna

MAÎTRISE D'ŒUVRE : Composante Urbaine, H. Saudecerre

DATE : livraison en 2008

PÉRIMÈTRE : 1,25 ha

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :
Coût des travaux : 320 000 euros

SOURCES : Composante Urbaine

Améliorer l'impact environnemental



Composante urbaine

Mail piéton avec intégration des noues



Composante urbaine

Plan global

Fiche d'identité

LOCALISATION : Zac du Clos Saint-Vincent, Noisy-le-Grand (93)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Socaren

MAÎTRISE D'ŒUVRE PAYSAGÈRE : Composante Urbaine

DATE : 2000-2006

PÉRIMÈTRE : 17 ha

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

Coût des travaux : 2,5 millions d'euros

Débit de fuite : 10 l/s/ha

SOURCES : Composante Urbaine

À Noisy-le-Grand, des espaces publics intégrant des zones d'inondation temporaires

La Zac du Clos-Saint-Vincent est une opération mixte qui s'étend sur 18 ha, à proximité du centre-ville de Noisy-le-Grand, sur des terrains déjà urbanisés.

Dans le cadre de cette opération, la ville a mandaté un maître d'œuvre spécialement dédié à la conception d'espaces publics intégrant des zones d'inondation temporaires.

Les dispositifs mis en œuvre consistent en :

- une place partiellement et temporairement inondable ;
- un espace vert partiellement inondable ;
- un mail piéton intégrant sur ses bandes plantées latérales des noues de stockage.

Les noues créent un recul entre le mail piétonnier et le bâti, dans lequel les résidents entrent par des passerelles, créant ainsi une ambiance. Les espaces inondables sont reconnaissables par leur traitement minéral et végétal.

Améliorer l'impact environnemental



Vue aérienne du centre de tri



Maquette de la façade végétalisée

À Issy-les-Moulineaux, privilégier la gestion de proximité des déchets par un centre de traitement intégré à la ville

Dans un souci d'acceptation et d'intégration de l'usine dans un milieu très dense et fortement urbanisé, le projet a été conçu pour limiter toutes les nuisances engendrées par son activité.

Conformément au plan départemental d'élimination des déchets (PDED) des Hauts-de-Seine, l'ancienne usine située quai Stalingrad à Issy-les-Moulineaux a été remplacée par un nouveau centre de traitement des déchets ménagers, Isséane, quai Roosevelt aux portes de Paris.

Ce projet, inégalé en Europe, profite d'une situation géographique exceptionnelle, au cœur de l'agglomération. La logique de proximité par rapport aux gisements a été respectée, ainsi que celle du mode de transport alternatif, avec la présence de la voie d'eau (la Seine) et de la voie ferrée (sillon empreinté par le RER C).

Le bâtiment principal respecte les normes de la Haute qualité environnementale. Aux deux tiers enterré, sa hauteur extérieure se limite à 21 m avec des cheminées qui ne dépassent pas la toiture de plus de 5 m.

Le tout sera masqué par une façade végétalisée qui assurera une bonne intégration du site dans son environnement.

Dans cette optique, une charte de qualité environnementale a été signée avec la ville.

Cette usine, capable de résister à une crue centennale (type 1910), est un exemple d'intégration industrielle dans la ville.

Fiche d'identité

LOCALISATION : Isséane, Issy-les-Moulineaux (92)
DEMANDEUR : Syctom de l'agglomération parisienne
EXPLOITANT : Tiru Sita Isséane
DATES : début du projet en 2004
mise en production à l'été 2008
QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :
Durée de fonctionnement prévue : 40 ans
Investissement total : 540 millions d'euros
Capacité de traitement annuelle (incinération) :
460 000 tonnes
Équivalent logements chauffés par la valorisation : 79 000
92 000 m² de commerces et activités
12,5 ha de parc
Coût : 175 millions d'euros
Densité résidentielle brute : 197 lgts/ha
SOURCES : Syctom de l'agglomération parisienne

Points de vigilance

- La température des rejets d'eau de condensation dans la Seine pourrait être problématique même si elle ne doit pas dépasser 28 °C.
- La voie ferrée ne devrait plus être exploitée à court terme à cause de l'absence d'accord avec RFF et la SNCF.

Améliorer l'impact environnemental



La station d'échange du chauffage urbain de Vitry-sur-Seine



La centrale de cogénération de Vitry-sur-Seine

Fiche d'identité

LOCALISATION : Vitry-sur-Seine (94)

ACTEUR : syndicat intercommunal de chauffage urbain de Choisy-Vitry (SICUCV)

DATES : 2005/2006

PÉRIMÈTRE : Vitry/Choisy-le-Roi

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :
Plus de 30 km de réseau

SOURCES : IAU îdF

À Vitry-sur-Seine et Choisy, une densité urbaine suffisante permet d'utiliser des réseaux de chaleur innovants

Le choix du raccordement au réseau de chauffage urbain – ou réseau de chaleur – s'inscrit dans une démarche durable.

La création d'une station d'échange thermique a permis de raccorder le réseau de chauffage urbain existant depuis 1967 entre Vitry-sur-Seine et Choisy-le-Roi, alimenté jusqu'à fin 2005 par une chaufferie charbon-fioul obsolète et polluante, à celui de Paris (CPCU).

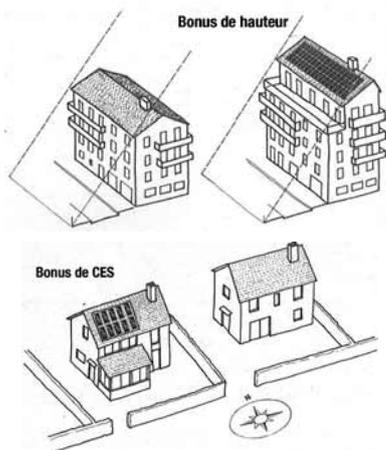
Les avantages environnementaux sont :

- la valorisation des énergies renouvelables (EnR) ;
- le concept de chaleur renouvelable ;
- la réduction de l'effet de serre ;
- la diminution de la pollution atmosphérique locale ;
- une meilleure efficacité énergétique ;
- une optimisation des rendements.

Optimisation des coûts et compétitivité :

- stabilité du coût de l'énergie vendue (par mix-énergétique, EnR...);
- compétitivité par rapport aux autres moyens de production ;
- TVA à taux réduit (déjà sur abonnement, prochainement sur consommation) ;
- technologie simple, fiable et risques maîtrisés.

Améliorer l'impact environnemental



Bonus de Cos appliqué à un immeuble collectif et à une maison individuelle existants
Extraits de : « Construction durable et bonus de Cos »
Ademe et Direne

Le PLU de Juvisy sur Orge :

Les quartiers du centre-ville sont gérés par des règles de gabarit et les quartiers périphériques par des Cos.

Bonus de Cos mis en place dans les quartiers pavillonnaires et de maisons de ville :

- Zone UI (pavillons) : Cos de base : 0,4 ; bonification + 20 % ;
Cos bonifié : 0,48
- Zone Ulbis (maisons de ville) : Cos de base : 0,8 ; bonification + 12,5 % ; Cos bonifié : 0,9 ;

Le bonus de Cos est inscrit dans la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (Pope) de 2005 et précisé dans les arrêtés du 3 mai 2007.

Exemple du PLU de Juvisy-sur-Orge

Fiche d'identité

NOM : « Construction durable et bonus de Cos »,
guide d'application pour les collectivités locales, Ademe et
Arene, janvier 2008

DATE : janvier 2008

SOURCES : Arene - îdF

Adopter une démarche « durable » avec les bonus de Cos

La bonification de droits à construire en récompense de bonnes pratiques environnementales est un outil opérationnel facile à mettre en œuvre et qui permet à la collectivité locale de décliner les objectifs environnementaux à ses projets de renouvellement urbain.

Le bonus de Cos sera autorisé sous condition d'une construction présentant les performances énergétiques indiquées dans le cadre de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (Pope).

L'Ademe et l'Arene IDF ont produit un « guide d'application » qui détaille cette démarche. Il s'agit de réaliser un diagnostic sur la commune, afin de cibler les tissus urbains éligibles au bonus de Cos, ce choix étant notamment conditionné par la morphologie du bâti.

En l'absence de Cos, il est également possible de bonifier d'autres règles du PLU définissant les droits à construire : bonification de la surface d'espaces verts pour toitures végétalisées, des distances minimales d'implantation entre les constructions, des emprises au sol pour locaux de vélos et de stockage des déchets...

Points de vigilance

Ces mesures étant parfois difficiles à faire appliquer, la commune doit s'assurer de la bonne réalisation du projet.

