CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE
DE MARTINIQUE

CONCOURS INTERNE D'INGENIEUR TERRITORIAL
SESSION 2015

Jeudi 18 juin 2015

EPREUVE D'ÉTUDE DE CAS OU PROJET

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

Établissement d'un projet ou étude portant sur l'une des options choisie par le candidat lors de son inscription au sein de la spécialité dans laquelle il concourt.

Durée : 8 heures
Coefficient : 7

SPÉCIALITÉ : URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES
OPTION : Urbanisme

A LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET

- Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni votre numéro de convocation, ni signature ou paraphe.
- Aucune référence (nom de collectivité, nom de personne, ...) **autre que celles figurant le cas échéant sur le sujet ou dans le dossier** ne doit apparaître dans votre copie.
- Seul l'usage d'un stylo à encre soit noire, soit bleue est autorisé (bille non effaçable, plume ou feutre). L'utilisation d'une autre couleur, pour écrire ou pour souligner, sera considérée comme un signe distinctif, de même que l'utilisation d'un surligneur.
- Pour les dessins, schémas et cartes, l'utilisation d'une autre couleur, crayon de couleurs, feutres, crayon gris, est autorisée le cas échéant.
- L'utilisation d'une calculatrice en mode autonome et sans imprimante est autorisée.
- Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 39 pages et 3 plans
Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend le nombre de pages indiqué
S'il est incomplet, en avertir le surveillant

- Vous préciserez le cas échéant le numéro de la question et de la sous-question auxquelles vous répondrez.
- Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas…

En 2007, la ville d'INGEVILLE a fait inscrire dans le cadre de la modification n°1 du plan 1, les principes du schéma d'aménagement du terrain dit « du Rectorat ». Ces principes ont été traduits tant dans les documents graphiques (polygones d'implantation des bâtiments encadrant un espace vert) qu'au travers d'une orientation d'aménagement de quartier et de secteur (O.A.Q.S.) spécifique.
L'aménagement de ce terrain comprend :

- un espace vert d'environ 3 140 m², en majorité public, d'orientation nord - sud, s'ouvrant sur la rue Valentin Haüy ;
- une placette publique de 1 200 m² en belvédère reliant cet espace vert à la rue Jean Jaurès ;
- des bâtiments, qui encadreront ces espaces publics et pourraient accueillir 250 logements étudiants gérés par le CROUS, ainsi que des services associatifs en rez-de-chaussée de part et d'autre de la placette (au sud du terrain) et environ 15 782 m² de surface de plancher de logements de part et d'autre de l'espace vert.

Ce terrain appartient en totalité à l'État. Conformément au PLU et à son O.A.Q.S qui prévoit l'aménagement d'un espace vert public, la ville d'INGEVILLE va acquérir la partie centrale pour l'aménagement d'un espace vert public, les négociations se faisant avec le service des domaines.

Aussi, afin de garantir une cohérence de l'aménagement sur la totalité de la parcelle de l'Etat et de préserver un arbre patrimonial, la ville d'INGEVILLE étudie différents scénarii d'aménagement avec un objectif de garantir l'intérêt des différents partenaires. Pour autant, ces derniers ne sont pas tous connus à ce jour.
En effet, l'État va céder son foncier constructible :

- au Crous qui désignera un aménageur pour la partie concernant les logements étudiants ;
- à un opérateur immobilier pour la construction des logements équivalent à 15 782 m² de surface de plancher, désigné à l'issue d'une consultation lancée par l'État.

En accord avec les services de l'État, le plan d'aménagement retenu s'imposera aux constructeurs des programmes immobiliers.

En parallèle à cette étude, une forte mobilisation s'exprime au travers de pétitions et manifestations d'habitants pour demander plus d'espaces verts sur ce quartier, face à la densification de la ville.
Aussi, le maire s'interroge sur une éventuelle renégociation avec l'État pour agrandir l'espace vert.
L'État n'est pas hostile à la vente à la ville d'un foncier d'une surface supérieure à celui prévu au PLU. Toutefois dans le contexte économique actuel, les fonctionnaires de l'État cherchent à optimiser la rentabilité du foncier. Le prix du foncier pour la partie centrale du terrain inscrite au PLU en réserve foncière pour espace vert est fixé à 25 € le m². Par contre, le prix du foncier constructible à cet endroit n'est pas le même et avoisine les 490 € le m².
Le maire d'INGEVILLE souhaite annoncer les procédures liées à l'aménagement du terrain et engager la concertation afférente.

Par contre, le quartier étant déficitaire en espaces verts, le maire souhaite aménager l'espace vert le plus rapidement possible, soit dans une configuration provisoire, soit dans la configuration définitive. Pour cela, il souhaite désigner rapidement une équipe de maîtrise d'œuvre afin de présenter un projet de l'espace vert.

Question 1 (9 points)

En tant que responsable du service urbanisme, vous expliquerez les avantages, inconvénients et incidences de chacun des 2 scénarii du plan 3 fourni en argumentant votre choix. (3 points)

Vous présenterez une note au maire dans laquelle vous soutiendrez un scénario ou proposerez un scénario amendé qui vous paraitrait le plus à même de dégager un consensus et de satisfaire : (6 points)
- les objectifs de la commune traduits dans l'OAQS inscrite au PLU ;
- les demandes exprimées par les habitants ;
- les exigences de l'État.

Dans cette note, vous exposerez de façon argumentée la méthodologie de conduite de projet ainsi que la manière de mener les négociations que vous suggérez.

Question 2 (4 points)

Pour l'aménagement de ce terrain, la ville négocie avec l'État espérant que le plan d'aménagement retenu et que les prescriptions architecturales soient respectées.

Dans l'hypothèse d'échec de la négociation avec l'État, de quels moyens la ville dispose-t-elle pour faire aboutir son projet ?

Question 3 (4 points)

Le maire souhaite une opération exemplaire en matière d'environnement. Cet aménagement devra répondre à l'approche environnementale de l'urbanisme.
Quels sont les aspects à ajouter aux recommandations architecturales et de déplacements visant une opération exemplaire de haute qualité environnementale ou d'éco-quartier ?
Comment ces aspects se traduisent-il dans la démarche de conduite de projet notamment en matière d'évaluation ?

Question 4 (3 points)

Vous rédigerez un projet de lettre du maire à l'intention des riverains présentant un point global de l'opération.

Liste des documents :

Document 1 : « La démarche "ÉcoQuartier" » – *Ministère du logement, de l'égalité, des territoires et de la ruralité – territoires.gouv.fr* – consulté le 31 décembre 2014 – 2 pages

Document 2 : « Gagner (d'abord) la bataille du foncier » – *Stéphane MENU – Techni.Cités N°246* – 23 mars 2013 – 6 pages

Document 3 : « L'approche environnementale de l'urbanisme pour concilier urbanisme et environnement » (extrait) – *ADEME* – Mars 2008 – 5 pages

Document 4 : « Notice explicative de l'appel à projets "ÉcoQuartier 2011" » (extrait) – *Ministère de l'écologie, du développement durable des transports et du logement* – 2011 – 4 pages

Annexe A : « Zonage du PLU et du cahier des orientations d'aménagement de l'opération projetée » (extrait) – *Commune d'INGEVILLE* – Mai 2010 – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie – 3 pages

Annexe B : « Aménagement du terrain du Rectorat » – *Commune d'INGEVILLE* – Septembre 2011 – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie – 7 pages

Annexe C : « Etude urbaine pour l'aménagement du jardin du Rectorat : recommandations architecturales » – *Commune d'INGEVILLE* – Septembre 2012 – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie – 6 pages

Annexe D : « Lettre de réponse du maire à une pétition de riverains » – *Commune d'INGEVILLE* – 31 décembre 2012 – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie – 2 pages

Liste des plans :

Plan 1 : « Plan initial d'aménagement de mai 2010 et plan des contraintes du PLU » – *Jardin du Rectorat d'INGEVILLE* – 17 décembre 2010 – échelle au 1/1 000ème – format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie

Plan 2 : « Plan topographique » – *Commune d'INGEVILLE* – 2015 – échelle au 1/500ème – format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie

Plan 3 : « Les deux scénarii d'aménagement » – *Commune d'INGEVILLE* – Mars 2012 – échelle au 1/1 000ème – format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie – 2 pages

Documents reproduits avec l'autorisation du CFC

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

DOCUMENT 1

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

La démarche EcoQuartier

En attribuant le label EcoQuartier, le ministère valorise les opérations exemplaires, qui partout en France, permettent aux habitants de vivre dans des quartiers, conçus selon les principes du développement durable.

Un EcoQuartier doit respecter tous les principes du développement durable par :

- la nécessité de faire du projet autrement, en impliquant tous les acteurs de la ville, du citoyen à l'élu, mais aussi par l'offre d'outils de concertation et de suivi pour garantir la qualité du projet dans la durée et à l'usage ;
- la contribution à l'amélioration du quotidien, par la mise en vie d'un cadre de vie sain et sûr pour tous les habitants et usagers de l'espace public ou privé, et qui favorise le vivre ensemble ;
- la participation au dynamisme économique et territorial ;
- la promotion d'une gestion responsable des ressources et de l'adaptation au changement climatique

Pour promouvoir ces principes, l'Etat a lancé dès 2008, la démarche EcoQuartier, concrétisée en décembre 2012, par la création du label national EcoQuartier.

A savoir

Depuis 2012, **32 opérations ont été labellisées "EcoQuartier"** (19 en 2014 et 13 en 2013), soit **41 620 logements.**

Un label, pour quoi faire ?

Levier vers la ville durable, le label EcoQuartier permet **d'encourager, d'accompagner et de valoriser** des projets d'aménagement et d'urbanisme réellement durables, quels que soient leur échelle ou leur contexte
Il distingue **l'exemplarité** des démarches, **clarifie** les conditions de réussite des EcoQuartiers et permet de passer à une diffusion à grande échelle.

Le label n'est pas une norme et ne propose pas de modèle unique. Au contraire, s'il garantit la qualité des projets sur un socle d'exigences fondamentales. Il a été conçu comme un outil permettant la contextualisation et l'adaptation de la démarche à tout type de territoire, quelle que soit sa taille, son contexte, son histoire, sa culture et à tous les stades d'avancement du projet.

Il est **pour tous** : il démontre que toutes les configurations de projets, des opérations en milieu rural, dans les petites villes aux grandes agglomérations, peuvent contribuer au renouveau de l'aménagement.

Il est **accessible** : il permet à tous les projets d'apporter leurs propres réponses aux objectifs nationaux, il est fondé sur la mise en pratique d'une approche intégrée de l'aménagement pour garantir la pertinence de la réponse à la fois globale, transversale et adaptée à son contexte.

Il **incite au progrès** : dans sa démarche en trois étapes, il réinterroge à chaque stade du projet, le niveau de qualité de la réponse, pour rappeler l'importance de faire émerger l'exemplarité et l'innovation sur notre territoire.

Il est fondé sur des **résultats** : la commission nationale, collège représentatif des principaux acteurs français de l'aménagement (public, parapublic, privé), qui décerne diplômes et labels EcoQuartier, permet d'attester de la qualité des projets suffisamment avancés. Ainsi, le diplôme « engagé dans la labellisation », correspondant à l'étape 2 de la démarche est attribué aux opérations en chantier, le label (étape 3), venant récompenser une opération livrée, vivante.

EcoQuartiers : mieux vivre en réduisant son empreinte écologique

Tous ces projets EcoQuartiers font la **promotion de nouveaux modes de vie**, d'un développement territorial équitable et raisonné et d'une utilisation économe des ressources et de l'espace agricole ou naturel, dans les villes, grandes, petites ou moyennes, urbaines et rurales.
Ces quartiers exemplaires témoignent qu'un urbanisme au service de projets intégrés, durables, conduit à un mieux-être social, à des modes de vie plus doux ou encore à une nature protégée et reconsidérée.
Les résultats vont souvent beaucoup plus loin et on voit émerger des mutations plus structurelles du modèle économique et de développement : circuits courts, économie de proximité, activités « hors sol », mixité fonctionnelle, emploi dans les services à la personne...

S'ils changent le mode de vie, ces EcoQuartiers répondent aussi à des enjeux plus larges :

- **la transition écologique en milieu urbain** : les ÉcoQuartiers s'articulent autour des notions de la densité, de la nature en ville, de l'anticipation et de l'adaptation au changement climatique, et visent à les mettre en œuvre harmonieusement ;
- **l'égalité des territoires** : un des objectifs des ÉcoQuartiers est de réduire les difficultés de chacun pour vivre, se loger, travailler, se divertir, rester en bonne santé, en promouvant des projets de mixité sociale et fonctionnelle, tout en valorisant les atouts des

territoires et les savoir-faire locaux ;

- **l'objectif des « 500 000 logements » annuels :** les ÉcoQuartiers sont un levier pour le territoire car ils permettent d'utiliser pleinement son potentiel et d'enclencher une dynamique économique.

Les ÉcoQuartiers sont également des réponses locales aux enjeux nationaux et **internationaux pour 2020 :**

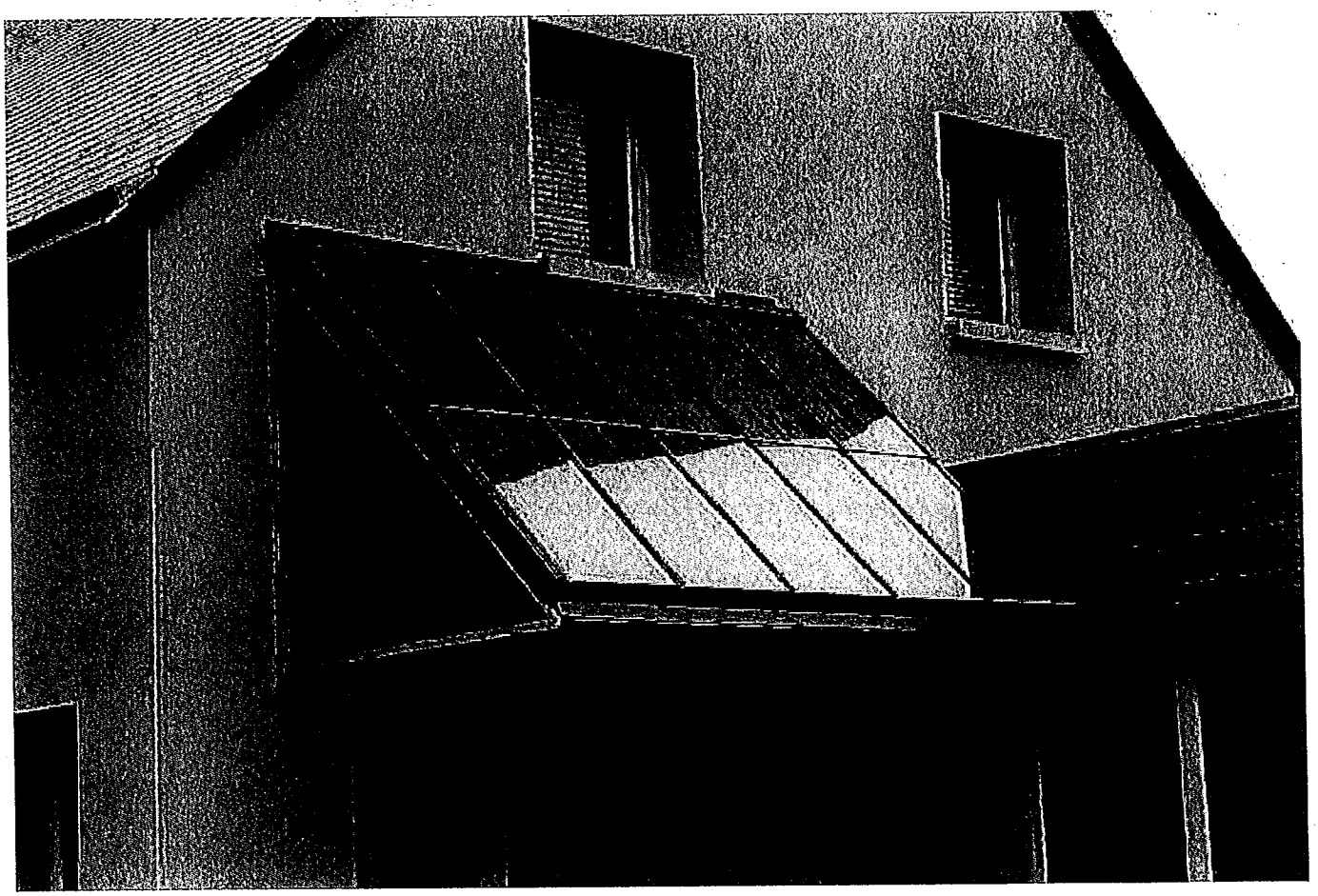
- Le **« 3 x 20 » européen** engage la France à atteindre 23 % de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (contre 12 % en 2012), une réduction de 20 % de nos émissions de gaz à effet de serre (GES) et 20 % d'économies d'énergie en 2020.
- Le **Protocole de Nagoya** engage la France dans un Plan Biodiversité 2010-2020 avec un point d'étape en 2015 : promouvoir la biodiversité implique de travailler sur une ville plus dense, plus verte, plus désirable au profit des espaces naturels.

Les dates clés :

2009 : premier Appel à Projets EcoQuartiers
2011 : second Appel à Projets EcoQuartiers
2012 : création du Label national EcoQuartier : un label pour tous.
2013 : première campagne de labellisation : 13 Labels décernés et 32 diplômes "engagé dans la labellisation".
2014 : deuxième campagne de labellisation : 19 Labels et 53 diplômes "engagé dans la labellisation".

