

Aménagement opérationnel et Planification :

19 et 20
novembre 2018

EcoQuartier et PLUi, deux
démarches imbriquées



Deux Démarches

SCHEMA GENERAL DES ETAPES ESSENTIELLES

ASSOCIATION DE L'ETAT EN TANT QUE PPA

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L. 153-11 CU | DCM prescrivant l'élaboration du PLU et les objectifs de concertation Notification PPA Formalités publicités |
| L. 153-12 CU | Elaboration projet PLU Etudes – concertations – Réunion Acteurs |
| L. 153-14 CU | Débat sur orientation PADD |
| L. 153-19 CU | DCM arrêtant le projet de PLU Transmission pour avis aux personnes mentionnées au L.153-16 du CU |
| L. 153-20 CU | Enquête publique ? |
| L. 153-21 CU | Modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du CE <u>sous réserve de ne pas remettre en cause l'économie générale du PLU</u> |
| Délibération d'approbation PLU Transmission au Préfet Formalité des publicités, affichage, Publication | |
| L. 153-24CU | L. 153-23CU |
| Commune non couverte par un SCoT approuvé | Commune couverte par un SCoT approuvé |
| A compter de la réception (date la + tardive) au préfet + insertion presse | |
| 1 mois sauf si le préfet suspend le PLU L.153-25 | immédiat |
| Caractère exécutoire du PLU | |

Au + tard 2 mois avant l'examen du PLU

Saisine MRAe

Enquête publique : 1 mois + rapport CE 1 mois

PAC
Note d'enjeux

art

Avis de l'Etat dans un délais de 3 mois

art

Contrôle de Légalité

art



ECOQUARTIER EN PROJET

Étape 1 : signature de la Charte EcoQuartier

Dès la phase amont d'un projet, en lien avec la stratégie territoriale portée par la collectivité au contact avec les services locaux de l'État, signature des engagements à la démarche avec les acteurs concernés.

ECOQUARTIER EN DEVENIR

Étape 2 : Projet conçu, démarrage du chantier

Double expertise par des professionnels avec visites sur site et rencontre du porteur Commissions régionale et nationale avec collège de professionnels et personnes engagées (ADEME, CAUE, CR, CG, architectes, urbanistes, aménageurs, associations...)



LA LIVRAISON :

Étape 3 : Projet livré, quartier investi par ses habitants et ses usagers

Même process qu'en étape 2 avec analyse de l'existant sur la base des engagements.



LA VIE DU QUARTIER :

Étape 4 : Auto-évaluation / amélioration continue

Séquence 1

Programmer un projet qualitatif venant s'inscrire dans la réalité d'un territoire - principes et processus de l'aménagement durable

Séquence 2

La démarche écoquartier et ses engagements

Séquence 3

Le PLUi : ses leviers pour guider le projet

Séquence 4

Les outils de l'aménagement pour concrétiser le projet

Séquence 1 :

***Programmer un projet qualitatif venant s'inscrire
dans la réalité d'un territoire - principes et processus
de l'aménagement durable***

Principes et processus de l'aménagement durable

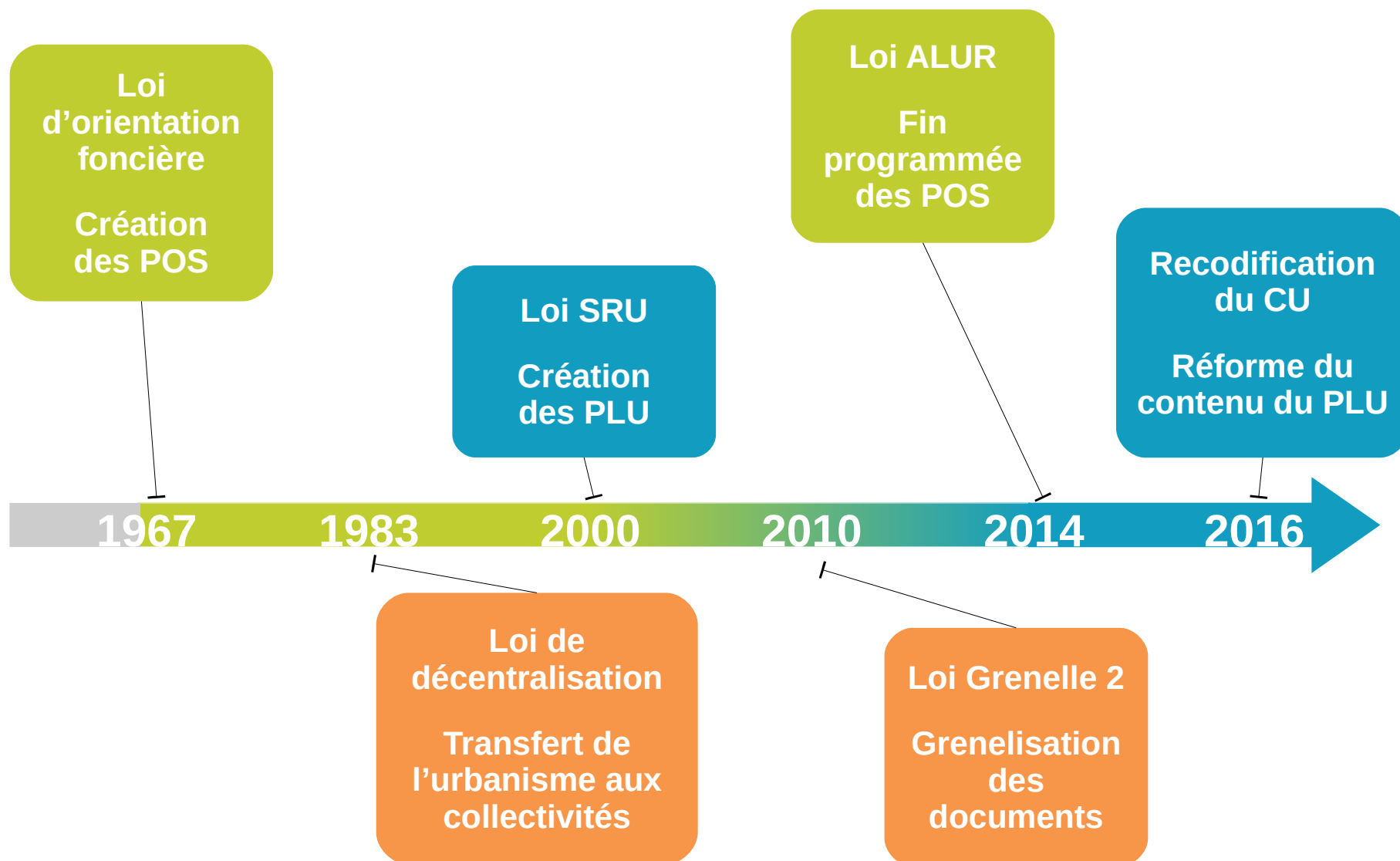
Appliquées à l'urbanisme, les ambitions du **développement durable** visent à améliorer la qualité de vie, à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à stimuler l'économie locale tout en préservant les ressources naturelles et les paysages.

Avec leurs compétences (aménagement, habitat, mobilité) et leur capacité à mobiliser les acteurs, **les collectivités jouent un rôle fondamental**. Elles sont donc incitées à faire de leur politique d'urbanisme des outils opérationnels d'aménagement durable des territoires.

Amélioration de la qualité de vie, réduction des émissions de gaz à effet de serre, atténuation et adaptation au changement climatique, préservation de la biodiversité : **l'urbanisme est central pour répondre aux défis sociétaux du XXIe siècle.**



Historique – retour en arrière



Principes du DD en urbanisme

Article L101-2 du code de l'urbanisme
Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Échelles

Région

SRADDET

schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires – intégrateur et prescriptif

Etat

DTA

Départementale ou régionale - Orientations pour gérer des conflits d'occupation du sol entre développement et protection,

PNR

Charte de PNR

Projet de territoire sur 12 ans intégrant un objectif de préservation des milieux naturels

Bassin

SDAGE

Plan de gestion visant l'atteinte du bon état des eaux fixé par la directive Cadre sur l'eau

SM SCOT

SCOT

Outil de réflexion et de mise en œuvre d'une planification entre plusieurs intercommunalités.
Porteur de politique en faveur de la limitation de la consommation d'espace

EPCI

PLH

Dispositif qui définit pour une durée de 6 an, principes et moyens de mise en œuvre de la politique du logement

PDU

Pareil : déplacements

PLUi

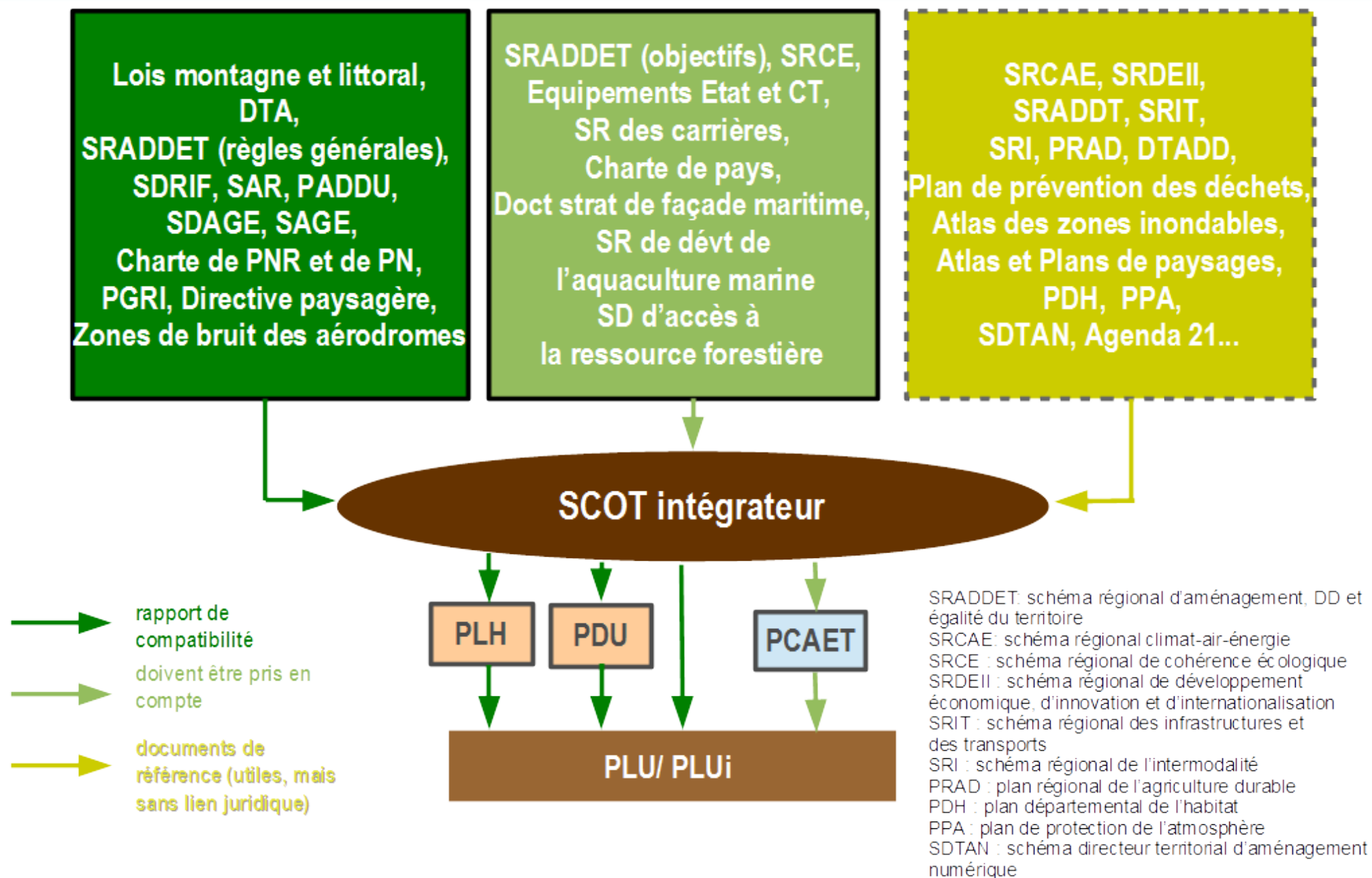
Outil privilégié pour définir le projet d'aménagement du territoire et fixer en conséquence des règles générales, d'utilisation des sol.
Croise besoins en logements et disponibilité foncière

Commune

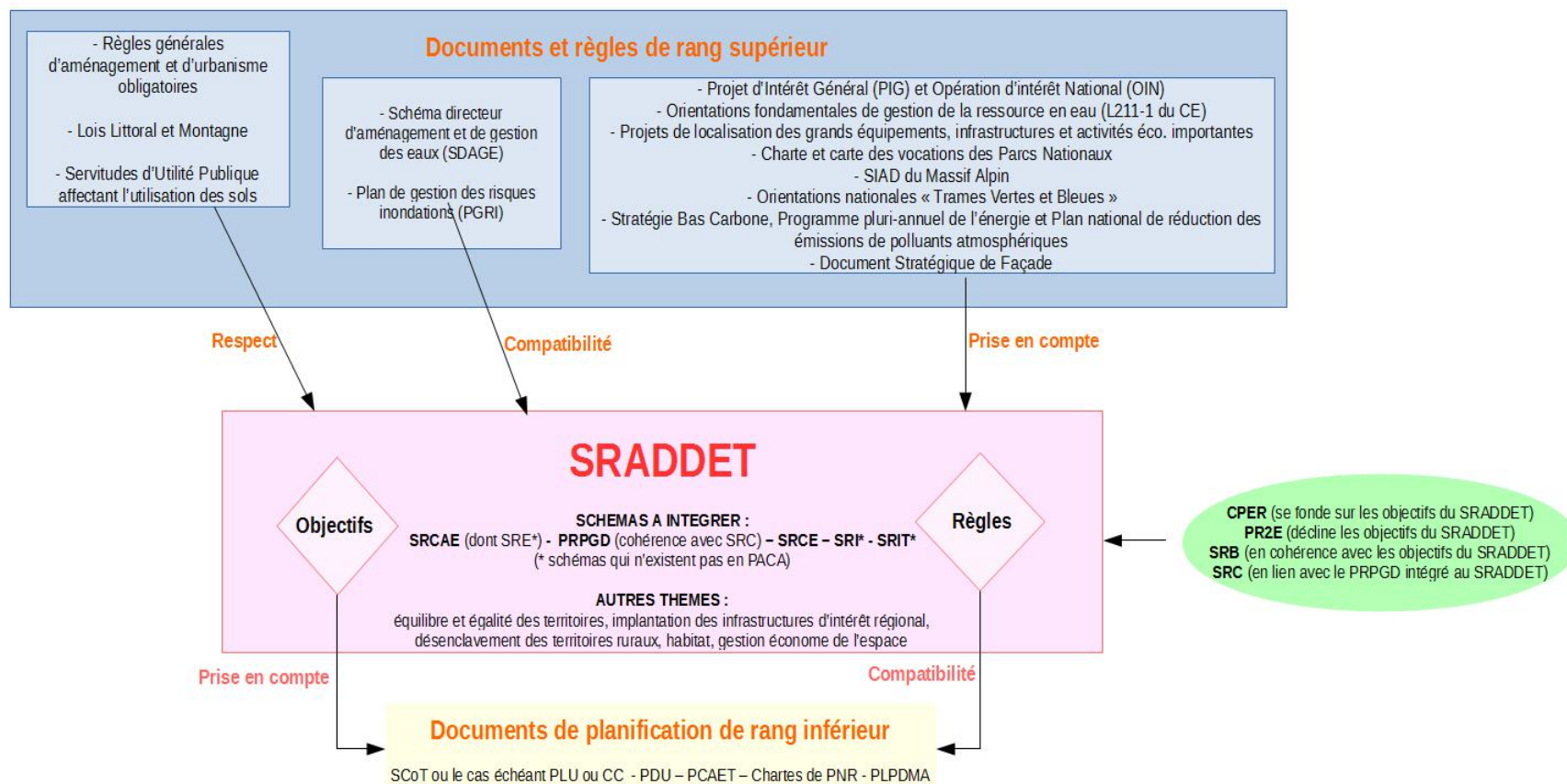
PLUc

Régime dérogatoire

La hiérarchie des documents d'urbanisme



Le SRADDET : le nouveau méga schéma



Les schémas à intégrer dans le SRADDET :