Requalifier un site pollué



Projet de parc sur le site



Le site Kodak après démolition

Le site Kodak à Sevrans, un défi transformé en atout

Kodak a libéré un site au bord du canal de l'Ourcq. Sa requalification s'inscrit dans une démarche de valorisation des bords du canal.

La Ville et la société Kodak se sont entendus sur les grands principes d'aménagement du site concerné suite à une réflexion sur son avenir menée en partenariat. Ce dernier s'est constitué d'une structure animée par une société spécialisée dans l'élaboration de stratégies d'entreprise, rassemblant à la fois les associations d'habitants et les acteurs institutionnels. L'objectif de ce groupe de travail était de recueillir les avis et idées de tous les acteurs et publics concernés, afin d'émettre des propositions de réaménagement qui prennent en compte les contraintes environnementales et financières ainsi que les besoins des quartiers environnants.

Suivant le principe de précaution adopté, il a été décidé de ne pas y construire de logements, ou d'équipements scolaires. Le programme retenu consiste en la création d'un parc de 8 ha innovant par ses qualités paysagères et environnementales, et l'ensemble de ses équipements publics de loisirs et sportifs en plein air. Est également prévue une petite zone d'activité HQE. La reconversion doit contribuer à réhabiliter l'image du site dans la ville et valoriser ainsi les programmes développés autour de ce parc.

Dans une logique globale, le projet de parc permet de valoriser le marché immobilier local en créant une nouvelle animation urbaine.

Fiche d'identité

NOM : site Kodak

LOCALISATION : Sevrans (93)

ACTEURS : ville de Sevrans, Kodak, département, région, État, association d'habitants
Maîtrise d'œuvre : agence Laverne, BE OGI

DATES : fermeture du site en 1995 ;
chantier de dépollution en 2002-2009 ;
lancement de l'avant-projet du parc en 2008

PÉRIMÈTRE : 15 ha

SOURCES : Sevrans

Points de vigilance

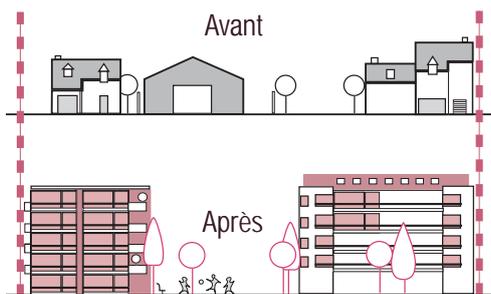
L'absence d'horizon précis quant à l'achèvement de la dépollution rend le planning opérationnel fluctuant, et donc difficile la mobilisation d'investisseurs (zone d'activité) et de financeurs.

Travailler avec un industriel dont les intérêts ne sont pas identiques aux intérêts locaux présente des difficultés. Le déséquilibre financier est l'écueil principal. L'obtention de financements institutionnels sur le compte de l'aspect environnemental ne compense pas le manque à gagner induit par l'absence de création de logements.

Équilibre entre espace ouvert et bâti

*« Nos expériences ont prouvé
que l'espace public peut être fédérateur
et créateur d'attractivité,
autant qu'un moyen
de construire un territoire. »*

Patrick Rimbart,
premier adjoint au maire de Nantes
et vice-président de Nantes Métropole



5 • Intégrer les espaces publics

La réussite d'un projet d'intensification passe par l'équilibre entre la densité du bâti et la qualité des espaces publics.

L'espace public doit être considéré comme un levier dans la mesure où il permet de valoriser un quartier, créer de l'animation urbaine et participe de son identité. Réciproquement, les projets d'intensification urbaine sont l'occasion de redonner à l'espace public son rôle fédérateur de lieu d'échanges et de déplacements, à la base de toute vie collective et du lien social.

Les questions de sécurité et de gestion doivent se poser dès la phase de conception de ces espaces publics.

Penser les espaces publics à l'échelle d'une agglomération

Une réflexion à plus large échelle doit permettre de définir des principes d'aménagement qui en améliorent l'utilisation et en favorisent l'usage. Cette réflexion implique un travail collectif entre les élus, les habitants et les différents intervenants au moment du projet, et permet d'en faciliter la gestion. De plus, l'homogénéité de traitement est un moyen d'affirmer l'identité d'une agglomération et d'accroître son attractivité.

Impulser un renouvellement urbain par la requalification

La requalification d'espaces publics recouvre différentes interventions : réaménagement d'une place publique, restructuration et aménagement de rues, requalification d'un parc urbain en lien avec son environnement, projets de résidentialisation...

Toutes ces démarches participent d'une volonté politique de transformer l'espace public en moyen de valorisation immobilière, tout en permettant une intensification de son usage et une dynamisation des commerces et services.

Favoriser des usages multiples

Dans un contexte d'intensification, un espace public doit être pensé pour accueillir différents usages – à la fois lieu de déplacements, de repos, de loisirs et de rencontres, d'activités pérennes ou temporaires – et s'animer différemment la journée et la nuit, la semaine et le week-end.

Profiter de la densité pour créer des espaces publics

Le choix d'une densification du bâti peut permettre de libérer des surfaces plus importantes dévolues à l'espace public et de dégager des financements correspondant à un traitement de qualité, par le biais des programmes immobiliers.

Penser les espaces publics à l'échelle d'une agglomération



Réalisation de l'espace public
selon les principes de la charte



Animation urbaine en centre-ville

Fiche d'identité

LOCALISATION : Lille (59)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Lille Métropole

MAÎTRISE D'ŒUVRE : agence de Lille Métropole

DATES : 2004-2006

PÉRIMÈTRE : communauté urbaine

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :
1,2 millions d'habitant

SOURCES : IAU îdF

À Lille, une charte des espaces publics définit les grands principes de leur aménagement

La charte des espaces publics permet de clarifier la notion de qualité attendue et d'en définir les principes d'aménagement qui permettent l'harmonisation sur le territoire, tout en mettant l'accent sur les spécificités des lieux et le lien avec les habitants.

À la demande de Lille Métropole, l'agence d'urbanisme a élaboré une telle charte en s'appuyant sur des ateliers de réflexion dont les thèmes étaient l'amélioration du confort d'utilisation, l'affirmation identitaire de la métropole et l'accroissement de son attractivité.

Les grands principes définis s'organisent autour :

- du dessin des limites ;
- du traitement des sols ;
- du renforcement de la présence du végétal ;
- de la mise en valeur de l'eau ;
- de la cohérence du mobilier urbain ;
- de la mise en lumière ;
- de l'art dans la ville.

Chacun de ces grands principes est décliné dans des guides spécifiques à destination des collectivités locales.

Impulser un renouvellement urbain par la requalification



Place de l'église



Centre-ville: un bâti à réhabiliter

À Vanves, une approche coordonnée du renouvellement du bâti et de l'amélioration des espaces publics en centre-ville

Dans le cadre d'un projet de requalification du centre ancien, la collectivité locale associe les réflexions sur la réhabilitation et le renouvellement du bâti existant et les projets d'amélioration des espaces publics.

À la demande de la ville de Vanves, le CAUE 92 a réalisé un pré-diagnostic sur le centre ancien qui a abouti à la suppression du stationnement automobile sur la place de l'église. Un schéma sommaire de recomposition de la place a ensuite été présenté, basé sur une mise en valeur de l'église et la transformation complète d'un espace vert.

Conjointement à ce projet de requalification des espaces publics autour de la place de l'église, une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (Opah) et une opération reposant sur le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (Fisac) ont été montées en raison de la qualité potentielle du bâti ancien, qui contribue notamment à l'identité du lieu.

À la suite de ce pré-diagnostic et de ces orientations d'aménagement, une maîtrise d'œuvre a été désignée pour les phases d'études détaillées, le projet et le chantier.

En dehors de toute planification, la décision politique de réaménager un espace public et la mobilisation d'outils adaptés (Opah et Fisac) ont permis à la fois une mutation rapide du parc de logements, une redynamisation du commerce et une intensification des usages dans les espaces publics.

Fiche d'identité

LOCALISATION : Vanves (92)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville de Vanves

PÉRIMÈTRE : centre-ville de Vanves

SOURCES : CAUE 92

Impulser un renouvellement urbain par la requalification



Avant : requalification des voies principales



Après : intégration des modes doux et aménagements paysagers

À Chartres, désenclavement, requalification et résidentialisation pour revaloriser un grand ensemble

La réorganisation de l'espace public peut être l'occasion d'engager une réflexion plus large sur la revalorisation d'un quartier enclavé, suivie d'actions en faveur d'une intensification urbaine.

À l'occasion d'un aménagement supplémentaire de places de stationnement, une étude urbaine a révélé le problème d'organisation spatiale d'un quartier de Chartres.