Galerie photo : quelques écoquartiers

Écoquartiers



Lotissement "La prairie Madame" à Langouet (35)

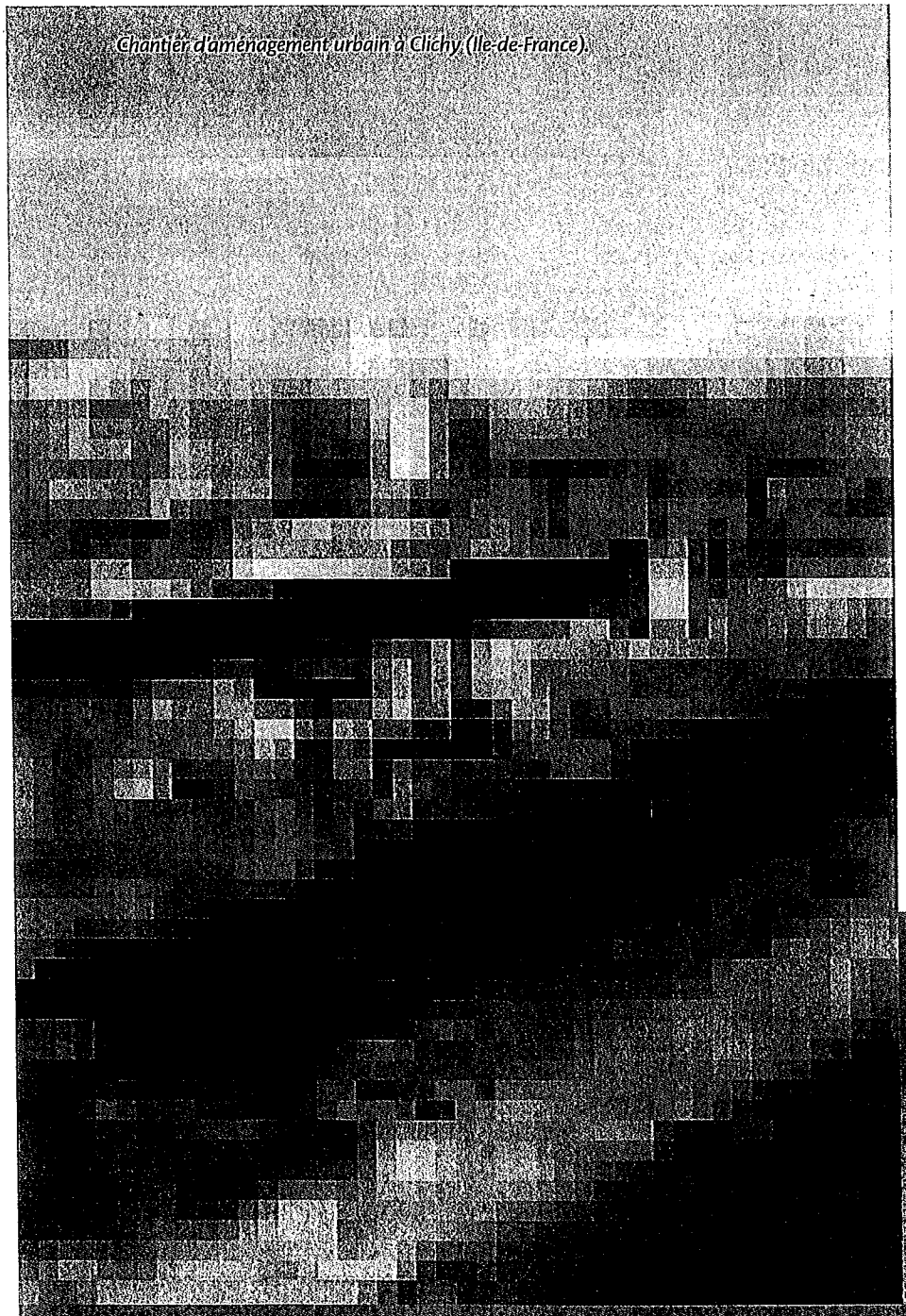
Crédits :
Laurent Mignaux / METL

DOSSIER

Par Stéphane Menu

DOCUMENT 2

Gagner (d'abord) la bataille du foncier



Chantier d'aménagement urbain à Clichy (Ile-de-France).

Pour construire, il faut du foncier ! Pour répondre à la crise du logement, Cécile Duflot, ministre du Logement, a ouvert un immense chantier aux multiples ramifications. La cession du foncier public gratuitement est-elle une bonne solution ? Le PLU intercommunal sera-t-il mis en œuvre, au risque de provoquer un psychodrame dans les communes qui le chérissent ? Le volontarisme politique peut-il jouer sur le prix du foncier en imposant des règles infrangibles ? Éléments de réponse.

1. Changer les règles du jeu en proposant du foncier
2. Urbanisme et logement, même combat
3. Les villes « régulatrices » ?

QU'EST-CE QUE C'EST ?

- **L'article L.123-2b du Code de l'urbanisme :** permet, d'après François Mollard, d'agir déjà très efficacement dans le cadre d'une stratégie foncière.
- **Le droit au logement opposable (Dalo) :** institué en mars 2007, permet à une personne mal logée d'assigner l'État en justice, dans une phase ultime. Pour l'heure, le bilan est décevant : 40 000 relogements pour 280 000 recours. La France compte 3,6 millions de mal-logés.

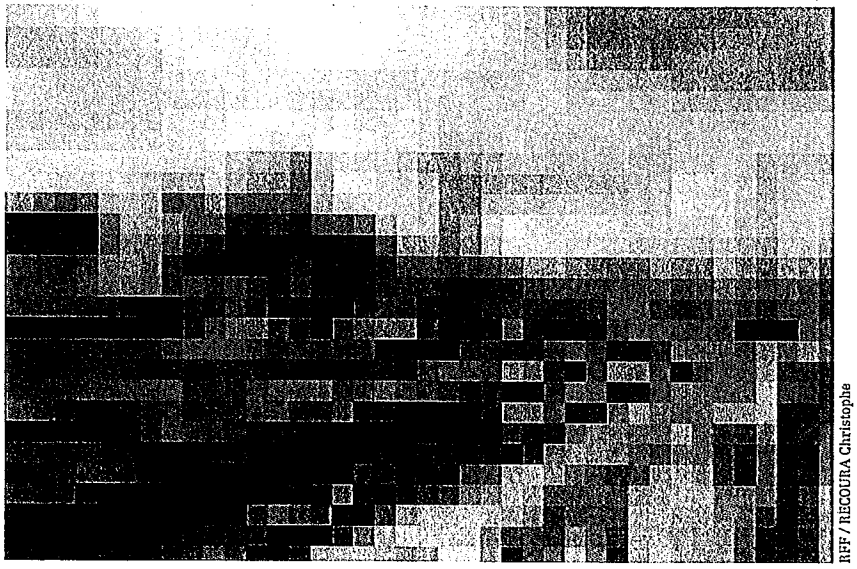
Jean-Louis Dumont, nouveau président de l'USH (Union sociale pour l'habitat) piqua une grosse colère face aux atermoiements du gouvernement pour parapher l'accord entre le 1 % logement (Action Logement) et la Caisse des dépôts, indispensable afin de débloquer 1 milliard d'euros sur trois ans pour lancer les chantiers : « *Si Pierre Moscovici (Ndlr, ministre de l'Économie et des Finances) ne veut pas que l'on construise des logements, qu'il le dise !* ». Le courroux de Dumont, connu pour son franc-parler, est révélateur de la grogne montante chez les acteurs du logement, confrontés au quotidien à cette quadrature du cercle : comment atteindre l'objectif ambitieux de construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, lorsque le prix du foncier est rédhibitoire, que le coût de construction ne cesse de croître, que la TVA passe de 7 à 10 % et que les aides à la pierre plafonnent ?

① *Changer les règles du jeu en proposant du foncier*

Duflot s'active

Ce paradoxe, Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement, ne le nie pas. Elle se démultiplie pour changer la direction de cet immense paquebot qu'est la politique du logement, notamment pour faire chuter le nombre de mal-logés, établi à 3,6 millions par la Fondation Abbé Pierre dans son dernier rapport. Encore faut-il que le gouvernement dispose des moyens financiers de son ambition, dont on peut augurer qu'elle ne prendra forme qu'en fin de mandat. Cécile Duflot veut changer les règles du jeu. La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de logement social, d'abord retoquée par le Conseil constitutionnel, en forme le premier acte. Le deuxième acte est entré en phase de concertation le 17 décembre dernier pour la partie urbanisme et à la mi-janvier pour la partie logement. On peut donc considérer qu'à la mi-2013, collectivités, bailleurs, promoteurs et collecteurs du 1 % Logement disposeront donc du cadre législatif idoine pour relever le défi gouvernemental. Décryptage.

Ancienne cour de marchandises à Choisy-le-Roi en Ile-de-France.



RFF / RECOURA Christophe

L'État cède ses terrains

Le titre 1er de la loi du 18 janvier scelle dans le marbre la mesure la plus symbolique du texte, à savoir la mise en place d'une décote, pouvant aller jusqu'à 100 %, sur les ventes des terrains appartenant à l'État ou à ses établissements publics (RFF, armée, etc.), dans l'hypothèse où les programmes de construction insèrent une partie non négligeable de logements sociaux. Ces terrains seront cédés à des personnalités publiques, à savoir des collectivités territoriales, des EPCI à fiscalité propre, des établissements publics fonciers, des bailleurs sociaux, etc. Dans un premier temps, le projet envisageait une gratuité systématique, avant d'opter pour la décote, limitée à 50 % pour les logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) (afin de favoriser les prêts locatifs aidés d'intégration, plus accessibles aux ménages modestes) et pour les logements en accession sociale à la propriété. Une convention entre le préfet de région et l'acquéreur public scellera les modalités de cession. La loi encadre rigoureusement l'obligation de production de logements sociaux sur le terrain cédé, des sanctions sont prévues si le programme n'est pas réalisé dans les cinq ans, sauf mobile exceptionnel (recours ou chantier d'archéologie préventive). Pour endiguer toute propension spéculative, l'avantage financier induit par la décote doit être totalement répercuté dans le prix de revient des logements sociaux ou des logements destinés à l'accession sociale.

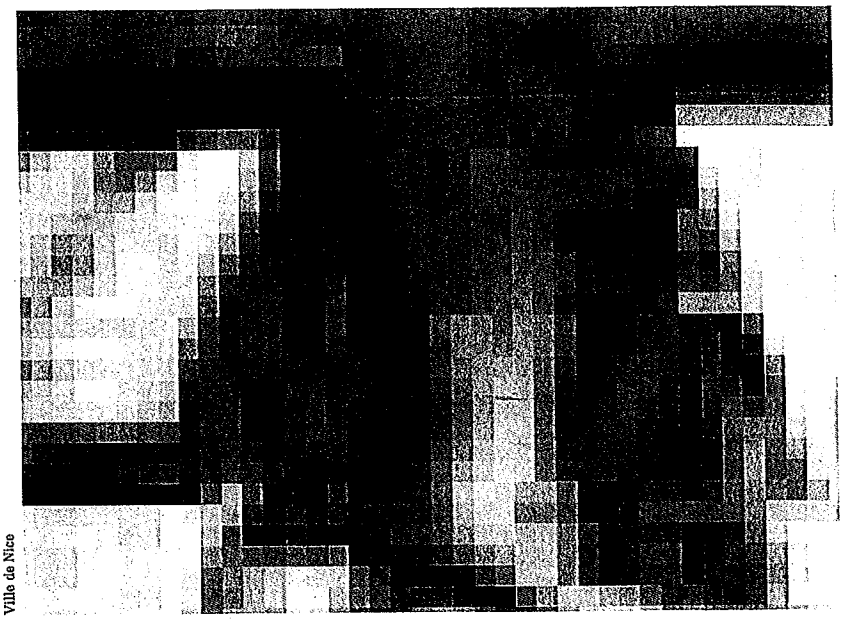
Gratuité égale 110 000 logements de plus ?

Dans ce dernier cas, le primo-acquéreur revendant son bien dans les dix ans suivant l'acquisi-

tion devra en alerter le préfet et reverser la plus-value. Le projet devrait permettre de réaliser 110 000 logements sociaux et privés, dont la moitié en Ile-de-France, sur des terrains publics d'ici 2016. À l'heure où nous mettons sous presse, Cécile Duflot s'apprête à dévoiler la liste des terrains cessibles par région. Les premiers décrets de cession devraient être rédigés fin mars. « *Le gouvernement semble décidé à favoriser la production de foncier abordable et un urbanisme moins malthusien. Atteindre le double objectif de la création de logements et de la maîtrise de l'étalement urbain réclame une réforme courageuse. À défaut, limiter l'étalement urbain aggravera la pression sur les prix en centre-ville. Nous attendons beaucoup de la future loi "logement et urbanisme" pour favoriser l'accès des organismes HLM au foncier à un coût compatible avec les revenus des ménages à loger* », assure Jean-Louis Dumont.

Les limites de la cession

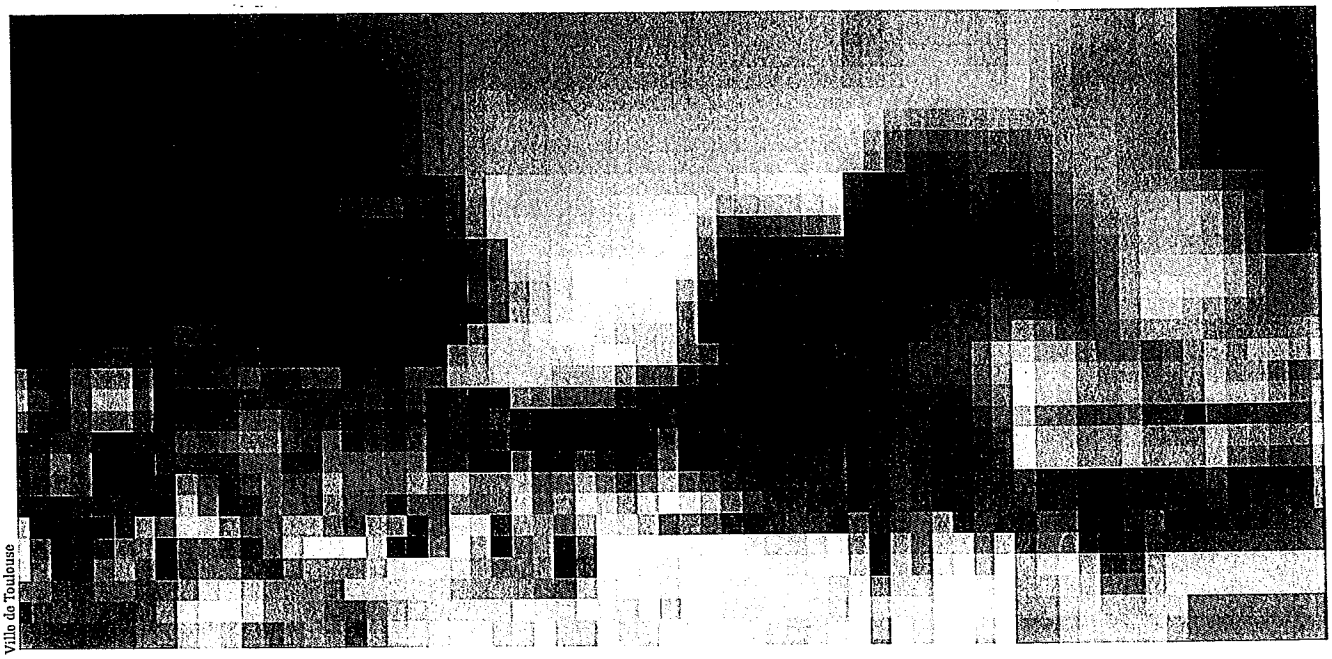
Dans un entretien accordé au *Monde* le 11 septembre 2012, Vincent Renard, directeur de recherche au CNRS, estime que « *le foncier public ne représente plus grand-chose [...]. Les bijoux de famille, les belles gares désaffectées, les casernes en centre-ville, sont partis depuis longtemps* ». Au-delà de ce constat, nombre d'acteurs s'interrogent sur la pertinence d'accélérer le processus de cession des terrains de l'État. Ne serait-il pas plus pertinent de vendre ces terrains au prix du marché pour construire des logements sociaux avec l'argent récolté ? À l'analyse, la gratuité imposera de compenser le manque à gagner. RFF récupère ainsi 100 à 150 millions d'euros par an, pour rénover les lignes ou rembourser ses dettes. Entre 2008 et 2011, la SNCF a cédé 30 hectares de terrain, ce qui a permis la création de 1 650 logements sociaux. La cession de 140 hectares est programmée jusqu'en 2016. « *Mais il s'agit à l'évidence d'un manque à gagner que nous aurons à compenser d'une manière ou d'une autre* », assure un cadre dans une direction régionale. En faisant payer plus cher les billets ? Actuellement, le coût de l'acquisition du foncier oscille entre 14 et 24 % du prix de revient d'une opération de logement social. Un « poids » qui empêche d'équilibrer certaines opérations et oblige les bailleurs à puiser de plus en plus dans leurs ressources propres. ...



Ville de Nice

Construction d'un foyer-logement, de logements locatifs et d'une crèche. Avant cela, il y avait sur ce terrain un parking et un terrain vague.

Le terrain de 27 ha où est construite la ZAC de la Cartoucherie a été racheté par la ville de Toulouse le 28 mai 2009 à GIAT-Industries pour un montant de 26 743 250 euros. Il s'agissait d'un terrain militaire où étaient fabriquées des munitions.



