

CONCOURS INTERNE D'INGÉNIEUR TERRITORIAL

SESSION 2021

ÉPREUVE DE PROJET OU ÉTUDE

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

L'établissement d'un projet ou étude portant sur l'une des options, choisie par le candidat 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

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ L'utilisation d'une calculatrice électronique programmable ou non-programmable sans dispositif de communication à distance n'est pas 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 53 pages dont 6 annexes et 7 plans (dont 1 à rendre avec la copie).

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

S'il est incomplet, en avertir le surveillant

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

Vous êtes ingénieur territorial au sein du service de l'urbanisme opérationnel d'INGEPOLE, une métropole de 350 000 habitants (35 communes).

A cheval sur 3 communes de la première couronne de l'agglomération, s'étend le Vallon de VERTVILLE, une vaste emprise foncière de 53 ha, boisée et agricole, mais qui accueille également une friche ferroviaire de 28 ha, que SNCF Réseau a démantelée de longue date.

Depuis 2 ans, des études ont été pilotées par votre service avec le cabinet URBIDEES et des bureaux d'étude techniques afin d'évaluer la pollution et les risques sanitaires résiduels sur la friche, ainsi que les enjeux de paysage et de biodiversité sur tout le périmètre. Reste à imaginer, dans le respect des grandes orientations du futur PLUi, le développement d'un nouveau quartier mixte, en tenant compte des équipements déjà existants.

Le Vallon de VERTVILLE, articulé autour de son ruisseau, de ses zones humides et desservi par une voie du futur tram-train reliant au cœur d'agglomération, constitue en effet une opportunité exceptionnelle pour répondre aux besoins identifiés en termes d'équipements publics, par les élus de la liste DEM'INGEPOLE, fraîchement réélue. Le nouveau Président d'INGEPOLE souhaite de plus réorienter le projet vers un agroquartier, en accord avec un partenariat qu'il vient d'acter avec la chambre départementale d'agriculture.

Cependant, un grand promoteur immobilier national, le groupe BATIRVITE, vient de signer avec SNCF Réseau un protocole foncier pour l'acquisition des 28 ha de terrains en friche, qu'INGEPOLE ne souhaite pas préempter : les marges budgétaires ne permettent pas d'acheter l'intégralité de ce foncier ni de financer seule les équipements publics envisagés.

BATIRVITE, spécialiste du produit immobilier pour investisseurs, au cœur de projets urbains denses, souhaiterait aménager le site pour y réaliser un quartier de logements : il vient de proposer un scénario d'aménagement intitulé "la ville archipel intense" sur les terrains en friche ainsi que sur l'ensemble du périmètre du 53 ha, majoritairement classé en zone d'urbanisation future 2AU ou 3AU dans les documents d'urbanisme. Ces zones "fermées" correspondent à des réserves de long terme, non réglementées : toute opération nécessite une évolution du PLU, aucun projet ne pourra être développé par le promoteur sans l'accord de la Métropole.

Le PDG du groupe BATIRVITE a sollicité un rendez-vous avec INGEPOLE, pour faire connaissance avec le nouvel exécutif et initier un travail partenarial sur la friche, ainsi que sur la globalité du Vallon de VERTVILLE.

Afin de préparer sa rencontre avec le promoteur, votre Président souhaite avoir des éléments sur la faisabilité, la temporalité et la méthodologie du projet d'agro-quartier qu'il appelle de ses vœux.

Sur la base de vos connaissances, en vous aidant des annexes contextualisées et des documents à l'appui, vous répondrez aux questions suivantes :

Question 1 (9 points)

Le développement d'un concept d'agro-quartier sur l'ensemble du périmètre génère des contraintes à différents niveaux.

a) Vous détaillerez dans un 1^{er} temps l'approche agricole de votre scénario, en précisant le type de pratiques agricoles possibles, le type d'exploitation préconisé, le traitement des espaces cultivés en fonction de leur taille, les circulations agricoles ainsi que le lien avec les futurs habitants de l'agro-quartier. Vous veillerez à préciser les attendus environnementaux d'INGEPOLE. (3 points)

b) Vous proposerez un scénario de programmation urbaine alternatif au scénario de BATIRVITE sur l'ensemble du périmètre de réflexion, en vous appuyant sur le contexte écologique local, les besoins en logements, le programme des équipements publics souhaité par les collectivités, tout en réservant le foncier nécessaire à l'implantation pérenne d'une agriculture urbaine ou péri-urbaine innovante.

Vous serez attentif à souligner vos invariants en matière de composition urbaine, de mobilité et les objectifs de développement urbain durable. Vous justifierez vos choix au sein d'une matrice « coûts-avantages » détaillée. (3 points)

c) Au regard de votre proposition, vous illustrerez votre propos en esquissant un plan masse d'aménagement au recto du plan 7 (fourni en 2 exemplaires, dont un à rendre avec la copie), en prenant soin de préciser le choix de zonage réglementaire et de légender lisiblement votre plan. Ce plan masse d'aménagement sera accompagné, au verso du plan 7 de différentes coupes schématiques correspondant aux divers types de voiries (3 points)

Question 2 (5 points)

Afin d'anticiper les questions de BATIRVITE concernant l'élaboration du PLUi et la gouvernance locale du projet :

a) Vous préciserez la procédure d'urbanisme à prévoir et les procédures environnementales à suivre ainsi que leurs liens éventuels ; vous pourrez illustrer votre propos sous la forme d'un planning (forme libre). (3 points)

b) Vous rédigerez un projet de courrier à la signature du Président de la métropole à destination des maires concernés expliquant les modalités retenues pour la gouvernance et l'association des habitants, envisagées à chaque étape du projet. (2 points)

Question 3 (6 points)

Connaissant l'engagement fort de BATIRVITE et l'attente des communes, le Président a insisté sur le souhait d'un aménagement rapide et la nécessité de minimiser les impacts budgétaires à court terme pour INGEPOLE. En tenant compte de ces orientations politiques :

a) Vous préciserez le choix de procédure(s) d'urbanisme opérationnel et les périmètres sur lesquels vous préconisez sa (leur) mise en œuvre. Vous justifierez en quoi vos choix permettent de maîtriser au mieux : la qualité des équipements publics, le déficit d'opération, l'optimisation des délais de réalisation. (2 points)

b) Après avoir sommairement chiffré votre projet (coût des travaux hors maîtrise d'œuvre, coordination et frais de maîtrise d'ouvrage), vous proposerez un outil pour le financement du projet urbain garantissant le respect des fondamentaux de la programmation urbaine choisie. Votre proposition justifiée devra préciser les principales modalités de conventionnement. (4 points)

Liste des documents :

Document 1 : « Un agroquartier à Noisseau – Pour un meilleur cadre de vie » – *Les Lumières de la Ville* – 2018 – 2 pages

Document 2 : « L'agroquartier ne sera pas l'arme anti-densité de la Robertsau » – Marie Marty – *Rue 89 Strasbourg* – 12 février 2014 – 4 pages

Document 3 : « L'agriculture et la Ville » - Quelques Pistes – *Groupe AGE* – avril 2018 – 6 pages

Document 4 : « Mixité fonctionnelle versus zoning : un renouvellement du débat » – *Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) N°22* – Mars 2015 – 4 pages

Document 5 : « Le projet urbain partenarial (PUP) - Synthèse de la journée d'échanges et d'informations sur le PUP du 7 mars 2017 à Aix-en-Provence (extraits) » – *DREAL PACA* – 11 pages

Document 6 : « Urbanisme de projet : un changement de culture avant tout » – Guillaume FAUVET – *Techni.Cités N°267* – 8 avril 2014 – 3 pages

Document 7 : « AgriPLUi – Atelier n°3 : Le Projet » - *Compte-rendu d'atelier Terres en Villes* (extraits) - 10 mars 2017 – 9 pages

Liste des annexes :

Annexe A : « DEM'INGEPOLE » – extrait du *Programme électoral des listes de la majorité ingépolitaine* – 2019 – 2 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe B : « INGEPOLE en quelques chiffres » – 2018 – 1 page – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe C : « PROJET METROPOLITAIN – LES TERRITOIRES EN DEVENIR » extrait – *INGEPOLE* – 2020 – 2 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe D : « Coûts de projet - Ratios moyen sur la métropole d'INGEPOLE » – 2018 – 1 page – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe E : « Orientations générales du PADD – Secteur Vertville » (*extrait*) – 2018 – 1 page – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe F : « Dispositions générales du PLU – Secteur Vertville » (*extrait*) – 2019 – 2 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Liste des plans :

Plan 1 : « Propriétés publiques du site du Vallon de Vertville » – *INGEPOLE* – 2020 – format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie

Plan 2 : « Zonage P.L.U. en vigueur » – *INGEPOLE* – 2020 – format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie

Plan 3 : « Occupation du sol du site du Vallon de Vertville » - *INGEPOLE* - 2020 – format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie

Plan 4 : « Potentialités du site du Vallon de Vertville » – *Urb'idées* – 2017– format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie

Plan 5 : « Enjeux Faune & Flore du site du Vallon de Vertville » – *Urb'idées* – 2018 – format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie

Plan 6 : « Scénario d'aménagement du site du Vallon de Vertville » – *BATIRVITE* – 2020 – format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie

Plan 7 : « Plan vierge » – format A3 – 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie

Attention, le plan 7 utilisé pour répondre à la question 1c) est fourni en 2 exemplaires dont 1 à rendre avec votre copie, même si vous n'avez rien dessiné. Veillez à n'y porter aucun signe distinctif (pas de nom, pas de numéro de convocation...).

Documents reproduits avec l'autorisation du CFC

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

UN AGRO-QUARTIER À NOISEAU POUR UN MEILLEUR CADRE DE VIE

Avec l'augmentation de la population et une urbanisation de plus en plus croissante, les villes se mettent à l'agriculture ! Parmi les projets existants, découvrez celui de l'agro-quartier de Noiseau, un projet à cheval entre la ville et le quartier agricole qui fait progressivement son chemin pour 2023 !

La ville de Noiseau, et le territoire **Grand Paris Sud Est Avenir** portent un projet de **quartier agraire** sur 12 ha, à la place de l'ancien site France Telecom. Déjà bien avancé dans ses plans de programmation, le projet est soumis en **concertation publique** depuis le 4 décembre. Celui-ci a également été présenté au SIMI (salon de l'immobilier) la semaine dernière.



Un agro-quartier pour concilier enjeux urbains et agricoles

La pression foncière s'accroît et les espaces agricoles s'étiolent progressivement au profit de nouveaux espaces urbains qui émergent. Paradoxalement, les citadins aspirent à davantage de verdure et à un retour à la nature, ce qui participe à accentuer la demande de maisons individuelles dans le périurbain et accroît davantage l'étalement urbain. De même, la question de l'agriculture et de l'alimentation des citadins devient centrale dans les nouveaux projets d'aménagement.

L'agro-quartier de Noisieu, porté par une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) créée début avril, ambitionne de répondre à ces enjeux en voulant joindre le développement urbain à la question du paysage et de l'agriculture. Actuellement caractérisé par des bâtiments en friche et des espaces verts, ce territoire stratégique méritait un renouveau. Le développement du projet profite de ses atouts pour proposer **des îlots urbains de 1 ha qui s'intègrent dans le paysage et restent modulables** afin d'accueillir des fonctions diverses, telles que des activités ou de nouvelles formes d'habitat dans cet espace périurbain. Par ailleurs, la valorisation du paysage passe par des percées visuelles sur les corridors écologiques ou par la revalorisation des berges du ru des Nageoires.