- SRCAE : schéma régional climat, air, énergie > copilotage État-Région, approuvé en juil. 2013
- SRE : schéma régional éolien > annexe du SRCAE, mais document annulé par le TA en PACA
- PRPGD : plan régional de prévention et de gestion des déchets > pilotage Région, en cours d'élaboration
- SRCE : schéma régional de cohérence écologique > co-pilotage État-Région, approuvé en nov. 2014
- SRI : schéma régional de l'intermodalité > pilotage Région, mais n'existe pas en PACA
- SRIT : schéma régional des infrastructures et des transports > pilotage Région, mais n'existe pas en PACA

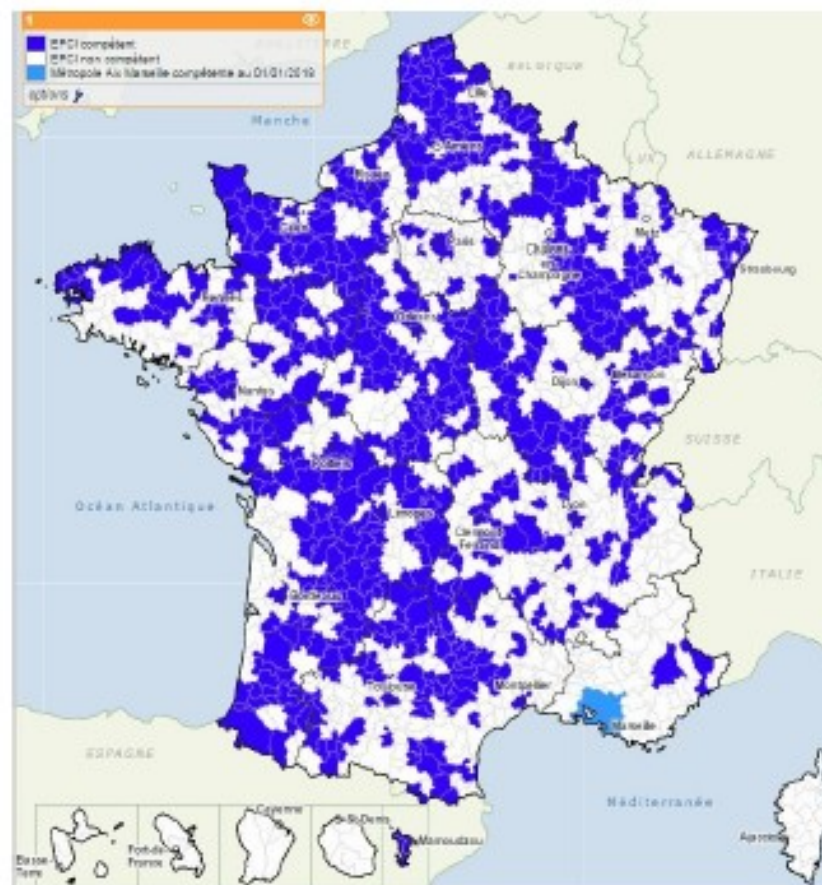
Les schémas en lien avec le SRADDET :

- CPER 2015-2020 : Contrat de plan Etat - Région > il doit se fonder sur les objectifs du SRADDET
- PR2E : programme régional pour l'efficacité énergétique des bâtiments > copilotage État-Région, en cours d'élaboration, il devra décliner les objectifs de rénovation énergétique du SRADDET
- SRB : schéma régional biomasse > copilotage État-Région, en cours d'élaboration, il devra être cohérent avec les objectifs du SRADDET en matière de valorisation du potentiel énergétique renouvelable et de récupération
- SRC : Schéma régional des carrières > pilotage État, le PRPGD devra être cohérent avec le SRC

Légende :

- SIADM : schéma interrégional d'aménagement et de développement de massif
- SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- SCoT : schéma de cohérence territoriale
- PLU : plan local d'urbanisme
- CC : carte communale
- PDU : plan de déplacement urbain
- PCAET : plan climat air énergie territorial
- PNR : parc naturel régional
- PLPDMA : programmes locaux de prévention des déchets ménagers et assimilés

La compétence PLUi : 2013-2017



PLUi (vidéo)

I - Mutualisation

II - Cohérence

III - Ingénierie

IV - Concertation

V - Action

PADD

Contenu

Formalisation du projet politique d'urbanisme et d'aménagement retenu présenté de façon simple et accessible à tous

"clef de voûte" du PLU

Créé par les lois SRU et UH – renforcé lors de la réforme de modernisation

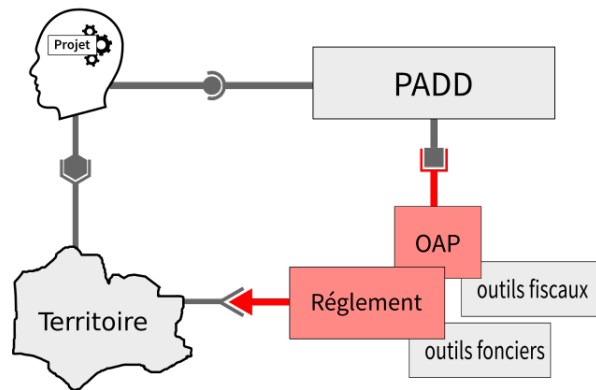
Grandes orientations retenues, sur un champ élargi, suffisamment concrètes :

- des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**
- l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.**

objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

PADD

Pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme



garantie de qualité

la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques

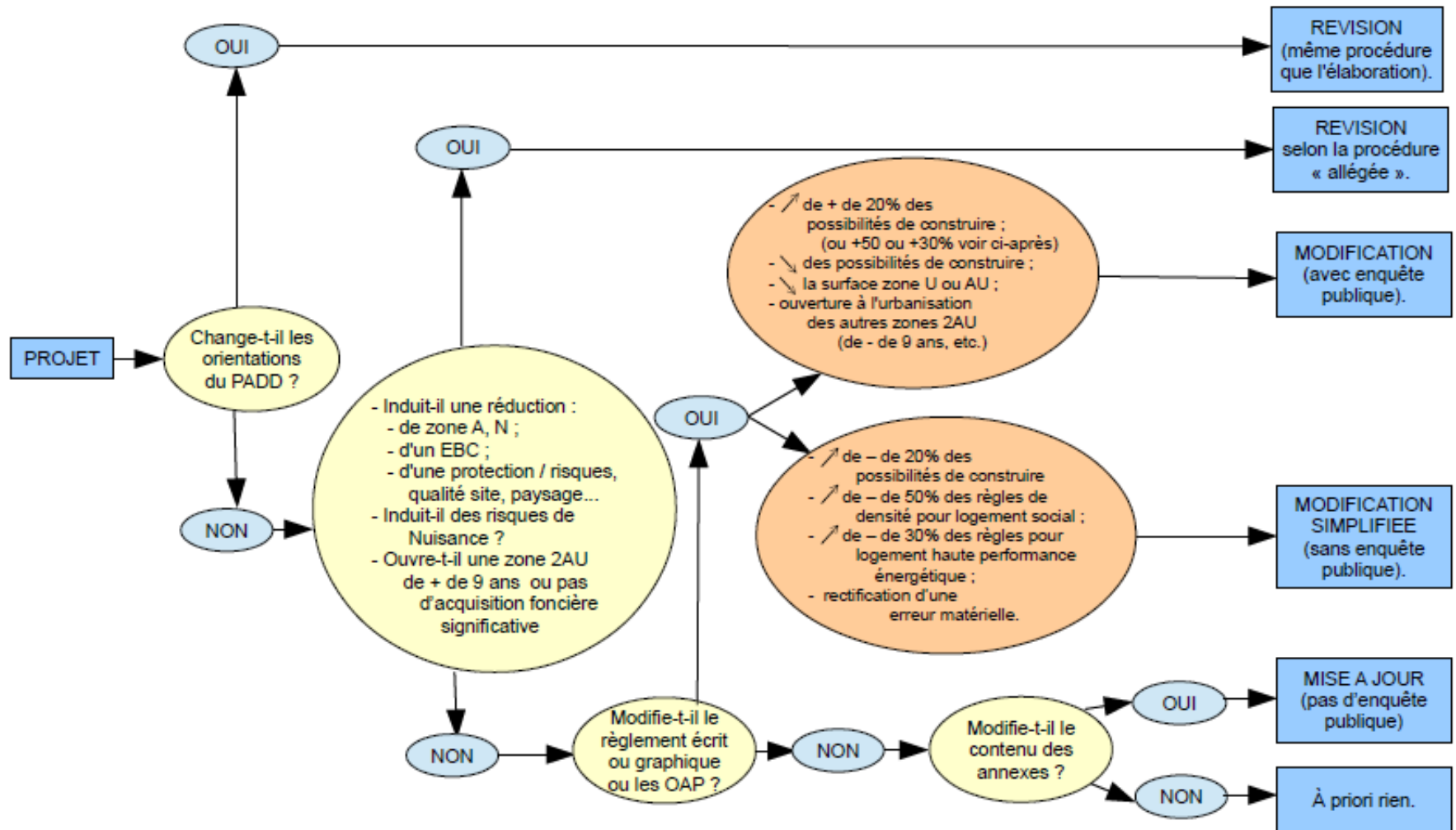
garantie de démocratie

le débat en Conseil communautaire sur ce projet stratégique

Garantie de la vision à long terme

Procédure d'évolution du PLU

(Logigramme issu de la lecture combinée des articles L.153-31 à L.153-48 et R.153-18 du code de l'urbanisme)



Exemple – contre exemple

Présentation du PADD

Le PADD décline 5 objectifs pour [REDACTED]. Le dossier de PLU comprend un document nommé PADD (projet d'aménagement et de développement durable), qui n'existait pas dans le POS. Ce document d'une dizaine de pages a pour vocation d'exposer clairement les objectifs de la municipalité en terme d'urbanisme. Lesquels objectifs sont traduits dans les autres documents s'imposant à toute personne désireuse de construire ou d'aménager.

Permettre un renouvellement urbain respectueux des grands équilibres

- Maintenir un rythme de construction respectueux des équilibres actuels et cohérent avec les besoins d'une population stabilisée autour du seuil de 30 000 habitants
- Poursuivre la valorisation de certaines friches urbaines.
- Encadrer l'évolution des logements individuels dans le respect des caractéristiques des quartiers, tout en permettant le maintien sur place des familles
- Diversifier l'offre de logements en favorisant une certaine mixité afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages et lutter contre la décroissance numérique et le vieillissement de la population.

Préserver la qualité du cadre de vie

- Protéger et valoriser les espaces verts publics existants
- Inciter au maintien des espaces plantés dans les parcelles privées
- Valoriser les espaces naturels situés en périphérie ouest du territoire communal, en prenant en compte leur intérêt paysager et leur configuration d'entrée de ville
- Protéger l'organisation, l'esprit et les constructions des différents quartiers.

Conforter le tissu économique

Pérenniser les emplois de la ville...

- en accompagnant l'évolution des pôles d'activités dans le respect de l'équilibre communal
- en favorisant le maintien des activités de proximité
- préciser les secteurs et conditions d'implantations de certaines activités

Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste

- Conforter la fonction des pôles d'équipements existants
- Permettre l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins
- Renforcer l'offre d'équipements dans le secteur sud-ouest de la commune par la création d'un nouveau pôle.
- Améliorer l'accessibilité des équipements.

Préciser le plan de déplacements de la ville

- Faciliter l'usage des modes de transports alternatifs à la voiture particulière.
- en améliorant les liaisons avec certaines gares ferroviaires environnantes
- en développant le réseau de circulations douces
- Améliorer les conditions de circulation et d'accès à certains sites
- Améliorer les conditions de stationnement.