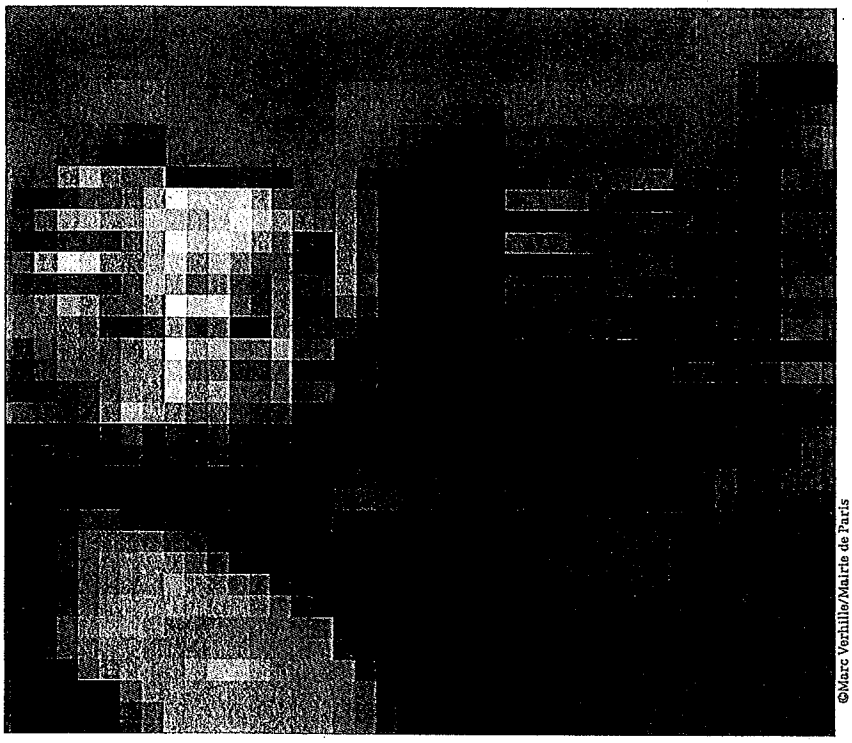
Ville de Toulouse

... ② Urbanisme et logement, même combat

Que dit le projet de loi-cadre « urbanisme et logement » ?

Ce projet de loi-cadre devrait être présenté début juin au conseil des ministres. « *Le calendrier parlementaire n'est pas encore établi mais ce projet avance sur beaucoup de sujets, sur l'encadrement des loyers (Ndlr, légiféré après avoir fait l'objet d'un décret), sur la garantie universelle des loyers, qui est un sujet absolument passionnant. [...] S'il y a une session parlementaire cet été, et je crois que beaucoup de parlementaires sont très mobilisés sur ce sujet, nous pourrons travailler sur cette question dès cet été* », a déclaré Cécile Duflot sur l'antenne de France Info le 18 février. La concertation se déroule en deux temps, une partie urbanisme et une autre consacrée au logement. Les grandes orientations reposent sur la densification, la lutte contre l'étalement urbain et la redynamisation des politiques foncières. Présentée comme complémentaire de la loi du 18 janvier, elle vise à encourager les collectivités à mieux anticiper leur politique de réserve foncière.

Logements sociaux revêtus d'une façade végétale dans la résidence Les hauts de Malesherbes, dans le 17e arrondissement de Paris.



©Marc Verhille/Mairie de Paris

Déjà, sous Sarkozy...

Le précédent gouvernement avait lui aussi lancé un programme de décote du foncier public. Le bilan reste symbolique : entre 2008 et 2011, 42 000 logements ont été réalisés, soit 60 % de l'objectif initial. Sur 730 emprises publiques, 20 500 HLM ont vu le jour en trois ans.

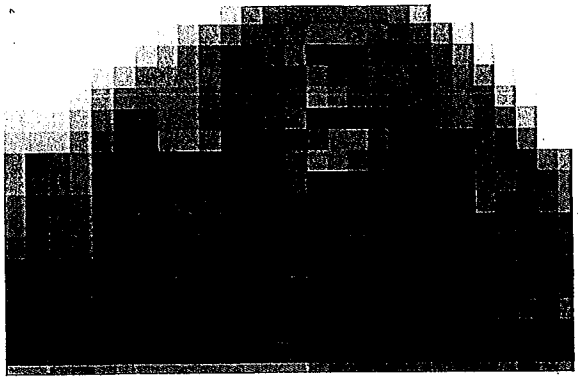
Sur le fond, il s'agira de favoriser la densification urbaine. Pour ce faire, le ministère du Logement réfléchit à généraliser les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sur l'ensemble du territoire. Là où ces derniers seraient absents, les syndicats mixtes en activité, comme les pays ou les parcs naturels régionaux, pourraient être autorisés à créer et à suivre les SCoT. Le rôle du SCoT évoluerait en intégrant dans son document d'orientation et d'objectif une étude sur la densification.

Plus-value du PLU

Ce principe basique posé, la loi cherchera à renforcer les stratégies foncières des collectivités. Le PLU sera ainsi dans l'obligation de présenter une stratégie foncière, pour mieux repérer les gisements de terrains disponibles tout en protégeant les espaces naturels. Les documents d'urbanisme pourraient être dispensés de fixer des tailles minimales de terrain, qui ralentissent de fait la densification. La notion de coefficient d'occupation des sols et les clauses d'urbanisme dans les lotissements, elles aussi considérées comme ralentissant la densification, passeraient également à la trappe. Une intention législative que salue François Mollard, chef du service foncier de la ville de Grenoble : « *Le PLU, qui est le premier outil de la politique foncière, doit être pensé de façon plus précise. Il me paraît évident que nous n'avons pas assez réfléchi en termes d'ingénierie parcellaire, au sens de l'article L.123-2b du Code de l'urbanisme, qui crée des servitudes pour la création de logements en cas de vente du terrain (Ndlr, l'article est en effet très clair, le PLU peut "réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit")* ».

Dissocier foncier et logement ?

Osera-t-on aborder les sujets tabous ? Pour changer la donne, trois réformes de fond s'imposent : le droit de la propriété, la fiscalité et les outils de planification urbaine. Aujourd'hui, plus un propriétaire conserve son bien, moins il est taxé. La fiscalité sur le foncier non bâti n'incite pas à la cession puisqu'un terrain à bâtir bien placé, considéré comme une friche par le fisc, est très peu imposé. Les propriétaires ont donc intérêt à valoriser leur patrimoine sur le long terme. Sur ce dogme de la propriété, la ville de Paris, où la spéculation immobilière atteint des sommets, veut renverser les chaises. Les élus ont voté un



©Marc Verhille/Mairie de Paris

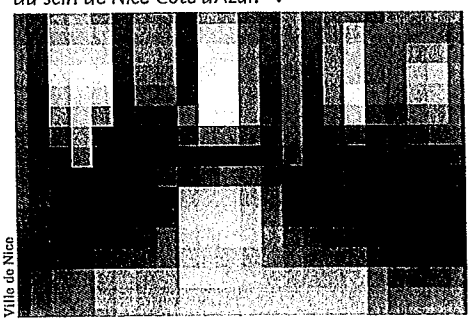
Inauguration du centre d'animation de logements sociaux et de la crèche Montgallet. (Paris 12)

« vœu » en Conseil de Paris demandant que le futur projet de loi sur le logement intègre « *un dispositif sécurisé et anti-spéculatif de dissociation du foncier et du bâti* », dixit un communiqué. Ce dernier permettrait aux collectivités de « *consentir sur leurs terrains des baux emphytéotiques de très longue durée (99 ans)* ». Les investisseurs (propriétaires occupants sous plafond de ressources ou propriétaires bailleurs avec plafonnement de loyer) pourraient ainsi acquérir des logements hors foncier. Le dispositif serait sécurisé par des clauses anti-spéculatives afin « *d'éviter que l'effort initial de la collectivité soit privatisé ou détourné* ». Des pays, comme Singapour, la Norvège ou la Hollande, ont fait ce choix.

③ Les villes « régulatrices »?

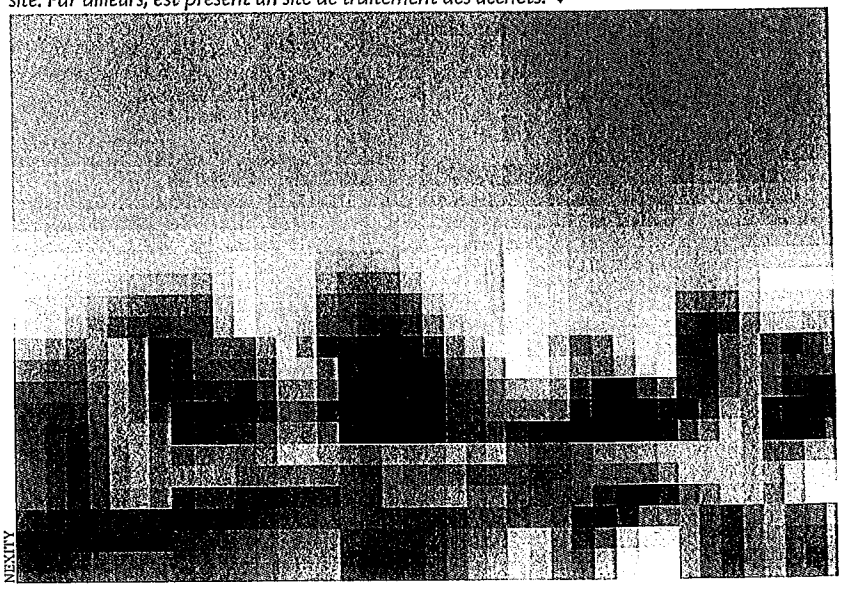
La crise du logement touche essentiellement les grands centres urbains. Les villes se mobilisent pour tenter d'imposer aux promoteurs et aux bailleurs des règles du jeu pour éviter de surenchérir sur le prix du foncier. Christian Estrosi, président de la métropole Nice Côte d'Azur (Alpes-Maritimes), a récemment signé une charte de régulation des prix de l'immobilier avec trente-sept promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux. L'objectif est de créer plus de logements sociaux, en invitant bailleurs et promoteurs à ne plus se livrer de concurrence dont la conséquence est une hausse des prix. Dominique Estrosi-Sassone, adjointe au logement à la ville de Nice, livre le mode d'emploi: « *On fixe un prix plafond pour l'achat du foncier (entre 300 et 450 euros le mètre carré de plancher) pour éviter la surenchère* ». Les promoteurs achètent les terrains à construire et revendent la production aux bailleurs sociaux à des tarifs plafonnés. Les tarifs s'adapteront donc: 2 500 euros le mètre carré habitable en cas de « *vente en l'état futur d'achèvement* » (pour les bailleurs sociaux), 2 900 euros pour de l'accession sociale à la propriété, 3 600 euros pour de l'accession intermédiaire; on est bien loin des 4 300 euros du marché libre... Le même casse-tête se pose à Toulouse (Haute-Garonne). Le prix moyen d'un terrain constructible se situe entre 400 et 600 euros le mètre carré mais certains promoteurs surenchérissent jusqu'à 1 000 euros du mètre carré. Les collectivités locales ont donc décidé de créer un établissement foncier local. Ce qui permettra par exemple à la ville de Toulouse de préempter, par le biais des Domaines, des ventes de maisons ou de terrains dans des secteurs jugés stratégiques. Autre outil classique, la création de ZAC, où le recours aux outils de régulation est facilité. À Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), la mairie a fait signer en 2004 une « charte promoteur » à vingt-neuf professionnels, leur imposant des prix du foncier 10 % moins élevés que ceux du marché. Un engagement mutuel qui a porté ses fruits, d'après la municipalité, et que les villes n'usent pas assez de leur pouvoir d'influence pour faire baisser le prix du foncier. ...

Signature de la charte de partenariat public/privé au sein de Nice Côte d'Azur.



Ville de Nice

L'écoquartier des Docks à Saint-Ouen a une superficie de 100 hectares. C'était auparavant un grand secteur industrialisé à 95 % qui s'est peu à peu désindustrialisé à partir des années 1990. Au départ des grands groupes, en 2004, la SNCF et la ville de Paris se sont emparées du site. Par ailleurs, est présent un site de traitement des déchets.



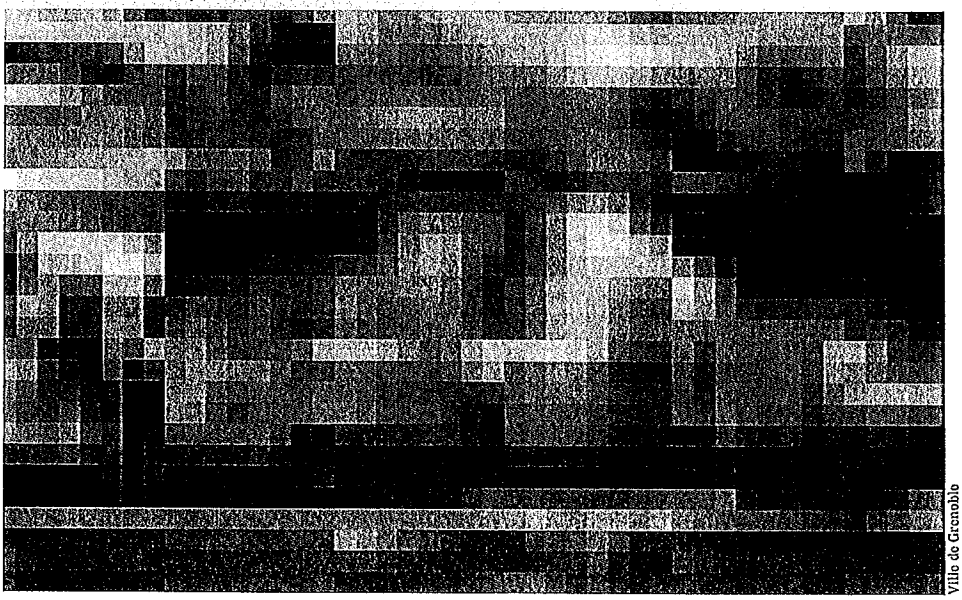
NEXITY

Qu'attendre de l'acte III de la décentralisation ?

Les acteurs du logement attendent beaucoup du futur acte III de la décentralisation, dont le projet de loi devrait être examiné en conseil des ministres ce mois de mars. À ce jour, on sait que le gouvernement entend jeter les bases d'une gouvernance plus décentralisée des politiques de l'habitat, à l'échelle des régions. Le 7 février dernier, lors d'une réunion du réseau des acteurs du logement, Jean-Marc Michel, directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature au ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, a confirmé que les comités régionaux de l'habitat devraient jouer un rôle central dans la programmation locale de l'habitat. Par ailleurs, les élus refusent pour l'heure la transformation de la délégation des aides à la pierre en un transfert de compétences en bonne et due forme, échaudés qu'ils sont par les soi-disant transferts « à l'euro près » de 2004, dixit l'ancien Premier ministre, Jean-Pierre Raffarin. La question du transfert complet des politiques du logement aux intercommunalités divise. Certains élus considèrent qu'une telle mesure serait en cohérence avec la délégation des aides à la pierre. D'autres estiment que les intercos ne maîtrisent pas encore « la culture sociale » (aides sociales, RSA, etc.), tout ce qui se passe en amont de l'hébergement d'urgence et de l'attribution des logements sociaux, notamment via le droit au logement opposable (Dalo). Quant au fameux plan local d'urbanisme intercommunal, les certitudes de Cécile Duflot en la matière risquent de se heurter aux résistances locales, les élus souhaitant sanctuariser une bonne fois pour toutes le sacro-saint droit du sol. ■

François Mollard, chef du service foncier à la ville de Grenoble

« La loi du 18 janvier 2013 peut être une aide pour débloquer du foncier rapidement. Pour avancer vite, nous avons nous-mêmes sélectionné les terrains disponibles de l'État, notamment les parkings situés autour des grandes administrations. La direction départementale des territoires a fait ensuite remonter les demandes auprès des administrations. Pour l'heure, France Domaine semble encore vouloir tirer profit de son foncier, l'État n'étant pas dans la meilleure santé financière. Il est vrai qu'une évaluation fixait à 50 milliards d'euros le foncier disponible de l'État, ce qui me paraît quelque peu surévalué. À Grenoble (Isère), un seul terrain de l'État nous avait été proposé mais il n'était pas constructible. Sur les dix terrains sélectionnés par nos soins, six sont en instance d'instruction. Mais le processus de décision paraît long, chaque ministère concerné étant un État dans l'État. Il faudra aussi lire avec attention le décret précisant les conditions de la décote financière, pour savoir quand il s'appliquera à 50 ou 100 %. Ensuite, nous pourrons entrer en négociation avec les administrations concernées, sans doute autour du mois de juin. Je pense que nous pourrons intervenir sur du foncier libéré en 2014, sur deux terrains, pas plus. Une autre incertitude demeure : l'État choisira-t-il le bailleur ou laissera-t-il à la ville, plus familiarisée avec le contexte local, le soin de le faire ? Avec la loi du 18 janvier 2013, nous serons peut-être en mesure de réaliser 200 logements supplémentaires, pas plus, un chiffre à comparer aux 1 000 HLM que nous avons construits l'année dernière. »



Ville de Grenoble

L'aménagement de la presqu'île de la Graille à Grenoble, site de 250 ha, est une formidable opportunité : l'occasion de construire un campus d'innovation international, un pôle économique stratégique pour le territoire et de nombreux logements.

DOCUMENT 3

Extrait de "L'approche environnementale de l'urbanisme pour concilier urbanisme et environnement"– ADEME – Mars 2008

L'AEU® : un outil d'aide à la création

Depuis les années 1960, la consommation d'espace, caractérisée par la construction de maisons individuelles en périphérie des villes et des villages, est considérable. Son impact environnemental est resté longtemps sous-estimé notamment dans les domaines du transport et de l'énergie. Or, les déplacements quotidiens en voiture constituent un des premiers émetteurs de gaz à effet de serre et les maisons individuelles consomment 30 % d'énergie de plus que des logements collectifs de même superficie.

Réduire l'impact environnemental des nouveaux projets urbains s'avère donc être un défi majeur pour les prochaines décennies. Afin d'aider les collectivités locales et l'ensemble des acteurs de l'urbanisme, l'ADEME propose l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), outil destiné à favoriser la recherche d'une plus-value environnementale dans les pratiques urbanistiques.

L'environnement comme élément fondateur du projet d'urbanisme

L'AEU® permet d'intégrer la dimension environnementale à chaque étape d'un projet urbain. C'est une démarche qui conduit à des arbitrages dans lesquels l'environnement intervient, non pas comme une contrainte secondaire, mais comme un élément fondateur.

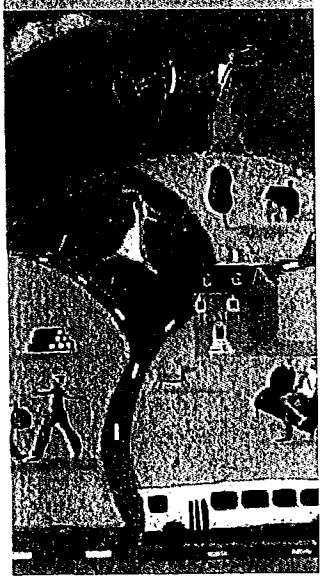
L'AEU® peut s'appliquer à des projets de diverses natures. Cependant, elle a surtout vocation à accompagner l'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement telles que les ZAC, les lotissements, les opérations de renouvellement urbain, les éco-quartiers ou les zones d'activités économiques.