Pour y remédier, le bureau d'études a proposé un plan directeur, utilisé comme plan de référence par la ville et s'articulant autour de :

- la requalification des 4 voies principales ;
- la résidentialisation de plusieurs secteurs : dispositifs d'entrée, jardins d'accueil, jardins résidentiels, et poches de stationnements plus fonctionnelles répondant à l'objectif d'une place par logement. La gestion des nouveaux jardins thématiques de ces résidences a un coût quasi équivalent à la gestion des précédents espaces engazonnés qui occupaient la majeure partie du quartier ;
- le lancement d'un projet urbain autour d'un parc existant à revaloriser ;
- le désenclavement du quartier par la création de percées et la démolition de 200 logements.

La qualité du traitement apporté aux espaces publics et aux résidences a permis au quartier de changer rapidement d'image et aux habitants de se le réapproprier.

Ce travail fait sur le quartier de la Madeleine sera poursuivi par la réalisation de 300 nouveaux logements autour du parc central requalifié, conduisant ainsi à une densification du quartier.

Fiche d'identité

LOCALISATION : quartier de la Madeleine, Chartres (28)
MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville de Chartres
MAÎTRISE D'ŒUVRE : La compagnie du Paysage
ACTEURS : Office public Chartres Habitat
DATES : aménagement des résidences : 2^e phase en cours, revalorisation du parc existant : en phase « AVP », démolition des logements : en phase étude
PÉRIMÈTRE : quartier de la Madeleine (150 ha)
QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :
63 hab/ha
9 200 hab.
3 100 lgts
Coût d'aménagement des résidences (400 logements) : 4 M euros
Coût de requalification des voies (7 km) : 6,7 M euros
SOURCES : La compagnie du Paysage

Favoriser des usages multiples



Quai de l'Île de Nantes



Les machines de l'Île de Nantes

À Nantes, une recomposition urbaine s'appuyant sur les espaces publics

Le projet de l'Île de Nantes consiste à transformer un territoire en un cœur d'agglomération accueillant toutes les fonctions dévolues à un centre : habitat, économie, commerces, transports collectifs, équipements...

En vue d'élaborer un schéma de composition des espaces publics, la ville a lancé un marché de définition. La démarche de cette étude est originale par sa durée (9 mois), son échelle (l'ensemble de l'Île) et les méthodes employées (débat avec les associations, réunions publiques, film...). L'étude a abouti à un Plan guide, outil de travail évolutif permettant à tous les acteurs de partager le projet.

Les réalisations en cours illustrent la volonté de privilégier une véritable mixité des fonctions ordonnée par l'espace public et l'environnement naturel. Les espaces publics répondent à des usages multiples :

- un axe d'espaces publics sera aménagé pour relier les différents quartiers de l'Île, qui accueillera, à terme, une ligne structurante de transport en commun ;
- un espace public sur les anciens chantiers navals devient un lieu central accueillant différentes manifestations pérennes ou temporaires ;
- les nefs des anciens chantiers navals accueillent des projets à vocation touristique ou culturelle ;
- les premiers chantiers d'espaces publics ont d'ores et déjà permis aux cafés de s'étendre en terrasse ;
- les berges sont réaménagées en promenades mais aussi pour accueillir l'événementiel.

De plus, le lien entre l'existant et le projet se fait grâce à un traitement unitaire des espaces publics.

Fiche d'identité

LOCALISATION : l'Île de Nantes, Nantes (44)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Nantes Métropole, Samoa (société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique)

DATES : lancement du marché de définition en 1999 ; réalisation de la première phase en 2002-2007

PÉRIMÈTRE : L'île de Nantes (337 ha)

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

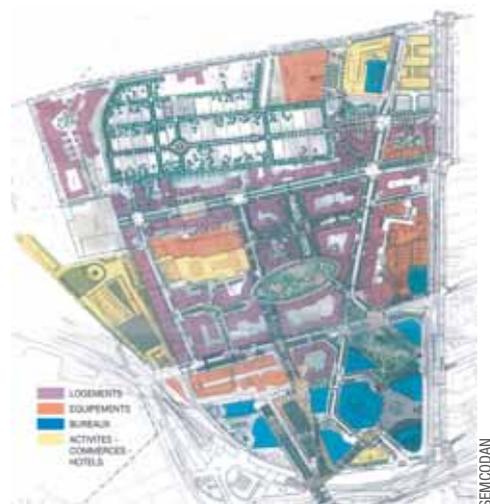
70 ha d'espaces publics créés ou réaménagés

6 500 logements

Capacité d'accueil d'environ 13 à 15 000 habitants

SOURCES : IAU îdF

Profiter de la densité pour créer des espaces publics



Plan masse des quartiers du Faubourg de l'Arche



Aménagement des cœurs d'îlots

Fiche d'identité

LOCALISATION : le Faubourg de l'Arche, Courbevoie (92)

ACTEURS : ville de Courbevoie, Semcodan, promoteurs privés et bailleurs sociaux

DATES : création de la Zac Danton (bureaux) en 1988 ; création de la Zac des Fauvettes (logements) en 1995 ; achèvement de l'opération en 2007

PÉRIMÈTRE : 38 ha

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

900 000 m² de Shon dont 50 % en logements (6 500), 35 % en bureaux, 15 % en équipements, commerces et services
Cos = 3

SOURCES : IAU idF

À Courbevoie, des espaces publics créateurs d'une vie de quartier

L'opération du Faubourg de l'Arche se situe au cœur d'un marché immobilier dynamique et bénéficie de la proximité de La Défense. Cette dynamique immobilière et la typologie urbaine dans laquelle elle s'insère ont permis la réalisation d'un quartier mixte avec une forte densité (Cos de 3) et des gabarits allant jusqu'à R+13.

Dès la conception de l'opération, les espaces publics ont été soignés même s'ils s'inscrivaient dans une trame viaire banale. Des programmes immobiliers ambitieux ont permis de dégager les financements nécessaires à un traitement de qualité des espaces publics. En parallèle, les prescriptions architecturales ont contribué à l'ambiance urbaine par un traitement vertical différencié des façades : socles marqués, destinés à accueillir des commerces et des services, étages élevés en retrait.

Même si la surface des espaces publics reste modeste (5 ha sur les 38 ha de l'opération), la qualité de leur traitement participe à l'animation et à l'identité du quartier. Le réseau d'espaces verts (un parc, des places, des jardins et des rues plantées) facilite la circulation des piétons dans un quartier où 40 % des habitants vont travailler à pied.

Points de vigilance

C'est en raison de la crise immobilière du début des années 1990 que les choix de densité et de mixité se sont imposés, vécues à l'origine comme une contrainte et perçues aujourd'hui comme un atout favorisant l'animation urbaine.

Jouer sur de nouvelles formes urbaines : assemblage et superposition



Promouvoir l'habitat individuel dense

« Le concept d'habitat intermédiaire est né de la volonté de donner à l'habitat collectif l'allure et certains avantages de la maison individuelle ou, inversement, de penser le groupement des maisons individuelles de façon à approcher les densités du logement collectif »

Philippe Déhan,
Concours Cimbéton

6• Proposer des formes urbaines adaptées et attractives

L'évolution des modes de vie implique une approche plus souple de l'habitat. La créativité au niveau des formes urbaines constitue un des nouveaux enjeux de l'intensification.

L'évolutivité des logements et le traitement qualitatif des espaces ouverts, privés et publics, sont à prendre en compte dès la conception.

Plusieurs facteurs liés à la forme urbaine ont un effet sur la perception de la densité :

- la diversité et la mixité des architectures, en variant les niveaux de densité, en améliorent la perception ;
- la trame d'espace public et sa qualité jouent un rôle majeur ;
- les espaces ouverts, transparents et perméables sont importants ;
- l'habitat intermédiaire, en répondant à des aspirations d'habitat individuel sous une forme collective, joue également un rôle.

Promouvoir l'habitat intermédiaire

L'habitant doit bénéficier d'un espace privé extérieur, qu'il s'agisse d'une terrasse ou d'un jardin, de taille comparable à la surface d'une pièce confortable. Plusieurs combinaisons sont possibles permettant d'enrichir l'environnement urbain.

Faire de l'habitat individuel dense

Le rêve de la maison, le besoin d'espace privé, l'affirmation de la propriété et l'accomplissement de la réussite sociale doivent se traduire par de nouvelles formes d'habitat individuel moins consommatrices d'espace. Il est possible de proposer un habitat dense, présentant les agréments de la proximité des équipements et des services, tout en préservant les envies d'intimité et d'autonomie de chacun.

Trouver des réponses adaptées à l'accueil d'activités mixtes

Des réponses existent offrant à l'accueil du tertiaire une large gamme de densités urbaines. Par contre, des réponses innovantes permettant à la fois la densification et le maintien de locaux d'activités mixtes en ville restent à trouver, notamment pour les petites entreprises.