SOMMAIRE

| | | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | CLERMONT-FERRAND, LABORATOIRE DES MODES DE VIE DE DEMAIN | 7 | |
| | LES ENJEUX, LES SUPPORTS, LA DÉMARCHE, L'ARMATURE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES | | |
| 2 | LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES | 17 | |
| | ORIENTATION 1 | UN NOUVEL ÉQUILIBRE POUR UNE NOUVELLE ÉTAPE DE CROISSANCE | 18 |
| | RELATIVE AU DÉVELOPPEMENT URBAIN | | |
| | A/ ACCENTUER L'INTENSIFICATION URBAINE | | 18 |
| | B/ LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS | | 19 |
| | C/ AGIR POUR LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE | | 20 |
| | ORIENTATION 2 | LA VILLE DES SAVOIR-FAIRE | 22 |
| | RELATIVE AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET À L'EMPLOI | | |
| | A/ SOUTENIR L'EXCELLENCE ÉCONOMIQUE, LES SYNERGIES ET L'EXPÉRIMENTATION | | 22 |
| | B/ VALORISER LES FRANGES AGRICOLES ET NATURELLES COMME SUPPORT D'ATTRACTIVITÉ | | 23 |
| | C/ SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE, LA CRÉATION D'EMPLOI, L'INSERTION PROFESSIONNELLE ET L'ENTREPRENARIAT | | 24 |
| | ORIENTATION 3 | UN SOL FERTILE POUR LA BIODIVERSITÉ ET DE NOUVEAUX USAGES | 26 |
| | RELATIVE À LA NATURE EN VILLE ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | | |
| | A/ TISSER LA VILLE AVEC LA NATURE | | 26 |
| | B/ DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS ET LES FONCTIONS ÉCOLOGIQUES DES ESPACES | | 27 |
| | C/ AFFIRMER LA NATURE COMME SUPPORT DU VIVRE ENSEMBLE | | 28 |
| | ORIENTATION 4 | L'EXISTANT COMME RESSOURCE | 30 |
| | RELATIVE AU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER | | |
| | A/ VALORISER TOUS LES PATRIMOINES POUR RECOURDRE LES AGES DE LA VILLE | | 30 |
| | B/ RÉVÉLER LE SOCLE NATUREL : LE RELIEF ET L'EAU | | 31 |
| | C/ OUVRIR LES PATRIMOINES SUR LA VILLE | | 31 |
| | ORIENTATION 5 | UN CYCLE STABLE, SAIN ET PERFORMANT POUR DES MODES DE VIES DURABLES | 34 |
| | RELATIVE AUX RESSOURCES, AUX RISQUES ET NUISANCES | | |
| | A/ PROMOUVOIR LA VILLE CONTRIBUTIVE ET INTELLIGENTE | | 34 |
| | B/ MAÎTRISER LES ALÉAS ET LES REJETS | | 35 |
| | C/ RÉDUIRE LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES POUR LE BIEN-ÊTRE DE TOUS | | 36 |
| | ORIENTATION 6 | LA MOBILITÉ COMME MESURE DU TERRITOIRE | 38 |
| | RELATIVE AUX DÉPLACEMENTS | | |
| | A/ CONSTRUIRE UNE ARMATURE DES DÉPLACEMENTS PERFORMANTES SUR LE GRAND TERRITOIRE | | 38 |
| | B/ DÉVELOPPER UN RÉSEAU VERT POUR LES MODES D'OÙX | | 39 |
| | C/ PARTAGER L'USAGE DE LA VOIRIE ET DE NOUVEAUX SERVICES EN MOBILITÉ | | 40 |
| | ORIENTATION 7 | LA MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS | 42 |
| | RELATIVE AUX ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES, À L'ESPACE PUBLIC ET AU LIEN SOCIAL | | |
| | A/ SATISFAIRE LES BESOINS ET LES ÉQUILIBRES EN SERVICES MÉTROPOLITAINS ET DE PROXIMITÉS | | 42 |
| | B/ DÉVELOPPER LA VIE EXTÉRIEURE | | 43 |
| | C/ RÉINVENTER LES LIEUX DE LA VILLE ET LES CONTINUITÉS | | 44 |
| 3 | ANNEXES | 46 | |

Illustration – Clermont-Ferrand

Une orientation spécifique


















Relative à la nature en ville et aux continuités écologiques

Un sol fertile pour la biodiversité et de nouveaux usages

Simple / concis

Actions

Éléments graphiques

-  Préserver les espaces agricoles et naturels et renforcer les dispositifs de protection
-  Qualifier les lisières urbaines
-  Préserver et restaurer les corridors écologiques et les axes d'entrée de la nature en ville
-  Principaux parcs et cœurs de nature existants
-  Les voies ferrées : axe stratégique de circulation de la biodiversité et support d'un parc linéaire...
... constitué de nouveaux espaces verts de proximité et d'un grand parc central...
-  ... support de liaisons douces entre les quartiers du cœur métropolitain...
-  Préserver et valoriser la trame bleue
-  Construire une trame verte urbaine en mettant en réseau les espaces de nature en ville (voiries, jardins privés, etc...)
-  Créer des sentiers urbains organisant la traversée de la ville au plus proche de la nature et se poursuivant dans les espaces naturels et agricoles
-  Développer des lieux de partage et de rencontre (espaces publics, équipements, espaces intermédiaires) le long de la trame verte
-  Structurer le développement urbain autour des espaces de nature en ville et assurer les continuités écologiques dans les quartiers en projet
-  Entre-deux villes et Brézet : secteurs stratégiques de reconquête des espaces imperméabilisés
-  Préserver le potentiel végétal des quartiers "jardinés"
-  Développer la présence végétale dans les quartiers déficitaires (espaces publics, cœurs d'îlots,...)
-  Développement du maraichage
-  Développement de la viticulture
-  Développement des marchés et des lieux d'échanges autour de l'alimentation

●●●●●●●● ORIENTATION 3
RELATIVE A LA NATURE EN VILLE ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

UN SOL FERTILE POUR LA BIODIVERSITÉ
ET DE NOUVEAUX USAGES



PADD : tranche et affiche

ex : commerce

Le PADD : exemple de la métropole de Nantes



- Rappel des finalités du PADD
- Les orientations du PADD du PLUi de Nantes en matière commerciale :
 - Affirmer la centralité métropolitaine commerciale par la densification et la qualification de son offre commerciale, notamment par l'implantation de nouvelles enseignes porteuses d'attractivité,
 - Favoriser les commerces de proximité dans les centralités et polarités économiques de proximité qui assurent un rôle structurant dans l'armature commerciale de l'agglomération nantaise.

PADD : tranche et affiche

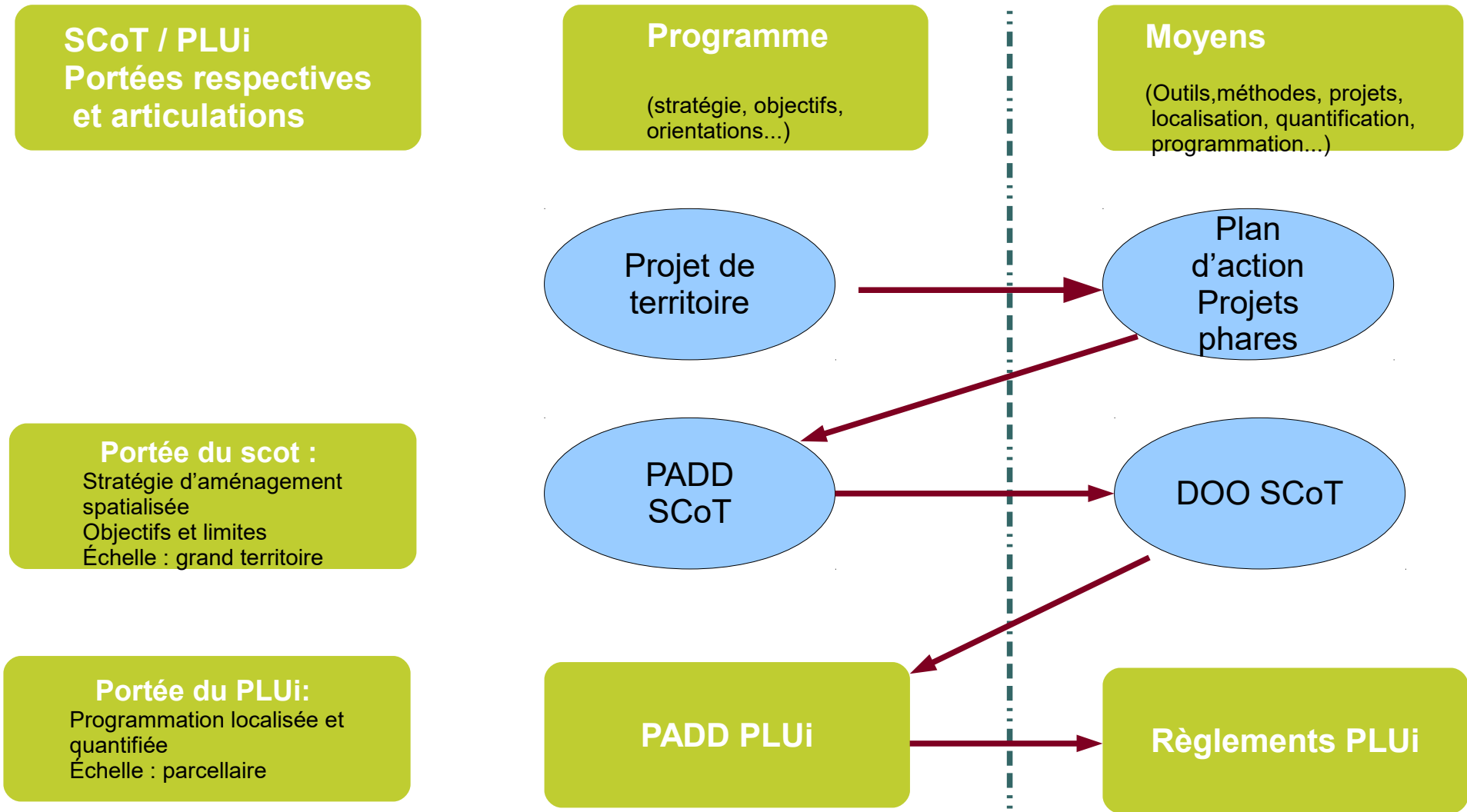
ex : commerce

Le PADD : exemple de la métropole de Nantes

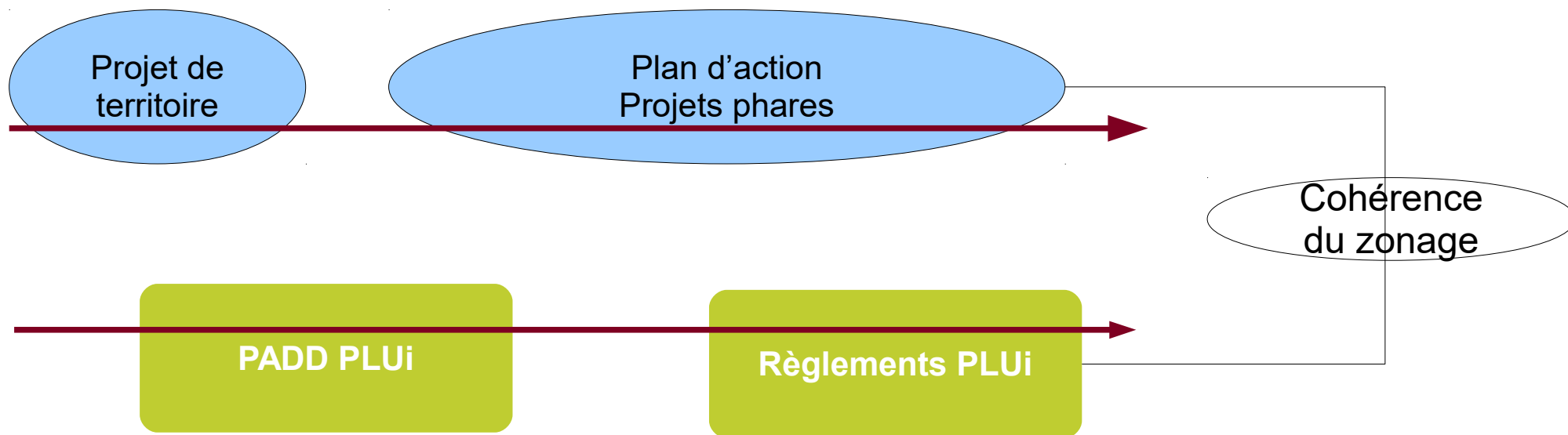


- Les orientations du PADD du PLUi de Nantes impactant la question commerciale
 - Réduire de 50 % le rythme moyen annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Le développement urbain sera privilégié dans les centralités urbaines (...) lieu de vie associant proximité, convivialité et lien social en regroupant habitat, services, commerces, artisanat, équipements.

Grille analytique : articulations des éléments de programme et des moyens de mise en œuvre



Le maintien de la mobilisation



Définition de l'aménagement durable

Les accords de Bristol (6 et 7 décembre 2005) définissent les huit caractéristiques d'une «sustainable community » :

« Un quartier durable est une zone de **mixité fonctionnelle** développant un **esprit de quartier** ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur.

Les quartiers durables répondent aux divers **besoins** de leurs habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à **l'environnement** et contribuent à une haute **qualité de vie**.

Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous. »



Les contours d'un projet d'aménagement durable

Des configurations diverses :

- Développement / Extension urbaine
- Renouvellement urbain / Revitalisation de centre bourg...



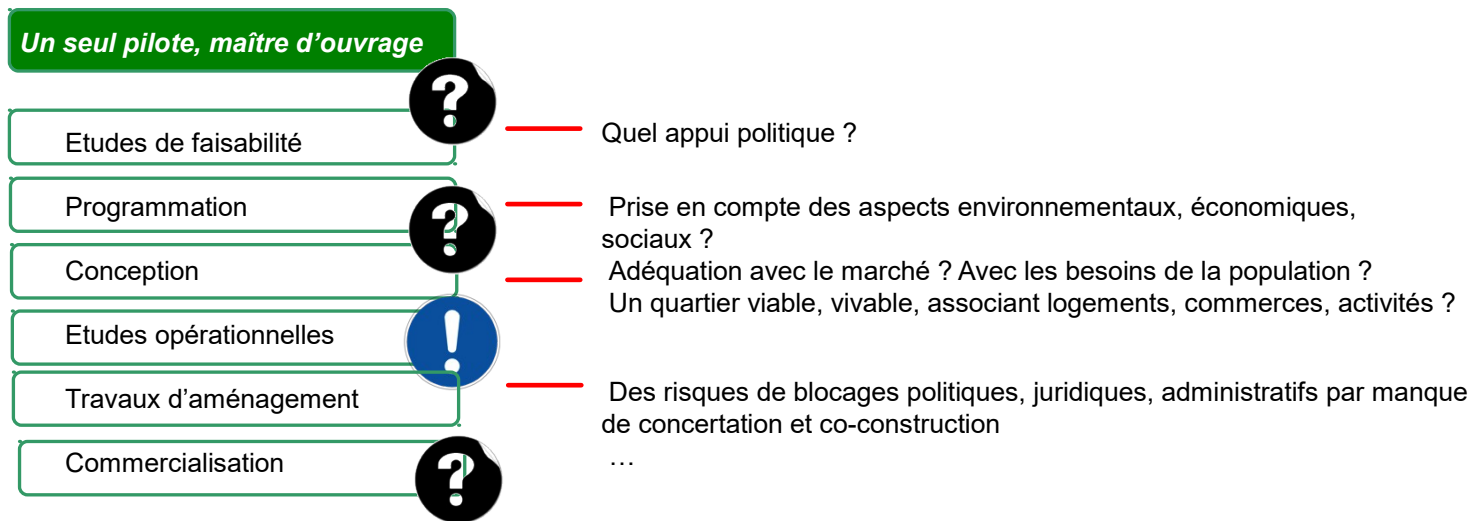
Il s'agit de créer avant tout un « bout de ville/village »

Il peut être d'initiative d'acteurs privés ou publics.

Dans tous les cas il faut que la collectivité soit présente pour accompagner le projet et sa greffe au territoire.

Comment ?

Passer d'un aménagement séquentiel...