Une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage

L'AEU® prend, le plus souvent, la forme d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dont la fonction est de questionner en permanence le projet à l'aune de son impact environnemental. Elle apporte les connaissances nécessaires pour mieux comprendre et décider. Dans certains cas, elle peut mettre en évidence la nécessité d'engager des expertises complémentaires qui exigeront le recours à des spécialistes. Par exemple, il peut s'avérer judicieux de comparer les solutions de desserte énergétique, d'évaluer la faisabilité d'un projet de chaufferie bois ou de mettre en place des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Parmi les questions auxquelles répond une AEU® :

- Quel site urbaniser ?
- Comment utiliser au mieu l'espace disponible ?
- Quelles formes urbaines retenir ?
- Quelle typologie d'habita choisir ?
- Quelle place réserver aux piétons et aux cyclist
- Quelle offre d'énergie proposer ?
- Comment gérer les eaux pluviales ?
- Comment consommer moins d'eau ?
- Quel espace prévoir pour la collecte et le tri des déchets ?
- Quelles conditions mettre en place pour assurer la survie des espèces animales et végétales ? ...



Le prestataire AEU® : un animateur, plus qu'un expert en environnement

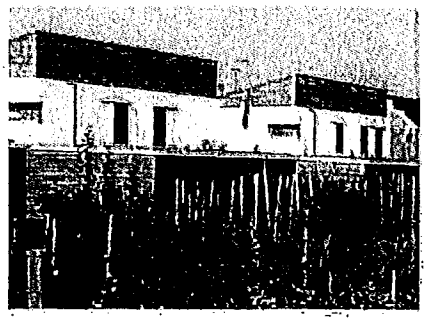
« L'interlocuteur AEU® est un animateur qui a des convictions, il doit les défendre et sert de médiateur entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre. Ce n'est pas rajouter un acteur supplémentaire. On décloisonne les structures institutionnelles. L'intérêt est que cet animateur puisse faire sauter les verrous pour trouver une synergie dans un même objectif qui est d'insuffler du développement durable dans le développement de la ville. »

Jean-Christophe Rousseau / Architecte - Urbaniste, Cabinet Forma 6

Bénéfice direct : la qualité environnementale

La mise en œuvre d'une AEU® se traduit par une amélioration globale de la qualité environnementale d'un projet urbain. Toutes les thématiques environnementales y sont traitées séparément, puis croisées pour aboutir, in fine, à un ensemble de solutions possibles.

Énergie et climat



Chalon-sur-Saône
Jean-Luc Petit / juillet 07

La forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents... sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :
- favoriser l'efficacité énergétique de l'aménagement en prenant en compte la topographie, le climat... ;
- optimiser les scénarios de desserte énergétique par une estimation des besoins et une analyse de l'offre (ressources locales, solaire...).

Déplacements

©Ademe

La gestion des déplacements est un levier essentiel pour économiser les énergies, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et contribuer à la qualité du cadre de vie.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :
- favoriser le renouvellement des friches urbaines et l'urbanisation des zones déjà desservies par les transports en commun ;
- développer les espaces publics qui privilégient les modes doux.

Déchets

Maîtriser le flux des déchets nécessite bien sûr d'en produire moins (réduction à la source), mais aussi de mieux organiser leur collecte.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :
- optimiser les plans masse et les aménagements pour améliorer les circuits de collecte et en réduire les coûts ;
- prévoir des aménagements pour faciliter l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique ;
- intégrer, dans le projet, l'exigence de limitation et de valorisation des déchets de chantiers.

Eau

©Nadine Re-Soup

Une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel permet de diminuer l'extension des réseaux et le surdimensionnement des ouvrages. Une telle gestion contribue également à la qualité des espaces publics.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :
- permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales et ralentir leur ruissellement ;
- mettre en œuvre des techniques de proximité pour le traitement des eaux usées et la réutilisation des eaux pluviales (exemple : arrosage des jardins).

Biodiversité et paysage

Au cours des dernières décennies, l'urbanisation s'est surtout développée au détriment des espaces naturels et agricoles. L'enjeu aujourd'hui est de lutter contre cette prédation.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :
- intégrer harmonieusement les projets urbains au patrimoine naturel existant (haies bocagères, vallons humides...) ;
- concevoir des espaces verts en leur attribuant une fonction et un mode d'entretien écologiques (corridors pour la faune entretenus sans produits phytosanitaires et faiblement arrosés).

Sol et sites pollués

Il s'agit de limiter la consommation irréversible de terres agricoles et d'espaces naturels notamment en réhabilitant des friches urbaines et industrielles.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :
- éviter le mitage du territoire ;
- étudier les formes urbaines les plus appropriées pour réinvestir les espaces en friches en privilégiant la valorisation du patrimoine local.

Bruit

L'environnement sonore est un élément important de la qualité de vie.

Exemple d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :
- limiter les émergences sonores et organiser l'espace en fonction des sources de nuisances.

Bénéfice indirect : l'intelligence globale du projet

*L'AEU® offre un terrain propice à la mise en œuvre des principes de développement durable : **participation** (éclairer les choix, partager des attentes…), **transversalité** (mettre en évidence les interactions entre les domaines environnementaux…), **solidarité** (réduire les inégalités d'accès aux déplacements, à l'énergie…). Elle produit des bénéfices qui dépassent la seule qualité environnementale.*

Des projets urbains créatifs, soutenus par l'ensemble des parties prenantes

La mise en débat des questions environnementales entre élus, techniciens, représentants associatifs, voire habitants a notamment pour effet de susciter la compréhension partagée des enjeux, la recherche de solutions innovantes et l'accord sur les choix à réaliser. Dans les communes rurales, par exemple, l'AEU® conduit souvent les décideurs à accepter des formes urbaines plus compactes que celles des lotissements classiques. L'AEU® amène également les différents intervenants à confronter leur point de vue pour trouver les solutions les plus pertinentes.

Des projets respectueux de l'identité locale

Par une approche spécifique du territoire (climatologie, topographie, trame hydraulique, cheminements anciens, matériaux disponibles…), l'AEU® aboutit à une mise en valeur du patrimoine local, qu'il soit naturel ou bâti. Dès lors, le projet urbain ne vient pas « raser » l'existant mais se construit autour des caractéristiques géographiques et historiques du site.

Des projets où priment qualité de vie et lien social

Des espaces publics conçus en fonction du vent, de l'ensoleillement, de la végétation, de l'écoulement naturel des eaux de pluie, traversés de cheminements doux, forment des lieux paysagers agréables à vivre (jeux d'enfants bien exposés, chemins abrités du vent, lieux d'ombre en été…) qui contribuent au développement du lien social.

Des projets porteurs d'économies

La compacité du bâti permet de réduire la longueur des voiries et donc des réseaux ; ceci se traduit par des économies de travaux et de fonctionnement pour la collectivité locale ou l'aménageur.
Les économies d'énergie réalisées grâce à l'orientation et à une meilleure performance du bâti, ainsi qu'à l'utilisation des énergies renouvelables sont autant de gains de charges pour les habitants.

Un déroulement en quatre étapes-clés

Pour être efficace, l'AEU® doit intervenir le plus en amont possible du projet. Elle devient alors une ligne directrice et se déroule en 4 étapes-clés.

ZAC

Étude de faisabilité

Dossier de création

Dossier de réalisation

SCOT, PLU

État des lieux initial

PADD

Orientations générales

Orientations d'aménagement

Règlement

Recommandations

Cartographie...

Documents contractuels :
- CCCT, CPAP
- Autorisation de lotir

Mise en œuvre de la ZAC, du lotissement,...

Marchés de travaux

Analyse des enjeux environnementaux : un temps fort de sensibilisation pour l'ensemble des parties prenantes

La première phase consiste à identifier, à travers différentes thématiques (énergie, eau, déplacements, déchets...), les principaux enjeux environnementaux du projet et à en faire un diagnostic croisé.
Ce travail est réalisé dans le cadre d'ateliers qui réunissent les élus, les experts techniques, les représentants associatifs et permettent l'émergence d'une culture commune environnementale.

Définition d'objectifs environnementaux et de principes d'aménagement : la prise de décisions

Il s'agit d'aboutir à un consensus en matière d'objectifs environnementaux, de hiérarchiser ces objectifs pour définir des orientations et des principes d'aménagement qui tiendront également compte des critères techniques, économiques ou sociaux. C'est également à cette étape que sont déclenchées, si nécessaire, des investigations complémentaires sur des solutions opérationnelles (énergies, transport...).

Transcription des propositions retenues : l'aboutissement du travail de conception

Les orientations retenues dans la phase précédente sont traduites sous forme de recommandations ou de clauses environnementales incluses dans les documents d'urbanisme (PLU, SCOT) ou dans les documents contractuels (ZAC, lotissement, ORU...).

Suivi et animation du projet : la mise en application dans la durée

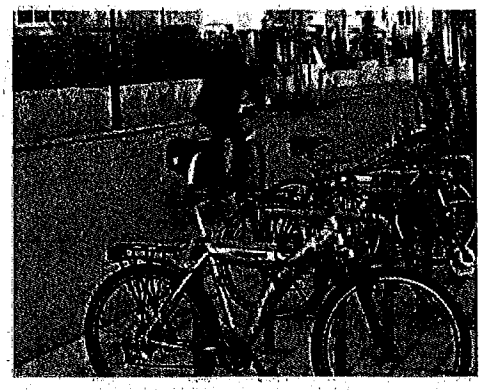
La dernière phase permet de suivre l'application des préconisations environnementales tout au long des travaux d'aménagement et de construction, et de s'assurer de leur appropriation par les acquéreurs et les habitants notamment. Elle doit également faciliter la mise en œuvre de la démarche HQE® dans les constructions.

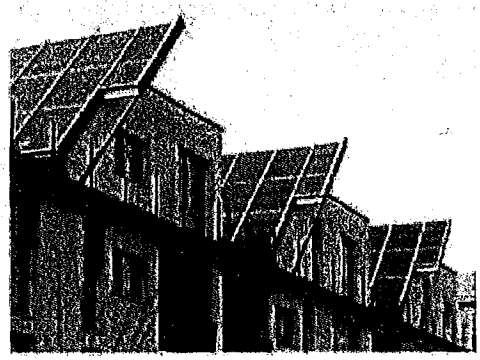
L'AEU® et son articulation avec les démarches d'ordre réglementaire

L'AEU® n'a pas pour vocation de se substituer aux démarches visant à satisfaire les obligations réglementaires telles que l'état des lieux initial, l'étude d'impact, l'évaluation environnementale (SCOT et certains PLU). Au contraire, selon son niveau d'intégration dans le projet, elle les anticipe et les enrichit. Elle vise des objectifs qui dépassent le strict respect des normes environnementales et qui, de plus, s'articulent avec des objectifs économiques et sociaux.

ZAC :
Zone d'Aménagement Concertée
SCOT :
Schéma de Cohérence Territoriale
PLU :
Plan Local d'Urbanisme
CCCT :
Cahier des Charges de Cession de Terrain
CPAP :
Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Apports de l'AEU® : exemples





©Ademe

©4 Vents / Chécy

Avec son projet de lotissement, la commune d'Amuré (79), voisine de Niort, courait le risque de devenir un village dortoir. Pour garantir une réelle qualité de vie aux nouveaux habitants, la municipalité a décidé de faire accompagner son projet d'une AEU®. Celle-ci a permis de :
- favoriser un aménagement approprié des voies pour relier le nouveau quartier au village,
- concevoir une circulation aisée qui combine déplacements automobiles et déplacements doux.

Les réflexions menées dans le cadre de l'AEU® ont, par ailleurs, conduit à mettre en place des solutions innovantes pour la gestion des eaux (citernes enterrées individuelles, surfaces réservées sur la parcelle pour des dispositifs d'assainissement...).

Située au cœur du Pays de Rennes, la commune de Vezin-le-Coquet (35), d'environ 4 000 habitants, a réalisé une AEU® sur la ZAC des Champs Bleus dans l'objectif de concilier qualité de vie, solidarité sociale et préservation des ressources.
L'AEU® a permis de fixer des principes d'aménagement tels que :
- la maîtrise de l'étalement urbain : choix des logements collectifs ou semi-collectifs groupés,
- le développement des énergies renouvelables par la mise en œuvre du réseau de chaleur bois-énergie, l'utilisation du solaire pour l'eau chaude sanitaire, ...,
- la création d'un écosystème urbain : ZAC conçue autour d'une trame verte,
- une gestion alternative des eaux pluviales grâce à la fixation d'un coefficient d'imperméabilité des sols et la récupération des eaux pluviales pour les usages domestiques,
- une solidarité sociale assurée par des espaces publics, des centres d'activité et l'aménagement d'accès doux.

Située dans l'agglomération orléanaise, la commune de Chécy (45), 7500 habitants, a réalisé une AEU® pour la révision de son POS (PLU). L'objectif était d'harmoniser la demande urbaine (extension du cadre bâti et développement des déplacements) avec les caractéristiques du territoire : prédominance de zones agricoles, de terrains inondables, présence d'une zone Natura 2000 et d'un site arboré...
Les bénéfices directs de l'AEU® sont aujourd'hui peu « visibles » puisqu'ils sont fondus dans les règles du PLU : gestion des eaux pluviales, réseau de transport en commun, aménagement de liaisons douces...
En revanche, les bénéfices "indirects", qui attestent le fort ancrage de la démarche dans les politiques de développement de la commune, sont, eux, mesurables : sensibilisation des habitants, concertation des acteurs, promotion des énergies renouvelables dans les projets locaux.

Commune rurale typique de la Charente-Maritime (17), Vénérand était confrontée à une importante croissance démographique et à une transformation de l'activité agricole conduisant à la disparition des petites exploitations et à la banalisation des paysages. L'accompagnement du PLU par une AEU® a permis de :
- lutter contre le mitage,
- maintenir le caractère des villages et hameaux,
- accompagner la mutation de l'activité agricole ainsi que la transformation du bâti et des équipements, tout en favorisant le maintien des haies bocagères et des espaces boisés.

DOCUMENT 4

INTRODUCTION A LA NOTICE EXLICATIVE DE L'APPEL A PROJETS ECOQUARTIER 2011

Ministère de l'écologie, du développement durable des transports et du logement

La ville et les territoires ruraux d'aujourd'hui se trouvent confrontés à des contraintes écologiques, à la crise économique et aux attentes sociales qui en découlent. Face à la complexité et la variété de ces enjeux, donner une réponse rationnelle, efficace et appropriée aux aspirations des citoyens est difficile.

Si la notion de développement durable a bien mis en évidence ces intérêts croisés, elle n'a pas donné le mode de faire. La Commission européenne, via les différentes chartes d'Aalborg et de Leipzig, a donné un début de réponse : la bonne échelle pour parler de mode de vie, de diminution de l'empreinte carbone et d'économie verte, c'est la ville, puisque c'est l'échelle de compétence en matière d'urbanisme, de déplacement, de stationnement et de développement des filières.

L'appel à projets EcoQuartier est l'occasion d'aider les collectivités à répondre aux enjeux de la ville durable, actuels et futurs, liés au développement urbain et cela passe par le renouvellement des méthodes projet, notamment en termes d'organisation et de pilotage (en prenant en compte tous les acteurs), d'approche transversale et commune des défis.

<u>20 ambitions pour montrer que votre projet est un EcoQuartier</u>

Les « 20 ambitions EcoQuartier » constituent le moteur du présent appel à projets. Elles recensent et présentent les attentes du ministère en charge du développement durable en termes d'aménagement durable en général et d'EcoQuartier en particulier. Il s'agit de dépasser le niveau réglementaire, de généraliser des bonnes pratiques et de promouvoir l'innovation des acteurs.

Cette grille est le fruit de la critique des thématiques de la grille EcoQuartier 2008-2009, issue d'une part des enseignements des projets des collectivités candidates en 2009 et d'autre part des apports et échanges des groupes de travail du Club EcoQuartier 2010.

Bien que cette notice ait pour but d'aider les collectivités désireuses de participer à l'appel à projets à remplir leurs dossiers de candidature, elle peut aussi servir de fil rouge lors de la réflexion d'une collectivité qui se lance dans « l'aventure EcoQuartier ». Ces ambitions sont représentatives des questions que chaque collectivité porteuse d'un projet d'aménagement durable doit avoir à l'esprit lors de la concrétisation de son projet mais cette notice ne propose pas de réponses types ou de solutions reproductibles : chaque projet doit pouvoir s'adapter à son contexte et à son environnement.

Élaborées en vue d'un futur « Référentiel EcoQuartier » prévu pour 2012, suite à l'engagement 49 du Grenelle Environnement, ces ambitions ont donc une vocation pédagogique. Elles permettent aux collectivités de s'interroger sur leurs projets d'EcoQuartier et peuvent servir de support à leurs actions. Explicitées dans le cadre de ce guide, elles proposent donc des pistes de réflexion et d'action.

Etienne CREPON
Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

I. LES OBJECTIFS DE LA NOTICE EXPLICATIVE

LA NOTICE EXPLICATIVE 2011

Cette notice explicative vise à aider les collectivités à rédiger leurs dossiers EcoQuartier pour l'appel à projets. Elle fixe les orientations et précise les informations que les dossiers doivent comporter. Les collectivités peuvent utilement s'appuyer sur les DDT(M) ou DREAL pour monter leur dossier.

Les problématiques, à la fois urbaines, foncières, techniques, sociales, sociétales et économiques, que soulève cette notice sont bien sûr trop nombreuses pour qu'un projet y réponde de façon exhaustive.

Cette notice explicative n'a pas pour objet de décourager les dossiers de candidature à l'appel à projets EcoQuartier, mais de montrer la diversité des thèmes sur lesquels des progrès ont été réalisés en France et d'aider les porteurs de projets à mettre en avant les points forts de l'opération proposée.