Pour répondre aux enjeux économiques et agricoles, le territoire a décidé de **se concentrer sur un projet d'agro-économie innovant** afin d'offrir **1000 emplois**. Parmi les activités, celles du **secteur de l'agro-alimentaire** seront développées notamment des **usines alimentaires biologiques** à destination des cuisines collectives, manquantes en Ile-de-France, ou encore un incubateur de start-ups lié à l'agriculture et à l'agro-alimentaire, ainsi que 3 à 4 îlots de TPE-PME sur **un parc d'activité de 9 500 m²**. D'autres projets innovants sont également en cours comme une **culture de chanvre**, **l'installation d'entreprises qui travaillent sur les éco-matériaux** ou le projet d'une **agriculture de proximité**.

Pour continuer sur les enjeux économiques et écologiques, le projet prévoit **un centre de bus « nouvelle génération »** qui rouleront au **biogaz « 100% propre »** grâce à la **production locale par méthanisation des déchets**. Ce projet est déjà en cours d'implantation et un approvisionnement en hydrogène est en cours de réflexion. L'objectif est aussi de relier cet espace économique au centre-ville de Noisieu, le long de la RD 136.

Le projet répond à plusieurs enjeux économiques, agricoles et paysagers et se présente comme **un tremplin pour dynamiser le territoire tout en sauvegardant un cadre de vie qualitatif**. Cependant, l'ombre de la construction de la prison prévue par l'état pour 2017 vient obscurcir le tableau. Ce projet contre lequel s'opposent ardemment les élus locaux pourrait mettre un terme au projet de l'agro-quartier, qui risque de trouver difficilement des investisseurs. Une lueur d'espoir apparaît toutefois quand la Ministre de la Justice dit vouloir **s'assurer de la faisabilité des deux projets**. L'aménagement de l'agro-quartier a été longuement pensé et de nombreuses études ont été menées et financées par le territoire **Grand Paris Sud Est Avenir**, appuyant les arguments en faveur de la réalisation de ce projet, source de valorisation du territoire. S'assurer que l'agro-quartier devienne un succès, c'est aussi une manière de compenser l'accueil d'un équipement, à première vue répulsif.



DOCUMENT 2

Rue 89 – STRASBOURG // ENVIRONNEMENT

« L'agroquartier ne sera pas l'arme anti-densité de la Robertsau »

Depuis 2011, des habitants de la Robertsau réfléchissent à la création d'un « agroquartier », un écoquartier qui viserait l'autonomie alimentaire, au sud du parc de Pourtalès. Sur le site Strasbourg 2028, vous êtes 35 à juger l'idée intéressante. Mais l'agroquartier tel que présenté par le conseil de quartier aux élus en 2013 pose au moins deux problèmes : sa densité et l'intégration dans le quartier d'exploitations agricoles pérennes.



Un troupeau de bovins rustiques de la race Highland Cattles a été installé en avril 2012 sur la zone non constructible entre la digue et la forêt de la Robertsau (Photo MM / Rue89 Strasbourg)

Dans le quartier de la Robertsau, au nord de Strasbourg, les participants de [Strasbourg 2028](#) ont concentré leurs efforts sur deux thématiques, l'extension du tram et « l'agroquartier ». Ce projet original d'[écoquartier](#) viserait, en plus de la performance énergétique des bâtiments et du lien social entre les habitants, une certaine autonomie alimentaire (production de légumes, fruits du verger, œufs du poulailler, miel d'un rucher installé sur place, etc.).

Franck Leduc, habitant de la Robertsau et membre du conseil de quartier, [écrit sur Strasbourg 2028](#) :

« La création d'un agroquartier [permettrait de] privilégier une opération de relocalisation d'une exploitation maraîchère au sein d'un nouvel ensemble de constructions collectives de haute qualité, en préservant le site naturel et assurant la jonction avec l'espace de loisir du Pourtalès ou le centre d'initiation à la nature et à l'environnement ([CINE](#)) de Bussierre. »

« Sacrifiée sur l'autel de l'intensification urbaine »

Cet agroquartier serait implanté sur les 25 à 30 hectares encore constructibles dans le secteur Mélanie, là où l'on trouve actuellement des champs de maïs longés à l'est par la piste cyclable qui mène au parc de Pourtalès. L'idée a longtemps été portée par deux Robertsauviens impliqués à l'[Adir](#) (Association pour la défense des intérêts de la Robertsau), [René Hampé](#) et Gérald Brothier. Ce dernier détaille :

Seize logements à l'hectare ? « Jamais de la vie »

Mais au-delà de l'accessibilité du quartier, c'est sur sa densité que se cristalliseront les positions divergentes. L'agroquartier tel que rêvé par les Robertsauviens du COQ ne compterait que 400 logements pour près de 30 hectares. Déjà trop pour Luc Wehrung, président de l'Asser (Association pour la sauvegarde de l'environnement de la Robertsau), marquée à droite. Le président déclare :

« Notre position est très simple. Sous couvert d'un agroquartier, c'est de la densification qu'on nous propose. Le maximum de logements à construire encore dans ce secteur, c'est 150 à 200 au maximum, pour avoir une descente douce vers la forêt, appréciée de tous les Strasbourgeois. La Robertsau est saturée, ça se sent aussi en terme de déplacement automobile. Ce qu'on répond à l'Adir, qui était contre l'urbanisation avant : "On rajoute deux tas de fumiers et des poules et vous êtes d'accord pour 400 logements ?" Ce n'est pas raisonnable... »

Quatre cents logements sur une telle surface, c'est pourtant très peu en regard de ce qui s'est fait à Strasbourg durant le mandat qui s'achève. Seize logements à l'hectare ? « Jamais de la vie », s'exclame d'ailleurs Philippe Bies (PS), ancien adjoint au logement de Roland Ries. Gérald Brothier de l'Adir reconnaît lui aussi que « compte tenu de la situation économique actuelle », cette faible densité est « compliquée à tenir ».

Pour lui, on pourrait aller « minimum jusqu'à 800 logements » sur le site, du moment qu'aucune voie traversante ne vienne perturber la quiétude du lieu, que chaque habitant puisse bénéficier d'une large balconnière où faire pousser ses légumes et aromates, que le lien entre ville et campagne prenne là toute sa dimension.

Un agroquartier trop dense, de « l'étalement urbain caractérisé »

Éric Hamelin, lui, n'est pas d'accord. Coauteur de [La Tentation du bitume](#), un ouvrage qui milite contre l'étalement urbain, il fait part de son point de vue :

« Vouloir absolument construire 1 000 logements dans cette « poche agricole résiduelle » éloignée du centre-ville et qui restera loin des transports « lourds » tels que le tram serait une erreur à plus d'un titre. De facto, ça serait de l'étalement urbain caractérisé, puisqu'on urbaniserait totalement des terrains jusqu'ici agricoles. Et ceci avec un objectif de densité finalement insuffisant pour pouvoir prétendre mettre en place des transports collectifs et des services suffisants pour en faire un quartier réellement « développement durable ».

Car 1 000 logements sur 30 hectares, ça fait à peine 33 logements par hectare, alors que selon moi, la densité minimale pour faire de la ville durable est autour de 50 logements par hectare, avec une préférence pour les densités supérieures à 100 logements par hectare. »

De nombreux autres terrains disponibles à la Robertsau

L'urbaniste plaide également pour la construction de quelque 2 000 logements entre l'avenue Pfmilin et le quai Bévin (là où passe le tram), juste en face du Parlement, « qui pourrait à lui seuls accueillir 1 200 logements dans des immeubles de 4 ou 5 étages, et permettrait, du même coup, d'aménager des locaux commerciaux sur le quai, offrant enfin quelques potentiels restos, cafés et boutiques pour les touristes, aussi bien que pour les députés européens qui évoluent aujourd'hui dans un désert de pierre et d'eau, certes beau mais sans le minimum de vie et services nécessaires ».

Le site du parking relais pourrait lui aussi faire l'objet d'une opération « parking relais sur cours » avec la construction d'au moins 300 logements avec des commerces côtés rues et une hauteur de 5 étages. Pour Eric Hamelin, des appartements pourraient encore être construits sur le parking de la piscine du Wacken avec du stationnement en sous-terrain, ou bien à proximité du futur consulat turc. Partout, sauf à Mélanie, donc.

Pas d'exploitation en confettis dans l'agroquartier

La faible (ou trop forte) densité de logements prévue dans l'agroquartier n'est pourtant pas le seul écueil sur lequel pourrait achopper le projet. Selon Françoise Buffet, adjointe au maire de Strasbourg en charge de l'écologie et de l'agriculture urbaine, l'idée d'implanter une exploitation maraîchère au cœur du quartier est également problématique. Elle précise :

« Cette idée d'agroquartier est très intéressante et fait bien le lien avec le projet d'extension du [parc naturel urbain Ill-Bruche](#) (Montagne Verte – Kœnigshoffen) à la Robertsau. Construire un quartier à travers le prisme de la nature sous toutes ses formes – paysagère et nourricière – est aussi une façon de contourner les réticences des habitants, très attachés à leur cadre de vie. Permettre aux futurs habitants de se nourrir avec des produits locaux, c'est aussi ce vers quoi nous voulons aller.

Mais mettre une exploitation maraîchère dans le quartier, je ne suis pas sûre qu'il faille l'envisager. Pour qu'un exploitant en bio puisse vivre de son travail, il lui faut 4 hectares d'un seul tenant. Pas 20 ares par ci, 20 ares par là... Et traverser 4 hectares pour se rendre à une station de bus ou à l'école, ce n'est pas simple non plus. Enfin, il faut travailler sur le circuit de distribution, que les habitants jouent le jeu et achètent sur place... »

L'élue parie plutôt sur une « ceinture maraîchère » autour de la forêt. Elle rappelle que la collectivité a déjà acheté 20 hectares le long de la digue, où paissent aujourd'hui un troupeau de bovins rustiques Highland Cattles, venu des Vosges du Nord (photo ci-dessus). Françoise Buffet « espère encore acheter plusieurs hectares dans le secteur pour installer des maraîchers et des éleveurs en bio », dans une optique de relocalisation de l'approvisionnement alimentaire au niveau de l'agglomération.