Promouvoir l'habitat intermédiaire



Vue globale du quartier du Bois habité



Logements en cœur d'îlot

À Lille, un Bois habité qui conjugue densité et intimité

L'ambition du nouveau projet d'aménagement de la Zac Eurallille 2 est de reconquérir les friches situées entre le boulevard périphérique et le nouveau boulevard urbain.

Le programme consiste en la réalisation d'un quartier mixte, ponctué par des espaces verts, comprenant des équipements de proximité, des grands équipements, des bureaux, des logements et des hôtels.

Avec les 600 logements programmés, le secteur dit du Bois habité affichait des objectifs de densité élevée (92 logements/ha) tout en préservant l'intimité de chaque logement.

Le concept de Bois habité est innovant : un environnement planté dans lequel sont répartis des bâtiments de hauteur réduite et présentant une typologie variée :

- logements individuels type maison de ville ;
- logements intermédiaires ;
- logements en petit collectif.

Cette organisation allie une densité élevée à une individualisation de l'habitat et conjugue végétalisation du site, grandes infrastructures et fonctions du centre-ville.

La qualité de l'architecture et des logements, ainsi que les propositions en matière environnementale ont prévalu dans l'attribution des lots.

Ainsi, le Bois habité est amené à devenir un des nouveaux cœurs résidentiels de la métropole lilloise.

Fiche d'identité

LOCALISATION : le Bois habité, Lille (59)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Saem Eurallille

MAÎTRISE D'ŒUVRE : Agence Quatr'A, P. Dubus, N. Carton & C. Chappey & W. Chiani, T. Concko, J. de Alzua, J. Ferrier, Hondelatte-Laporte

DATES : livraison en 2006-2010

PÉRIMÈTRE : Zac Eurallille2 (22 ha)
Secteur du Bois habité (6,5 ha)

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

92 lgts/ha

Nombre de logements : 600

Shon : 47 000 m²

13 000 m² d'équipements publics

SOURCES : IAU idF

Promouvoir l'habitat intermédiaire



Plan masse de l'opération, extrait



Cœur d'îlot de l'opération du Mabilais

À Rennes, une greffe dans un îlot existant

Il s'agit de compléter un îlot existant s'insérant dans le tissu urbain dense du centre-ville. Des opérations distinctes et isolées s'imbriquent, l'objectif étant de ne pas rompre l'équilibre urbain régnant.

Pour répondre à l'objectif de densification, l'opération du Mabilais à Rennes consiste à articuler deux immeubles à angle droit, et à les traiter différemment : le premier a cinq niveaux, le second trois, le tout suggérant un ensemble de maisons de ville en bande, le suggérant seulement car toute l'opération est en fait composée d'appartements simples superposés.

Le parti pris de créer un parking couvert en RdC a conduit à en aménager la dalle supérieure en jardin clos, au cœur de l'îlot.

Des commerces sont aménagés sous cette dalle et tournés vers la rue, tandis que les logements se trouvent sur la dalle.

Le centre de l'îlot est donc un lieu calme mais aussi un lieu de convivialité à l'échelle du voisinage proche, animé par les cheminements des habitants et les jeux d'enfants.

L'imbrication de volumes pleins et vides donne à cette réalisation un caractère convivial. Sheds, terrasses et jardinets s'emboîtent, permettant des apports de lumières très variés.

Les jardins privatifs donnent sur l'espace collectif au centre, tandis que les terrasses ont des orientations diverses, sur la rue ou le cœur d'îlot.

Fiche d'identité

LOCALISATION : Le Mabilais, Rennes (35)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville de Rennes, Sem Territoires

MAÎTRISE D'ŒUVRE : architecte : J. Guervilly, paysagiste : A. Chemetoff, promoteur : COOP Habitat Bretagne

DATE : livraison en 2001

PÉRIMÈTRE : Zac du Mabilais (0,3 ha)

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

Densité résidentielle brute : 160 lgts/ha

Nombre de logements : 48

Coût global des travaux : 3,35 M euros

SOURCES : IAU îdF

Promouvoir l'habitat intermédiaire



Luc Boegly/Architectes - Marin + Trotin du groupe Périphériques/Chef de Projet - Guillaume Mangeot

L'opération Torpédo intégrée au quartier Pleyel



Luc Boegly/Architectes - Marin + Trotin du groupe Périphériques/Chef de Projet - Guillaume Mangeot

Habitat intermédiaire selon les critères HQE

À Saint-Denis, une opération qui fait bouger les lignes entre individuel et collectif

Construites dans le cadre d'une démarche expérimentale « Habitat Individuel Contemporain », initiées par Plaine Commune en 2002 et menées entre autres avec la ville de Saint-Denis, les maisons Torpédo s'élèvent sur une ancienne zone industrielle du sud de la commune.

Ces terrains, préemptés par la mairie, ont été revendus aux promoteurs DCF à un prix inférieur à leur valeur spéculative, ce qui a entraîné la diminution du prix de vente des logements.

L'idée maîtresse du projet était d'échapper à l'opposition classique collectif/individuel et de permettre une bonne insertion dans le tissu urbain, social et historique.

Les 18 logements, répartis dans cinq maisons de ville, associent le bois, la brique et le métal. Le projet est dans l'esprit d'un petit village de maisons individuelles où chacun dispose d'un jardin privatif ou d'une terrasse de 40 m² au soleil, d'un parking et d'une pièce principale spacieuse.

Il participe d'une reconversion plus large de l'ensemble du quartier Pleyel et répond à de nombreux critères HQE (exploitation optimale de l'éclairage naturel, récupération des eaux de pluie, mise en valeur du paysage).

Fiche d'identité

LOCALISATION : Maisons Torpédo, quartier Pleyel, Saint-Denis (93)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : DCF Promotion

MAÎTRISE D'ŒUVRE : architectes Marin + Trotin - Périphériques Architectes

DATE : livraison en 2005

PÉRIMÈTRE : 0,22 ha

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

Densité résidentielle : 80 lgts/ha

Nombre de logements : 18

Densité bâtie : 0,85

SOURCES : IAU îdf

Faire de l'habitat individuel dense



Opération de maisons individuelles en bandes



Chaque lot a été réalisé par un architecte différent

À Mulhouse, vers une architecture évolutive

Le projet de la Cité Manifeste est implanté sur une ancienne friche industrielle, à proximité du centre-ville de Mulhouse, face à une cité-jardin historique.

Il s'agit d'une opération d'habitat individuel groupé, séparée en cinq lots attribués chacun à un architecte différent pour une diversité architecturale plus marquée, dont l'ambition était de faire évoluer le concept et la production de logements sociaux standards.

Les logements s'y distinguent des logements sociaux standard par des surfaces plus grandes et des espaces annexes libres d'usage qui permettent de moduler l'espace en fonction des usages des habitants (serres, garages, combles).

Une soixantaine de logements ont été construits sur 1 ha de terrain. Cette densité élevée se conjugue à la réalisation de logements d'une taille supérieure à la moyenne (environ 90 m²), dans lesquels les possibilités de moduler les espaces annexes permettent une diversité des pratiques résidentielles et des ménages.

Outre cette densité et les avantages de la modularité, le quartier se greffe parfaitement au reste de la ville grâce à des voies tracées dans le prolongement des voies existantes.

Fiche d'identité

LOCALISATION : Cité Manifeste, Mulhouse

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Somco

MAÎTRISE D'ŒUVRE : J. Nouvel, S. Ban/J. de Gastine,
A. Lacaton/J.-P. Vassal, D. Lewis/Potin+Block,
M. Poitevin/P. Reynaud

DATE : livraison des logements en 2005
Périmètre : Cité Manifeste (1 ha)

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

61 logements

59 lgts/ha

Shon : 5 700 m²

Coût des travaux : 1 064 euros HT/m²

SOURCES : IAU îdF

7 • Respecter et valoriser l'identité des lieux

La qualité urbaine s'évalue au regard de l'identité qu'offre le quartier et la ville, de la lecture qu'elle donne de son histoire, de son présent et de son avenir. Un projet en intensification urbaine permet de créer ou de faire évoluer l'image d'un quartier, levier essentiel de valorisation ayant un effet d'entraînement sur l'ensemble de la ville. La réflexion sur l'image passe également par un travail sur la communication autour du projet, s'appuyant sur les outils de concertation, d'information du public...

Faire du patrimoine un élément porteur d'identité

Un projet d'intensification a l'avantage de pouvoir s'appuyer sur un patrimoine existant qui peut être considéré comme un atout pour la valorisation : patrimoine industriel, paysage urbain, bâtiment remarquable... Le projet d'intensification est l'occasion d'une mise en valeur réciproque.