LES REGLES DE L'APPEL A PROJETS ECOQUARTIER 2011

La date limite de remise des dossiers par les porteurs de projet (par voie électronique sur la plate-forme www.ecoquartier2011.gouv.fr) est fixée :

- au 28 février 2011 pour le dossier de préinscription
- et au 15 avril 2011 pour le dossier de candidature.

La DHUP en charge de l'expertise des dossiers, demandera aux DDT(M) de produire un avis d'opportunité, qui fera partie du dossier d'expertise, avant fin avril 2011. L'analyse et l'évaluation des projets seront ensuite menées à travers un double système d'expertise interne et externe au ministère.

Ce document, à destination des collectivités, servira donc également de référence aux experts en charge des examens des dossiers reçus et aux DDT(M) pour la rédaction de l'avis d'opportunité sur les dossiers de leur territoire.

Dans cette perspective, le bureau de l'aménagement opérationnel durable (AD4) sollicitera pour chaque dossier :

- un double examen : un examen interne au ministère, confié à des experts issus de l'administration centrale (CGDD, DGALN, DHUP, DGEC), du réseau scientifique et technique (CERTU, CETE) et des services déconcentrés.

  Pour chaque projet, la DDT(M) (ou la DREAL pour les DOM) et, le cas échéant, l'architecte conseil et le paysagiste conseil, seront consultés par l'expert mandaté. Un examen externe confié à des experts issus des agences nationales, d'organismes professionnels ou de bureaux d'études (ADEME, ANRU, ANAH, FNAU, FEDEPL, SNAL, collectivités, urbanistes qualifiés, ingénieurs, architectes, etc.) ;
- un avis d'opportunité de la DDT(M) ou DREAL concernée.

L'ensemble des experts seront conviés à un « séminaire inter-experts » pour aboutir à la sélection des dossiers pour le Palmarès EcoQuartier 2011.

Cette sélection sera donc proposée à la commission d'analyse et d'appui nationale organisée par le ministère du développement durable.

Cette commission, comme en 2009, comprend des représentants des ministères concernés (développement durable, santé, culture, intérieur, etc.), des agences nationales (ADEME, ANAH, ANRU, etc.), des associations d'élus (AMF, AMGVF, ADCF, ACUF, Ville et Banlieues, etc.) et du milieu professionnel (maîtres d'ouvrage, aménageurs, architectes, techniciens, etc.), ainsi que des experts choisis en fonction de leur compétence sur le sujet.

Pour toute question vous pourrez vous adresser au Bureau référent de l'appel à projets EcoQuartiers :

Bureau de l'Aménagement opérationnel durable (AD4)
Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN)
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)
Sous-direction Aménagement Durable (SD-AD)

Arche de la Défense - Paroi Sud
92055 La Défense Cedex
Contact : ad4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Les dossiers « EcoQuartier 2011 » seront expertisés à l'aide de la grille de lecture EcoQuartier 2011. Cette dernière présentée plus en détail ci-après, a été conçue pour :

Mettre en exergue l'excellence française :
Un Grand Prix National

Diffuser les progrès significatifs en matière d'aménagement durable :
Un prix « Performances écologiques »
Un prix « Nature en ville »
Un prix « Qualité du projet & la Vie de quartier »

Cibler des territoires stratégiques :
Un prix spécial « Ville moyenne »
Un prix spécial « Milieu rural »
Un prix spécial « Renouvellement urbain »

L'expertise tiendra compte du degré d'avancement des projets et cherchera selon les cas à identifier :

- les intentions du programme,
- les prescriptions imposées aux professionnels,
- les résultats du projet réalisé.

La grille EcoQuartier 2011 a vocation à sélectionner et distinguer les projets qui apportent les éléments les plus novateurs. Au regard de celle-ci, les experts dresseront le profil des opérations.

Il s'agira d'analyser les intentions/prescriptions/résultats de chacune des réponses du dossier aux ambitions EcoQuartier selon :

- le niveau de précision des actions concrètes présentées,
- la qualité des partenaires associés à la mise en œuvre de l'action,
- la pertinence des indicateurs de suivi et d'évaluation choisis par l'équipe pour mener ses actions.

Les dossiers non retenus dans la sélection pour le Palmarès pourront néanmoins entrer dans le Club national EcoQuartier.

LA GRILLE ECOQUARTIER 2011

En 2009, la première grille EcoQuartier proposait aux collectivités d'évaluer la qualité de leur projet au travers des trois piliers fondamentaux du Développement Durable : le pilier social et sociétal, le pilier économique et le pilier écologique.

Pour que les objectifs de ces trois piliers soient mis en œuvre avec efficacité, il faut :

- mettre en œuvre une gouvernance équilibrée entre portage politique, engagement des professionnels et implication des citoyens dès l'amont et l'appropriation des habitants en aval,
- intégrer la conduite de ces projets dans les procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme,
- envisager l'EcoQuartier, au-delà de son périmètre et des délais de l'opération, comme un levier vers la ville durable.

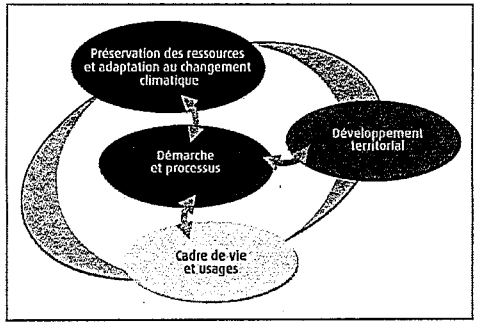
Les réflexions menées par le ministère et ses partenaires ont conduit à élargir la grille EcoQuartier 2009 à d'autres perspectives : la conception des EcoQuartiers doit tendre vers une gouvernance participative impliquant les habitants ou futurs habitants et vers un pilotage de projet exemplaire qui s'appuie notamment sur un portage politique fort, ainsi que sur un montage financier et juridique fiable. Cette démarche est attendue dans le cadre de la conception de projets nouveaux, ainsi que de projets de transformation de quartiers existants.

Aussi, un nouveau pilier est rajouté à la Grille EcoQuartier 2011 : « Démarche et processus ».

Pour davantage de précision, les piliers de 2009 sont aussi renommés :

- « Cadre de vie et usages » pour le pilier social et sociétal,
- « Développement territorial » pour le pilier économique,
- et « Préservation des ressources et adaptation au changement climatique » pour le pilier environnemental.

Les quatre dimensions du développement durable adaptées au projet d'aménagement



De même, entre 2009 et 2011, le contexte global s'est enrichi des orientations stratégiques nationales et des avancées législatives françaises. En effet, la nouvelle grille 2010-2011 structurée en 4 dimensions, se décline en 20 ambitions EcoQuartier issues des différentes politiques menées par l'Etat.
(lois Grenelle I et II, Stratégie Nationale de Développement durable, Plan Nature en Ville, Pacte de Solidarité Écologique, Agendas 21 locaux, nouvelle stratégie nationale pour la biodiversité, etc.)

Au niveau européen le futur « Cadre de référence ville durable européenne », a été validé par les ministres européens en charge des questions urbaines à Tolède le 22 juin 2010. La démarche EcoQuartier de l'Etat s'articule donc avec les politiques publiques nationales et européennes en termes de développement durable et d'aménagement.

Cette nouvelle grille EcoQuartier servira de trame au dossier de candidature des collectivités, avant de constituer le support d'évaluation des projets par les experts.

Grille ÉcoQuartier 2010-2011

Démarche et processus	Cadre de vie et usages	Développement territorial	Préservation des ressources et adaptation au changement climatique
1. Piloter et concerter dans une optique de transversalité	**6.** Promouvoir le vivre-ensemble	**11.** Assurer la mixité fonctionnelle	**16.** Réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique
2. Bien situer et définir son projet	**7.** Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables	**12.** Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile	**17.** Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
3. S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet	**8.** Offrir un cadre de vie agréable et sain	**13.** Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables	**18.** Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
4. Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier	**9.** Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier	**14.** Inscrire le projet dans la dynamique de développement durable	**19.** Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets
5. Pérenniser la démarche	**10.** Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte	**15.** Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier	**20.** Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville

Loi Grenelle 1

Loi Grenelle 2

Nature en ville

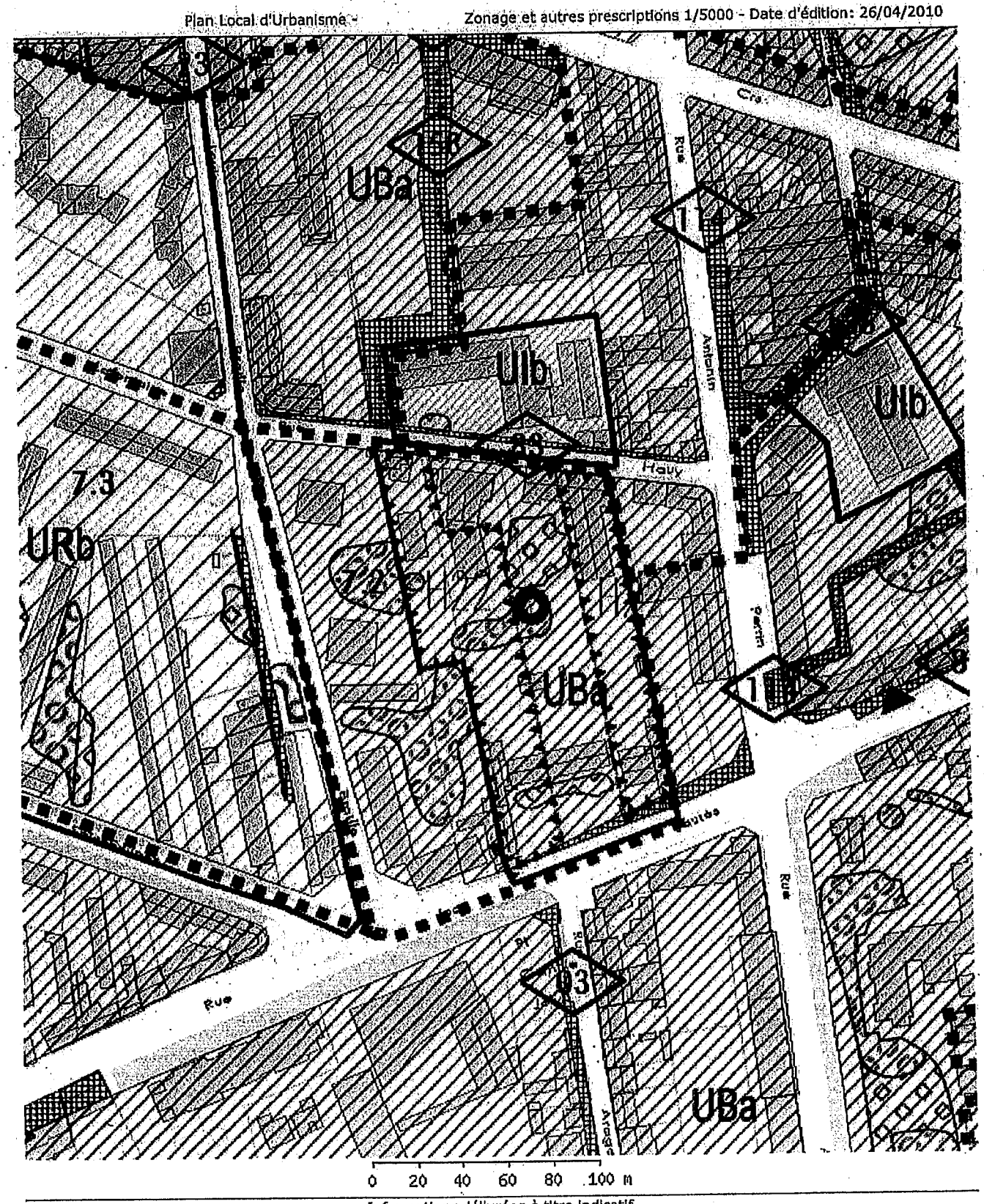
Plan d'action en faveur des territoires ruraux

ANNEXE A

Plan local d'urbanisme – Mai 2010 – extrait du secteur d'étude

Zonage du PLU et du cahier des orientations d'aménagement de l'opération projetée

Commune d'INGEVILLE



Informations délivrées à titre indicatif

Pour toute information, se renseigner auprès du service de la Planification et de l'Urbanisme Réglementaire

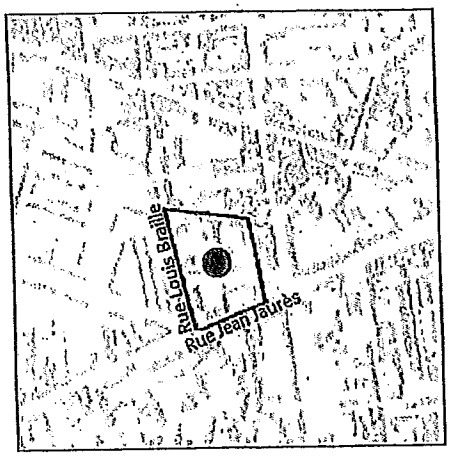
Orientation d'aménagement

7.2 Terrain du Rectorat

OAP

Objectif

Encadrer l'aménagement du terrain du Rectorat, dans l'objectif de mettre en valeur le Musée de la Mémoire, et d'améliorer les connexions piétonnes et paysagères nord-sud.



Principes d'aménagement

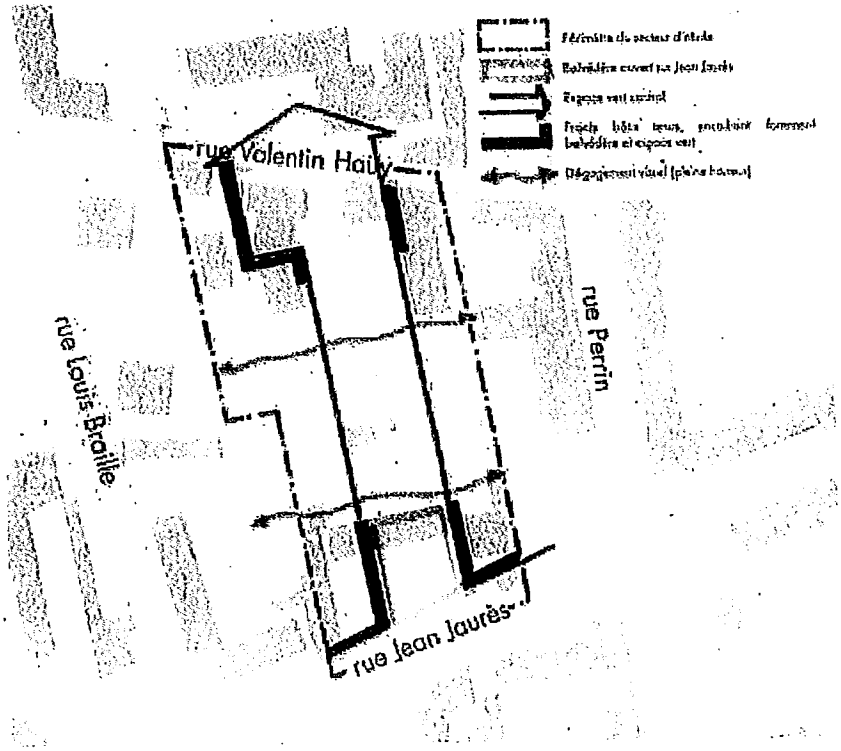
La reconversion de l'îlot compris entre les rues Lafontaine / Hatty, Antonin Perrien, Saint-Exupéry / Jean Jaurès et Florian constitue un enjeu majeur pour l'évolution du secteur. Situé en contrebas du «balcon» et compris entre les centralités des Maisons Neuves et de Grandclément, le site offre l'opportunité de créer un espace d'articulation à l'échelle du quartier, en améliorant les connexions nord-sud de la commune, et de ponctuer la rue Jean Jaurès d'un espace ouvert au nord, accrochant le futur équipement public du «centre de la Mémoire».

Aujourd'hui, l'îlot mutable et peu dense, couvrant une superficie d'environ un hectare et demi, comprend un important espace central planté et présente une déclivité d'environ 8 mètres entre la rue J. Jaurès et A. Perrin. L'aménagement de l'îlot a pour objectifs de :

- relier les polarités des quartiers Grandclément, Gratte-Ciel et les équipements publics du secteur (place Camille Joly, C.E.S., école, centre de la mémoire),
- créer un parc public, élément essentiel du projet, en valorisant les masses végétales existantes,
- urbaniser l'îlot en cohérence avec le caractère paysager du tènement.

Principes de composition

- l'îlot sera ouvert sur les rues Jean Jaurès et Valentin Hatty, en bénéficiant du balcon
- un belvédère sera créé sur l'avenue Jean Jaurès, avec une largeur au sol de 32m, en lien entre les bâtiments et le futur parc ;
- l'espace paysager central nord-sud sera conçu comme un grand mail piétonnier, un parc destiné à un usage public ; d'une largeur de 32 à 36m, il sera fortement tenu par un bâti implanté majoritairement selon une orientation nord-sud ;
- un espace à vocation publique sera aménagé sur la rue Valentin Hatty pour opérer le lien entre le parc central au sud et l'entrée du centre de la Mémoire (qui doit s'installer dans les archives du Crédit Lyonnais) au nord de la rue, avec une ouverture de 36 m sur la rue.



L'organisation du bâti au sein de l'îlot

Le parc sera accompagné par des bâtiments d'orientation dominante nord-sud permettant une bonne tenue de l'espace central. Au sein des polygones inscrits dans les pièces graphiques du règlement du PLU, les constructions devront :

- tenir strictement l'alignement continu du front bâti sur la rue Jean Jaurès, en venant s'inscrire en greffe sur les constructions pignons des parcelles contiguës,
- encadrer fortement l'espace à vocation publique ouvert sur la rue Valentin Hatty ;
- éviter les façades bâties trop longues et unitaires sur le parc central, en respectant plusieurs interruptions des fronts bâtis de part et d'autre de l'espace paysager, interruptions tant que faire se peut symétriques de manière à dégager des perspectives visuelles transversales est-ouest ; en outre, la construction au sein des polygones devra chercher à tirer parti et à valoriser les masses boisées existantes ;
- respecter des prospects latéraux d'environ 8m, sauf en front de rue sur Jean Jaurès (où la continuité est imposée). La desserte automobile des bâtiments réalisés en cœur d'îlot devra s'effectuer de façon privilégiée par l'arrière au sein de cette marge de prospect latéral.