QUELQUES PISTES DE REFLEXION :

L'agroquartier : Vivre autour d'une ferme, d'une exploitation agricole
Des lisières actives en lien avec la production agricole



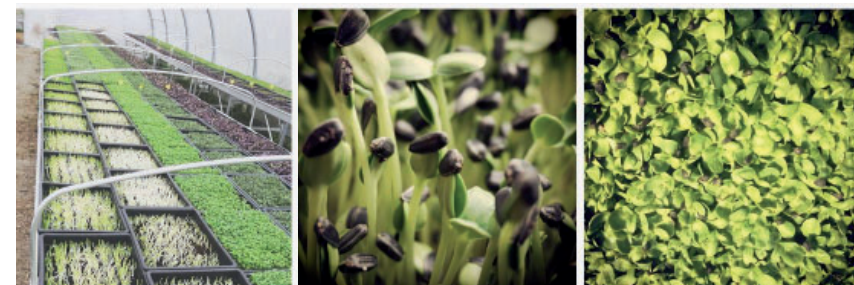
Serembe farm, agriquartier de Serembe
Photo : Erik S. Lesser



Rungis - Quartiers Montjean et Malouines - EPA ORSA
Claire Shorter, architecte-urbaniste, Ateliers Jours, paysagistes, MAGEO, BET

QUELQUES PISTES DE REFLEXION :

La micro-ferme : Exemple de la Micro-ferme urbaine : Le Paysan Urbain à Romainville



La culture hors sol : la micro-pousse

Le mot du paysan urbain :

«La Belle Pousse, c'est d'abord un projet innovant d'agriculture urbaine, la culture de micro-pousses. Sans concurrencer nos amis les paysans des champs, nous cultivons des aliments sains et savoureux, adaptés aux techniques hors-sol, selon un modèle respectueux de l'environnement et créateur d'emplois pour des personnes en difficulté».

QUELQUES PISTES DE REFLEXION :

L'agroparc :



Concours - Canton de Genève - Espaces publics avec composante agricole
Ateliers Jours, paysagistes



vue sur le bocage depuis la grande allée

QUELQUES PISTES DE REFLEXION :

L'écomusée: Rosny-sous-Bois, en entrée de ville,
(se) faire connaître.



Associée à une ferme pédagogique

Projet de l'agence SOA sur l'urbanisme agricole. Deux traitement différents de la façade pour diversifier les vues, et pour la ferme pédagogique se rapprocher du vocabulaire de la grange.

QUELQUES PISTES DE REFLEXION :

CoWORKING en péri-urbain: Melchior Coworking à Charly, à 14 minutes de Lyon



Espace mutualisé, polarisé

Au coeur d'un écrin vert, bordé par le tissu urbain dense, l'espace Melchior partage cet espace privilégié avec d'autres équipements

RACINE CARRÉE association d'agroécologie urbaine:

Lieu : Nancy

Surface : 2 jardins partagés / 25 jardiniers urbains

Production : Jardins partagés / Champignonnière / Sensibilisation / ateliers enfants /



Le quatre pages

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Mixité fonctionnelle versus zoning : un renouvellement du débat

Mixité urbaine, diversité des fonctions, mixité des usages : l'injonction à la mixité fonctionnelle est présente en France depuis plusieurs décennies, devenant un objectif majeur des politiques urbaines, depuis la LOV de 1991 jusqu'à l'appel à projets d'écoquartiers. Historiquement, cette mixité des fonctions correspond à une critique de l'urbanisme « fonctionnaliste » qui faisait de la séparation des fonctions le principe ordonnateur de la ville moderne. Cette critique s'est longtemps inscrite dans un débat opposant les conceptions culturalistes aux tenants du fonctionnalisme. Progressivement, c'est au nom même de l'efficacité fonctionnelle de la ville, face aux phénomènes d'enclavement économique et social mais aussi de congestion, que la séparation des fonctions a été remise en cause. Aujourd'hui, c'est dans la perspective de réduire la distance entre l'habitat et le lieu de travail, dans la recherche d'une ville verte aux courtes distances et au métabolisme resserré que cette mixité est évoquée.

Mais parallèlement à cette tendance, les stratégies métropolitaines semblent privilégier les regroupements de l'activité économique dans des pôles spécialisés, clusters compétitifs et attractifs liés à l'économie de la connaissance. Dans le même temps toujours, les marchés de l'immobilier continuent à présenter une offre segmentée en fonction de cibles spécifiques (bâtiments tertiaires, logements, commerces...) favorisant leur regroupement dans des espaces dédiés. Comment aujourd'hui cerner les enjeux qui se dessinent dans ce paysage aux tendances en apparence contradictoire ? Quid des échelles d'appréhension de la question ? Quel est le rôle des outils de l'aménagement ou de la promotion privée ? Quels sont les résultats observables des approches qui revendiquent l'introduction de la mixité fonctionnelle ? Enfin, habitants, salariés et entreprises, de par leurs stratégies, ne pèsent-ils pas également dans cette équation ?

[La démarche]

Ce « Quatre pages » est issu du programme de recherches « **Mixité versus zoning** », lancé par le Puca début 2012.

► 4 équipes +1

Cinq équipes de recherche ont participé à ce programme suite au lancement d'un appel à propositions de recherche fin 2011. L'équipe coordonnée par le laboratoire Pacte et l'Institut d'Urbanisme de Grenoble a dressé une généalogie globale de la tension entre mixité fonctionnelle et zoning avant d'en examiner l'histoire spécifique à Grenoble et à Bologne.

Bureau d'études, la Fondation de villes, a examiné les reconfigurations des marchés de la promotion immobilière et a mis à l'épreuve l'hypothèse de l'émergence d'offres de mixité « packagées ». L'équipe du Politecnico de Milan s'est quant à elle associée à des chercheurs allemands et danois pour examiner la trajectoire de trois opérations singulières sur les quartiers de Bicocca à Milan, HafenCity à Hambourg et Islands Brygge à Copenhague.

Le bureau d'études Acadie s'est attaqué à la façon dont la métropole parisienne, en passant du « logiciel » Delouvrier (Villes nouvelles + RER) à celui attaché au nom de Christian Blanc (un métro automatique et 7 clusters spécialisés), voyait l'organisation spatiale et urbaine de son économie modifiée.

Enfin, associée plus tardivement à ce programme, l'IAU-Ile-de-France, s'est proposé de retourner sur 5 quartiers en rénovation urbaine sur lesquels une première étude avait été effectuée sur les conceptions de la mixité fonctionnelle à l'œuvre afin d'en examiner les formes de réalisation. Ses derniers résultats feront l'objet d'un « 4 pages » spécifique.

► Une notion floue mais opératoire ?

Lorsqu'elle n'est pas mobilisée comme un principe bon par lui-même, plus ou moins synonyme d'urbanité, la mixité fonctionnelle se voit souvent prêtée une efficacité à la fois sociale et économique *a priori*. Pour reprendre l'expression de Richard Sennett, l'idée s'est imposée qu'« en mêlant différentes fonctions ou en mettant les gens dans le même lieu, ils commenceront à interagir » et que de cette interaction sortira indubitablement un bénéfice collectif. Or, l'examen empirique des politiques mises en œuvre conduit à déplacer la question du domaine des principes à celui des acteurs, de leurs logiques d'action et du système de contraintes dans lequel ils se trouvent pris. Car c'est à ce niveau, et non *sui generis*, que la notion de mixité fonctionnelle peut être évaluée. Et tout d'abord, mixité de quoi ? Et à quelle échelle, selon quel découpage et quels supports matériels et immobiliers ? On note un certain flou. Les commerces dès lors qu'ils sont mêlés à l'habitat participent-ils à une forme de mixité fonctionnelle ou bien, en tant que services liés à l'habitat, relèvent-ils de ce dernier ? La présence d'immobilier tertiaire dans un quartier d'habitat épuise-t-elle le spectre des fonctions urbaines ? Quid des équipements (éducatifs, culturels, sportifs...)?

Selon les acteurs, les réponses seront distinctes, et surtout, les attendus seront différents. Entre le promoteur qui va chercher à équilibrer financièrement une opération en introduisant une offre de logements et une collectivité qui voudra inscrire la même opération dans un projet de développement économique territorial à plus longue échéance, les points de convergences existent mais les attendus sont différents et à certains moments contradictoires. À côté de ces grands principes, il y a une segmentation de l'offre immobilière et des instruments d'aménagement qui ont leurs effets propres (l'immobilier de bureau, n'est pas celui du commerce ; le macro-lot présente des opportunités et des contraintes distinctes de l'allotissement, etc.). Sans compter les entreprises : la mixité fonctionnelle a-t-elle une pertinence de leur point de vue ?

En dépit de ces incertitudes, la notion de mixité fonctionnelle est mobilisée à des fins opératoires par les collectivités territoriales, essentiellement. Mais les acteurs entrepreneuriaux n'y sont pas insensibles tandis que les acteurs des mondes de l'immobilier hésitent à s'en saisir tout en y voyant parfois de réelles opportunités. Qu'en est-il réellement ?

► Le zoning fonctionnel : doctrine ou instrument ?

C'est à la fin du 19^{ème} siècle, en Allemagne, que le zoning apparaît. Il se fonde sur la division du territoire en quartiers spécialisés devant respectivement accueillir l'industrie

et le commerce de gros, la population ouvrière, le commerce de détail, l'artisanat, les populations bourgeoises ne résidant pas là où elles travaillent. Le zoning est justifié par le souci d'éloigner les activités économiques sources de nuisances d'une part, de lutter contre la congestion urbaine afin d'améliorer les conditions de vie des différentes couches sociales d'autre part.

Plus tard, Le Corbusier propose lui aussi pour le même motif d'éloigner la grande industrie des quartiers d'habitations. Il établira les grandes fonctions aujourd'hui célèbres, et fera du centre des affaires (qui réunit les fonctions directionnelles publiques et privées) le cerveau de l'organisme urbain. Zoning et lecture fonctionnelle de la ville convergent... mais on est loin du systématisme qu'on a parfois voulu y voir.

C'est en réalité du côté des instruments de l'action publique que ce qui n'était que des principes généraux va prendre forme. La France de l'après-guerre constitue de ce point de vue l'un des pays les plus entreprenants.

À côté de la « Zone à urbaniser en priorité », la « Zone industrielle en priorité » s'impose progressivement dans les grandes agglomérations. La notion de zone industrielle acquiert à partir de cette époque une double signification : elle rend compte d'un espace spécialisé, destiné à accueillir, dans de bonnes conditions (de desserte notamment), les entreprises, en même temps qu'elle devient un outil d'aménagement et un cadre privilégié de mobilisation des financements pour le soutien au développement économique. C'est donc pour sa vertu instrumentale autant si ce n'est plus qu'en tant qu'incarnation d'un idéal que le zoning semble s'imposer.

À la fin des années 1980, l'action économique locale se traduit donc en France par l'invention de produits immobiliers qui vont dans le sens d'une spécialisation accrue. Par exemple : la Zone pour l'innovation et la recherche scientifique et technique (ZIRST) du parc paysager de Meylan-Monbonnot destinée à accueillir des entreprises spécialisées dans l'électronique ou l'informatique. Ou encore, le Mini-parc mis au point par le groupe privé Michel Ferrier et destiné à accueillir de manière privilégiée les créateurs de start-up qui restent dans la pépinière quelques années avant de chercher une autre implantation. Ici, le zoning a également pour objectif d'éviter la fragilisation économique liée à une trop grande fragmentation. C'est ce type de rationalité qui fera que dans les années 2010, l'introduction d'habitat dans ce type de zone apparaîtra non comme un revirement mais comme une poursuite, la revendication de la mixité par les acteurs travaillant sur le site constituant un moyen d'avoir droit à un minimum d'aménités urbaines, au premier desquelles le tramway.

Mieux encore, et de façon paradoxale, cette optimisation

territoriale par la spécialisation économique s'accompagne d'une valorisation de la mixité des fonctions urbaines, présentée comme une condition d'activation de « l'effet-cluster » recherché par la spécialisation dans la proximité. Comme si les choix de spécialisation à l'échelle métropolitaine devaient s'inscrire, à l'échelon local, dans un cadre le plus imbriqué possible. L'atmosphère urbaine suscitée par l'imbrication à l'échelle du quartier voire de l'îlot entre bureaux, logements et commerces faciliterait en effet les interactions entre les entreprises et leurs employés, stimulant l'innovation par la diffusion des idées.