*DES RELATIONS parfois
COMPLEXES*

Des gestionnaires différents

Gestion urbaine
Exploitation

La stratégie territoriale

L'idée

Le projet

La réalisation

La vie du quartier

... à un projet d'aménagement plus intégré et durable

Démarche et processus...
Gouvernance

Renouvellement
urbain

Cadre de vie et
usages
Paysages urbains

Dév. Territorial
Economies inventives

Mixité fonctionnelle

Préservation des
ressources

Mobilités

Utilisation des
ressources
renouvelables

DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE

Quels diagnostics ont été réalisés, et à quelles échelles ?

Quels sont les champs couverts (sociaux, urbains, économiques et environnementaux) ?

Quels sont les enjeux identifiés pour le projet ?

Comment les diagnostics ont-ils été mobilisés pour définir le projet, notamment en prenant en compte la complémentarité avec les caractéristiques des territoires voisins, les ressources locales, les attentes des habitants, usagers et acteurs socio-économiques ?

PROGRAMMATION

Comment la programmation intègre-t-elle les enjeux et les besoins des habitants, des usagers et des acteurs socio-économiques identifiés dans les diagnostics, dans un souci d'équité ?

En quoi la programmation est-elle en adéquation avec le contexte local ?

Quelles sont les possibilités d'ajustement de la programmation en fonction de l'évolution du contexte économique, politique, réglementaire, social ou climatique ?

Contexte

Le projet d'aménagement est l'occasion pour la collectivité de concrétiser des objectifs de développement durable, notamment en matière d'habitat et de mixité sociale

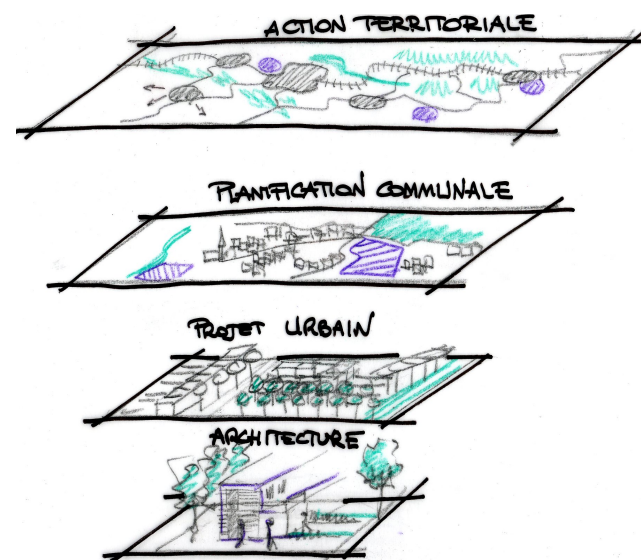
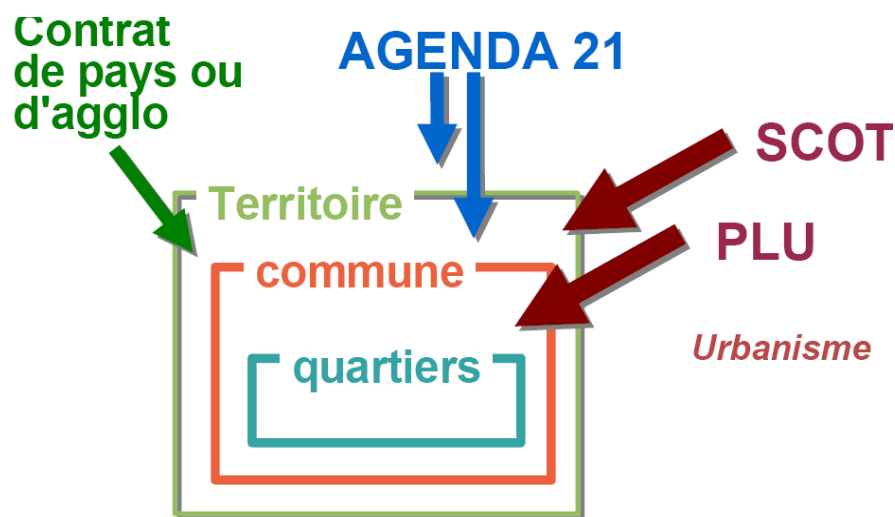
- La plupart des territoires ont des difficultés pour **loger leurs classes modestes et maintenir sur place leur classe moyenne**
- Soit en raison de **prix du logement de plus en plus élevés dans les marchés tendus**
- Soit en raison du **manque d'offre adaptée en secteurs détendus**
- Les **projets d'aménagement d'initiative publique** sont des lieux privilégiés pour reconstituer les parcours résidentiels, préserver la cohésion et la mixité sociale des territoires
- De fait, il n'est pas rare qu'un minimum de **50% des droits à construire de logements doivent s'inscrire dans une fourchette basse** pour créer les conditions d'une offre suffisante en logements sociaux et en accession aidée

- Se pose alors le problème de l'**équilibre financier des projets d'aménagement**

- Cela nécessite de combiner **plusieurs paramètres** pour les optimiser :
 - Contextualisation par rapport à la **demande locale et au marché immobilier concurrentiel** ;
 - **Typologie de produits**, surfaces et prix de vente en fonction des morphologies urbaines ;
 - Interactions entre **charges foncières**, coût de construction et prix de vente ;
 - Respect des **équilibres financiers** du projet d'aménagement, définis avec la collectivité ;
 - **Phasage et allotissement** en fonction des opérateurs à solliciter.

Quelles exigences pour un écoquartier ?

- Connaître son territoire : diagnostiquer ses contraintes, ses ressources, ses opportunités et ses enjeux pour l'avenir
- Développer un urbanisme économe en ressources foncières et en lien avec la ville existante
- Définir les besoins, les enjeux et les priorités de la collectivité
- S'interroger sur la programmation du projet pour répondre aux besoins de tous



Comment faire ?

- Un diagnostic indispensable... de la ville au site !
- La géographie, le climat, la topographie
- Le contexte social (quels besoins en logements ?)
- Le contexte économique (emplois, dynamisme, agriculture,...)
- Le marché foncier, le marché du logement
- Le contexte réglementaire (planification)
- Le fonctionnement urbain, les réseaux de transports, d'énergie...
- Le système d'acteurs
- Le patrimoine (urbain, naturel, culturel)
- Les risques et nuisances
- L'identité des lieux
- ...

Rapport de présentation

Contenu

Principales conclusions du diagnostic

Faire apparaître

- Analyse de la consommation des espaces NAF des 10 dernières années
- Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de ces espaces
- en l'absence de SCOT approuvé, analyser la capacité de densification et de mutation
- analyser les secteurs fléchés par le SCOT approuvé en terme de capacité de densification et de mutation ;
- inventorier les capacités de stationnements

porter sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques ;

porter sur le développement des communications numériques

Explique / Justifie

- justifications de l'ensemble des règles conformément à l'article R.151-2.

indicateurs qui devront être élaborés pour évaluer les résultats de l'application du PLU

analyse de l'état initial de l'environnement et évalue les incidences sur l'environnement

**Pièce essentielle pour comprendre les choix
d'urbanisme et le parti pris d'aménagement**

Source de connaissance d'un territoire

Exemple – commerces

Le diagnostic : pour une bonne connaissance des dynamiques



- Le diagnostic commercial dans les documents :
 - Poids économique du commerce (emplois par filière)
 - Équipement commercial existant (inventaire et typologie, localisation)
 - Les dynamiques en œuvre



Le DOO pour le ScoT (DAAC)
Le rapport de présentation pour le PLUi

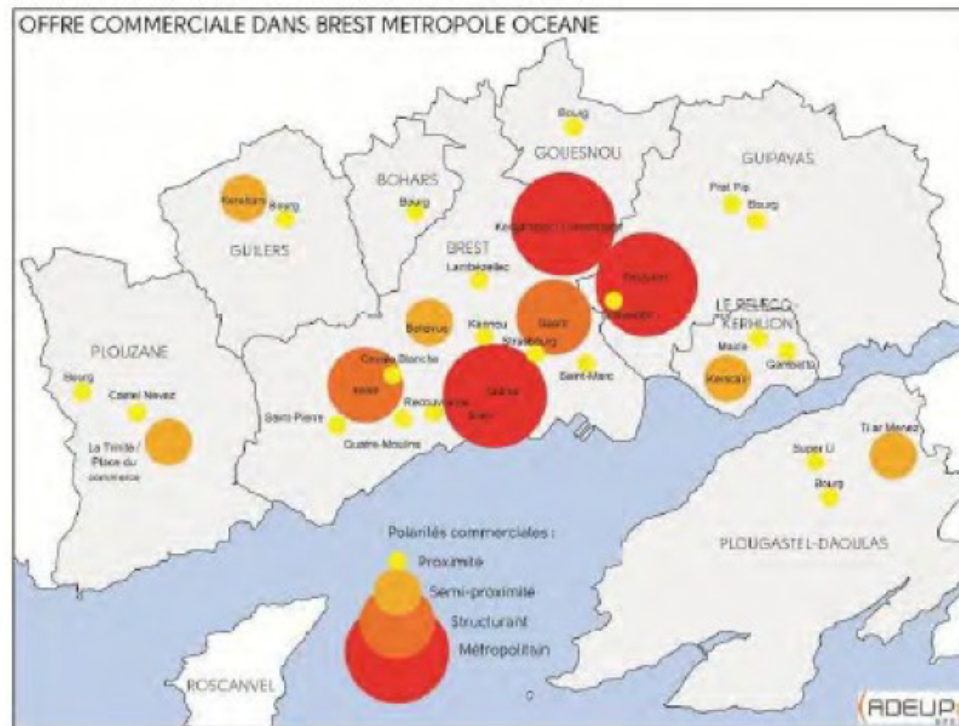
Exemple – commerces

Le diagnostic : pour une bonne connaissance des dynamiques



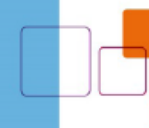
Illustrations

Nouvelles polarités commerciales en lien avec les projets d'habitat et d'aménagement urbain notamment tramway (PLUi de la métropole de Brest)



Exemple – commerces

Le diagnostic : pour une bonne connaissance des dynamiques



Illustrations

COMMERCES ET SERVICES EN 2011 ET EVOLUTION DEPUIS 2006

| Nature des activités | Etat des lieux 2011 | | Évolution 2006-2011 | |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| | Nombre de locaux | Surface commerciale (m ²) | En nombre de locaux | En surface (m ²) |
| COMMERCE ALIMENTAIRE | 315 | 97 342 | -55 | -221 |
| EQUIPEMENT DE LA | 343 | 55 737 | 23 | 3 662 |
| EQUIPEMENT DE LA MAISON | 266 | 145 819 | 8 | 32 885 |
| CULTURE ET LOISIRS | 236 | 71 680 | -6 | 19 008 |
| SANTE, BEAUTE, HYGIENE | 410 | 26 867 | 30 | 2 074 |
| COMMERCE DIVERS | 38 | 20 199 | -4 | 4 561 |
| HOTELS, CAFES, | 600 | | -6 | 0 |
| SERVICE A CARACTERE | 82 | | -2 | 0 |
| SERVICES DIVERS | 1 027 | | 64 | 0 |
| AUTOMOBILE | 171 | | 3 | 0 |
| TOTAL | 3 488 | 417 644 | 55 | 61 969 |

Activités sociales : se rencontrer, bavarder...

Fort d'Aubervilliers (93)

Étude prospective des sociotopes

l'espace extérieur tel qu'il est vécu et pratiqué dans un environnement culturel donné.

- analyser la manière dont les « espaces ouverts » sont utilisés et vécus,
- propose des actions pour accroître la valeur d'usage des espaces existants, et pour en créer là où il en manque.



Marché du centre-ville - Aubervilliers



Square Stalingrad - Aubervilliers



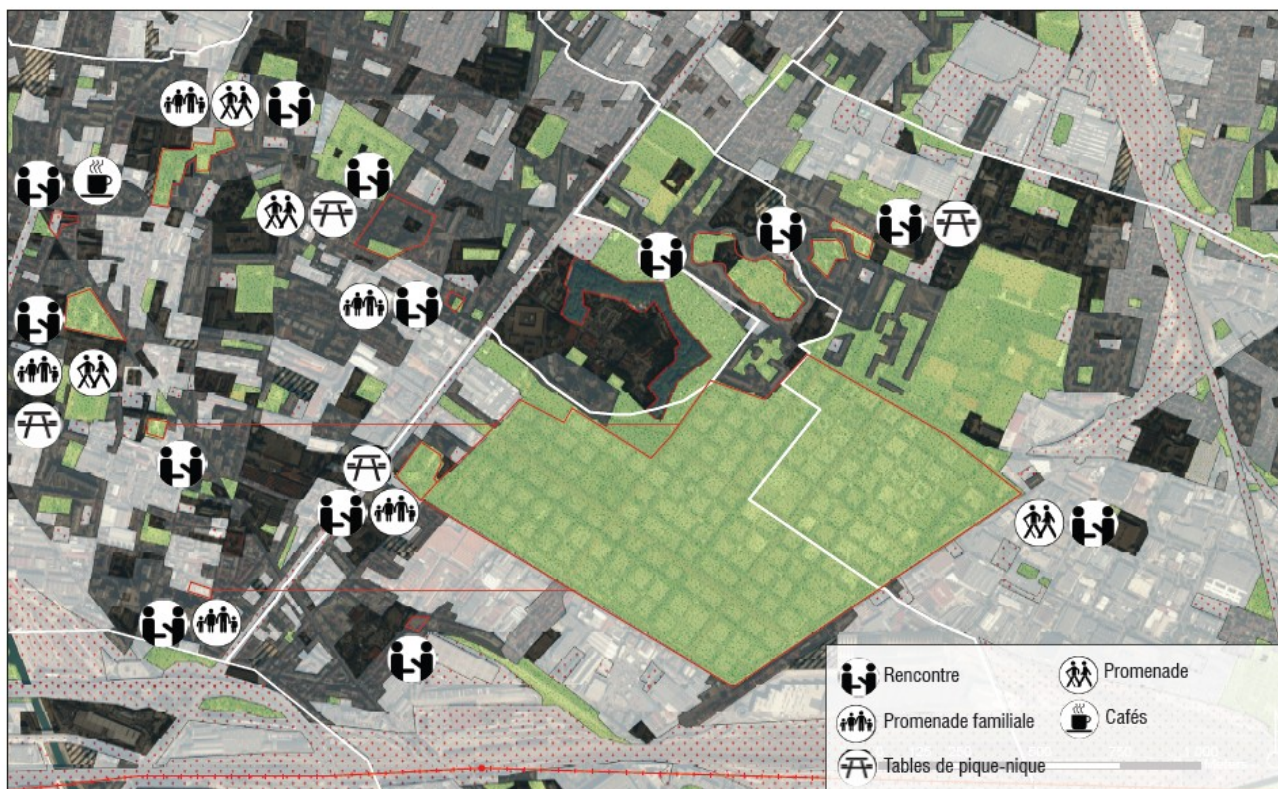
Place de l'église - Aubervilliers



Place de l'église - Aubervilliers



Square Stalingrad - Aubervilliers



Les activités sociales sont stimulées par de nombreux points de rencontres de différentes natures et bien répartis spatialement. L'activité est cependant plus marquée autour du centre-ville d'Aubervilliers (marché, commerces).