Faire de l'environnement une valeur ajoutée du cadre de vie

Un cours d'eau, un fleuve, un espace boisé ou cultivé sont autant d'éléments sur lesquels un projet d'intensification peut appuyer sa mise en valeur. Réciproquement, ces espaces acquièrent une valeur supplémentaire grâce à de nouveaux usages et à un réaménagement éventuel.

Créer une identité à travers l'architecture

Dans un projet d'intensification urbaine, la réflexion sur la qualité architecturale est d'autant plus importante qu'elle s'inscrit dans un environnement dont elle doit être respectueuse et qu'elle doit enrichir.

La valeur ajoutée du patrimoine



Euromed réaménagement des Docks



Canal de l'Ourcq

Faire du patrimoine un élément porteur d'identité



Exemple de projet architectural



Réhabilitation d'un bâtiment industriel

La Ruhr, la métamorphose d'un bassin industriel

Le projet illustre la métamorphose d'un bassin industriel en bassin culturel, social et écologique. L'objectif était de revitaliser l'économie et le paysage de l'Emscher Park, au nord de la Ruhr. Le patrimoine industriel mobilisant un intérêt d'ordre national voire européen, la reconversion a été préférée à la destruction.

De nombreux sites, identifiés comme faisant partie du passé industriel, ont été investis par des artistes, architectes et paysagistes qui avaient pour mission de leur redonner une vocation sociale, économique, culturelle et environnementale. Le moyen utilisé a été une exposition d'architecture, fonctionnant par appel à projets, qui a rompu avec la logique de planification hiérarchisée et sectorielle. Suite à cette exposition internationale, 120 projets ont été développés entre 1989 et 1999. En parallèle à ces projets de court terme, un travail de requalification de l'image du site, basée sur l'écologie et le développement durable, est effectué sur le long terme.

Le Land s'appuie sur l'équivalent d'une Sem d'aménagement et sur un fonds foncier régional pour reconverter son territoire et restructurer le tissu urbain. Une structure d'ingénierie a été créée par le Land pour mettre en œuvre le programme, avec un chargé de mission par commune. Mais l'initiative et la maîtrise d'ouvrage des projets restent du ressort de la commune concernée.

Fiche d'identité

LOCALISATION : Emscher Park, Ruhr, Allemagne

ACTEURS : État, Land, communes, entreprises, habitants

DATES : reconversion des sites en 1989-1999

PÉRIMÈTRE : bassin de 800 km²

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

2 millions d'habitants

120 projets

Financement des fonds à 50 % par des subventions européennes, 40 % par la vente des terrains viabilisés, 10 % par le Land.

SOURCES : IAU îdF

Points de vigilance

L'importance de l'échelle du projet fait que les communes ont parfois du mal à se réapproprier les projets.

Faire de l'environnement une valeur ajoutée du cadre de vie



Aménagement des berges



Des projets tournés vers le fleuve

La Loire à Nantes, site fédérateur de projets d'aménagement

Bien qu'aujourd'hui les territoires des rives de la Loire n'aient plus un rôle économique aussi important, ils continuent à jouer un rôle symbolique fort dans l'identité du territoire. C'est pourquoi la reconquête de la Loire et des territoires riverains était un des thèmes prioritaires du projet 2005 de l'agglomération nantaise.

En 1997, l'agglomération nantaise a engagé une démarche globale de mise en valeur de ces rives, coordonnée avec l'importante opération de renouvellement urbain de « l'Île de Nantes ».

Un atlas élaboré par l'Auran a été à la base des réflexions portant sur l'aménagement et une exposition permanente des sites sélectionnés en bordure de Loire est devenue un véritable lieu d'information et de concertation. Cette première phase a permis à tous les acteurs de s'approprier le projet. Des études ont ensuite assuré la mise en cohérence des projets en cours et permis de définir les initiatives communales.

Plus de 50 projets tournés vers le fleuve ont éclos, incluant la construction de logements. L'agglomération assiste techniquement et financièrement les communes pour en assurer la réalisation, imposant ainsi sa vision stratégique quant à l'avenir du fleuve. Les projets concernent aussi bien :

- la préservation et la valorisation des espaces naturels ;
- le retraitement des quais et berges ;
- le renouvellement urbain sur les territoires résidentiels ou d'activités ;
- la mise en valeur du paysage de l'estuaire ;
- la création de continuités piétonnes et deux-roues ainsi que des passerelles nécessaires à leur déploiement ;
- la restauration et la mise en valeur du patrimoine industriel et historique ;
- les aménagements liés aux activités nautiques ;
- la construction ou la réhabilitation de bâtiments.

Fiche d'identité

LOCALISATION : Loire, Nantes (44)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : agglomération de Nantes

ACTEURS : agglomération, communes, agence d'urbanisme

DATES : engagement de la démarche en 1997

PÉRIMÈTRE : 10 000 ha de territoire

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

47 km de fleuve ; 13 communes ; 80 000 habitants ;
60 000 emplois

SOURCES : Auran

Créer une identité à travers l'architecture



Opération de logements sur le parc de Bercy



Principes de la charte architecturale

À Bercy, un cahier des charges pour assurer la qualité urbaine et architecturale

«Paris Bercy» était une des dernières grandes zones de projets de Paris s'insérant dans un tissu dense et hétérogène. L'enjeu était de créer une nouvelle centralité à l'identité marquée. Ce projet affiche une ambition de qualité, notamment du point de vue architectural.

Un architecte coordonnateur a établi les principes urbanistiques et architecturaux régissant la totalité des constructions du projet et plus particulièrement celles du front de parc. Un cahier des charges a réglé les invariants de composition des îlots : velums, alignements de façades, implantation du bâti sur la parcelle...

Le découpage des lots est ce qui a fait l'originalité du projet. Deux immeubles ont été édifiés de part et d'autre de chacune des voies, systématiquement confiés à un seul architecte, afin de leur conférer une homogénéité et une identité particulière. Parallèlement, des lignes structurantes ont été établies :

- les horizontales, formées par de larges loggias, font le lien entre les édifices et sont disposées tous les deux niveaux ;
- les verticales des bâtiments se composent de 3 parties : un socle commercial, un corps de bâtiment pour les logements et un attique (traitement différencié des derniers étages).

Le volume imposant des bâtiments (R+8) et la continuité de l'ensemble participent à l'identité du lieu. En outre, la densité des constructions a permis de libérer plus d'espace pour le parc.

Malgré les contraintes, le résultat est architecturalement riche et offre des jeux de variations de volumes intéressants.

Fiche d'identité

LOCALISATION : quartier Paris Bercy, Paris 12^e arrdt

AMÉNAGEUR : Semaest

ARCHITECTES COORDONNATEURS : J.-P. Buffi (logements),
M. Macary (activités)

DATES : création Zac en 1988 ; clôture Zac en 2005

PÉRIMÈTRE : opération de la Porte de Montrouge (2,7 ha)

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR : 51 ha

1 500 logements dont 76 % aidés

132 000 m² de bureaux

92 000 m² de commerces et activités

12,5 ha de parc

175 M euros

Densité résidentielle brute : 197 lgts/ha

SOURCES : IAU îdF

Points de vigilance

La mixité globale à l'échelle de la Zac ne se retrouve pas à l'échelle des îlots.

8• S'assurer de l'acceptation locale

La participation est une étape essentielle du projet d'intensification.

Elle nécessite l'association des citoyens, habitants et usagers, en tant qu'experts du quotidien, depuis la conception du projet jusqu'à sa réalisation et après.

La prise en compte des pratiques quotidiennes et des usages dans la conception du projet nécessite des méthodes rigoureuses de concertation, une forte volonté politique et un respect de l'engagement des habitants.

La participation doit permettre de s'assurer de l'acceptation locale des projets de transformation urbaine, mais elle doit aussi être considérée comme l'occasion d'enrichir le projet. C'est un travail qui s'inscrit sur le long terme et qui débute dès la définition des grandes orientations.

La concertation

Enquêtes sociales et concertation

Les enquêtes sociales et la concertation permettent d'anticiper et de faire accepter un projet. Elles reposent sur des études préalables dont l'objet est à la fois d'adapter le projet et d'informer les populations afin de les associer aux décisions.

Une démarche multi-partenaire

Une structure de pilotage doit assurer un travail de médiation et de coordination entre les différents acteurs locaux.

S'impliquer dans la gestion urbaine de proximité

Dans les quartiers en difficulté, il est d'autant plus important d'impliquer les habitants dans la gestion quotidienne de la qualité de leur cadre de vie. La mise en place d'habitudes de travail communes entre élus, professionnels et habitants permet d'instaurer une relation de confiance.