Si l'on compare la France avec l'expérience italienne sur la même période, on assiste à un mouvement quasi inverse, les entreprises s'installant auprès des zones habitées par leurs créateurs.

Au final donc, le choix du zoning ou au contraire de la mixité répond moins à l'application de principes doctrinaux qu'à des pratiques de terrain, obligées de tenir compte des contraintes financières.

► Les raisons de la mixité que la mixité ignore

Si la mixité fonctionnelle est une injonction venue de l'action publique, qu'en est-il du côté de l'offre ?

Les opérateurs immobiliers (promoteurs, investisseurs...), dont l'apport financier constitue une condition de faisabilité du projet urbain, tiennent un discours quasi-symétrique aux pouvoirs publics sur la mixité. Il s'agit pour eux de créer des pôles économiques avec un volume suffisant pour apparaître sur la carte économique des grands territoires. Ils parlent moins de « cluster » que de « quartier d'affaires ».

La mixité des fonctions urbaines à l'échelle du quartier ou de l'îlot présente pour eux deux problèmes : la présence de logements nuirait à l'ambiance business d'un quartier d'affaire et provoquerait un conflit d'usage sur le foncier disponible (l'attractivité d'un immeuble de bureau dépend fortement de sa distance à une desserte en transports en commun). À l'inverse, ils sont partisans de la diversité économique des entreprises et des emplois à cette même échelle. Central dans la logique des investisseurs, le principe de liquidité suppose en effet que l'immeuble de bureau puisse accueillir le plus grand spectre d'utilisateurs potentiels.

Toutefois, les expériences françaises et étrangères montrent que l'introduction d'une part de logements dans une opération s'opère bien souvent pour des raisons économiques : afin d'équilibrer une opération aux résultats incertains. L'enjeu économique est alors de court terme, davantage lié à la minimisation du risque et aux besoins de liquidités des investisseurs qu'à la recherche de synergies postérieures

à la livraison. De même, en France comme ailleurs en Europe, la création d'un parc spécialisé dans les hautes technologies n'est financièrement possible que dans le cadre d'opérations mixtes dans lesquelles les charges foncières payées par les promoteurs de logement compensent celles payées par les entreprises. C'est le logement qui finance l'accueil d'entreprises et non le contraire.

L'analyse des productions françaises a montré une forte présence du thème de la mixité fonctionnelle dans les objectifs et la communication des opérateurs, grands ou petits, souvent en lien avec le thème du développement durable. Mais, peu d'opérateurs ont mis en place des produits urbains « multifonctionnels » et la réflexion opérationnelle pour produire la mixité est rarement présente. La plupart n'utilisent que peu leur compétence sur plusieurs volets des opérations, afin de proposer une offre intégrée. De plus, les collectivités locales ne souhaitent manifestement pas de livraisons clés en mains, afin de les mieux maîtriser. L'allotissement reste la règle, avec une mise en concurrence qui privilégie la monofonctionnalité. La financiarisation de la production immobilière renforce encore cette spécialisation, car les circuits financiers sont différents selon les produits et la diversification des risques est réalisée à l'échelle de portefeuilles, non des opérations. Enfin, les groupes tendent à automatiser les filiales par produit, afin de limiter les conséquences de crises immobilières majeures, qui pourraient alors menacer l'ensemble.

► Une question de temporalité ?

Dans les villes européennes, la mixité fonctionnelle procède d'un mécanisme cumulatif sur la longue durée que la temporalité des opérations d'urbanisme ne peut concurrencer. Autrement dit, lorsque la mixité repart d'une *tabula rasa*, les résultats seront souvent bien plus fragiles et moins ancrés. Quelles que soient les intentions, la faisabilité économique apparaît déterminante : diversifier les fonctions signifie multiplier les profils des opérateurs potentiellement intéressés et, souvent, réduire la part de risques et d'incertitudes liés à une grande opération d'investissement immobilier. Cela inscrit les opérations dans une temporalité particulière, d'un autre ordre que le mécanisme cumulatif évoqué ci-dessus.

C'est le cas à Milan avec le projet Bicocca et à Copenhague avec Islands Brygge dans lesquels la composition et l'élaboration de la mixité fonctionnelle évoluent de manière concomitante aux phases et demandes du marché immobilier. Mais les seules dynamiques du marché peuvent-elles garantir la diversité d'usages possibles et de fonctions implantées telles que projetées dans les images de rendu inspirées du *masterplan* ? Autrement dit, la mixité fonctionnelle nécessite-t-elle d'être orchestrée pour advenir ?

La mise en oeuvre de la diversité fonctionnelle des opérations de transformation urbaine ne se décrète pas. Il ne suffit pas de la ratifier au travers d'un acte administratif souvent, les réceptacles ont été prévus (les lieux), les destinations d'usage ont été décidées (les fonctions) et pourtant rien ne se produit, que ce soit en termes de dynamiques économiques ou d'intensité urbaine. On assiste à une nouvelle segmentation, rien de plus.

Ce constat plaide pour la mise en place d'instances stratégiques de pilotage ou de régie rapprochant la maîtrise d'ouvrage, essentiellement urbanistique, de la maîtrise d'usage, centrée sur des préoccupations d'ordre plus économiques et sociales.

Cela peut néanmoins conduire chaque projet urbain à positionner sa programmation économique et son travail de prospection des entreprises sur un nombre limité de segments économiques en fonction des atouts qu'il peut faire valoir. Ce qui se traduit en théorie par une sélectivité accrue en direction des entreprises qui ne correspondent pas au profil ciblé (comme par exemple la logistique dans les deux cas étudiés) mais aussi par une tension avec les réalités du marché local de l'immobilier d'entreprise.

La mixité fonctionnelle serait alors l'art de l'*accommodement dans le temps long et dans le temps court* de plusieurs logiques d'action, à la fois économiques et spatiales.

► Perspectives

Les réflexions engagées dans ce programme sont donc loin d'être achevées. Un certain nombre de question restent en suspens. D'une part sur l'économie de l'espace public ainsi que celle des équipements. Qui finance quoi, pour qui et avec quel bénéfice pour l'activité des entreprises, pour leurs salariés mais aussi pour la ville et ses habi-

tants ? Comment s'opèrent, concrètement, les transferts d'une économie qu'on imagine productive vers les habitants de ces espaces ? Quels sont les supports résidentiels à ces échanges ? Quelle rôle y joue la problématique de la maîtrise foncière, celle des déplacements, et notamment celle des parkings ? L'approche territoriale de la maîtrise de l'énergie constitue-t-elle un nouveau motif de mixité ?

La coprésence d'activité et d'habitat se traduit-elle par de nouvelles segmentations ou par de nouveaux régimes partagés d'occupation de l'espace public ?

A ce propos, que devient la mixité des fonctions quand celles-ci se mélangent, quand le domicile devient lieu de travail quand les lieux de co-working brouillent le sens des lieux ?

La nature n'agit-elle pas comme le troisième terme d'une équation qui n'en comportait que deux (habitat et activité) ? Constitue-t-elle un attracteur (une aménité verte) ou bien un repoussoir, opposé à l'urbanité (ici synonyme d'intensité urbaine) ? Inversement, l'intégration urbaine d'activités productives, y compris de biens manufacturés, ne peut-elle constituer un nouveau marqueur du dynamisme urbain ?

Autant de chantiers à poursuivre pour la réflexion, la recherche et l'expérimentation !

[Pour en savoir plus]

Les rapports dont est issue cette note sont consultables et téléchargeables sur le site web du PUCA à l'adresse suivante : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/mixite-fonctionnelle-versus-zoning-de-nouveaux-a430.html>

>> Voir également

IAU-Ile de France (2010), « La mixité fonctionnelle dans les projets de rénovation urbaine », *Note rapide n°522*, décembre. à télécharger : http://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_752/NR_522_web.pdf

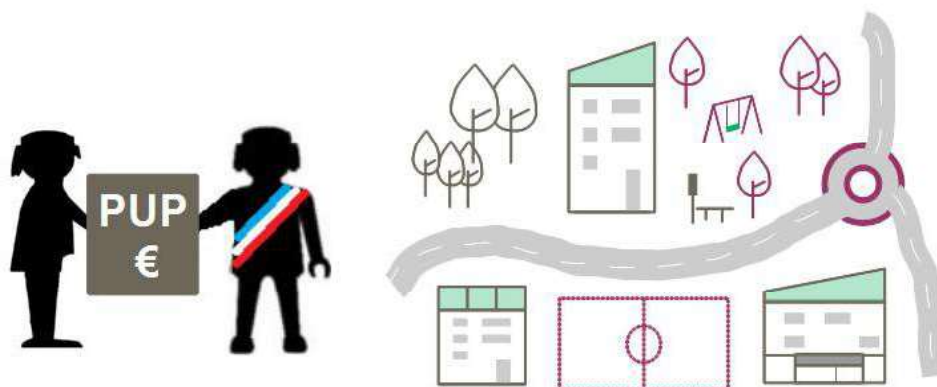
Frédéric Mialet (2011), Mixité fonctionnelle et flexibilité programmatique, dossier d'analyse, Puca, 46 pages, à télécharger : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/mialet_1.pdf

Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.



Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Synthèse de la journée d'échanges et d'informations
sur le PUP du 7 mars 2017 à Aix-en-Provence



*Une journée organisée par la DREAL PACA
en collaboration avec le CVRH d'Aix-en-Provence*



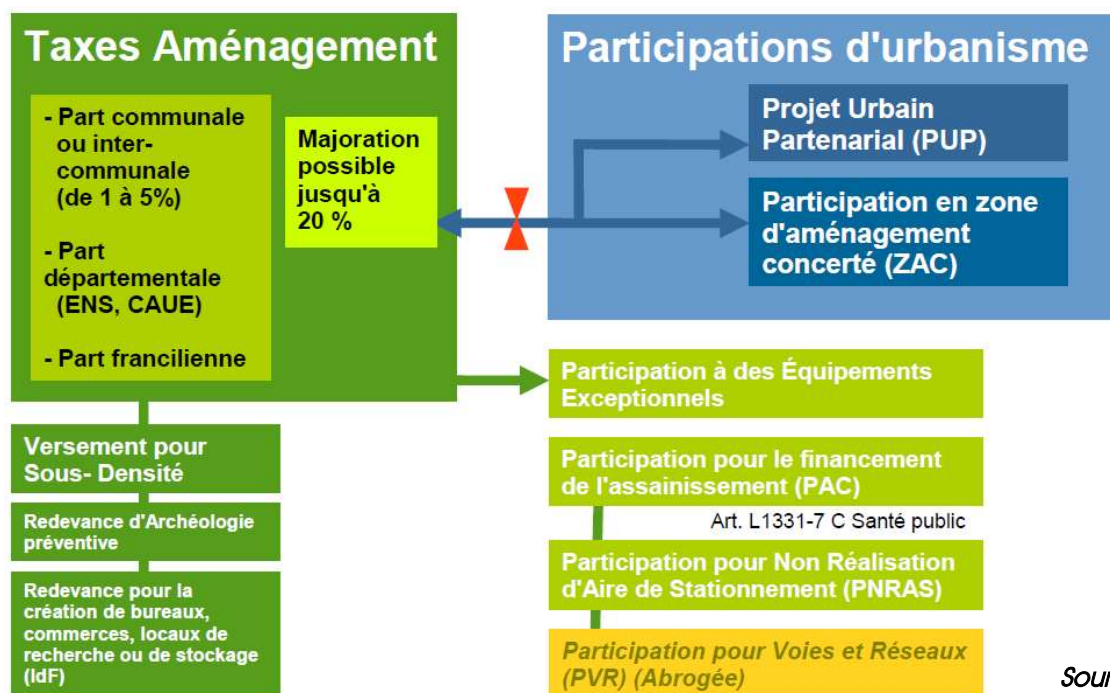
A / Modalités de financement des équipements et PUP

• Ce que dit la loi : droit commun et contributions dérogatoires

Le principe de financement des équipements est relativement simple dans le droit commun :

- s'il s'agit d'équipements publics (qui répondent à des besoins plus larges que ceux d'une seule opération), il revient à la collectivité locale de les financer et de les réaliser ;
- s'il s'agit d'équipements propres à l'opération (qui répondent aux besoins propres de l'opération), c'est au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme de les prendre en charge.