Activité

Le PADD formalise et légitime le projet

Quelles sont les ambitions de la collectivité pour ce secteur d'après son PADD ?

Gouvernance d'un PLUi

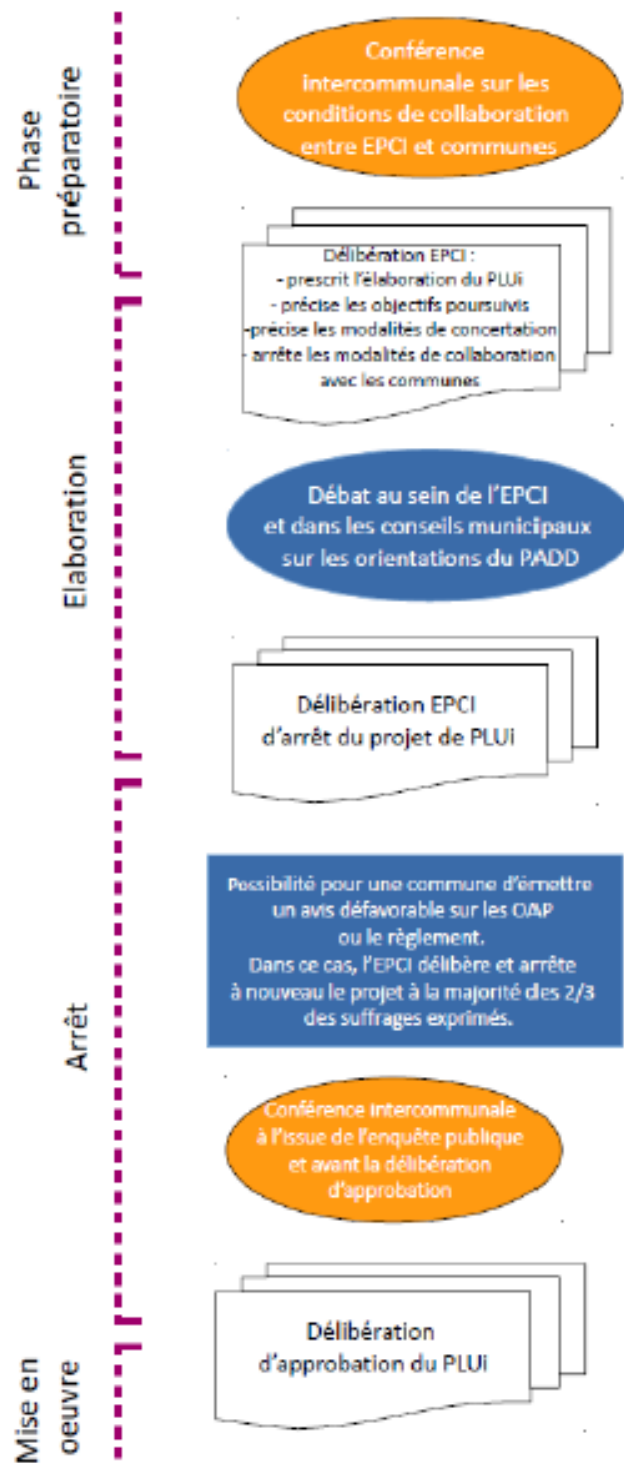
Questions qui se pose / PLUc en raison de :

- Un territoire plus hétérogène
- Plus de difficultés à assurer l'implication de chacune des communes dans le projet commun
- Du risque de non prise de décisions (consensus mou)

Enjeux

- Appropriation du projet intercommunal par la mise en place d'un plan de communication adapté
- Participation dans la durée de l'échelon communal au processus de prise de décision

Le cadre juridique : la collaboration



Communication

Un plan de communication

- **Les différents leviers**

Donner du rythme – éviter l'effet tunnel

**Exemples de modalités de
gouvernance**

PILOTAGE POLITIQUE ET TECHNIQUE

Comment le pilotage politique et technique du projet est-il organisé et formalisé ?

Comment s'est organisé le travail avec les différents intervenants sur le projet ?

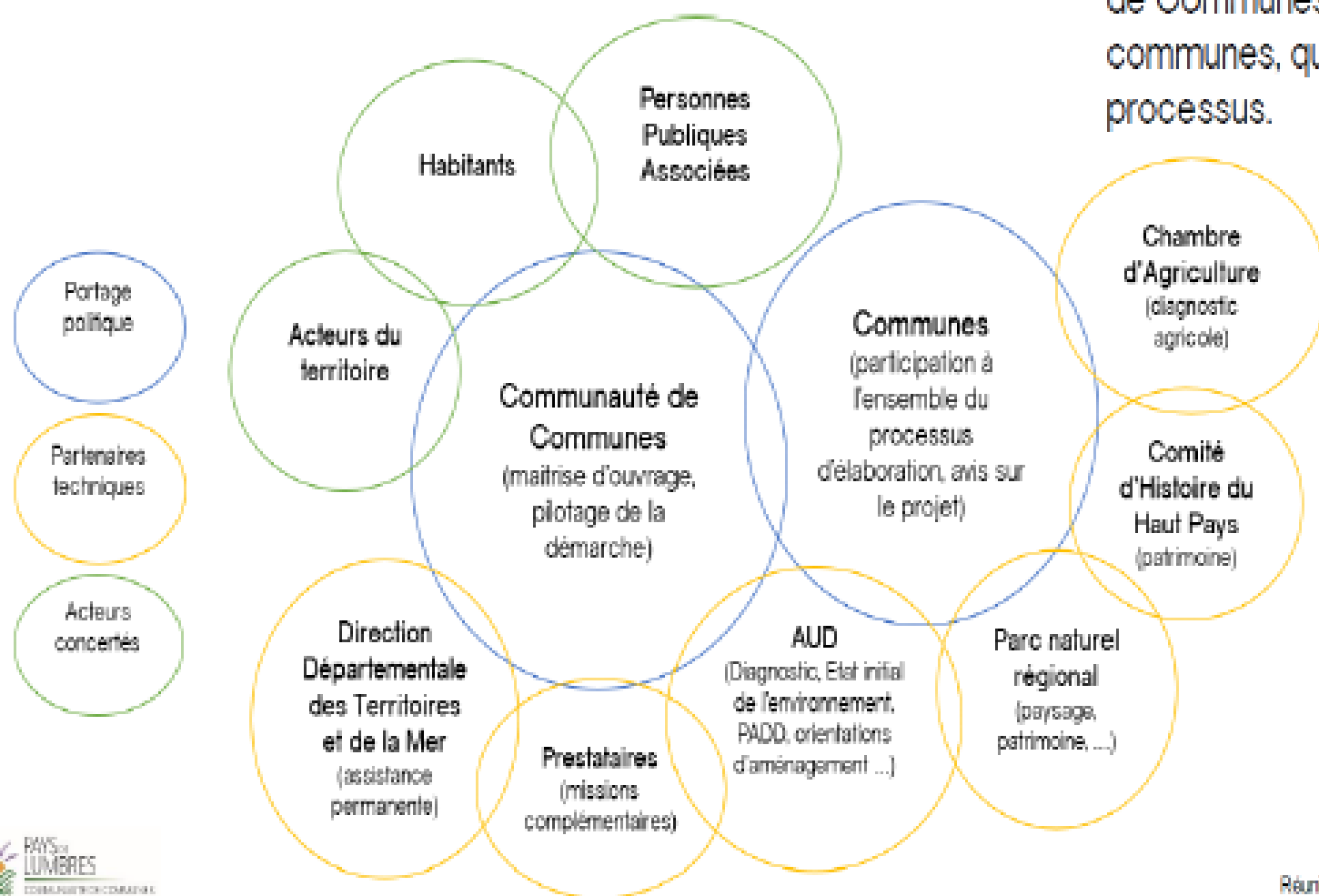
Une méthodologie de projet et des outils spécifiques ont-ils été mis en place ?

ACTIVITE

De manière générale, quels acteurs mobiliser autour d'un projet ?

Schéma de gouvernance de la démarche : interactions entre acteurs

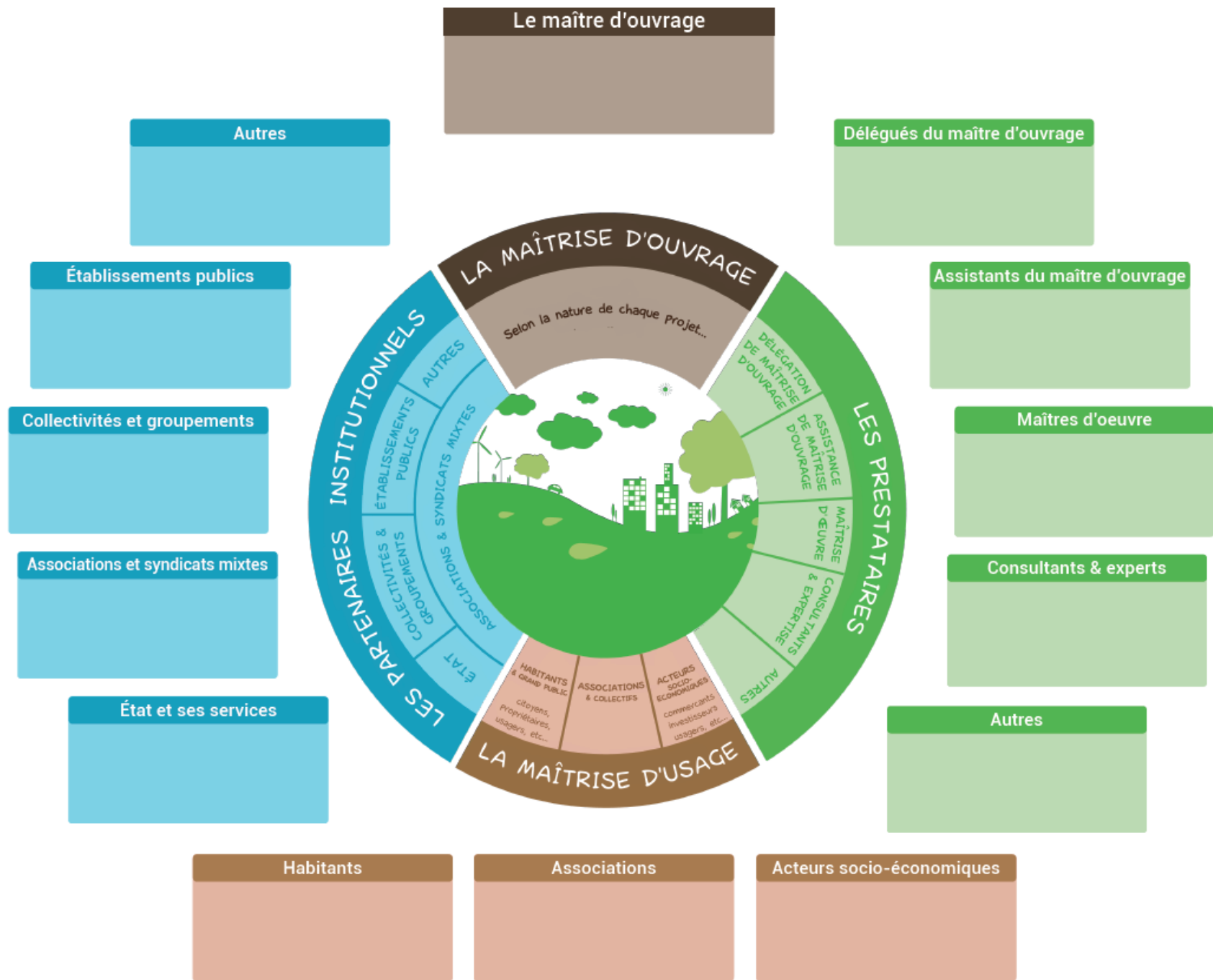
MODALITÉS DE GOUVERNANCE



➤ Au cœur de la démarche : la Communauté de Communes, maître d'ouvrage, et les communes, qui participent à l'ensemble du processus.

➤ Travail collaboratif avec plusieurs partenaires techniques

➤ Travail de concertation



ASSOCIATION DE LA POPULATION ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE, MOBILISATION CITOYENNE

Qui a été associé à chaque phase du projet ?

Au-delà de l'obligation réglementaire, quelles ont été les modalités d'association des acteurs concernés ?

Sur quels objets et à quels moments ont-ils été associés ?

En quoi l'association des acteurs a-t-elle impacté le projet depuis la conception jusqu'à la gestion ?

Quel dispositif d'association des acteurs est prévu après la livraison du projet ?