Enquêtes sociales et concertation



Périmètre de l'opération et vue aérienne de l'existant



Opération réalisée

À Montrouge, enquêtes sociales et concertation ont garanti l'acceptation d'un projet complexe

L'opération se situe dans un tissu urbain complexe mêlant immeubles d'habitation, ateliers, commerces et entrepôts. Pour garantir l'acceptation du projet par les habitants, l'opération s'est appuyée sur plusieurs démarches :

Un diagnostic préalable a porté sur l'analyse des tissus urbain, économique et social, incluant une enquête foncière.

Des enquêtes sociales ont permis de connaître la situation des habitants, des commerces et des activités puis d'évaluer les besoins de relogement et de relocalisation. La question du relogement a été traitée par la collectivité locale et les bailleurs sociaux.

Les réunions de concertation avaient pour but d'informer la population et de recueillir les avis afin de limiter les contentieux. Elles ont permis à l'équipe municipale d'exprimer et de faire accepter ses choix politiques. Une étude de faisabilité a abouti sur un calendrier précis associant des acteurs qui avaient une bonne connaissance du marché.

Fiche d'identité

LOCALISATION : la porte de Montrouge, en limite de Paris, Montrouge (92)

AMÉNAGEUR : AFTRP

ACTEURS : commune, bailleurs sociaux, habitants, professionnels de l'immobilier

DATES : 2000-2007

PÉRIMÈTRE : opération de la porte de Montrouge (2,7 ha)

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

65 000 m² de Shon programmés, dont 33 000 m² de logements (440 lgts), 27 000 m² de bureaux et hôtels, 5 000 m² de commerces, et 3 700 m² de jardin public.

Densité résidentielle brute : 163 lgts/ha

Densité résidentielle nette : 259 lgts/ha

Cos logements : 1,2

SOURCES : AFTRP

Une démarche multi-partenariale

Les 3 piliers de la démarche :

- l'information autour des grands enjeux de développement durable et des alternatives existantes ;
- le partage de connaissances entre les acteurs et l'accompagnement à la définition ;
- la traduction des objectifs dans le projet.

L'approche développement durable dans les opérations d'urbanisme



Démarche Addou dans l'agglomération rennaise

Fiche d'identité

LOCALISATION : l'Addou, pays de Rennes (35)

ACTEURS : élus, pays de Rennes, agence d'urbanisme, conseil local à l'énergie, Ademe, techniciens, concepteurs et habitants

DATES : création de la démarche Addou en 2002

PÉRIMÈTRE : pays de rennes (67 communes)

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

22 Addou (communes de 500 à 7 000 habitants) créées depuis 2003

Opérations portant sur 1 à 80 ha

Programme allant de 20 à 1 500 logements

SOURCES : Audia

Dans le Pays de Rennes, un partenariat multiple pour construire la charte d'aménagement durable des projets

L'objectif est de croiser les regards entre élus, techniciens, concepteurs et habitants afin de mener une réflexion collective en amont et de construire ensemble une charte d'aménagement durable pour chaque projet.

L'approche développement durable dans les opérations d'urbanisme (Addou) initiée par les élus est organisée par le pays de Rennes, l'agence d'urbanisme, le conseil local à l'énergie et l'Ademe.

La démarche Addou s'articule en 3 étapes :

- une réunion préparatoire entre les élus et l'aménageur pour comprendre les motivations et définir le groupe de travail dans les ateliers ;
- 3 ateliers thématiques pour informer, débattre des enjeux et dégager des propositions concrètes servant à l'esquisse de la charte. Les thèmes abordés sont les déplacements et la mixité urbaine, l'énergie et la qualité environnementale dans les logements, les formes urbaines et paysagères, la mixité sociale, l'environnement et l'eau. Le rôle des élus est de s'approprier la charte afin d'en assurer la rédaction finale et de la faire valider en conseil municipal ;
- la charte d'aménagement durable devient la référence pour l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Les conditions de réussite sont la démarche volontaire des élus, la mise en relation des compétences locales, le partage du projet et des règles du jeu lisibles (organisation, rôle des élus...).

S'impliquer dans la gestion urbaine de proximité



Le quartier de Pontanezen à Brest



Impliquer les habitants

À Brest, les habitants sont impliqués dans la gestion de leur quartier

À Brest, dans le quartier de Pontanezen, l'implication des habitants s'est toujours ancrée dans des méthodes de travail. Elle se traduit concrètement par l'existence d'une part, d'une commission « cadre de vie » présidée par une élue de quartier et réunissant techniciens et habitants et, d'autre part, de groupes techniques de quartier.

Les principales orientations de la démarche de gestion urbaine de proximité consistent à :

- impliquer les habitants dans la qualité de leur cadre de vie ;
- engager les réflexions sur le projet urbain et les projets de résidentialisation ;
- mettre en réseau les travailleurs sociaux intervenant dans le quartier, le bailleur social et les services de la ville pour améliorer l'accompagnement social des habitants.

La commission « cadre de vie » se réunit 4 fois par an pour débattre des aménagements et des projets du quartier ainsi que des difficultés rencontrées (essentiellement de gestion locative).

Les groupes techniques de quartier s'organisent autour de réunions mensuelles qui ont pour but d'assurer le suivi de la convention de gestion urbaine de proximité, et d'échanger sur les problèmes rencontrés dans le quartier et leur traitement.

La démarche d'implication des habitants a nécessité la mise en place d'outils de gestion simples :

- des diagnostics en collaboration avec les habitants ;
- des enquêtes de satisfaction réalisées auprès des habitants ;
- une cartographie des périmètres d'abords d'immeubles ;
- un tableau de bord de suivi des dysfonctionnements ;
- un annuaire des intervenants du quartier.

Fiche d'identité

LOCALISATION : quartier de Pontanezen, Brest (21)

ACTEURS : ville, communauté urbaine, bailleurs sociaux, habitants

PÉRIMÈTRE : quartier de Pontanezen

DATES : signature de la convention cadre de gestion urbaine de proximité en 2001 ; signature d'une convention Anru en 2005

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :
150 habitants mobilisés

SOURCES : IAU îdF

Points de vigilance

La question de la représentativité des habitants peut se poser. Le lien social reste difficile et beaucoup de discours idéologiques sur l'appropriation de l'espace par les habitants ne trouvent pas d'écho auprès de la population dans les quartiers d'habitat social. Ceci est d'autant plus vrai en région Île-de-France en raison des rotations de population et de l'étendue des territoires.

9• Anticiper les évolutions futures

La transformation de la ville est l'occasion de reconfigurer les espaces urbains afin d'en améliorer la capacité d'évolution et d'adaptation.

Dans cette démarche, il faut avoir à l'esprit que le quartier vit et évolue sur le long terme. Le temps de la ville est un temps long.

Les avantages de l'intensification urbaine ne sont effectifs que si elle est intégrée à une approche globale qui mesure les divers impacts économiques, environnementaux et sociaux aux échelles pertinentes.

Développer la ville durablement

Restructurer le foncier pour permettre aux espaces urbains d'évoluer

La structure foncière est un élément qui conditionne la transformation plus ou moins facile d'un quartier. Un découpage complexe et des statuts fonciers multiples ralentiront l'évolution d'un site. Il est important d'intégrer cette réflexion en amont.

Prévenir et anticiper les pollutions, risques et nuisances

Il est nécessaire d'anticiper les risques et nuisances liés à l'intensification des usages et des activités humaines et d'intégrer des mesures préventives au projet. Il faut savoir profiter des vides qu'imposent les plans de prévention des risques en les utilisant comme des atouts à valoriser.

Développer des outils de suivi

Afin que le suivi et l'évaluation des objectifs sociaux, environnementaux et économiques du projet soient partagés par le plus grand nombre d'acteurs de l'aménagement, doivent y être associés au sein d'un système structuré (observatoires, comités de suivi...) les responsables politiques, les techniciens, les représentants des établissements publics, les membres des organismes consulaires, les fédérations professionnelles, les associations et les citoyens.

Restructurer le foncier pour permettre aux espaces urbains d'évoluer



Panneau d'information « 2004-2010 : le quartier se transforme, des petites résidences paysagères »



Aménagement des espaces libérés par la démolition des barres

À La Courneuve, le redécoupage foncier d'un grand ensemble

Un découpage foncier bien pensé permet une évolution plus facile des espaces urbains dans le futur.

Située au cœur du secteur sud du grand ensemble des « 4 000 », une opération de renouvellement urbain (Anru) basé sur la division du territoire en unités foncières a bénéficié d'un portage politique réunissant les partenaires indispensables à son financement.