La loi autorise des contributions ou participations aux équipements publics de façon dérogatoire à travers des taxes et autorisations d'urbanisme, qui sont reprise dans le schéma ci-dessous :



Les participations susceptibles d'être demandées aux opérateurs doivent s'appuyer sur les grands principes suivants :

- **principe de causalité** : la réalisation des équipements publics doit être générée par l'opération, et les équipements doivent lui être nécessaires ;
- **principe de proportionnalité** : la participation demandée à l'opérateur doit être à la hauteur de l'usage que l'opération va avoir de l'équipement ;
- **principe de non cumul** : les modalités de financement d'un même équipement ne peuvent pas se cumuler (on ne peut pas faire payer plusieurs fois l'équipement) ;
- **principe de non enrichissement** : la collectivité ne peut pas faire de bénéfices sur le régime des participations ;
- **principe de légalité** : possibilité d'avoir recours au contentieux en cas d'illégalité et de demander la restitution des sommes versées (ou correspondant à des travaux réalisés).

Textes de référence :

- Code de l'urbanisme L 332-15 / L332-6 et L336-6-1
- Réforme de la fiscalité de l'aménagement
- Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010

- **Pratiques observées ... ou comment comprendre l'intérêt du PUP**

Force est de constater que certaines pratiques de financement d'équipements publics, notamment avant l'arrivée du PUP, étaient dans l'illégalité la plus totale sans pour autant que les personnes responsables en soient conscientes : un rond-point réalisé par un aménageur à la demande de la collectivité dans le cadre d'un nouveau lotissement, une voirie de desserte prise en charge par un promoteur, etc.

Jean-Marc Petit présente quelques cas d'actions en répétition. Parmi elle, l'exemple d'un opérateur qui, après avoir réalisé un bout de voirie desservant ses lots (voirie destiné à desservir également un secteur d'urbanisation future et correspondant à un emplacement réservé du POS), demande remboursement du coût des travaux à la commune, ce que cette dernière refuse.

L'évolution des différents jugements dont fera l'objet cette affaire permet de bien mettre en lumière l'argumentation finale retenue, et révèle les principes fondateurs de financement d'équipements publics.

Dans un premier temps, le tribunal administratif donne raison à la commune, prenant appui sur le fait que ces travaux n'ont pas été exigés par la commune. Cependant, la cour administrative d'appel annulera la décision du tribunal administratif :

- le fait que la commune ait exigé ces travaux ou que l'opérateur les ait réalisés de son plein gré n'a pas à être pris en compte dans le jugement ;

- le profil d'équipements publics (et non d'équipements propres) est confirmé par la nature des équipements et leurs caractéristiques : dans ce sens, il convient d'établir dans quelle proportion ces équipements excèdent les besoins propres afin d'exiger de la collectivité le coût des prestations excédentaires.

Enfin, le conseil d'Etat devant lequel cette affaire est finalement portée, annulera le jugement de la cour d'appel : la collectivité, qui a délivré l'autorisation de lotir où était annexé le programme des travaux de la voirie, a ainsi autorisé l'opérateur à réaliser les équipements. Or, elle ne pouvait faire supporter, même pour partie, le financement de cet équipement public à l'opérateur.

La commune est donc condamnée à rembourser l'opérateur, avec des taux d'intérêt majorés.

Cet exemple, qui se déroule avant la création du projet urbain partenarial, montre bien les différends qu'il peut y avoir sur la prise en charge d'équipements publics de façon équitable entre une collectivité et un opérateur, et illustre le risque de l'action en répétition.

Les cas de contentieux pénal sont plus rares, où la collectivité demande sciemment à un opérateur de réaliser des équipements publics ou de verser des sommes qui sont manifestement en dehors des cas légaux de participation (délit de concussion).

B / Le PUP : un outil appliqué à une opération

- **Qu'est-ce que le PUP ?**

Le Projet Urbain Partenarial est issu de l'art. 43 de la loi Molle du 25 mars 2009. Il s'agissait alors d'une convention unique. C'est en 2014 que le PUP peut également faire l'objet d'une zone ou d'un périmètre imposés devant faire l'objet de plusieurs conventions (Cf. ci-dessous C).

Le PUP a été pensé comme un outil permettant de mettre en convergence l'intérêt d'un opérateur (ou plusieurs) qui souhaite réaliser une opération mais a besoin pour cela d'équipements publics, et d'une collectivité qui adhère au projet proposé par l'opérateur mais ne peut assurer seule le financement des équipements publics nécessaires. Le PUP propose alors un outil financier pour contractualiser un accord entre la collectivité et l'opérateur impliquant une participation de ce dernier aux équipements publics. Le PUP permet à la fois d'assurer le montage financier des opérations et de sécuriser juridiquement le mode de financement des équipements publics. Il propose aussi une alternative à des outils complexes comme la ZAC, qui ne se révèle pas toujours adaptée.

- Le PUP permet de **participer au financement des équipements publics induits par une opération d'aménagement et de construction**. La participation de l'opérateur se justifie par des principes de nécessité (les équipements sont nécessaires à l'opération) et de proportionnalité (l'opérateur y participe à hauteur de l'usage des équipements que son opération en retire). Les équipements publics concernés peuvent être des équipements d'infrastructures ou de superstructures, à l'intérieur ou en dehors du périmètre de l'opération.
- Il s'agit d'une **convention librement négociée et facultative**, qui peut être d'initiative publique ou privée. Elle est signée par la collectivité qui a la compétence en matière d'urbanisme, et par un ou plusieurs acteurs privés (opérateurs et/ou propriétaire foncier). L'Etat est signataire dans certains cas minoritaires (exemples des périmètres d'opérations d'intérêt national).
- Le PUP n'est possible que dans les communes qui disposent d'un document d'urbanisme (PLUi, PLU, POS, plan de sauvegarde), et ne peut être contracté que pour des projets dans les zones U ou AU des PLU.
- Le PUP génère pour l'opérateur une exonération de la taxe d'aménagement pendant une durée maximum de 10 ans.

• **Ce que le PUP n'est pas ...**

Le PUP n'est pas constitutif d'une procédure d'urbanisme opérationnel ! La convention qui régit l'accord financier entre la collectivité et les partenaires privés est complètement dissociée des procédures d'urbanisme opérationnel. Elle n'ouvre aucun droit à construire.

La convention de PUP doit précéder la délivrance des autorisations d'occupation du sol (et a priori le dépôt de permis également).

Le PUP n'est pas une concession d'aménagement : la convention ne peut pas prévoir la réalisation d'équipements publics par le co-contractant.

• **Contenu d'une convention**

Le PUP est un dispositif contractuel qui repose sur la signature d'une convention entre la collectivité, le ou les porteurs de projets (aménageurs, promoteurs...), et éventuellement le ou les propriétaires concernés.

Cette convention fixe le programme des équipements publics, leurs modalités de financement et leurs conditions de réalisation.

La collectivité et l'opérateur négocient librement la participation de l'opérateur au financement des équipements publics, mais doivent pouvoir justifier de la méthode suivie pour estimer dans quelle proportion l'opération bénéficie des équipements publics réalisés. Le paiement de la participation de l'opérateur peut s'effectuer en une seule fois ou faire l'objet d'un échelonnement.

Éléments constitutifs de la convention :

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

- **Quelle forme peut prendre la participation de l'opérateur ?**

La participation de l'opérateur est détaillée, pour son montant et ses modalités de versement (le plus souvent en numéraire), dans la convention. Il peut également se faire sous la forme d'un apport foncier. Cette possibilité offerte par le PUP peut être intéressante quand, par exemple, la collectivité recherche un terrain afin de réaliser les équipements publics nécessaires. Cet apport foncier arrive alors en déduction du montant total de la participation.

Cet apport foncier peut tout aussi bien concerner un foncier bâti ou non bâti. Cependant, l'apport ne peut en aucun cas se faire sous forme de travaux : on veillera donc bien, lorsqu'il y a un apport foncier bâti, à ce que le bâti ait été construit avant signature du PUP. Ces cas un peu spécifiques doivent faire l'objet d'une attention bien particulière pour assurer leur sécurité juridique.

- **Comparaison avec la taxe d'aménagement majorée (TAM)**

La réflexion sur le PUP invite, dans tous les cas de figure, à comparer cet outil avec la taxe d'aménagement majorée.

Les communes ont effectivement la possibilité de majorer la taxe d'aménagement « classique » (1 à 5%) jusqu'à 20 % : cette participation peut alors atteindre des montants importants, parfois supérieurs à ce que peut offrir la participation de l'opérateur dans le cadre d'un PUP. Les deux outils n'ont cependant ni les mêmes modalités, ni le même régime, et leur comparaison mérite d'être bien approfondie au cas par cas.

- La taxe d'aménagement majorée est imposée par la collectivité, et ne repose pas sur un dispositif contractuel : il n'y a pas de négociation possible sur les niveaux de participation.
- La taxe d'aménagement majorée peut s'appliquer sur toute zone (et non seulement en zone U et AU comme le PUP)
- La collectivité qui institue la taxe d'aménagement majorée n'est pas nécessairement celle qui est compétente en matière de PLU, contrairement au PUP ;
- La taxe d'aménagement majorée s'applique à retardement (il faut l'instituer avant le 30 novembre pour qu'elle soit effective l'année civile suivante), tandis que le PUP est exécutoire dès sa signature et les formalités de publicité faites.
- La taxe d'aménagement majorée ne peut s'appliquer que pour les projets d'une certaine taille : elle doit être justifiée par des travaux substantiels d'équipements publics, rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles attendues dans le secteur ;
- Tous les projets de construction ne sont pas forcément concernés par la taxe d'aménagement majorée (les bâtiments de l'Etat ou des collectivités, ou encore les projets de logements sociaux PLAI, sont par exemples exonérés) , tandis que le PUP peut être conclu avec tout opérateur ;
- La taxe d'aménagement majorée s'impose de façon égalitaire à tout profil d'opérations (bureaux, logements, commerces, etc. dès lors qu'ils ne sont pas exemptés), alors que le PUP peut permettre des traitements différenciés selon les destinations ;
- La taxe d'aménagement majorée est plafonnée à 20 %, sous réserve de la proportionnalité du produit de la taxe aux besoins du secteur ;
- La taxe d'aménagement majorée n'a pas de durée de vie limitée, tandis que l'exonération de la taxe d'aménagement prévue dans le PUP ne peut aller au-delà de 10 ans ;
- La collectivité perçoit les sommes liées à la taxe d'aménagement majorée environ 1 à 2 ans après le PC, contrairement au PUP qui peut permettre l'immédiateté des ressources (le paiement de la participation est négocié dans la convention et peut être phasé dans le temps).