La concertation dans le PLUi

Obligatoire et essentielle

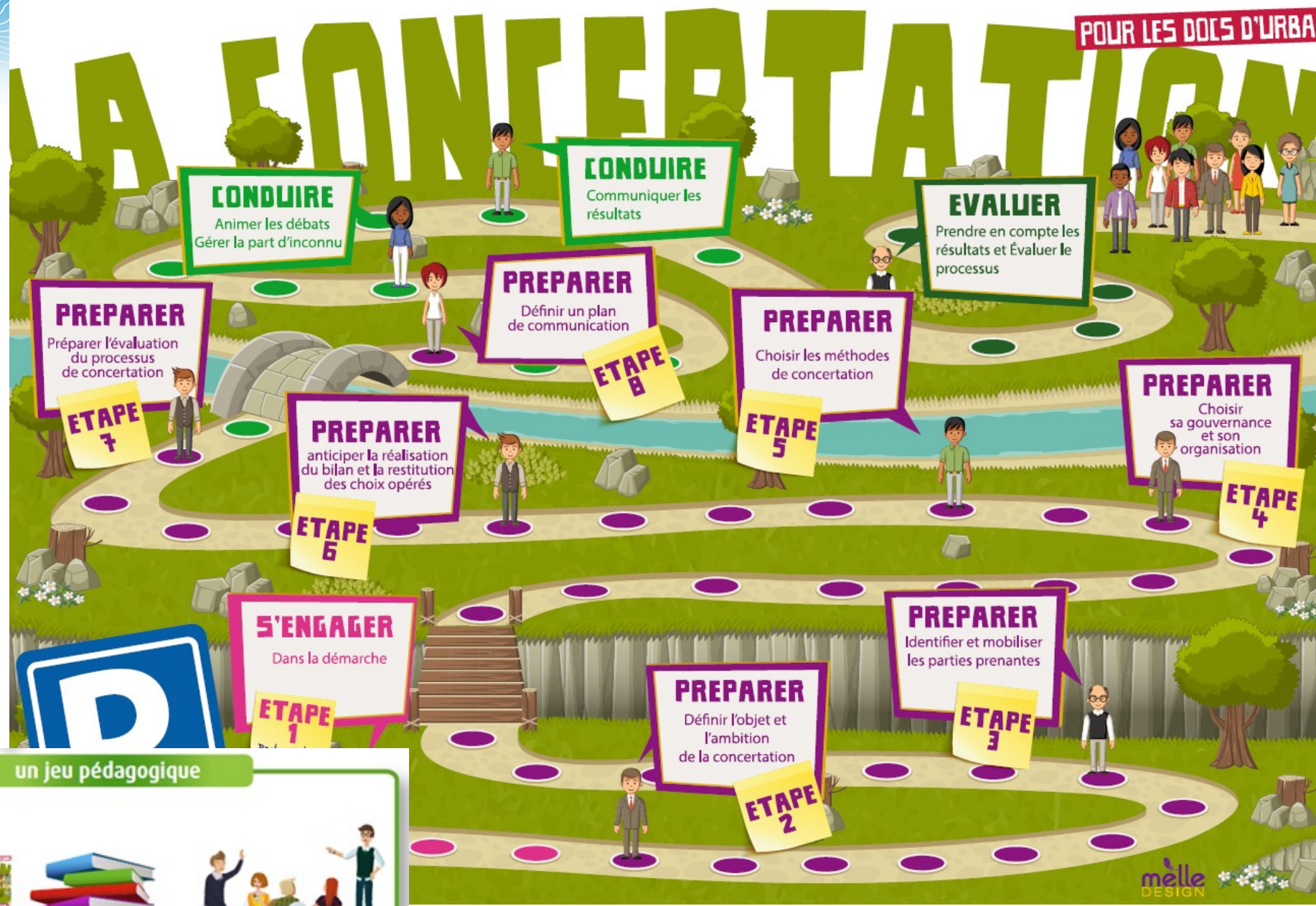
Le cadre juridique

- Obligation de définir les modalités adaptées dans la délibération
- Obligation de les respecter pour éviter le risque contentieux

Méthodologies

La communication

L'animation



un jeu pédagogique



Un processus



Des scénarios



Des acteurs

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/concertation-urbanisme-concerter-aujourd-hui-mieux-planifier>

La Maille II à MIRAMAS (13)

UNE RÉNOVATION CONCERTÉE ET ANIMÉE

UN PROJET DE RÉNOVATION CO-CONSTRUIT AVEC LES HABITANTS

Les ateliers urbains organisés avec les habitants ont permis d'élaborer les projets de la nouvelle place centrale et de la zone Sud Est. Tout au long du projet, les habitants ont été sollicités pour participer aux transformations de leur quartier. A l'occasion de la journée portes ouvertes, ils ont pu choisir les futurs noms des voies du quartier.



Réunions publiques et rencontres de proximité ont assuré un qualité d'échange pendant toute la démarche de rénovation urbaine.



Une présentation des plans de BTP à des élèves

SOUS LE SIGNE DE LA PÉDAGOGIE

La rénovation urbaine s'est inscrite dans une démarche pédagogique. L'équipe du projet est allée à la rencontre d'élèves pour expliquer les futures transformations de la Maille 2. Elle a aussi accueilli le personnel du groupe scolaire pour une visite de chantier.

PRISE EN COMPTE DE LA GESTION ET DES USAGES DANS LA CONCEPTION DU PROJET

- De quelle manière les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires ont-elles été prises en compte dans la conception des espaces publics, des bâtiments et des services ?
- Quelles sont les modalités d'accompagnement au changement ?

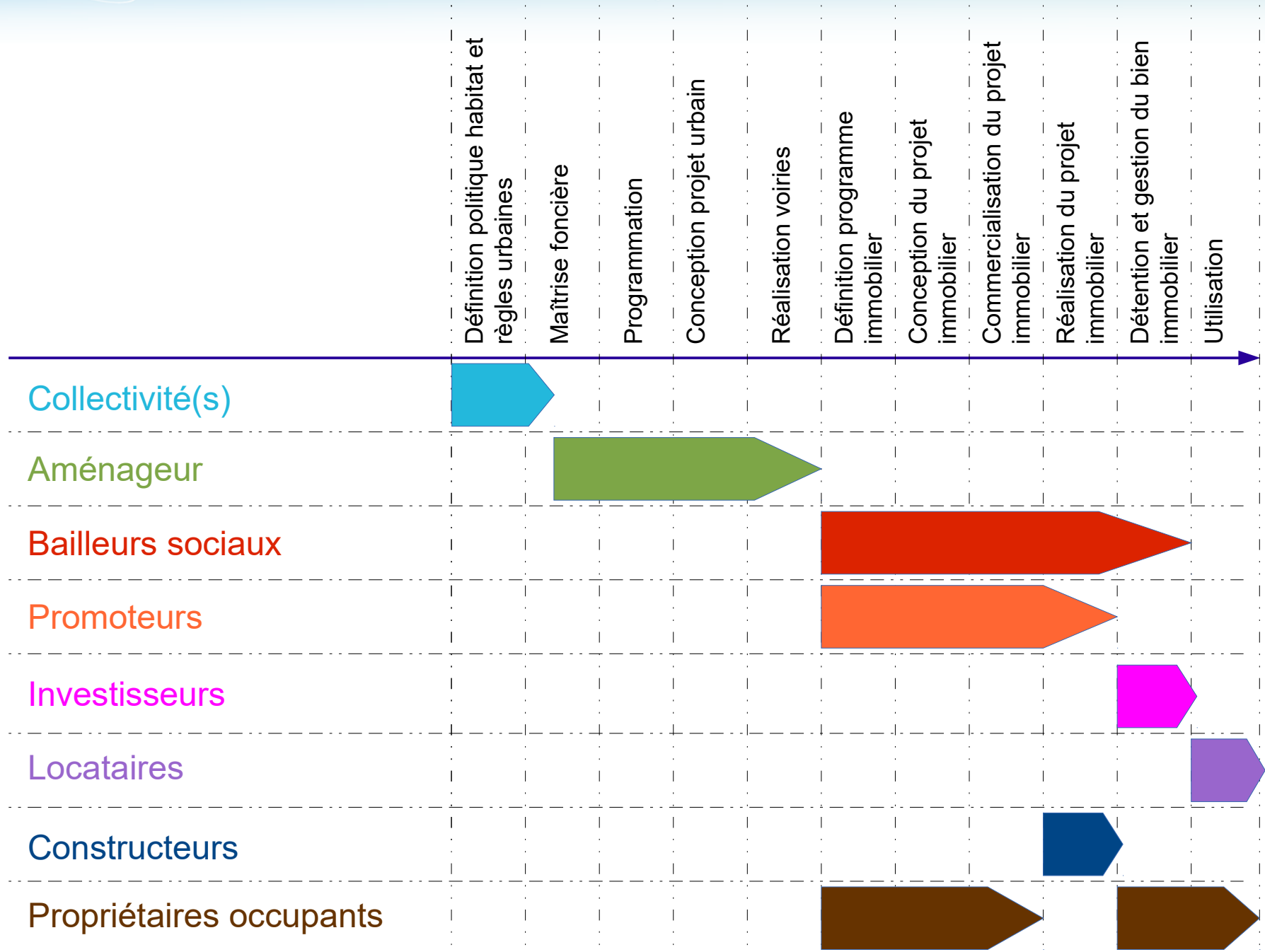
ADAPTATION DES MODES DE GESTION ET DES USAGES DANS LE PROJET

- Quelle organisation a été mise en place pour assurer la gestion du quartier dans le temps ?
- Quelles sont les modalités d'ajustement prévues en phase de vie du projet en fonction de l'évolution des pratiques

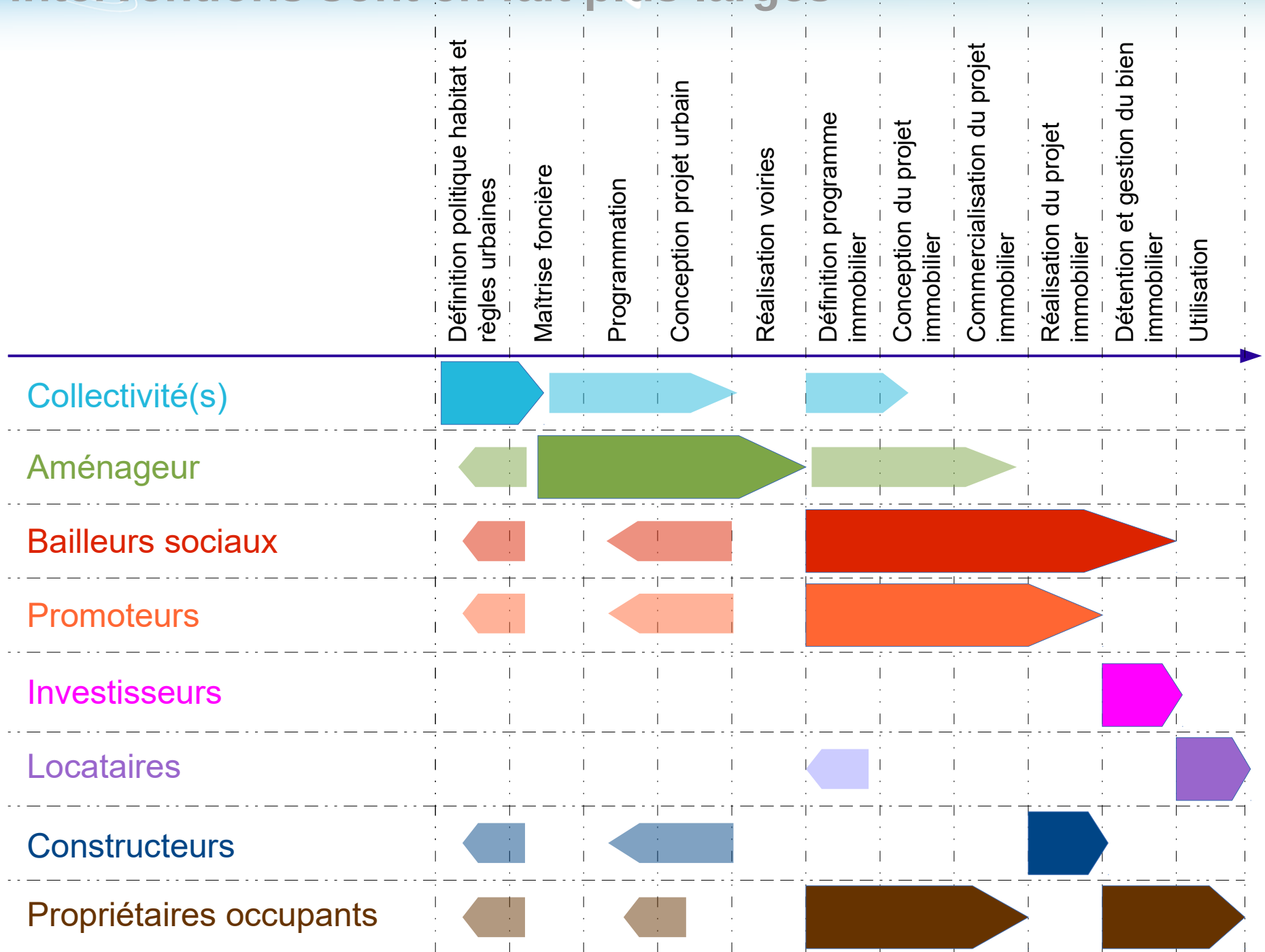
Comment faire ?

- Tirer profit de l'expérience des quartiers ANRU, notamment concernant la gestion urbaine de proximité. Ces projets nous montrent que les enjeux de gestion sont prédominants pour la “durabilité” du quartier.
- La question de la gestion du quartier passe souvent a minima par la gestion des espaces verts (cf engagement 20 sur la biodiversité)
- La prise en compte des usagers est plus facile dans les quartiers existants, mais quoi qu'il en soit il est possible de prendre en compte les usages en amont (écoute des usagers, enquête) puis dans l'accompagnement à la vie de quartier (notamment via les livrets d'accueil ou dispositifs équivalents, les associations de quartiers).

Les stades d'interventions classiques



Les interventions sont en fait plus larges



Ginko – Berges du Lac à Bordeaux (33)

- Travail avec les services et concessionnaires et sur l'accompagnement au changement. Contrat de services et bail à construction pour la construction, le financement et l'exploitation du réseau de chaleur et de la boucle à eau tempérée qui alimentent le quartier.
- Gestion par une AFUL (association foncière libre)
- Nombreuses modalités d'accompagnement au changement : réunions régulières d'informations, semaine du DD, livret d'accueil, maison de quartier + accompagnement des plus démunis sur énergie, déchets, alimentation de sept 2013 à juin 2014 avec "Uniscités" dans le cadre du programme Médiaterre



Parc des Calanques à MARSEILLE

➤ Missionnée par Marseille Rénovation Urbaine, l'association Robins des Villes met en place des ateliers ouverts à tous pour acquérir des connaissances préalables sur les thèmes de l'EcoQuartier, des espaces publics, des déplacements, et échanger sur les transformations du quartier à venir.



La concertation **sur les espaces publics**

Robins des Villes anime également des ateliers sur le réaménagement de certains espaces publics du quartier. Grâce à des outils adaptés (plans, maquettes, photos, réflexions sur site...), ils vous proposent de rédiger un « cahier des propositions habitants » qui sera remis à Marseille Rénovation Urbaine.

Suite aux arbitrages techniques et aux décisions des élus, des réunions de restitution seront organisées afin de rendre compte du projet définitif et d'expliquer les choix opérés.

La concertation **sur le logement**

Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) désignée par les bailleurs accompagne les ménages concernés par les démolitions de logements. Les réhabilitations de logements sociaux font l'objet de réunions publiques organisées par chacun des bailleurs.