Les enjeux étaient :

- la redynamisation commerciale, la création d'équipements et d'une pépinière d'entreprises ;
- le renouvellement de l'offre de logements (deux opérations pour un total de 180 logements) ;
- le désenclavement du quartier par une nouvelle trame viaire ;
- la requalification des espaces extérieurs.

Le quartier délimité a été transformé en Zac concédée à la Sem Plaine Commune Développement. Ce cadre opérationnel a permis de garantir la continuité du projet dans le temps, d'associer l'ensemble des partenaires institutionnels et des habitants et d'assurer le suivi des financements publics.

Suivant les propositions de division du territoire en unités foncières émises par Paul Chemetov, l'office HLM a vendu ses propriétés à la ville qui a conservé la maîtrise des espaces publics et revendu à la Sem Plaine Commune Développement les terrains destinés à accueillir des bâtiments construits par des opérateurs privés. Cette redistribution du sol a permis de créer une trame nuancée d'espaces publics et d'espaces privés, de parkings, de jardins et de voiries, ainsi qu'un maillage qui faisait défaut au quartier.

Fiche d'identité

LOCALISATION : quartier de la Tour, La Courneuve (93)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : ville de La Courneuve

Concessionnaire d'aménagement : Sem Plaine Commune Développement

PARTENAIRES : Epareca, Caisse des Dépôts et Consignations, OPHLM, CG 93, Anru, EPA Plaine de France

DATES : étude de définition, 1996 ; création Zac et concession à la Sem, 2001 ; espaces extérieurs et centre commercial, juin 2005 ; logements (Fiac : 82 lgts et ODHLM : 98 lgts), 2007

PÉRIMÈTRE : quartier de la Tour

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

Bilan d'aménagement du quartier de la Tour : 6,7 M euros TTC

Bilan consolidé du quartier de la Tour et restructuration du

centre commercial : 26,8 M euros TTC

SOURCES : CAUE 93

Prévenir et anticiper les pollutions, risques et nuisances



Simulation des espaces verts publics exerçant une rétention d'eau

Maître d'ouvrage : ville de Nîmes mandataire de l'équipe : Antoine Grumbach & associés architecture / urbanisme / paysage, Paris J.-P. Duval architecture, Nîmes B.E.T. stucky / D. Mazel hydraulicien, Nîmes



Schéma d'aménagement d'écoulement des eaux

Maître d'ouvrage : ville de Nîmes mandataire de l'équipe : Antoine Grumbach & associés architecture / urbanisme / paysage, Paris J.-P. Duval architecture, Nîmes B.E.T. stucky / D. Mazel hydraulicien, Nîmes

À Nîmes, des modélisations pour repenser l'écoulement des eaux en zone inondable

Le renouvellement urbain peut être une occasion de repenser le système d'écoulement des eaux. Le réaménagement du site Hoche-Sernam a été l'occasion pour la ville de rétablir les circulations d'eaux coupées par le passé et de réduire ainsi les inondations dans le centre-ville.

Dans ce projet, l'écoulement des eaux a dicté le schéma d'aménagement. La ville ayant veillé à ce que le projet retenu tienne compte de l'étude hydraulique préalable.

Un bureau d'études hydrauliques a défini des principes d'aménagement (dimensionnements et orientations) visant à capter et guider les eaux de ruissellement. Ces principes sont issus d'une modélisation effectuée à partir de la crue de 1988, d'un relevé topographique du site et de plusieurs scénarios.

Ensuite, le plan de masse prévoit :

- des rues en creux afin de laisser circuler les eaux ;
- des espaces verts exerçant une rétention d'eau ;
- une végétalisation et des engazonnements adaptés à la vitesse d'écoulement des eaux (pas d'engazonnement là où l'eau circule vite et où il y a risque d'érosion) ;
- des stationnements bien situés pour éviter de bloquer le passage des eaux ;
- des noues et des bassins dans les îlots d'habitat ;
- des impluviums sur les toits des constructions.

Fiche d'identité

LOCALISATION : quartier Hoche-Sernam, Nîmes (30)

ACTEURS : agence Grumbach, Stucky bureau d'études, architecte Jean-Pierre Duval

DATES : choix du projet en 2005 ; consultation aménageurs et création de la Zac en 2009

PÉRIMÈTRE : Zac de 20 ha

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

130 000 m² Shon programmés ; 1 000 logements, un campus universitaire

SOURCES : IAU îdF

Points de vigilance

En raison des prescriptions architecturales imposées aux aménageurs, l'équilibre du bilan de la Zac semble difficile à atteindre. De plus, l'État s'apprête à prescrire un PPRI qui gèlerait entièrement une grande partie du site.

Développer des outils de suivi



Scot de Métropole Savoie

Les missions du syndicat mixte pour le Scot de Métropole Savoie

Le schéma de cohérence territoriale (Scot) de Métropole Savoie a été élaboré par le syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale du Lac du Bourget, de Chambéry et de Combe de Savoie.

La loi SRU a rendu obligatoire la mise en place d'outils de suivi des Scot afin que ceux-ci restent en prise directe avec les réalités de terrain. Dans le cas du Scot de Métropole Savoie, cette mission de suivi a été confiée au syndicat mixte. Ainsi, il est associé systématiquement à l'élaboration ou à la révision des PLU ou cartes communales, ainsi qu'aux autres démarches de planification de type PLH, PDU, schéma commercial, contrat d'agglomération...

Cette mission nécessite une connaissance de l'évolution des territoires, s'appuyant sur l'existence de divers observatoires départementaux (de l'économie, du tourisme, de l'environnement, des équipements commerciaux, des zones d'activités, du logement...).

Des indicateurs dits « stratégiques » ont été définis en lien avec ces observatoires. Les indicateurs d'occupation du sol et de consommation d'espace sont directement produits par le syndicat mixte, sur la base de son système d'information géographique (SIG), avec une mise à jour triennale de l'occupation du sol et une mise à jour « en temps réel » des PLU.

Sur la base de ces indicateurs, le Scot fera l'objet d'un rapport d'évaluation de ses effets, soumis au comité syndical, menant éventuellement à sa révision.

Fiche d'identité

LOCALISATION : Scot Métropole Savoie, département de la Savoie (73)

ACTEURS :

- Métropole Savoie : syndicat mixte regroupant la communauté d'agglomération de Chambéry Métropole, la communauté de communes de Combe de Savoie, la ville d'Aix-les-Bains et la communauté de communes du Lac du Bourget.
- Observatoires départementaux

DATES : approbation du Scot le 21 juin 2005

PÉRIMÈTRE : 103 communes de Savoie

QUELQUES CHIFFRES À RETENIR :

Population 1999: 1 720 000 habitants

Emplois 1999: 772 000 emplois

SOURCES : IAU îdF

4. Les outils

Les exemples pratiques présentés démontrent la pluralité des outils fonciers, réglementaires ou financiers mis à la disposition des communes et des intercommunalités pour mener une politique d'intensification urbaine.

Les objectifs exprimés dans la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), quant au respect de l'équilibre entre le développement de l'espace rural et la protection des paysages, le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, peuvent trouver des réponses à tous les niveaux.

Le schéma directeur de la région d'Île-de-France donne les orientations générales.

Les documents d'urbanisme

Le schéma de cohérence territoriale (Scot)

Le schéma de cohérence territoriale (Scot) est l'outil privilégié de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Il permet de mettre en cohérence les développements des territoires et de maintenir des équilibres entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. Le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec les orientations du Scot.

Le plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU est un document d'urbanisme communal ou intercommunal qui détermine le droit des sols, c'est-à-dire les règles opposables aux demandes d'utilisation et d'occupation du sol.

Il est composé d'un rapport de présentation, d'un plan d'aménagement et de développement durable (PADD), le cas échéant d'orientations d'aménagement, d'un règlement et de plans.

Les orientations d'aménagement sont facultatives. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

C'est un document qui peut être écrit et/ou graphique, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec les règles applicables à la zone où se situent les espaces concernés. Orientations d'aménagement et règles doivent ainsi être utilisées de manière complémentaire.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Le coefficient d'occupation du sol (Cos)

Le Cos, objet de l'article 14 du règlement du PLU, définit le rapport entre la surface hors œuvre nette constructible et la superficie du terrain. Il ne s'agit pas d'un article obligatoire.

Les Cos différenciés

Il est possible de fixer des Cos différents selon la destination des constructions : habitat, bureaux, artisanat, commerces, etc. (R 123-10).

Cet outil peut être intéressant pour une commune souhaitant développer des programmes mixtes d'habitat, activités, etc.