Plusieurs collectivités peuvent-elles être signataires d'un PUP ?

La question peut se poser notamment quand le programme d'équipements publics se réfère à différentes maîtrises d'ouvrage publiques (équipement communal et équipement d'intérêt communautaire, par exemple).

Le principe est que c'est la collectivité qui a la compétence P.L.U. qui signe le PUP, charge à elle de reverser à d'autres collectivités concernées la participation du PUP qui leur revient (convention de reversement). Des conventions de PUP spécifiques existent avec plusieurs collectivités signataires.

Par ailleurs, le PUP peut prévoir que la participation soit directement versée au maître d'ouvrage des équipements publics même s'il ne s'agit pas de la collectivité signataire.

Un PUP peut-il proposer des participations différentes selon la nature des projets ? (commerces, logements, etc.)

Oui à condition que cela soit justifié. Par exemple, on peut imaginer que des commerces participent de façon plus élevée au financement de places de stationnement qu'une opération de logements : il faut alors le préciser et le justifier pour pouvoir rendre compte de cette différence. Par contre, il est déconseillé de faire des distinctions entre logement social et logement libre (on ne peut pas prévoir des régimes différents pour des besoins qui a priori sont les mêmes).

Peut-on exonérer un bailleur social de sa participation dans le cadre d'un PUP ?

C'est difficile (voir ci-dessus). D'autres dispositifs peuvent aider le bailleur à parvenir à atteindre un équilibre économique pour son opération, mais dans le cadre d'un PUP, cela induirait un risque contentieux réel.

Peut-on faire évoluer une convention de PUP ?

C'est un dispositif contractuel : si les deux parties sont d'accord pour le faire évoluer, au regard d'un contexte qui aurait changé, c'est effectivement possible. Il peut y avoir autant d'avenants que nécessaire (certains exemples d'opérations complexes en sont à leur vingtième avenant).

Comment articuler ZAC et PUP, quand un opérateur en dehors de la ZAC va bénéficier des équipements de la ZAC ?

Ce cas est plutôt rare mais a priori il n'y a pas de problème d'articulation :

- la ZAC contribue proportionnellement en fonction de ses besoins ;
- l'opérateur en dehors de la ZAC va verser au titre du PUP une participation pour ces mêmes ouvrages à hauteur de ses propres besoins.

Le fait qu'ici les équipements publics soient réalisés par le concessionnaire de la ZAC ne pose pas problème.

Un point de vigilance cependant : cela ne peut se faire que si les équipements n'ont pas été déjà réalisés quand le PUP est signé.

Peut-on faire un PUP dans une ZAC pour financer un équipement dans un périmètre de ZAC qui n'avait pas été prévu au départ ?

Il est préférable et plus simple de faire une modification de ZAC et de signer une convention de participation.

Peut-on contractualiser un PUP en zone STECAL ?

Non, car les STECAL sont des secteurs des zones A et N. Il faut prévoir un autre dispositif de financement.

Doit-on indiquer des montants HT ou TTC dans les conventions ?

Généralement le calcul de la participation se fait à partir de montants d'équipements hors taxe (mais la prise en compte de montants TTC apparaît possible en l'état de la jurisprudence). La participation est nette de taxe.

Peut-on imposer à l'opérateur un prix de sortie au m² dans le cadre d'un PUP ?

Ce n'est pas l'objet du PUP : en le dénaturant, on risque de le fragiliser. Il est préférable que l'entente entre une collectivité et un opérateur sur des prix de sortie se fasse dans le cadre d'une convention distincte. Le PUP peut faire référence à un accord de ce type, mais ne pas inscrire directement l'engagement de l'opérateur dans les dispositions du PUP.

C / La zone de PUP : un outil appliqué à un périmètre

Ce deuxième outil vient prolonger l'outil PUP « à convention unique » : la zone de PUP est issue de l'art. 165 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Effectivement, le premier outil PUP limité à une opération a montré certaines limites, notamment pour envisager le financement d'équipements publics dans une vision plus large, portant à la fois sur un périmètre plus important et dans un calendrier plus étendu. Il posait même problème en cas d'équipements à faire financer par des opérations successives.

Ce nouvel outil permet ainsi « aux collectivités compétentes de répartir dans un périmètre le financement d'un même programme d'équipements publics par le biais de conventions de PUP, concomitantes ou successives, que toutes les opérations bénéficiaires auront l'obligation de conclure. » (Cerema).

La zone de PUP est liée à la signature d'un premier PUP (pour que les bases soient fiabilisées). **Elle oblige tout aménageur intervenant dans la zone définie de signer un PUP et de participer au financement des équipements à proportion de l'usage qui en sera fait.**

Une zone de PUP est établie pour une durée maximale de 15 ans.

La mise en œuvre d'une zone de PUP s'instaure par délibération de la collectivité compétente et définit :

- le périmètre : la zone de PUP englobe nécessairement tous les terrains, U ou AU, bénéficiaires des équipements publics concernés ;
- le programme des équipements publics de la zone ;
- les modalités de partage de son coût entre les différentes opérations.

A retenir : le PUP convention unique (loi Molle) et la zone de PUP (loi ALUR) sont deux outils différents :

- le PUP convention unique permet de financer les équipements d'une opération unique (qui peut être réalisée par un ou plusieurs opérateurs)
- une zone de PUP peut être instituée pour financer des équipements publics sur un périmètre où il y aura opérations successives et plusieurs conventions

?

Une commune a un projet déjà défini sur une zone 1AU. Elle envisage de développer de nouveaux projets d'urbanisation sur la zone 2AU qui est à côté, et a déjà chiffré le montant des travaux pour les équipements publics qui serviront à ces deux secteurs.

Elle envisage donc de faire une zone de PUP qui s'appliquera à la fois au projet déjà défini en zone 1AU, et sur le futur projet en zone 2AU. Mais elle n'a aucune visibilité sur ce qui sera fait en zone 2AU (pas de programme à ce jour). Comment faire pour établir la répartition des participations dans la zone de PUP ? Peut-on se baser sur la surface du terrain ?

Le dispositif de la zone de PUP oblige la collectivité à avoir une stratégie d'anticipation. Par ailleurs, cela est légitime car avant de pouvoir chiffrer les équipements publics (réseaux, voirie...), il faut pour bien les dimensionner avoir en tête l'usage qui en sera fait.

Le fait de baser la répartition sur la surface de terrain semble peu pertinente, et difficilement justifiable (un petit terrain avec un projet dense peut justifier des besoins plus importants qu'un terrain plus grand).

Aussi, il est dans ce cas conseillé de poursuivre les études sur la zone 2AU pour émettre des estimations en surface de plancher, et proposer une répartition qui s'appuie sur des hypothèses plausibles au moment de la création de la zone de PUP. Si les choses évoluent, on pourra alors changer la donne pour l'élaboration de la 2ème convention de PUP (sans pour autant faire évoluer le premier PUP).

Dans le cas précédent, peut-on établir la participation liée à la première opération en fonction du montant des équipements qui auraient été nécessaires pour satisfaire uniquement ces besoins (par rapport au montant réel des équipements effectivement prévus) ?

Ce raisonnement peut être satisfaisant pour l'opérateur, mais pas forcément pour le juge : car celui-ci ne raisonnera que par rapport à la proportionnalité des besoins (qui ne reflète pas forcément la proportionnalité proposée par cette méthode).

Une zone de PUP apparaît-elle dans le PLU ?

Le périmètre de PUP doit effectivement apparaître à titre d'informations dans les annexes du PLU (cela n'engage pas de révision, une simple mise à jour suffit).

Une parcelle qui est à cheval entre une zone A et une zone U fait l'objet d'une zone de PUP. (même si le projet ne s'implante que sur la partie en zone U). La zone de PUP peut-elle intégrer dans ce cas une partie de zone A ?

Il est conseillé de ne pas inclure la partie en zone A dans la zone de PUP.

Le fait que la zone de PUP ait une durée de vie limitée (15 ans) ne peut-elle pas poser problème pour les permis qui arriveront après ?

Effectivement. Une astuce peut être de faire un périmètre de taxe d'aménagement majorée par dessus la zone de PUP : il y aura exonération de la TA pendant la période des 15 ans, et la TA majorée s'appliquera ensuite.

D / Différents contextes d'utilisation du PUP et de la zone de PUP

Les quelques années de recul depuis la création du PUP en 2009 permettent de porter un regard qualitatif sur les différents contextes d'utilisation qui ont amené au choix de cet outil. On peut ainsi distinguer quelques grandes catégories qui marquent la façon dont le PUP a été mobilisé.

• Le PUP utilisé comme un simple outil financier

Dans ces cas de figure, la collectivité utilise le PUP dans une logique d'opportunité, et de façon généralement peu anticipée. Cette situation n'en est pas pour autant illégitime : un contexte particulier (problème technique, erreur d'estimation...) peut par exemple remettre en cause le profil des équipements publics initialement prévus et leurs modalités de financement, et forcer la collectivité à trouver une solution rapide pour ne pas suspendre les projets en cours.

Une négociation avec les opérateurs qui ont l'intention d'intervenir sur le territoire et qui vont bénéficier de ces équipements peut alors aboutir à définir une participation de leur part à hauteur de leurs besoins, dans le cadre d'un PUP. Cet outil, qui peut être mis en place rapidement, peut permettre de débloquer certaines situations, et satisfaire également les porteurs de projet qui désirent avant tout réaliser leur opération.

• Le PUP, volet financier d'une négociation entre public et privé

Le PUP est dans ces situations le support d'une négociation sur le projet de construction en lui-même.

→ Le cas du PUP de « réajustement », ou l'aboutissement d'un compromis

L'exemple de Coudoux (13) symbolise ce cas de figure. L'opération, déjà engagée, connaît des difficultés imprévues, et le programme des équipements publics (et leur montant) s'en trouve également changé. Le PUP qui engage une discussion sur la participation aux équipements publics va également être l'occasion de renégocier le contenu de l'opération en elle-même, afin que chacun puisse y trouver un intérêt économique acceptable.

Le PUP de « réajustement » permet de s'accorder sur des contreparties qui puissent satisfaire tout le monde, et qui peuvent porter sur des aspects de financements mais aussi de programmation ou de règles d'urbanisme. Une densité plus importante accordée par la collectivité, ou une dérogation sur certaines prescriptions (nombre de place de stationnements, hauteur de bâti, etc) peuvent souvent être des points de négociation efficaces, à condition qu'ils soient justifiés au regard du contexte de l'opération et ne nuisent pas à son aspect qualitatif.

→ Le cas du « PUP négocié », ou le symbole d'une démarche d'urbanisme de projet

La négociation se fait alors généralement en amont et porte autant sur le projet que sur les modalités de financement des équipements publics.