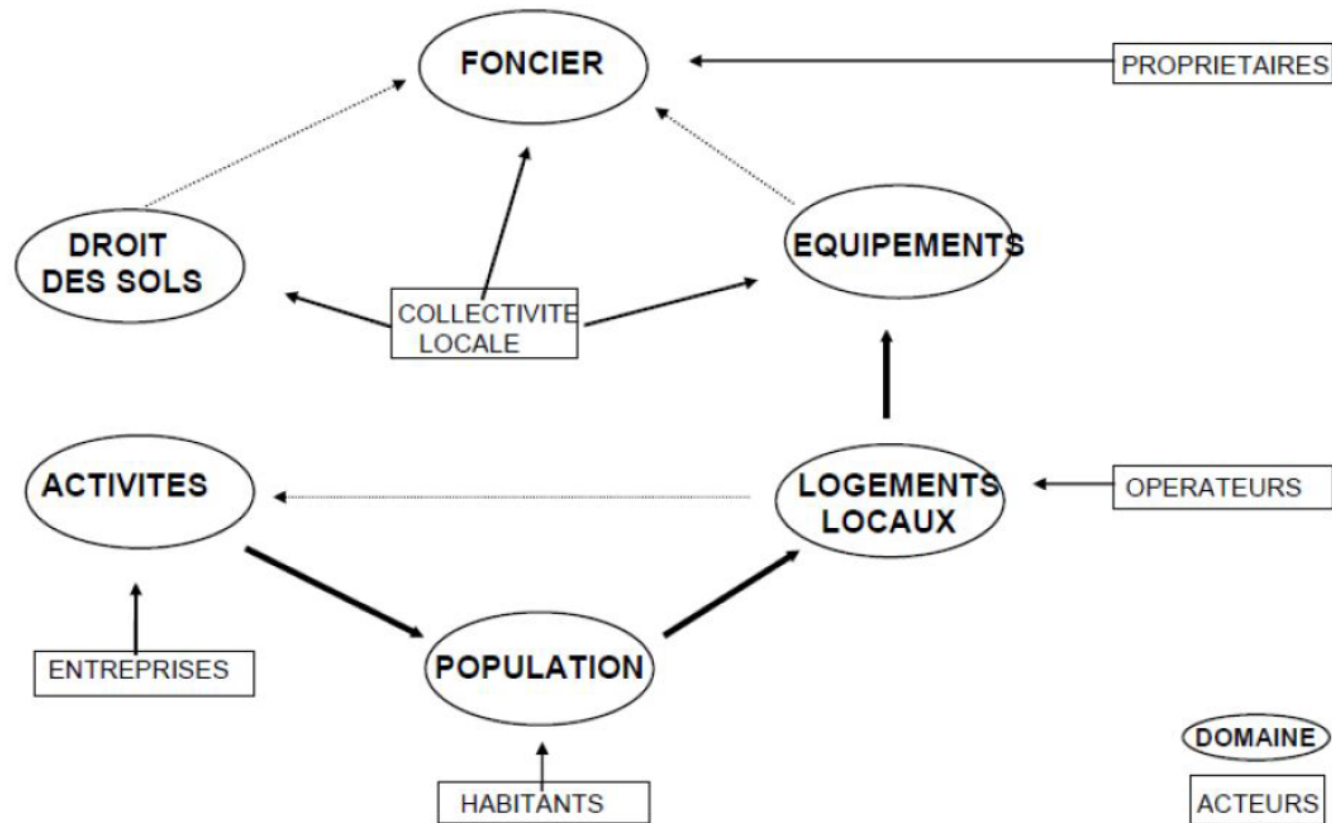
La collectivité, porteuse d'une stratégie de territoire

- Exprime sa stratégie de territoire dans différents documents :
 - De planification : ScoT / PLU(i)
 - De « programmation » ou contractuels : Agenda 21 / Chartes...
- Adopte différentes postures par rapport aux projets d'aménagement :
 - Permettre
 - Inciter (agir elle-même / induire...)
 - Encadrer (de manière plus ou moins souple)
 - Obliger
- Peut utiliser de multiples leviers pour traduire ces postures :
 - Référentiels locaux, CCH, Cahiers prescriptions...
 - Outils de planification, Règlements lotissements...

T. Vilmin propose une décomposition du système urbain en 6 domaines. La collectivité peut agir directement sur 3 domaines. Elle doit composer avec les acteurs pour les 3 autres à travers l'aménagement de l'espace.

Ainsi, entrepreneurs, propriétaires fonciers, aménageurs et constructeurs, associations d'habitants... : non contrôlables mais en interdépendance, avec des intérêts communs

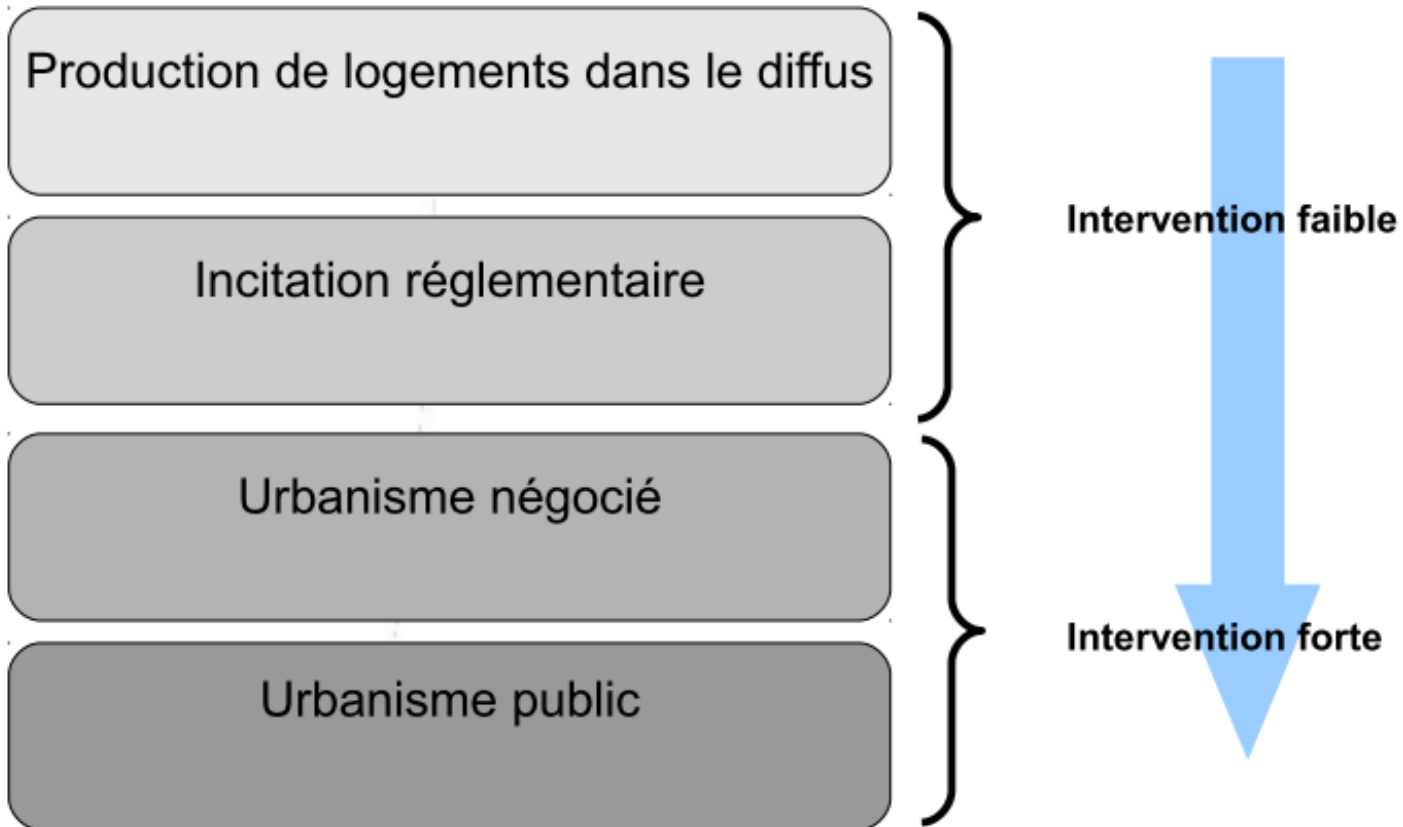
Le système de l'aménagement urbain (Thierry Vilmin)



Source : Thierry VILMIN

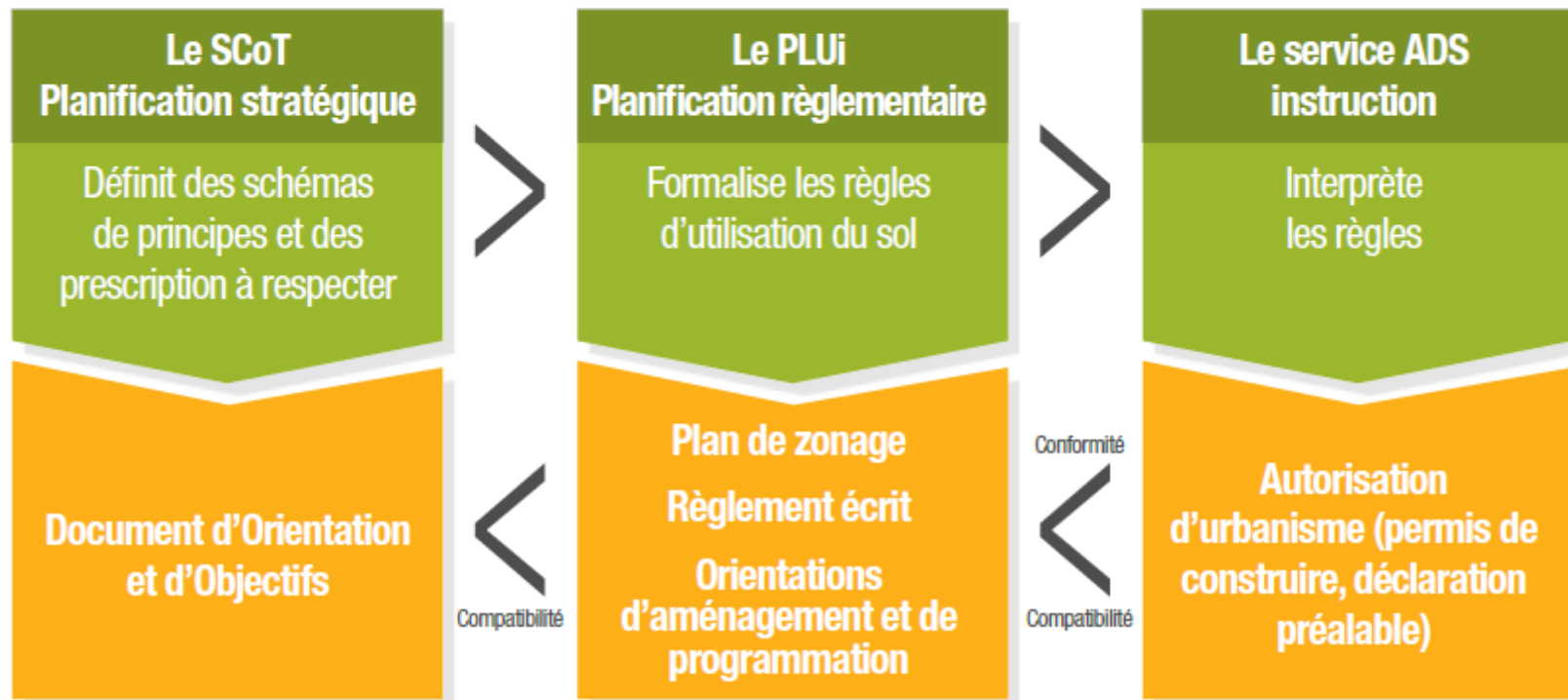
La collectivité : différentes postures (selon T. Vilmin)

- Adopte différents types et niveaux d'intervention
- Dispose de différents outils (pour réguler)...