Les constructions devront respecter les principes de volumétrie suivants :

- des hauteurs élevées de 6 niveaux en façade sur Jean Jaurès,
- des hauteurs variantes autour de l'espace central :
  - de l'ordre de 5 niveaux de part et d'autre du belvédère au sud,
  - de 7 niveaux en cœur d'îlot, en contrebas du balcon-belvédère,
  - de 5 niveaux seulement au nord de la parcelle et en limite de la rue Valentin Hatty pour garantir l'insertion de l'opération dans son environnement urbain.

LES ZONES

Urbaines

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places

UA UAp UAt UAC

UB UBa

UCp

Contour de zone

UC UCA UCV

URM URMb URMA URMV

UR URb URs URD

UPa UPb UPo UPs

URP URPpa

USP

UI UIP UIa UIb

UL ULC

A urbaniser

AUSP

AU

Agricoles

A

Naturelles

N

AUTRES PRESCRIPTIONS

Les emplacements réservés

Equipement public ou d'interêt général

Espace vert ou terrain de sport public

Voirie

Cheminement piéton ou cyclisle

Servitudes L 123-2-

Périmètre d'attente de projet art.L.123-2-a)

Réservation pour programme de logements art.L.123-2-b)

Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)

Dispositions particulières aux activités économiques

Linéaire Toutes Activités

Linéaire artisanal et commercial

Axe Tertiaire

Alignement de bureaux

Prescriptions relatives au patrimoine végétal et bâti

Espace Boisé Classé

Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable

Plantation sur domaine public

Espace Végétalisé à mettre en Valeur

Terrain Urbain Cultivé

Elément Bâti à préserver

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions

Espace non aedificandi

Marge de recul

Ligne d'implantation

Polygone d'implantation

Continuité Obligatoire

Discontinuité Obligatoire

Prescriptions d'aménagement

Débouché piétonnier

Débouché de voirie

Cheminement à préserver

Espace Végétalisé à créer prescription illégale jugement du T.A. 8.02.2007

Périmètres de Risques

Technologique ZPR

Technologique ZPE

Technologique ZPE1

Technologique ZP

Inondation (Ruisseaux non domaniaux)

Mouvements Terrain Zone de prévention

Mouvements Terrain Zone de vigilance

Commune

Arrondissement

Voir plan 2 CCO*

No Voir orientations d'aménagement (L123-1 3al.)

ANNEXE B

Aménagement du terrain du Rectorat

Éléments de programme - Commune d'INGEVILLE - Septembre 2011

1 Contexte Urbain

1.1 Le terrain du rectorat, une dernière traces visibles de la balme Viennoise, était traversé par la Rize

La balme viennoise ou Balcon de la ville résulte des moraines de l'époque glaciaire. Ce territoire, hors crues du Rhône jusqu'au 19e siècle, a été le premier urbanisé (axes routiers stratégique et équipement publics) depuis l'église St Julien de Cusset jusqu'au château de Ferrandière.

" Les coteaux de la Rize ont même marqués une différence géographique et sociale entre la Ville - bas qui est industriel et ouvrier et la Ville - haut, encore rural et notabilaire.

La Rize prendrait naissance par infiltration des marais de Décrimes et de Vaulan, au pied de la balme Viennoise. La douceur de son eau fut à l'origine de la prospérité industrielle de la Ville, où virent se fixer les premières pelleteries puis les teintureries. De plus, la Rize irrigue les jardins maraîchers, son eau vive baigne les lavoirs publics, et alimente les cuves des usines de teintures et d'apprêt.

En 1893, la Rize qui est toujours à ciel ouvert dans la Ville est accusée d'être à l'origine de l'épidémie de fièvre typhoïde.

L'aménagement du canal de Jonage et la construction de l'usine hydroélectrique, transforment le cours de la Rize en amont. La Rize n'a alors, comme parcours, que la traversée du territoire où dès 1927, les constructions la tronçonnent et l'enjambent.

De perfides tunnels l'invitent à disparaître. Progressivement, elle ne va plus traverser les parcs, et jardins. Ses lavoirs, un à un se sont tus.

Au fur et à mesure des transformations urbaines, la Rize sera busée et le dernier tronçon aurait disparu à la fin des années 1980".

(Extraits "le Balcon de la Ville" Véronique M 1998)

1.2 Un quartier en pleine mutation

Ancien centre de commune après Cusset, ce secteur s'inscrit au cœur des problématiques urbaines contemporaines: les enjeux apparaissent particulièrement forts en terme de déplacement (T3/Lesly;C3,A7) et de grands projets urbains.

"*A l'ouest, le secteur dit du rectorat, entre les rues Lafontaine, Haüy, Antonin Perrin, St Exupery, Jean Jaurès et Florian, est à même d'évoluer. Situé en contrebas du balcon de la Ville et compris entre les centralités des Maisons Neuves et Grandclément, le site offre l'opportunité de créer un espace d'articulation à l'échelle du quartier.*

La recomposition de l'îlot peut permettre d'améliorer les connexions nord-sud de la Ville et de ponctuer la rue jean Jaurès d'espaces publics ou d'espaces verts qu'il convient d'enrichir. Il s'agira aussi, tout en permettant une certaine densité, d'ouvrir l'îlot sur la rue Jean Jaurès jusqu'au futur l'équipement public du "centre de la mémoire", installé sur les archives du Crédit lyonnais". (Extraits du PLU- juin 2004 – Rapport de présentation)

1.3 Un secteur en projet et en chantier

On peut noter :

- à l'arrière de l'équipement municipal le Rize, côté Nord : Le rize dont le nom est s'inspire de l'ancien ruisseau la rize passant sous le terrain du rectorat, est un équipement municipal comportant une médiathèque, les archives municipales et dont l'objet est de réaliser des animations autour de la mémoire de la ville.
    - plusieurs immeubles d'habitation récents ou en cours de construction
    - l'école maternelle Antonin Perrin livrée en septembre 2003 (350 enfants)
    - un projet d'équipement pour personnes handicapées
- face au Rize, sur les flans du balcon de la Ville
    - un nouvel immeuble le long de la rue Antonin Perrin
    - le projet de studios pour étudiants et les logements en accession à la propriété

1.4 Des dessertes Nord Sud peu présentes

- transport en commun : les lignes 1, 11 et 198 sur l'axe Est/Ouest, le tramway T3, et les lignes 38 et 69 de l'axe Nord/sud.
- Itinéraire cyclable et stations vélo

1.5 Forte présence d'équipements publics ou recevant du public

Le Rize est entouré d'équipements publics ou recevant du public et notamment d'établissements accueillants des personnes handicapées. On peut noter la présence historique de l'institution des Sourds – muets et malentendants du département, actuelle fondation Gallieni qui fut inaugurée en 1885 (toponymie des rues adjacentes liées aux fonctions de cet établissement).

Un nouvel équipement a été érigé au 49 rue Pierre Fleury Papillon : l'institut d'éducation motrice pour adolescents polyhandicapés et services de soins et d'aides à domicile pour enfants et adolescents polyhandicapés (2900 m²)

2 Les enjeux généraux

A l'échelle de la ville et de l'agglomération:

- inscrire le Rize et le futur parc sur le terrain du Rectorat comme des équipements majeurs, ponctuant une liaison Nord/Sud à l'étude (piétons et cycles), station de la reconnaissance (tram T3) , le quartier des Grattes Ciel
- enjeux de préservation du paysage de la balme Viennoise
- enjeux écologiques au travers du maintient de la continuité de la balme et de son effet corridor écologique pour le maintient d'une certaine biodiversité indigène animale et végétale.

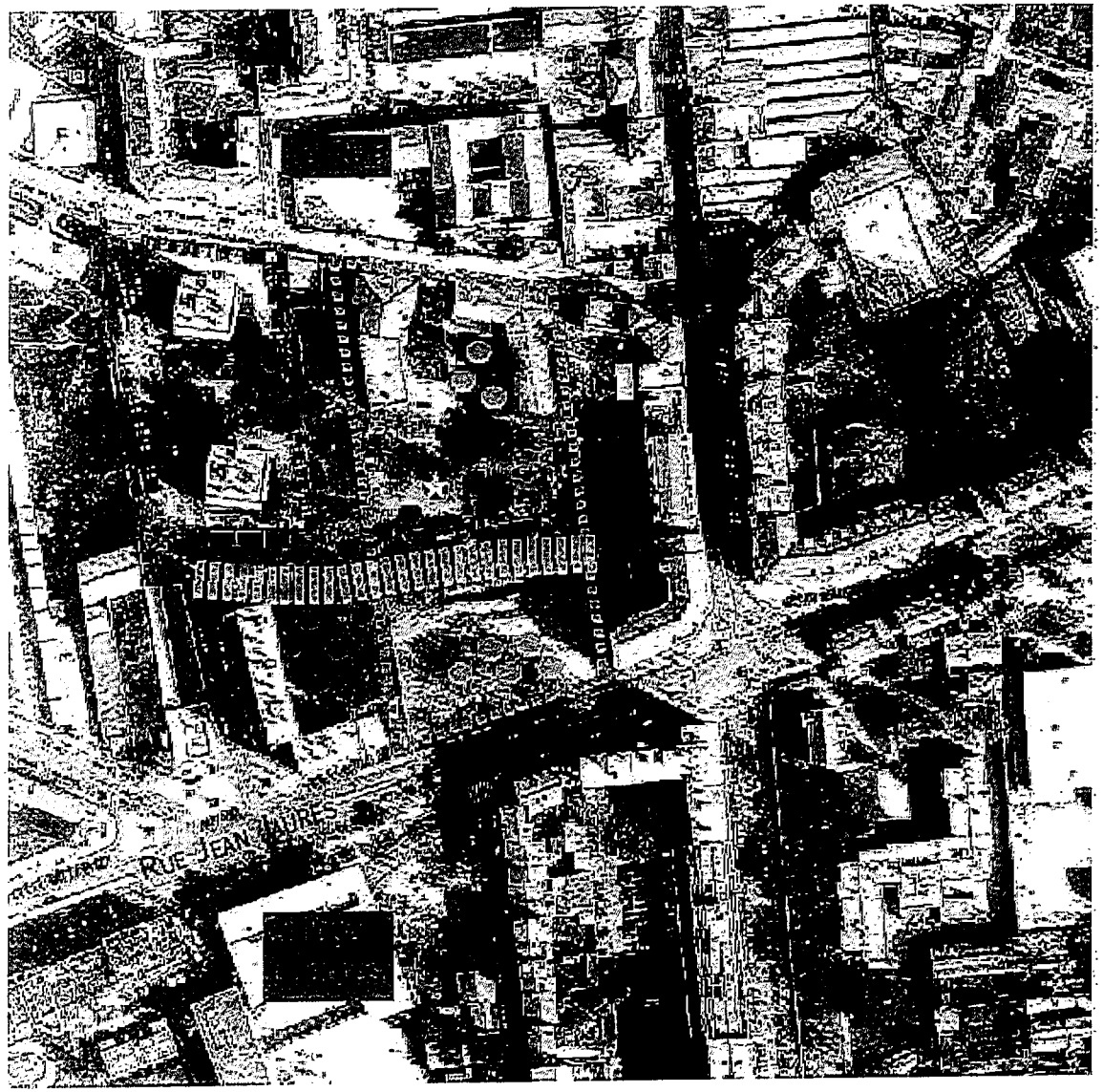
A l'échelle de l'îlot et du quartier :

- greffer le Rize à son environnement immédiat, l'ouvrir sur le quartier en travaillant sur les voiries, les cheminements, les perspectives visuelles.
- Relier le Rize notamment aux deux axes majeurs immédiats de desserte, soit le cours Tolstoï et la rue Jean Jaurès au travers le futur parc du rectorat.
- offrir aux riverains un espace de nature exemplaire en matière sur les choix environnement opérés (gestion des eaux de pluies, choix des matériaux, choix d'espèces indigènes, pas d'exportation ni de remaniement des sols ....)

3 Vocations du terrain du Rectorat

La vocation du parc est de s'affirmer à la fois comme :

- un espace de transition urbaine entre "le bas et le haut" de la Ville un espace de liaisons en terme de parcours piétonniers, espace qui doit être traité comme une installation ouverte au public (IOP) et conforme à la réglementation du 30 novembre 2007 relative au handicap.
- un espace de détente à dominante végétale et à caractère naturel pour le quartier
- un lieu où peuvent se développer des usages à déterminer dans le cadre de l'étude programmation
- un espace de diffusion culturelle ancrée sur l'histoire du quartier (la Rize : le cours d'eau busé, l'institution des sourd –muets et aveugles du département) en résonances éventuelle avec les activité développés par le Rize (équipement municipal sur la mémoire, et médiathèque).



Patrimoine

Patrimoine végétal

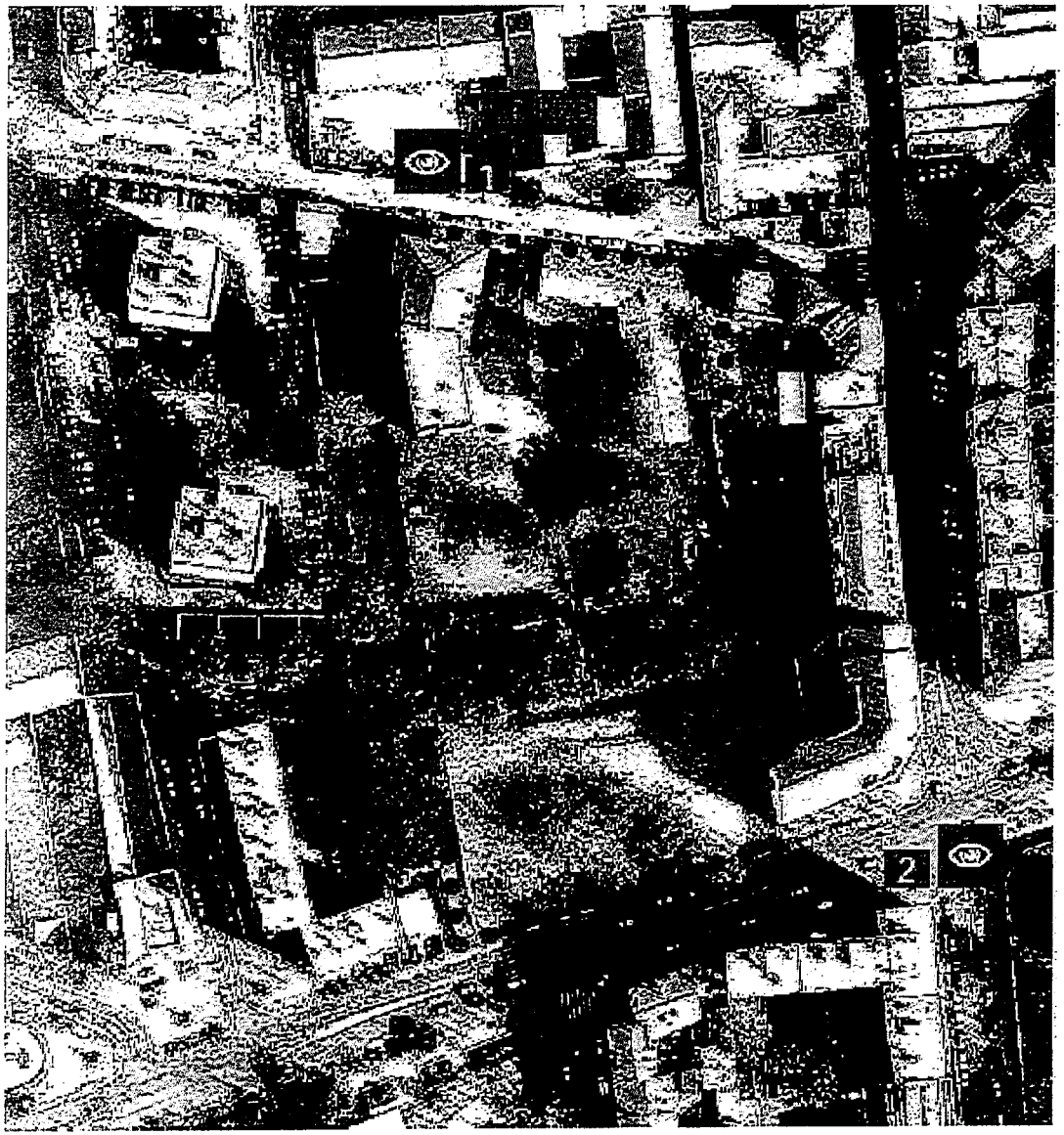
Perimetre terrain du Rectorat

Balme

Espace Boisé Classé

Arbre remarquable
(*Gingko biloba*)

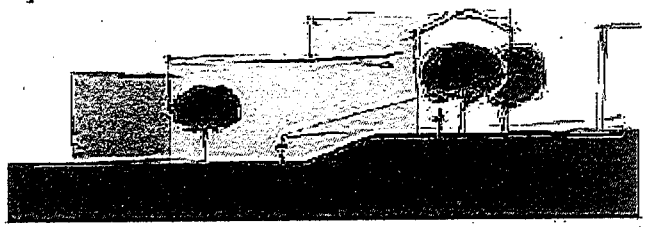
Espace végétalisé à mettre en valeur

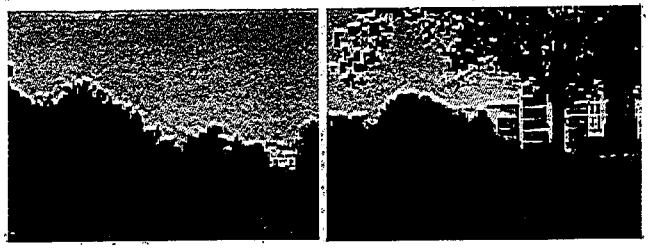


De l'extérieur...