L'exemple cité est celui de l'EcoQuartier les passerelles de Cran Gevrier (74), où le projet s'est construit par démarches itératives au fil des négociations entre la collectivité et l'opérateur : le promoteur a fait évoluer son projet pour l'inscrire dans les volontés de la collectivité, et cette dernière a également fait des concessions pour que le projet corresponde à un équilibre économique acceptable. Le financement des équipements publics n'est finalement qu'un aspect de la négociation, mais il n'est pas moindre : dans l'exemple cité, ce sont 80 % du coût des équipements qui ont été pris en charge par l'opérateur.

Bien souvent, le PUP peut permettre à une collectivité de faire valoir ses intentions dans une opération d'aménagement portée par un opérateur privé, au-delà de ce qu'elle peut inscrire dans son PLU. C'est un outil qui peut s'avérer pertinent pour une commune qui n'a pas les moyens ni la volonté de s'engager dans un portage en propre d'une opération, ou dans le montage d'une ZAC.

--

Nous avons moins de recul sur la zone de PUP, relativement récente et qui suscite encore de nombreux questionnements. Néanmoins, des contextes variés peuvent justifier le recours à un tel outil, traduisant différentes intentions de la collectivité.

- **La zone de PUP « forcée »**

La collectivité met en place cet outil de façon unilatérale pour répartir équitablement la charge des équipements publics entre tous les opérateurs d'un même projet. C'est un moyen rapide d'imposer une participation aux équipements publics à des propriétaires fonciers qui ont l'intention de développer un projet.

- **La zone de PUP d'anticipation**

C'est le cas typique où la collectivité souhaite assurer un retour sur investissement des équipements publics qu'elle réalise aujourd'hui et qui serviront à des opérations futures (en zone 2AU par exemple, comme dans les exemples évoqués lors de la journée).

Ceci dit, cet outil ne sera réellement efficace que si les opérations projetées sortent dans les 15 ans à venir.

- **La zone de PUP de renouvellement urbain**

Une zone de PUP peut également se justifier en zone U déjà équipée, dès lors que des opérations importantes de renouvellement urbain imposent de renforcer les équipements publics.

E / Quelles sont les points de négociation centraux dans la négociation d'un PUP ?

La discussion sur le contenu d'un PUP peut s'avérer parfois plus longue que prévu, même pour un projet « classique », pour s'entendre sur les différentes dispositions qui apparaîtront. Il est en tout cas important d'y passer du temps : l'écriture de la convention traduit le compromis public/privé qui a été trouvé sur le projet, et conditionne la sécurité juridique du PUP et la faisabilité économique de l'opération.

Les deux premiers points (participation et durée d'exonération) relèvent du contenu minimum d'une convention de PUP. Les autres sont facultatifs, mais sont importants et figurent souvent dans les conventions.

- **La participation de l'opérateur au financement (obligatoire)**

Concernant la participation, la négociation porte à la fois :

- **sur les montants de la participation :**

La négociation va s'appuyer sur la liste des équipements publics à réaliser, leur maître d'ouvrage, et leurs coûts ; mais aussi sur la part financée par le « privé » (qui correspond à ses besoins) et la part restant à la charge du « public ».

Même s'il n'existe pas une seule méthode pour établir la part de chacun, l'argumentation choisie doit être approuvée par les différentes parties et doit pouvoir être justifiée.

Ce point est central mais n'est pas pour autant celui qui pose le plus de problème : la collectivité appuie généralement son argumentation sur des études techniques, et l'opérateur sur ses capacités à financer. Chacun connaissant les limites de l'autre et les règles du jeu imposées par le PUP, la définition d'un montant acceptable économiquement et respectant les principes de participation aux équipements publics ne fait généralement pas l'objet de débat prolongé.

- **sur la nature de la participation :**

Effectivement, cette participation peut être liée à un règlement financier, ou correspondre en totalité ou en partie à un apport foncier de la part de l'opérateur.

- **sur les délais de règlement :**

Ce point-là fait généralement l'objet de nombreuses discussions, le PUP apportant beaucoup de souplesse dans l'échelonnement des paiements.

La collectivité peut y voir une opportunité de préfinancement, afin d'accéder immédiatement à des ressources pour lancer le programme d'équipements (ce que la taxe d'aménagement, par exemple, ne lui permet pas). Généralement, cette participation sera échelonnée dans le temps, en fonction du planning de réalisation de l'opération (calendrier MM/AAAA) ou de ses dates clés (achat du terrain, obtention des permis, etc.).

- **La durée d'exonération de la taxe d'aménagement (obligatoire)**

Cette exonération est centrale dans le choix de l'outil, mais ne fait généralement pas l'objet de grande négociation : la durée d'exonération est bien souvent fixée à son plafond, c'est-à-dire 10 ans.

- **La description du projet de l'opérateur**

La description du projet est importante car elle peut aller au-delà des prescriptions déjà imposées dans le PLU. La collectivité peut effectivement saisir l'opportunité du PUP pour faire valoir ses idées concernant le programme, les typologies, etc. La discussion porte à la fois sur la vision de la collectivité de l'opération qu'elle voudrait voir se réaliser, et sur les limites de l'action de l'opérateur.

Peuvent également être inscrits à ce niveau l'adhésion de l'opérateur à certaines chartes (maîtrise des prix, construction durable, etc.).

- **Le destinataire des participations**

Le destinataire des participations est par défaut le signataire du PUP, qui reverse ensuite aux autres maîtres d'ouvrages publics s'il y en a. La convention peut également stipuler des versements directs au profit des maîtres d'ouvrages concernés. Une commune peut être associée à ces points de discussion, même pour un PUP signé par une intercommunalité : on voit de nombreuses conventions tripartites où elle est également signataire.

- **L'éventuelle actualisation des montants de participation**

Sur ce point, la convention peut prévoir une indexation classique (sur des index type BT01, etc.), mais aussi

des modalités de réévaluation en fonction des dépenses réelles.

Généralement, cette possibilité d'actualisation en fonction des dépenses réelles sera plafonnée (limitée à x % du montant prévisionnel).

- **Les éventuelles garanties financières**

La collectivité peut demander à l'opérateur différentes formes de garantie (garantie bancaire, de maison mère, etc.). Cette clause est cependant loin d'être systématique et génère des coûts pour les opérateurs.

- **Le calendrier opérationnel**

Ce point n'est pas négligeable, pour les deux parties : l'opérateur souhaite généralement avoir une visibilité sur la réalisation des équipements publics (quand il vend son opération, il vend aussi l'environnement et donc les équipements publics nécessaires), et inversement, si la collectivité s'engage à réaliser des équipements, elle veut avoir une visibilité sur le calendrier de sortie de l'opération du promoteur.

Les rédactions sont ici diverses, proposant un calendrier engageant les parties sur la réalisation des travaux.

A ce calendrier peut être associé celui de transactions foncières liées au projet. On a vu que le foncier pouvait faire partie de la participation de l'opérateur, mais il peut également être de façon distincte acheté par la collectivité ; inversement l'opérateur peut avoir besoin d'acheter un foncier auprès de la collectivité pour pouvoir réaliser son opération.

La convention peut alors spécifier le déroulement de ses actions foncières qui feront l'objet de contrats séparés (promesses/ventes).

- **Dispositifs de sanction et de pénalités en cas de retard**

La convention peut spécifier des montants de pénalités par mois de retard ou par trimestre pour chacune des deux parties, si elle ne respecte pas ses engagements dans le calendrier établi dans la convention de PUP.

En cas de réalisation des équipements publics, certaines clauses vont jusqu'à stipuler que la collectivité garde tout ou partie de la participation de l'opérateur si celui-ci ne réalise pas son opération ou toutes les constructions prévues.

Quoi qu'il en soit, ces pénalités s'appliquent cependant sans préjudice des indemnités qui peuvent être prononcées dans les tribunaux, en cas de contentieux.

- **La mise en place d'instances de suivi (COPIL / COTECH)**

L'espace de discussion à l'occasion de la rédaction d'une convention de PUP peut aboutir à l'instauration d'une instance de suivi (comité de pilotage, comité technique) de l'opération, rassemblant élus, opérateur(s), et maître(s) d'oeuvre.

- **Cas de restitution de la participation**

Il peut être spécifié certaines clauses si jamais les espaces publics ne sont pas réalisés, même si ces cas-là renvoient souvent à des contentieux.

- **Avenants et clauses de revoyure**

Une convention de PUP peut faire l'objet d'avenants. Ce sera le cas, par exemple, si l'opérateur transfère ses droits à bâtir à un autre interlocuteur, mais aussi si d'autres événements viennent modifier le contexte initial d'élaboration du PUP.

Convention-type

Les conventions doivent être adaptées à chaque situation.

Un exemple de convention PUP est disponible sur le site de l'association des maires de France :

http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC_N_ID=9997&TYPE_ACTU=

Par Guillaume Fauvet
Direction technique territoires et ville, Cerema

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

L'ESSENTIEL

L'urbanisme de projet consiste à privilégier la négociation et la coproduction à chaque étape de la conception des projets urbains.

Urbanisme de projet : un changement de culture avant tout

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

Vers un urbanisme de projet, un urbanisme négocié

Tel est le vœu des praticiens publics ou privés qui appellent au changement culturel, au décloisonnement des contraintes réglementaires et à l'ancrage de la négociation au cœur des nouvelles pratiques urbaines. Les bassins à flots à Bordeaux, le quartier Confluence à Lyon, par exemple, ont ouvert la voie vers plus de liberté et de dialogue entre élus, architectes et promoteurs. Tout en s'appuyant sur les outils réglementaires existants (études préalables, programmation urbaine, PLU, PUP...), ils réinventent de nouvelles façons de faire. Ces pratiques innovantes, portées principalement par les grandes villes, bénéficient d'une vision politique claire et continue, d'une ingénierie de projet structurée et d'un marché immobilier concurrentiel incitant les promoteurs à la négociation avec les collectivités locales. Mais comment s'y prendre dans des territoires où toutes ces conditions ne sont

pas toujours remplies ? Les seconds entretiens du Certu menés en 2012 ont cerné le cadre dans lequel se cultive cette nouvelle façon de travailler : l'intercommunalité qui donne du recul et qui permet les arbitrages, la maîtrise foncière qui facilite la mise en œuvre du projet, la gestion du temps qui garantit les délais, une part d'utopie qui pousse à l'innovation et le développement d'une relation de confiance entre interlocuteurs qui garantit un partenariat gagnant-gagnant. Au-delà de ces principes vertueux, plusieurs leviers paraissent aujourd'hui incontournables.