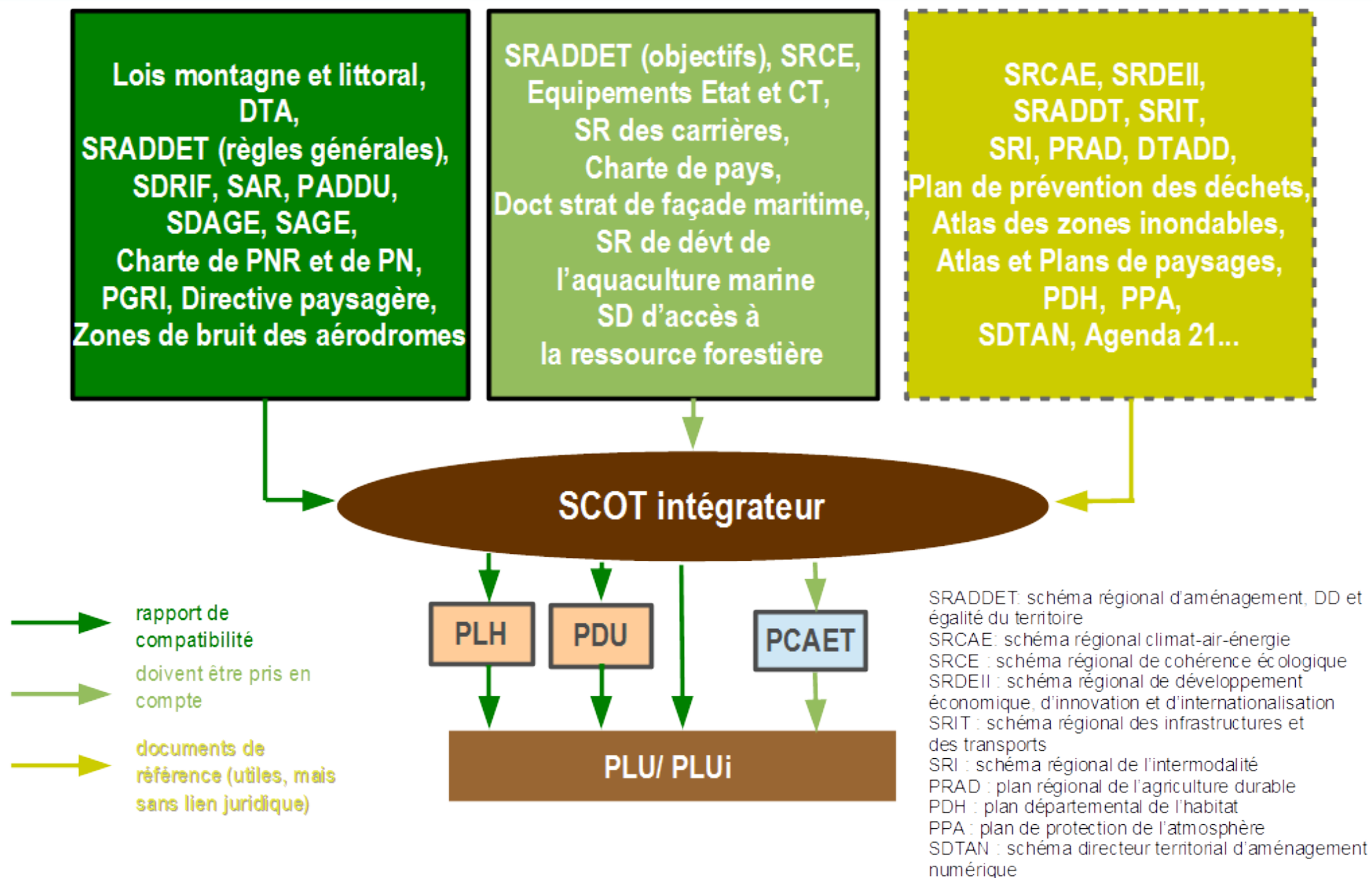


Différents rapports d'opposabilité

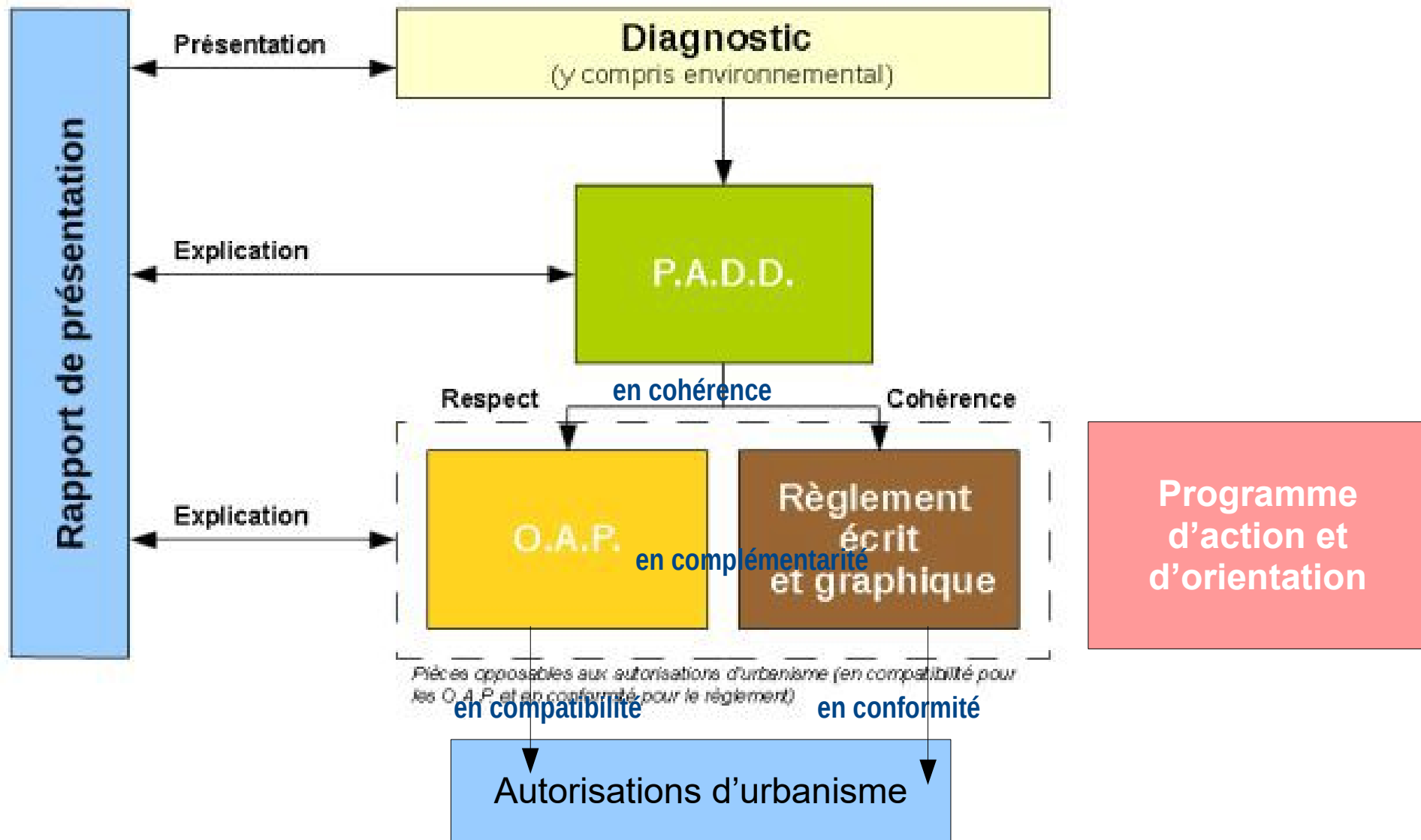
| | | |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Conformité | strictement identique au document ou à la règle supérieure | Obligation positive |
| Compatibilité | admettre un léger défaut de conformité ne fait pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire | Obligation négative |



La hiérarchie des documents d'urbanisme



Planification : Contenu d'un PLU(i)



1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

Démarche et processus

- Gouvernance partagée
- Participation citoyenne, concertation
- Faisabilité technique et financière
- Gestion, valeurs d'usages
- Évaluation, amélioration continue



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

NOTION 1 : FAISABILITÉ FINANCIÈRE

- Comment les logiques et contraintes de tous les acteurs du projet (collectivité, aménageurs, promoteurs, bailleurs, habitants, propriétaires fonciers, etc.) ont-elles été prises en compte pour assurer la faisabilité financière du projet ?
Exemples : mobilisation d'investisseurs, échelonnement des opérations dans la programmation, dispositifs d'aide.
- En quoi le projet permet-il de concilier les objectifs de faisabilité financière et de développement durable ?

NOTION 2 : APPROCHE EN COÛT GLOBAL

- Comment l'impact du projet sur les recettes et dépenses d'investissement et de fonctionnement de tous les acteurs a-t-il été pris en compte ?
Exemples : intégration des recettes fiscales, des coûts de gestion, prise en compte de l'évolutivité des équipements et des espaces, chiffrage à la livraison du projet, impact sur les charges des ménages, etc
- Les choix d'investissements et les choix techniques ont-ils fait l'objet d'arbitrages dans une approche en coût global ?
Exemples : réhabilitation versus construction neuve, choix des matériaux en fonction des contraintes de gestion, choix des espèces végétales, etc

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

Comment faire ?

Raisonner en coût global

- Le financement des écoquartiers nécessite une approche en coût global déclinant les coûts supportés par l'ensemble des partenaires :
 - Depuis les investissements consentis par la collectivités et son aménageur, (coût du foncier, des fluides, des travaux, coûts d'équipement, coûts financiers et divers
 - ...jusqu'aux charges supportées par l'utilisateur final (coûts d'exploitation, de maintenance, d'amélioration, de déconstruction).
- Ce type d'approche valorise des solutions alternatives (la gestion écologique des espaces verts, la mutualisation des systèmes, ...).
- L'approche en coût global nécessite de comparer des scénarii:
 - Reconvertir un site pollué ou consommer des espaces naturels ou agricoles...
 - ...ou engager une rénovation thermique des immeubles de centre ville plutôt que de promouvoir la construction de logements dans des secteurs mal desservis en transports et peu dotés en services de proximité

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

Universeine - Saint-Denis (93)

L'approche en coût global pour la **conception des espaces communs** d'Universeine : collaboration entre les services de la collectivité et les bureaux techniques ; des études poussées afin d'évaluer les impacts de diverses solutions sur les usagers futurs.

Résultat : **des solutions innovantes, durables et viables** :

- gestion alternative des eaux pluviales - moins d'ouvrages de rétention souterrains, coûteux tant en investissement qu'en exploitation
- technologie LED pour l'éclairage public – moins de consommation et meilleure durée de vie des luminaires
- traitement différencié des espaces verts - entretien limité de certaines zones, optimisation du réseau d'arrosage.



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

NOTION 1 : DISPOSITIF D'ÉVALUATION

- Quel type d'évaluation est prévu ou a été mis en place sur le projet ? Sur quels aspects et selon quelles modalités ?
Exemples : scénario d'aide à la décision, évaluation en continu, évaluation ex-post
- Comment la collectivité s'est-elle organisée pour piloter l'évaluation de son projet de sa conception à sa gestion ?
Préciser quels sont les instances, acteurs, expertises associées.
- D'autres acteurs sont ou seront-ils associés à l'évaluation et de quelle manière ? En particulier, comment les attentes et préoccupations des habitants sont-elles ou seront-elles prises en compte dans l'évaluation ?
Exemples : habitants, investisseurs, gestionnaires, usagers, etc

NOTION 2 : AMÉLIORATION CONTINUE

- Quels sont ou seront les apports de l'évaluation à la démarche de projet ? Quels impacts sur les résultats sont attendus ?
- Un processus d'amélioration continue du projet est-il mis en place ? Concerne-t-il le projet dans sa globalité ou porte-t-il sur des aspects particuliers ?
- En quoi l'évaluation du projet est-elle mise à profit pour la définition et l'amélioration d'autres projets, à l'échelle du quartier comme à l'échelle du territoire ?

5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

Contexte

- Un enjeu fort de suivi des prescriptions, notamment techniques, tout au long du projet.
- L'évaluation : un axe fort, insuffisamment présent aujourd'hui dans les projets, un élément indispensable dans le cadre d'un processus d'amélioration et de diffusion d'un urbanisme durable.
- Des travaux en cours sur le sujet

Comment faire :

- 3 types d'évaluation
 - Évaluation ex-ante
 - Évaluation ex-post
 - Évaluation concomitante ou « chemin faisant »
- Des incontournables
 - Que veut-on évaluer?
 - A quel(s) moment(s) évalue-t-on?
 - Qui participe à l'évaluation?
 - Quel type et quels outils pour évaluer?
 - Que fait-on de l'évaluation?
 - Pour qui évalue-t-on ?

Référentiel national pour l'évaluation des ÉcoQuartiers

PREMIERS ÉLÉMENTS DE REPÈRE
À DESTINATION DES COLLECTIVITÉS



5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

Exemple de la métropole de Strasbourg

Accessibilité au transports en commun



Analyse existante :

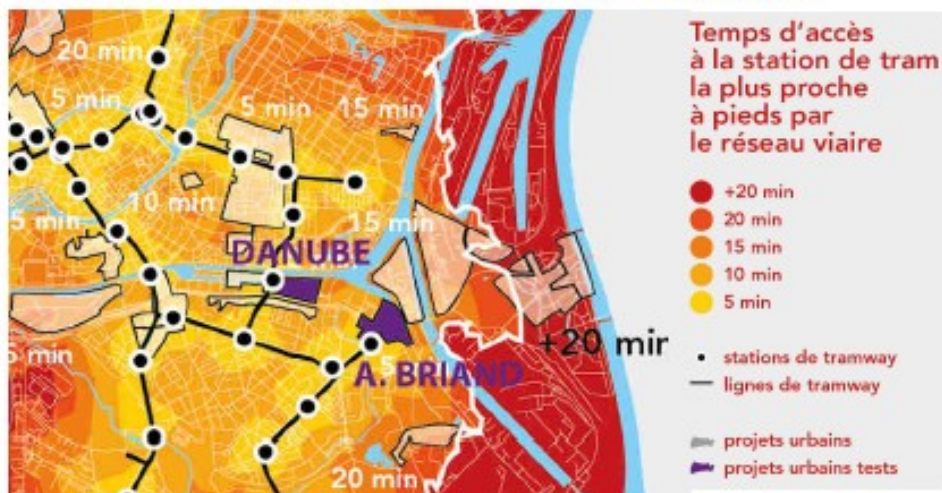
Distance à pied du centroïde à la station de tram la plus proche =

- 200 m pour Danube
- 420 m pour Rives du Bohrie
- 5720 m pour Portes du Kochersberg



Comment prendre en compte les spécificités des réseaux de transports ?

Recontextualisation sur une carte de la métropole



(source SIG)

Caractérisation de la centralité de la station : indice de Schimbel



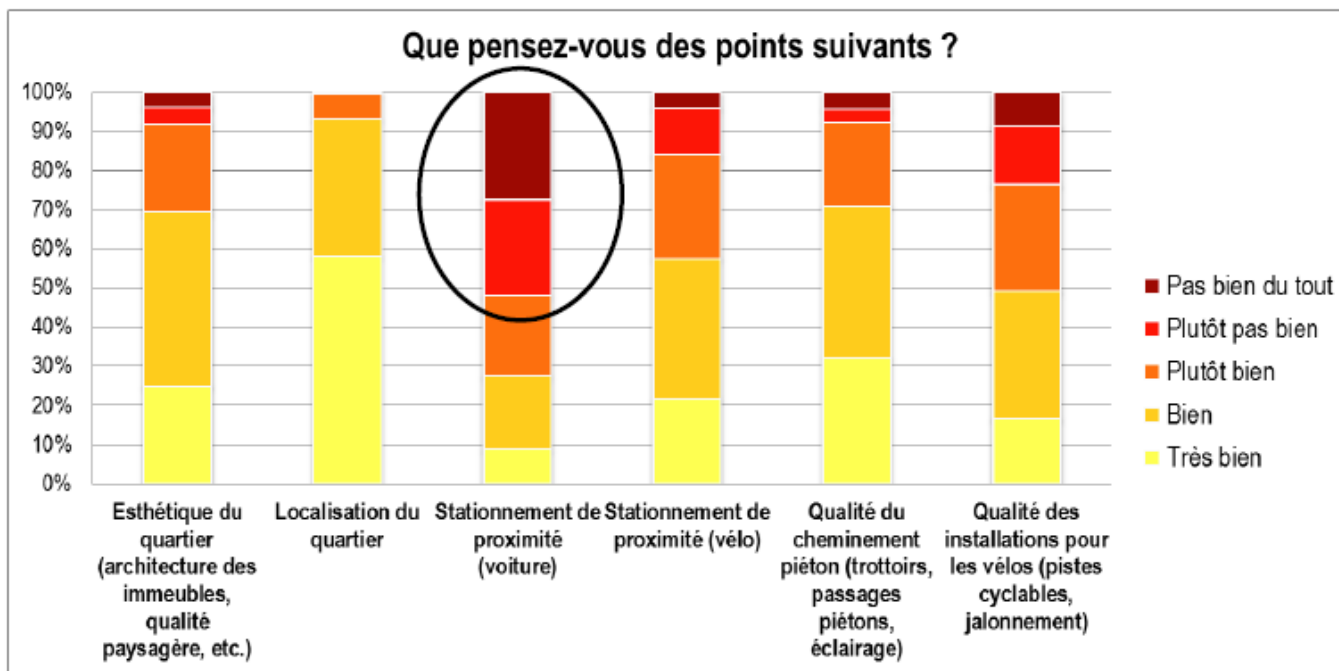
5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

Illustrations / Les enseignements issus de l'étude des opérations labellisées

Exemple d'enquête sur la ZAC de Bonne à Grenoble



Comment voient-ils leur quartier ?



Hormis le stationnement automobile, les habitants apparaissent satisfaits ou très satisfaits du quartier sur de multiples aspects.

Les points clés

Une volonté politique et la mobilisation des acteurs concernés

Une démarche de projet avec un questionnement systématique et constant

Une approche participative et pédagogique : Qui associer ? Quand ? Comment ?

Une approche thématique mais transversale

- Prendre en compte les différentes dimensions
- Réunir les différentes compétences et les animer

L'enjeu de l'évaluation

Et surtout

**un projet urbain, inscrit dans un territoire, en réponse à des enjeux locaux
et globaux**

Activité

Pour votre projet, quelles sont les étapes essentielles que vous mettez en place et qui seront une réponse aux engagements 1, 2 et 5 ?