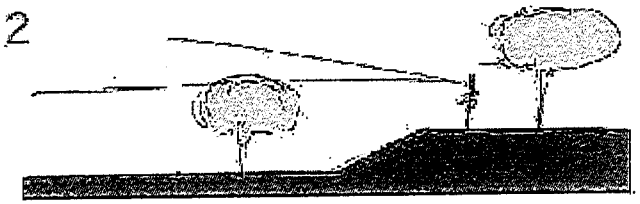
véritable appel dans la continuité du front bâti sur la rue Jean Jaurès.

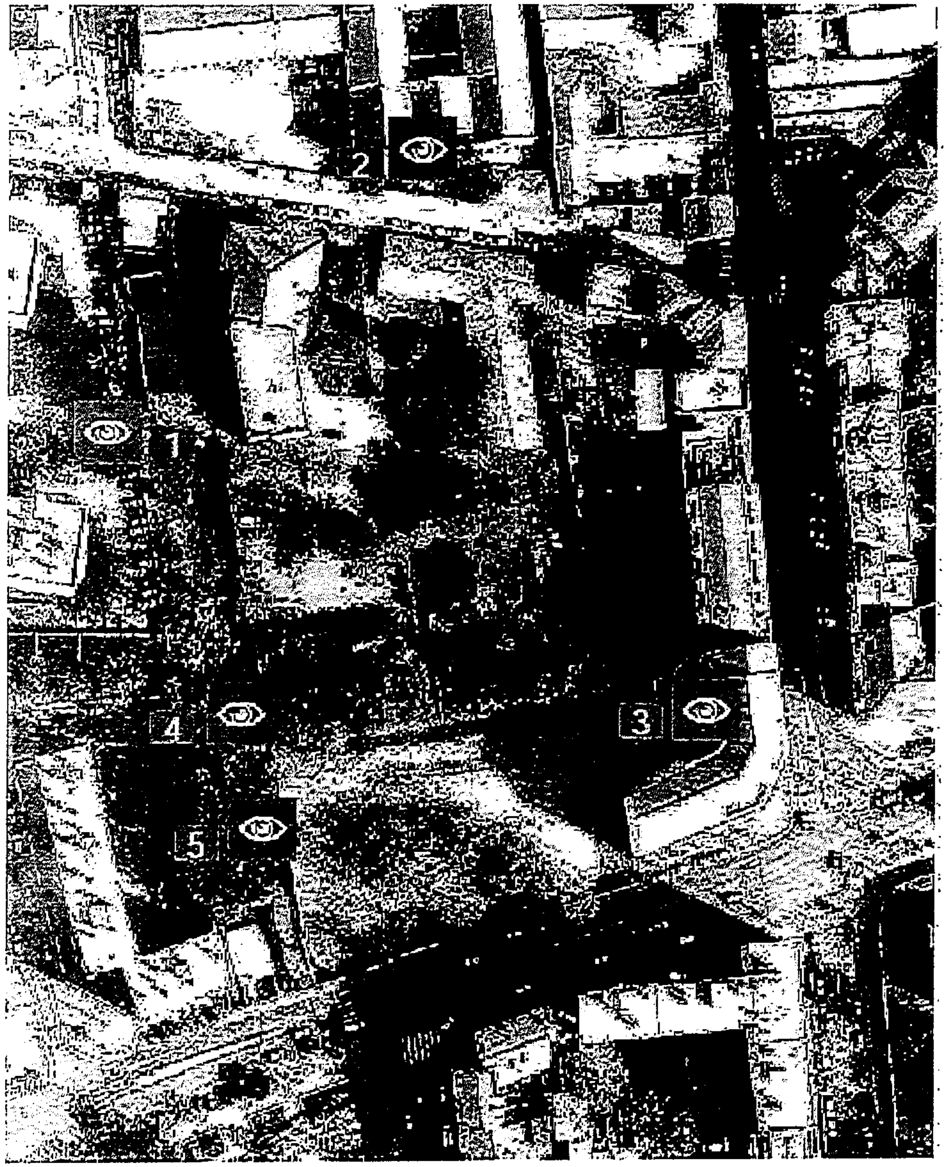
1





2





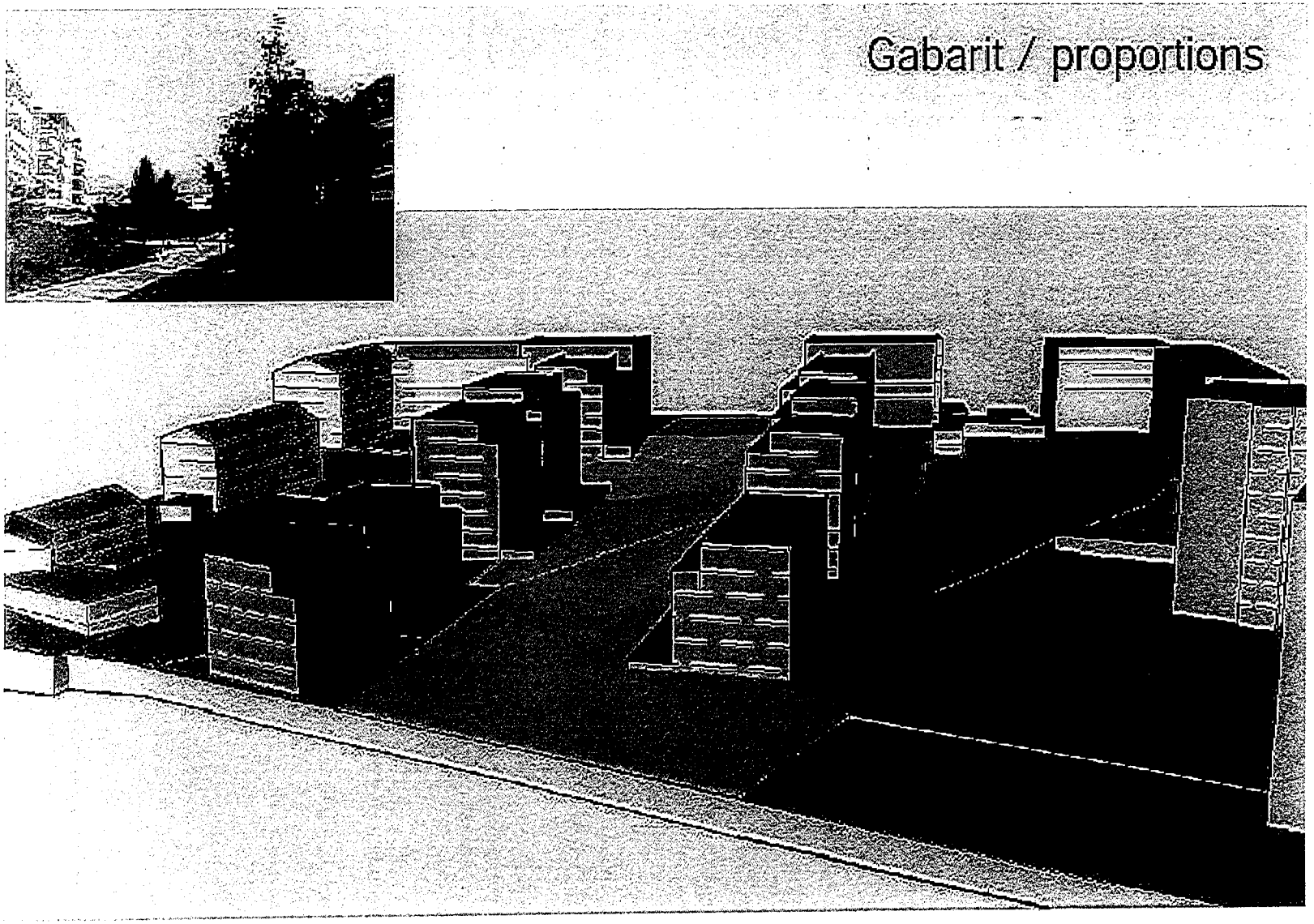
Les bordures du jardin

L'architecture des immeubles résidentiels adjacents ne présente pas de caractère ni d'attractivité remarquables, justifiant des cones de vue incontestables.

3 Immeuble rue Rue Perrin

Les premiers plans à l'Ouest présentent un intéret patrimonial certain, avec des constructions vernaculaires en pierres et pisé qui témoignent de l'évolution historique du site.

Gabarit / proportions



ANNEXE C

Etude urbaine/Aménagement du jardin public du rectorat

Recommandations architecturales

Commune d'INGEVILLE – Septembre 2012

Contexte général du projet

L'aménagement du jardin du Rectorat a pour objet de valoriser une parcelle aujourd'hui peu utilisée et pour partie en friche par un programme combiné de logements bordant un jardin public traversant.

Ce programme du rectorat est une suite d'opérations sur le même tènement :

- l'aménagement d'un espace public par la Ville
- la réalisation de programmes immobiliers par plusieurs operateurs en réponse à la mixité des catégories de logements déterminées par la Ville.

L'étude de définition programmatique a fait l'objet d'une approche paysagère, architecturale et environnementale pour établir le programme qui intègre en cohérence l'ensemble des problématiques, réglementations et opportunités marquant le site. Cette étude a également fait l'objet de concertation avec les riverains dont les attentes se sont exprimées et sont traduites dans les documents produits.

Le présent document intitulé "Recommandation architecturales" s'adresse aux constructeurs des programmes immobiliers, Maîtres d'Ouvrage et équipes de Maîtrise d'œuvre retenus pour intervenir sur le site. Pour information, un document programmatique qui concerne les concepteurs du jardin lui-même est joint. Les deux documents sont issus du travail mené par la même équipe pluridisciplinaire.

Le plan des prescriptions détermine l'assiette d'implantation des bâtiments et les contraintes associées d'ancrage, d'alignement et de volumétrie. Ces contraintes intègrent celles du PLU, OAQS et polygones d'implantation compris.

Enjeux

Le terrain du Rectorat représente une situation foncière favorable pour aménager un nouvel espace public de qualité et pour produire des logements en réponse aux demandes de la Ville

A l'échelle urbaine et paysagère, le jardin offre plusieurs opportunités :

- proposer un espace d'aménité ouvert à tous dans un secteur dense et minéral de la Ville,
- créer un passage traversant entre les rues Haüy et Jean Jaurès renforçant le maillage piéton du quartier,
- valoriser les vues sur le grand paysage en profitant de la position en balcon sur la balme de la Rize.

Du point de vue résidentiel, le voisinage du jardin offre un cadre de vie favorable au confort d'usage dans un secteur équipé et pourvu des principaux services urbains.

L'enjeu du projet est de rendre viable l'ensemble des composants de l'aménagement, logements et jardins. Dans ce sens le cahier de prescriptions architecturales a pour fonction de donner un cadre à la conception de chaque projet afin que les réponses architecturales singulières s'inscrivent dans constitution d'un ensemble participant à la production du bien commun.

1. Articulation des constructions avec le jardin

Contexte et enjeux

Un jardin habité : le projet de jardin du rectorat porté par la Ingéville est voué à générer une grande densité d'usages, de pratiques et d'attentes ayant à cohabiter dans un espace restreint :

- lieu destiné à accueillir une population mixte d'usagers et habitants (accédants, locataires sociaux, étudiants)
- lieu de détente, d'aménité, de rencontres ... pour des riverains, voisins et plus largement usagers de tous âges,
- passage traversant entre la rue Haüy et la rue Jean Jaurès renforçant le maillage modes doux inter-quartiers,
- mise en valeur de la balme de la Rize, motif de la géographie première de INGEVILLE
- espace de respiration du secteur MaisonsNeuves/Grandclément

De ce fait les dispositions architecturales des constructions bordant le jardin visent à favoriser l'appropriation des habitants et à limiter les conflits d'usages.

Façades sur jardin : l'orientation du terrain et la composition d'ensemble appuyée sur la ligne de force Nord/Sud du terrain engendrent les expositions principales Est/Ouest des bâtiments.

La distance entre façades - 36 mètres - garantit ouverture de vue, lumière et soleil et participe au bénéfice d'habiter le parc

sans voisinage contraignant.

La balme de la Rize représente une singularité du paysage de Ingeville. L'aménagement doit permettre de tirer partie de l'opportunité "d'habiter la pente" tant pour les usagers du jardin que pour les habitants des logements concerné. A ce double titre, le rapport entre aménagement et assise des bâtiments est déterminant dans la cohérence du projet dans ce secteur particulier du terrain.

Enjeux pour les bâtiments B, C, E et F

- Répondre à minima aux exigences de la RT 2012. Ces performances peuvent être outrepassées de manière volontariste, tout en respectant l'ensemble des contraintes urbaines et architecturales

- Optimiser l'appropriation partagée du parc par une gestion fine des co-visibilités entre riverains, habitants et usagers du parc

Les situations de co-visibilité entre les logements et l'espace public sont ainsi favorisées par une association
- de vues réciproques, "voir en étant vu", produisant des situations franches et frontales,
- de situations d'intimité pour profiter de la vue sans être en vue frontale par vues obliques, des vues filtrées...
- de possibilités d'appropriation de l'espace du parc hors sentiment d'être observé grâce à des occultations pleines pour éviter l'effet panoptique

- S'inscrire dans une maîtrise du front bâti cohérente à toutes les échelles

L'écriture des limites public/privé procède de la convergence entre les aménagements du jardin et les choix architecturaux. La qualité du traitement des espaces privatifs en pieds de façade, ainsi que des terrasses ou balcons, est essentielle dans l'objectif de former un front de jardin cohérent proposant un confort d'usage Cela dispense les habitants de renforcer leur protection visuelle par des solutions hétérogènes et foisonnantes (canisse ou trame PVC notamment).

<u>Recommandations architecturales et constructives</u>

Bâtiments

- Réaliser une diversité architecturale en réponse à la succession des ambiances recherchées dans l'aménagement du jardin et pour rendre attractive la densité bâtie.
- Développer, dans la mesure du possible, des logements traversants afin d'apporter des solutions bioclimatiques au confort d'été

Traitement du lien entre bâtiments et jardin

- Positionner les façades principales accueillant les fonctions de jour côté jardin.
- Apporter une attention particulière aux balcons :
  - avec une profondeur utile permettant la prise de repas,
  - avec des gardes corps, jardinières ou autre disposition garantissant le sentiment d'intimité tout en maintenant l'animation des façades
- Privilégier un traitement végétalisé de fa clôture en appui à une structure légère. les solutions "construites" telles que jardinières et/ou structures verticales à végétaliser par rapport à de simples gardes corps pour que les terrasses ou jardins privés en pied de façade concilient usage et appropriation par les habitants et qualité de la limite du parc. Ces éléments seront coordonnés en matériaux et dessin au vocabulaire des éléments de la façade
- Gérer les éléments de végétalisation des façades ou balcons pour assurer une cohérence de la composition générale de la façade. Cette installation est conçue pour que sa pérennité incombe à un entretien courant d'occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire. De ce fait les solutions nécessitant une ingénierie sophistiquée (type arrosage automatisé par exemple) sont exclues.
- Les dispositifs d'occultation mobiles et d'opacités différentes - brises soleil orientables... - participent activement à l'optimisation bio climatique des logements et à la gestion de l'intimité dans le rapport des logements au jardin. Répondant à cette double fonction, ces éléments participent pleinement à l'expression d'une architecture métropolitaine de climat continental.

Entrées des immeubles

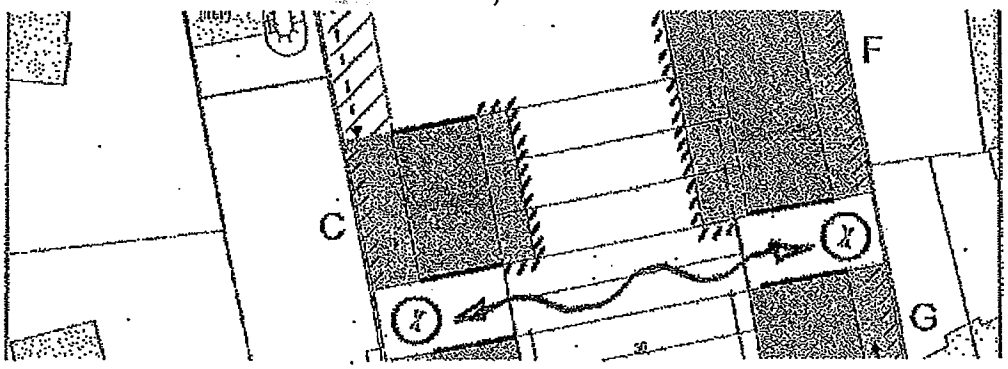
<u>jardin fermé la nuit</u>

- Etablir l'adresse et l'entrée principale des immeubles côté rue ou cours.
- Proposer un accès direct des cours vers le jardin, au droit de chaque dégagement visuel entre les bâtiments
- Interdire les accès directs et individualisés depuis les espaces privatifs en rez de jardin vers le jardin
- Mettre en relation visuelle le jardin et la cour par un traitement en transparence des entrées des immeubles

Traitement particulier au droit de la pente

- Etablir un jeu volumétrique structurant entre le rythme des terrasses de l'aménagement paysager et la composition architecturale des bâtiments

Etablir une continuité directe du rez de jardin des bâtiments avec au moins un des niveaux de terrasse



2. Rue et place Jean Jaurès

Contexte et enjeux

La place en belvédère bordée par les immeubles d'angle projetée sur la rue Jean Jaurès comporte des enjeux urbains spécifiques auxquels les constructions doivent répondre :

- faire le lien entre la rue Jean Jaurès et l'ouverture de vue sur le jardin, la ville et l'espace lointain
- proposer aux piétons un espace de grand confort urbain, ombragé, avec des assises et la vue en balcon sur la balme de la Rize et le grand paysage du nord-est lyonnais
- accueillir "la rumeur de la ville" :les flux, les temps d'usages, générés notamment par le collège Jean Jaurès proche (produire un effet d'absorption de cette dynamique pour apaiser l'espace du jardin proprement dit) engendrer une dynamique d'animation par une mixité de fonction en rez-de-chaussée (habitat et services)

Les enjeux architecturaux visant à favoriser l'appropriation par les habitants et le travail particulier. du rapport entre aménagement et assise des bâtiments s'appliquent aussi à la séquence haute située sur le sud du tènement (voir 1.).