Le bonus de Cos

La bonification de droits à construire pour bonnes pratiques environnementales est inscrite dans la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (Pope) de 2005 et précisée dans les arrêtés du 3 mai 2007. En l'absence de Cos, il est également possible de bonifier d'autres règles du PLU définissant les droits à construire : bonification de la surface d'espaces verts pour toitures végétalisées, des distances minimales d'implantation entre les constructions, des emprises au sol pour locaux de vélos et locaux de stockage des déchets.

Les emplacements réservés

Dans les zones urbaines ou à urbaniser (zone U ou UA), le plan local d'urbanisme peut instituer des périmètres de servitudes consistant (L 123-2, R 123-12) à :

- réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- réserver des emplacements pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains concernés.

Les secteurs de mixité sociale

Dans les zones urbaines ou à urbaniser (zone U ou UA), le plan local d'urbanisme peut instituer des périmètres de servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme doit être affecté à des logements locatifs (R 123-12).

D'autres documents prescriptifs ou incitatifs aident les communes dans la maîtrise de leur développement urbain :

- au niveau programmatique, un plan local de l'habitat d'échelle intercommunale ;
- au niveau fonctionnel, un plan de déplacement urbain (PDU) ;
- au niveau qualitatif, un plan paysage ou encore, de manière plus contractuelle et engagée, une charte paysagère ou une charte sur la qualité des opérations d'urbanisation ;
- au niveau méthodologique, les Agendas 21 locaux notamment, qui présentent un format souple pour une démarche de travail et une méthodologie d'actions.

Le programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat fixe les objectifs de la politique de l'habitat sur un territoire intercommunal pour une durée au moins égale à 6 ans. La loi Libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 permet aux intercommunalités disposant d'un PLH de se voir déléguer par l'État la gestion des aides à la pierre. Le PLH peut donc constituer le cadre d'une politique locale de l'habitat.

Comme c'est le cas à Montpellier, le PLH peut proposer une répartition spatiale de production de logements, qui se traduit par des fiches de programmation élaborées avec les communes faisant ensuite l'objet d'une contractualisation dans le cadre de conventions d'application entre l'agglomération et les communes.

Le schéma de développement et d'urbanisme commercial (Sduc)

Un schéma de développement et d'urbanisme commercial est un document de référence qui n'a pas valeur juridique mais qui fixe les grandes orientations de la politique d'urbanisme commercial.

Les établissements publics fonciers (EPF)

Les établissements publics fonciers d'État sont des opérateurs fonciers qui réalisent des acquisitions et opérations foncières pour le compte d'une collectivité ou d'un établissement public en vue d'un projet d'aménagement. Leur action est définie dans le cadre d'un programme pluriannuel d'interventions qui détermine les objectifs d'acquisitions et qui se décline à travers des conventions d'intervention signées avec les collectivités publiques porteuses d'un projet. Les EPF d'État et leur périmètre d'intervention sont créés par décret en conseil d'État. La principale ressource financière d'un EPF est la taxe spéciale d'équipement perçue sur le territoire d'intervention, dont le montant est plafonné à 20 euros/habitant. La présence d'un EPF d'État favorise la pérennité de l'action foncière, permet de mutualiser les ressources financières perçues localement et offre aux collectivités locales des savoir-faire en matière d'ingénierie et d'action foncières.

*L'action
foncière*

Des établissements publics fonciers locaux peuvent également être créés à l'initiative de collectivités locales.

Le droit de préemption sur les commerces

Depuis janvier 2008, un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux autorise les communes à préempter dans le but de maintenir la vitalité et l'animation commerciale et sociale des villes. Cet outil est complémentaire des dispositions mises en place en faveur du commerce dans le plan local d'urbanisme.

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)

Les programmes de rénovation urbaine prévus dans le volet rénovation urbaine de la loi du 1^{er} août 2003 constituent un outil de renouvellement urbain spécifique aux grands ensembles. Le premier objectif des programmes de rénovation urbaine est la requalification des espaces publics et privés, l'objectif sous-jacent étant d'introduire une plus grande mixité à terme.

L'arrêté du 31 janvier 2005 portant approbation du règlement général de l'Anru fixe les conditions des aides qu'elle est amenée à accorder. Celles-ci sont destinées à soutenir des opérations concourant à la rénovation urbaine des quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, de ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues. Elles s'adressent aux collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale compétents et organismes publics ou privés qui conduisent des opérations concourant à la rénovation urbaine des quartiers éligibles à son intervention, à l'exception des établissements publics nationaux à caractère administratif dont les subventions de l'État constituent la ressource principale.

L'urbanisme opérationnel

La zone d'aménagement concerté (Zac)

La Zac est une procédure d'urbanisme opérationnel initiée par une personne publique pour réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains. Elle peut être conduite par des aménageurs publics ou privés. Elle peut être créée sur des emplacements distincts : il s'agit alors de Zac multi-sites. La Zac est un outil permettant de réaliser des opérations complexes ou de grande ampleur et de faciliter le financement d'équipements publics répondant à ses besoins.

Depuis la récente réforme des Zac, la procédure perdure moyennant quelques aménagements : disparition du Paz (plan d'aménagement de zone) et de l'enquête publique afférente au profit des règles d'urbanisme édictées dans le PLU, convention obligatoire de participation au coût des équipements publics pour le constructeur n'ayant pas acquis le terrain auprès de l'aménageur, prise en charge de l'ensemble des études et des procédures par les communes, etc.

La Zac fait l'objet d'un cahier des charges de cession de terrain dans lequel la collectivité publique à l'initiative de l'opération peut imposer des clauses environnementales et des prescriptions architecturales et paysagères.

Le grand projet de renouvellement urbain (GPRU)

Le GPRU est une opération de renouvellement urbain relevant de la politique de la ville. Il vise à requalifier et à mieux intégrer dans la ville des quartiers souvent caractérisés par un taux de chômage plus élevé et des revenus plus faibles que les autres. Il agit dans plusieurs domaines :

- l'amélioration de l'habitat et du cadre urbain ;
- la création d'équipements publics et de services aux habitants ;
- le développement économique.

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah)

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat a pour but la réhabilitation d'un parc immobilier et permet d'améliorer l'offre de logements en particulier locatif. Elle est mise en œuvre par le préfet de région, l'Anah et les communes, signataires d'une convention qui précise le périmètre d'intervention, les financements et les actions à mener.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Le PSMV encadre les programmes de rénovation et d'aménagement dans un secteur sauvegardé. C'est un document d'urbanisme qui remplace le plan local d'urbanisme sur le périmètre du secteur. Le plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, ainsi que l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Le fonds d'intervention pour le service, l'artisanat et le commerce (Fisac)

Le Fisac est destiné à financer des opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou de développer un tissu d'entreprises de proximité.

Il permet de financer :

- des opérations collectives et individuelles ;
- des études préalables ou de faisabilité concourant aux opérations aidées par le Fisac, ou d'évaluation des opérations aidées ;
- des actions collectives spécifiques qui peuvent être décidées par le ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

Le fond européen de développement régional (Feder)

Afin de réduire l'écart entre les niveaux de développement des diverses régions, le Feder contribue au développement harmonieux, équilibré et durable des activités économiques, à un haut degré de compétitivité, à un niveau élevé d'emploi et de protection environnementale et à l'égalité entre les hommes et les femmes. Pour assurer sa mission en faveur du développement régional, le Feder participe notamment au financement des mesures permettant de soutenir le développement de l'environnement productif, la recherche et le développement technologique, le développement de la société de l'information, la protection et l'amélioration de l'environnement, l'égalité entre les hommes et les femmes face à l'emploi et la coopération transfrontalière, transnationale et interrégionale.

Le contrat de pôle

Le contrat de pôle est un protocole d'accord entre tous les partenaires sur le projet d'aménagement d'un pôle d'échanges. Le contrat présente le parti d'aménagement retenu, la désignation des différents maîtres d'ouvrage et un programme de financement, précisant pour chaque aménagement à réaliser le maître d'ouvrage, l'exploitant, le coût d'investissement, une estimation du coût de fonctionnement et le phasage envisagé.

La convention d'équilibre/agrément

En Île-de-France, la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de locaux d'activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement sont soumises à une procédure d'agrément accordé par l'État (L. 510-1 et R. 510-I et suivants).

Cette procédure d'agrément peut se traduire par des conventions d'équilibre signées entre le préfet de département et une commune ou un groupement de communes. Ces conventions fixent les conditions de réalisation des logements et des bureaux pour une période de trois à cinq ans. Elles ont pour but de conditionner la création de logements et de locaux d'activité, ce qui en fait un instrument majeur de réalisation de la mixité urbaine.

Les outils financiers

Les outils contractuels



15 €



En vente à l'IAU île-de-France

15, rue Falguière, 75740, Paris Cedex 15 - Tél. : 01 77 49 79 38 - www.iau-idf.fr