Recommandations architecturales et constructives des bâtiments D et G

Lien à la rue Jean Jaurès

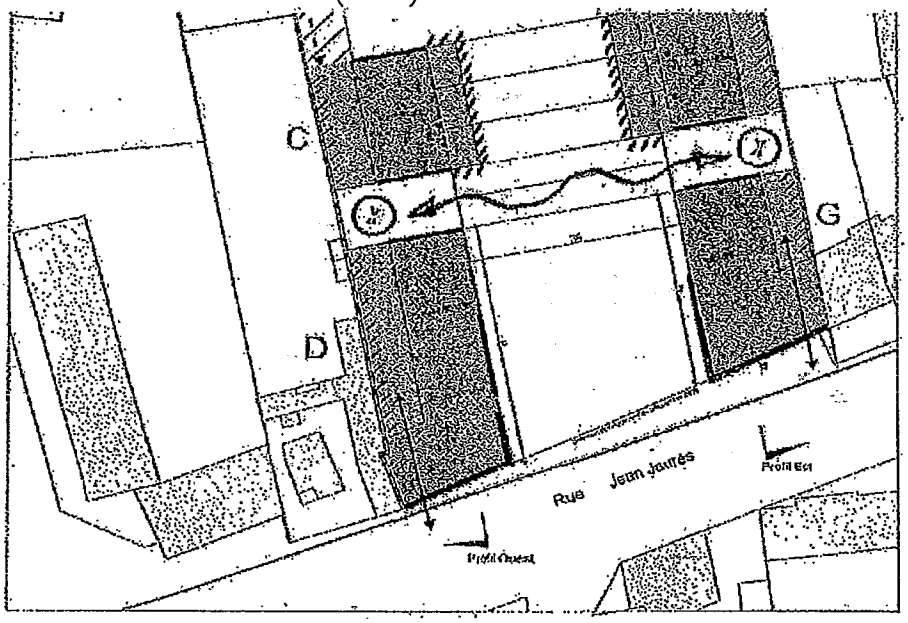
- Réaligner les constructions selon l'alignement du plan de prescriptions, entre les bâtiments aux n°81 et 67 de la rue Jean Jaurès à l'intérieur des polygones et en retrait de l'emplacement réservé actuel au PLU, pour favoriser un front bâti cohérent le long de Jean Jaurès.
- Apporter un soin particulier au traitement très qualitatif des angles tant du point de vue de l'architecture que de l'usage et de la programmation.
- Ce traitement sera particulièrement travaillé au niveau du rez-de-chaussée pour marquer un effet d'appel vers le jardin sur la rue Jean Jaurès
- Positionner les entrées dans les bâtiments préférentiellement sur Jean Jaurès, et éventuellement selon besoin sur la première moitié sud de la place selon le plan des prescriptions
- Réaliser un attique filant et préférentiellement implanté en façade sur la rue Jean Jaurès Prévoir l'accès vers les garages en ouvrages et vers la cour au plus près des limites de la parcelle afin de dégager le plus grand linéaire possible d'un seul tenant sur les angles. Les. accès pompier et déménagement seront réalisés préférentiellement depuis la rue Jaurès plutôt que la place.

Lien à la place

- Anticiper les mutations d'usage des rez-de-chaussée et permettre la possibilité de conversion ultérieure en commerces et services
- Traiter la place d'une façade privée à l'autre, sans pieds d'immeuble privatisés ni jeux complexes de balcon,
- Placer le cas échéant les logements situés en rez-de-chaussée au Nord de la place.
- . Quelque soit l'usage, valoriser la porosité des rez-de-chaussée qui doivent participer du traitement de la qualité du lien entre les bâtiments et la place notamment en favorisant les transparences.
- Permettre éventuellement les accès par la place aux locaux techniques (type local à vélo) mais on veillera à ce que les ouvertures de ces accès sur place soient réduites le plus possible.

Façades et bâtiments

- Les occultations participeront de la qualité et à l'animation de la façade. Les ouvertures de portes, fenêtres et balcons doivent être travaillées dans le cadre d'une composition généreuse.
- Les dispositions relatives aux usages et traitements des cours arrières s'appliquent aussi à fa séquence haute situé sur le sud du tènement (voir 4.).



3. Rue Haüy

Contexte et enjeux

Les architectures présentes sur la rue Haüy témoignent de différentes époques de construction et sont particulièrement composites :

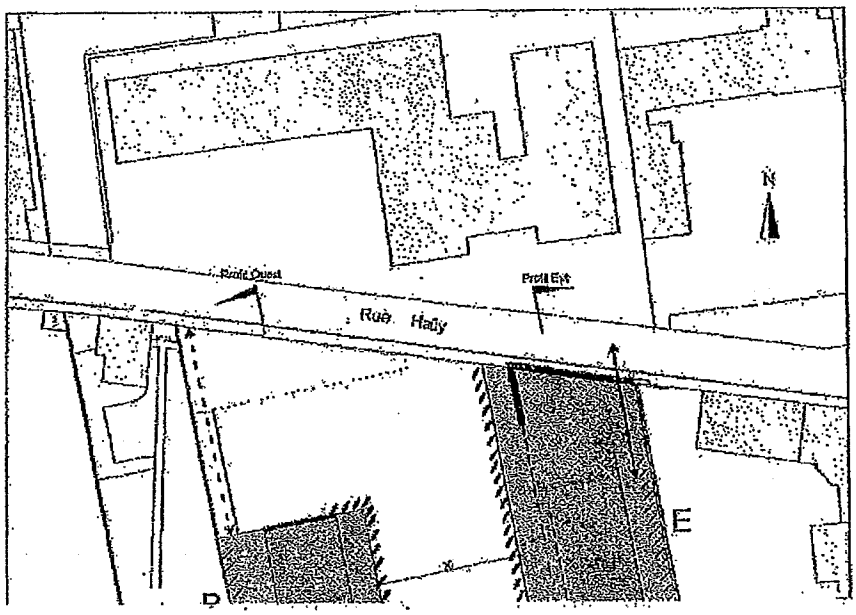
- en type de bâtit (habitat collectif, institution de services aux personnes, friche industrielle reconvertie en équipement public, logements collectifs ...),
-en gabarit (R + 3 à R + 5 avec une tour à R + 10),
-ben alignement sur la rue.

Les enjeux pour le bâtiment E sont notamment :

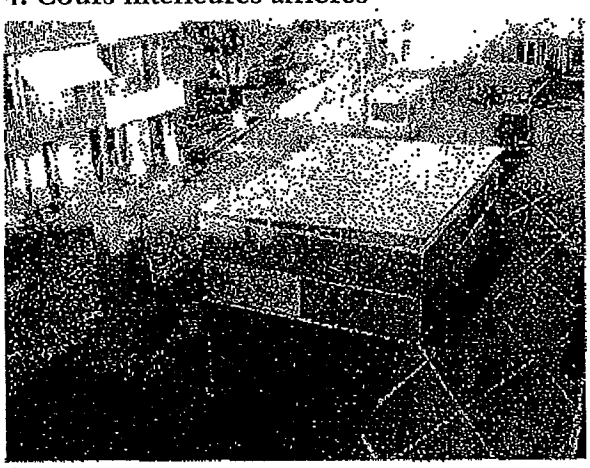
- Participer à la requalification de la rue Haüy
- Conforter l'alignement amorcé depuis l'angle Haüy/Perrin
- Tempérer le foisonnement architectural

Recommandations architecturales et constructives

- Prévoir un ordonnancement des ouvertures est régulier. Celles-ci sont plus hautes que larges et les allèges sont basses.
- Ne pas permettre de balcons en saillie, possibilité de portes fenêtre avec garde corps dans l'épaisseur du tableau.
- Prévoir l'accès vers les garages en ouvrages et vers la cour au plus près du côté Est de la façade afin de dégager le plus grand linéaire possible d'un seul tenant sur la rue Haüy
- Réaliser un attique filant et préférentiellement implanté en façade sur la rue Haüy



4. Cours intérieures arrières



Contexte et enjeux

Le prospect entre les bâtiments tel que défini sur le plan des prescriptions est mis à profit pour aménager des espaces d'accès et de services à fins de desserte à caractère exceptionnel

Cet espace de transition entre les logements et la ville est rendu attractif par un traitement qualifiant favorisant usages et appropriation

Ils contribuent également à l'usage du vélo dans les pratiques de mobilité urbaine quotidienne Afin d'encourager à la pratique du deux roues les locaux de stationnement des deux roues sont construits préférentiellement proche des entrées des immeubles.

Un dégagement visuel entre les bâtiments est imposé par l'OAQS. Il structure la composition d'ensemble et permet les ouvertures de vue et des entrées d'ensoleillement dans le parc

Recommandations architecturales et constructives

Desserte et accès par l'arrière des bâtiments

- Réserver principalement les dessertes par les cours arrières aux accès piéton et cycles et pour les véhicules exclusivement à des besoins exceptionnels (déménagement, secours aux personnes, secours incendie ...) les accès aux garages étant réalisés en ouvrage. Ces accès aux montées et garages doivent se faire par les rues dans le volume du bâtiment. Le traitement des accès doit être fait le plus possible sur les franges extérieures de la parcelle. Le traitement en transparence des grilles doit être de qualité et notamment en ce qui concerne la serrurerie. Le bâtiment C déroge à la précédente recommandation au motif que son accès traverse un EBC dans l'emprise duquel la réalisation d'ouvrage souterrain est interdite en souterrain
- Mutualiser les accès au stationnement pour les bâtiments E et F rue Haüy.

- Les dessertes des bâtiments B et C forment le front Ouest du jardin. A ce titre, concevoir leur traitement et le marquage de leur limite pour assurer visuellement une continuité du jardin.

Aménagement des cours

- Prévoir une possible végétalisation de ces espaces à dominante minérale pour assurer les fonctions de circulation des véhicules, en considérant les caractéristiques particulières de leur exposition (notamment fa cour côté Est).
- Assurer, par la végétation en pied d'immeuble, un effet tampon entre les façades et les circulations de la cour.

Dégagements visuels entre les bâtiments

- Aménager les dégagements visuels entre les bâtiments de manière simple. Ils ne supportent pas de construction mais participent de l'extension du jardin.

Maintenir le dégagement visuel imposé entre les bâtiments E et F à hauteur d'œil depuis le parc vers le mur séparant du fond voisin à l'Est

- pour élargir l'ouverture de vue du jardin sur l'axe Est/Ouest,
- pour prolonger le jardin sur le principe de "l'emprunt de paysage".

La clôture marquant éventuellement la limite de l'espace privé doit garantir cette continuité de vue.

Garages à vélos

- Prévoir pour chaque entrée d'immeuble un local de stationnement de vélo de plain pied. Les situer en rez-de-chaussée de l'immeuble, ou dans les cours arrières. Ces locaux sont abrités et fermés.

- Mettre en valeur ces équipements et en favoriser l'usage par le traitement architectural.

ANNEXE D

Lettre de réponse à une pétition de riverains – Commune d'INGEVILLE

Objet : votre lettre pétition
Terrain du rectorat

Le 31.12.2010

Madame, Monsieur,

J'ai bien pris connaissance de la pétition que vous avez signée au sujet de votre inquiétude relative au futur aménagement du terrain dit du Rectorat.

Ce terrain, situé entre la rue Jean Jaurès et la rue Valentin Haüy, est resté en friche pendant de nombreuses années. Propriété de l'État, la ville a finalement réussi, après de longues négociations, à acheter une parcelle centrale de 4 300 m², sur une surface totale de 12 810 m², qu'elle s'est engagée à aménager en mail paysager. L'autre partie du terrain appartenant à l'État, sera pour une part, confiée au Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (Crous) pour la construction de logements étudiants et, pour la part restante vendue à des promoteurs privés pour la construction de résidences d'habitation.

Ce projet traduit la volonté municipale d'un partage équilibré de l'espace urbain. Le parc public central, d'une largeur de 32 à 36 mètres, va permettre d'ouvrir le quartier à davantage de respiration urbaine. Il s'agit d'un espace conséquent : à titre de comparaison, l'avenue Général Leclerc, principale avenue de notre ville, mesure environ 25 mètres de large.

Cette parcelle aménagée sera bordée de 250 logements étudiants et de 125 logements privés dont 40 logements locatifs sociaux. Les besoins dans le domaine du logement vont croissant, en particulier dans une ville attractive comme la notre. De même, les besoins en logements sociaux étudiants, qui sont d'environ 400 par an, sont encore insuffisamment couverts et il est donc essentiel de répondre à cette demande. Il est également appréciable pour l'équilibre social et la mixité intergénérationnelle que des étudiants du campus puissent venir vivre dans ce quartier.

Par ailleurs, l'acquisition de cette parcelle du terrain du Rectorat s'inscrit pleinement dans la démarche initiée par la municipalité depuis plusieurs années pour développer la nature dans la ville, préserver la faune et la flore (les arbres présents sur le site ont été classés à l'initiative de la ville et seront donc préservés), et aménager des espaces de détente et de bien-être de nos citadins.

Avec plus de 4 000 m ², l'espace vert du terrain du rectorat viendra s'ajouter aux parcs existants alentours : Jardin des plantes (3 200 m², situé à 400 mètres) et jardin Le Notre (2 832 m², situé à 350 mètres). Deux nouveaux parcs seront également aménagés à proximité immédiate d'ici 2014 : le parc des Dahlias (3 000 m ²) et un second dans le cadre de la ZAC de la ville Neuve (1 600 m²). Avant la fin du mandat, la surface des parcs dans ce secteur

aura ainsi plus que doublé pour atteindre 15 000 m².

Je tiens également à apporter un éclaircissement sur le coût de cette opération pour la ville : la partie centrale du terrain a été acquise 108 500 €, tandis que le coût de l'aménagement paysager est estimé à 1 116 000 €. Les autres parcelles étant constructibles, leur coût au mètre carré était supérieur (394 € m²) à celui de la partie centrale (25 € m² et non constructible). Acquérir la totalité du tènement aurait donc engendré pour la collectivité une dépense de près de 3 millions €. En outre, aménager un parc sur la totalité du terrain du rectorat aurait supposé un investissement de 7 millions €, ce qui représente, à titre de comparaison, l'équivalent du budget annuel consacré à la rénovation et à l'entretien du patrimoine scolaire.
Et je terminerai par ces quelques précisions sur la concertation qui a été mise en place autour de ce projet. Un atelier de réflexion composé d'élus, d'habitants, de techniciens, de paysagistes, de représentants d'établissements scolaires et associatifs a été créé en juin 2010. Une première réunion de travail a eu lieu le 30 juin afin de définir les contours du futur espace vert public, et une seconde réunion s'est tenue le 6 octobre pour une présentation des différents scénarii possibles, qui ont tenu compte des avis recueillis lors de ces débats. Dans ce contexte, j'ai demandé à mes services de poursuivre les études urbaines afin de vérifier si l'augmentation de la surface du futur jardin public est possible. Différents scénarii me seront présentés et un choix définitif sera réalisé courant 2011 en concertation avec les services de l'état.
Le choix du concepteur interviendra sous peu, permettant d'envisager l'élaboration définitive du projet d'aménagement au 1er semestre 2012 et le lancement des travaux en 2013.

Je vous prie de croire, Monsieur, Madame à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Mr le Maire

PLAN 1 – Plan initial d'aménagement de mai 2010 et plan des contraintes du PLU – Jardin du Rectorat

	Surface plancher référentielle (établie le 12/05/10)	
	Nb de niveaux	SP
B	R+4	1 488
C	R+6	3 037
D	R+4	1 679
	R+5	1 638
E	R+4	2 425
F	R+6	3 037
G	R+4	1 047
	R+5	1 431
Total SP=		15 782

Statut du plan mai 2010

- Le plan initial de mai 2010 est considéré comme référentiel de la réflexion en cours, notamment pour la contenance surface plancher de l'ensemble des programmes immobiliers

Contraintes PLU/ Contraintespatrimoniales

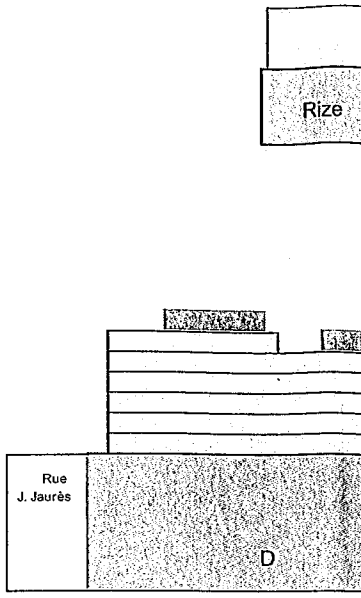
- Emprise de l'Espace Boisé Classé et de l'arbre remarquable (ginko) qui rend impossible la construction du bâtiment C telle que prévue
- Présence du lit du Rize (cours d'eau) à mettre en valeur

Nota : le document graphique fait apparaître un décalage d'implantation de l'arbre remarquable entre le document Plu et le levé géomètre. Il est retenu de cumuler les emprises avant vérification par levée topographique contradictoire

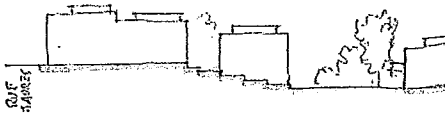
Plan topographique –

ECHELLE 1/500ème

Les deux scénarii d'a

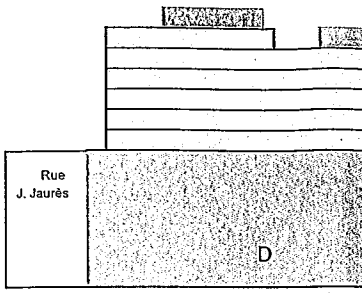


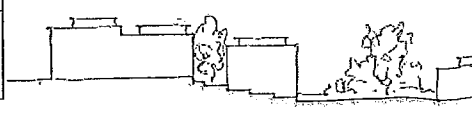
SP =surface



SCENARIO 1 – PLAN DES HAUTEURS / PROFILS / TABLEAU DES SU

Les deux scén





SCENARIO 2 – PLAN DES HAUTEURS / PROFILS / TABLEAU DES S