Mettre la planification au service du projet

Aujourd'hui, la chaîne descendante et unilatérale de l'aménagement telle qu'elle a été pratiquée pendant des décennies, de la planification à l'opérationnel, apparaît de plus en plus souvent en décalage avec la dynamique et la réalité des marchés. À vouloir devenir tellement vertueux et intégrateurs, les documents d'urbanisme sont jugés trop lourds et sont souvent vécus par les professionnels comme un frein à l'aménagement. Faut-il pour autant enterrer la planification ? Assurément non ! Concevoir autrement la planification et assouplir la règle ne veut pas dire tout déréguler. Poser un diagnostic et mettre en évidence les enjeux, définir une vision stratégique et transversale, construire et organiser un projet équilibré, veiller à la cohérence des principes d'aménagement de l'échelle du grand territoire (Scot) à celle la ville (PLU) ou du quartier (orientation d'aménagement et de programmation) sont les raisons d'être de la planification. Mais, au fil du temps, ses contours tendent à s'adapter à la gouvernance de plus en plus complexe des territoires où se croisent collectivités locales, État, partenaires publics et privés et société civile. Dans ce contexte, est apparu un nouvel espace de dialogue, plus souple et itératif, venant combler le « chaînon manquant » entre la règle et le projet où chacun joue son rôle

tout en écoutant les autres. Il revient principalement aux collectivités de définir le cadre : vision stratégique et grandes orientations. À elles aussi de créer les conditions favorables au développement et à la concrétisation des projets : être à l'écoute des opérateurs, ne pas figer la règle avant d'avoir cerné le marché, laisser des marges de manœuvre tout en se garantissant des leviers pour négocier. L'aménageur se doit de composer avec la vision politique, de proposer un projet adapté au lieu et aux besoins. Charge à lui de réinterroger la règle pour la modifier ou y déroger si le projet le justifie. À la collectivité d'en accepter l'évolution pour tirer l'aménagement vers le haut et/ou équilibrer financièrement l'opération. Pour elle, c'est accepter que le PLU ne soit pas une bible réglementaire définitivement rangée une fois la procédure d'élaboration terminée mais bien un document dynamique qu'elle est prête à remettre régulièrement sur le métier pour porter activement sa politique d'aménagement.

Trouver un accord gagnant-gagnant

Travailler dans la concertation et mutualiser compétences et savoir-faire doit permettre d'inventer un urbanisme plus intelligent, d'emblée plus opérationnel et plus réactif face aux enjeux environnementaux, économiques et sociétaux qui entourent aujourd'hui les projets. Ces nouvelles pratiques ne sont régies par aucun cadre réglementaire et se développent par la conviction qu'un travail en commun sera plus efficace que la juxtaposition de démarches individuelles. Au-delà de la bonne volonté souvent affichée, il n'est pas facile de remettre en cause les pratiques existant de longue date par les acteurs, tant publics que privés de l'aménagement et de la construction. Créer un nouvel urbanisme, c'est aussi réinventer le management des projets urbains et accepter de multiples recompositions de la chaîne de production immobilière : substitution des acteurs publics par le privé, atelier de projet, création de filière intégrée aménagement-promotion, nouveaux partenariats public-privé, privé-privé... À ce jeu d'une gouvernance élargie, il faut savoir réunir régulièrement tous les acteurs impliqués dans le projet et contractualiser régulièrement les avancées des discussions.

La négociation, hier cantonnée aux alcôves des mairies, tend à s'imposer à chaque étape du



© Ville de Cran-Gevrier

Cran-Gevrier : d'une papeterie à un écoquartier

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

Pour en savoir plus : www.les-passerelles.fr

projet comme une étape obligée tant pour les acteurs publics que privés. Il ne faut pas croire pour autant qu'elle est plus simple. Elle peut même parfois s'avérer longue et rugueuse. Adaptation du programme, financement des équipements publics, respect des délais, les sujets restent nombreux et complexes mais les conditions d'arbitrage plus claires et partagées. Sa réussite dépend avant tout de la relation de confiance qui va s'établir entre les parties. Elle s'instaure au fil du temps, par la compréhension et le respect des logiques et des intérêts de chacun, par un travail dans la transparence. Elle nécessite également une implication réciproque dans le portage du projet ainsi qu'un partage des risques. Trouver un accord équilibré et passer du rapport de force à la coproduction, tel est le sens de l'urbanisme négocié. ...



toujours trop chères quand le projet ne se concrétise pas. Elles représentent pourtant qu'une faible part du coût du projet qu'il est toujours possible d'intégrer au final dans le bilan de l'opération et s'avèrent indispensables à la réalisation du programme dans de bonnes conditions. Elles constituent, en premier lieu pour les élus, une étape privilégiée pour mûrir la réflexion et guider leurs choix : donner à voir par l'exemple, définir le champ du possible et choisir le scénario le plus adapté : la décision politique se construit au fil de l'acquisition d'une véritable culture urbaine et de la certitude de faire les bons choix. Les études rassurent les aménageurs et les promoteurs qui plébisciteront les investissements dans des projets clairs dans lesquels les élus sont moteurs. Elles éclairent enfin sur les risques et les contraintes et évitent souvent de tomber dans une impasse remettant en cause le projet en cours de route. Le recours à une ingénierie de projet est indispensable. À l'heure où elle se recompose dans les territoires, de nombreux partenaires peuvent s'impliquer dans les projets urbains : appui sur des compétences historiques (agence d'urbanisme, CAUE, PNR, SEM...), montée en puissance d'organismes existants (agence départementale, Scot, EPFL...) ou création de nouveaux services aménagement au sein des intercommunalités. Au-delà d'une assistance ponctuelle, notamment au démarrage du projet, il est primordial que la collectivité s'entoure d'une compétence d'ensemble (assistant à maîtrise d'ouvrage, architecte-urbaniste conseil...) aux fonctions multiples, l'accompagnant tout au long du projet. Elle éclaire la collectivité sur ses choix, lui permet de jouer d'égal à égal avec l'aménageur tout au long de la négociation, sait rappeler les principes intangibles qu'elle s'est fixés et jouer le rôle d'animateur entre les différentes parties. L'urbanisme négocié n'a pas prétention à se substituer à tous les modes de production urbaine. N'en faisons pas une panacée ! Toutefois, il semble trouver durablement sa place dans la boîte à outils de l'aménagement. Placer la négociation et l'innovation au cœur du projet apparaît aujourd'hui de plus en plus souvent comme le meilleur moyen de concilier les attentes de chacun avec les contraintes techniques, financières et réglementaires des projets et ainsi de contribuer plus sûrement et plus rapidement à leur réussite.

Bordeaux : la démarche innovante des bassins à flot

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

Pour en savoir plus : www.bassins-a-flot.fr

POUR EN SAVOIR PLUS

- « Du PLU à l'opération. Le maillon manquant », Brumelot J. et Vilmin T. (2011), *Études foncières* n° 149, p. 18-20.
- « Urbanisme négocié, urbanisme partagé. Acte des 2^{es} entretiens du Certu », Certu (2013), 19 p. Téléchargement gratuit sur certu-catalogue.fr
- « Le maire, le promoteur et l'accession sociale. Les négociations entre promoteurs et élus locaux sur les programmes de logements », Dupuy G. (2010), « *Métropolitiques* », 4 p.
- « Urbanisme de projet », « Les cahiers de l'IAU », 179 p.
- « Nouveau regard sur l'aménagement », Llorente M. et Vilmin T. (2011), « *Études foncières* », n° 153, p. 23-30.
- « La coproduction public-privé des projets urbains », Verhage R. et Linossier R. (2009), In « *La production de la ville* », p. 144-171.

Se donner les moyens de réussir

L'urbanisme de projet n'est pas pour autant un urbanisme spontané. Il doit se construire sur des bases solides et demande au préalable un engagement fort de la part des collectivités locales : analyse des besoins, études préliminaires, programmation urbaine restent des étapes clés indispensables, souvent sacrifiées faute de moyens. Les études apparaissent

ATELIER 3 AGRIPLUI

COMPTE-RENDU

10 mars 2017

PARIS

AgriPLUi



Protection et mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers périurbains

Agriculture & PLU intercommunal

L'idée d'une intercommunalité compétente pour élaborer les documents d'urbanisme n'est pas récente, puisque depuis près d'un demi-siècle, les communautés urbaines possèdent de droit cette compétence. Un pas supplémentaire a cependant été franchi avec la loi Grenelle II, qui fait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) la norme en matière de document de planification. Suite aux récentes évolutions législatives, où en est le PLUi ? Quels sont les enjeux de ce document pour l'intercommunalité et les communes ? Dans quel esprit ce document a-t-il été pensé ? Quels peuvent-être la place et les enjeux pour l'agriculture ?

Alors que le PLUi est amené à se généraliser au cours des prochaines années, et pour accompagner les communes et permettre une bonne prise en compte des enjeux agricoles, Terres en villes souhaite apporter sa contribution à la réflexion actuelle sur ce nouveau document de planification.

Ce troisième atelier technique est consacré à la notion de projet, toujours depuis la perspective agricole.

Atelier 3 : Le projet

Terres en villes, le 10 mars 2017

Liste des participants :

Anne BERTHOMIER

Frédéric BLIN

Laëtitia BOITHIAS

Maurice BONNAND

Serge BONNEFOY

Carole BRUNET

Claire CAZADE

Axelle DE LAVENNE

Yvan FERMY

Nicolas FLUTET

Anne FRANKHAUSER

Edouard GEOFFRAY

Nolüen GERMAIN

Juliette GIACOMAZZO

Véronnique HARTMANN

Anne-Sophie GUILLOU

Thierry LAVERNE

Elsa LEVEDER

Jean MARLY

Christelle MIGNARD

Marc NIELSEN

Sylvain PELTIER

Jean-Pierre PIOGER

Pauline POTTEUW

Nicolas QUITTARD

Capucine REHAULT

Carole ROBERT

Celine TANGUAY

Pascal VERDIER

Habiter, Cultiver, Relier (les hommes, leurs territoires et leurs projets). Un changement d'échelle nécessaire.

Par Thierry LAVERNE - Paysagiste, Agence LAVERNE

Thierry LAVERNE

Le changement d'échelle permet d'imaginer une nouvelle relation ville-campagne où les deux parties font bon ménage et commercent de façon équitable en mobilisant les notions de ville décroissante et de ville écosystémique. Le changement d'échelle permet en effet de changer la nature du projet.

Le développement endogène du territoire doit être reconnu ainsi que le rôle de son agriculture, à ce point qu'elle est reconnue indispensable pour qu'elle ait une place dans le projet.

La question du mode de ville. En partant du constat largement accepté que la nature « rapporte » et ne « coûte » pas à la ville, on lui donne une place qui dépasse celle du cadre de vie pour atteindre celle de mode de vie. La nature (au sens large), n'est dès lors plus une variable d'ajustement et devient un argument fort pour développer des projets.

Je dois tout de même dire que je possède 4 casquettes : élu local à Marcoussis, conseil de l'état, enseignant et agence urbanisme et paysage.

Le cas du Triangle Vert est la démonstration qu'il n'y a pas de question agricole dans un PLU s'il n'y a pas de volonté politique de mettre en œuvre les ressources et les valeurs des territoires. Le projet visant à « une nouvelle solidarité ville campagne » ne s'inscrivait pas dans la constellation des projets franciliens qui traitent aujourd'hui de ces mêmes sujets. Le Triangle Vert est le résultat de la réunion de cinq communes (Marcoussis, Saulx les Chartreux, Nozay, Villebon, Champlan) prenant acte de leurs responsabilités et que l'échelle d'action n'est pas communale mais bien intercommunale et que leur (projet de) territoire n'est pas contradictoire avec l'idée de ville. Quel que soit l'orientation politique, elles sont responsables ensemble des enjeux agricoles. Le Triangle Vert se définit notamment par le fait qu'il ne s'agissait pas d'un espace urbain au départ. L'urbanisation s'est faite autour mais pas dans son centre, constitué de la vallée de l'Yvette, du plateau de l'Oseille et de la vallée de la Salmouille. L'espace est donc défini par défaut et menacé par le fait qu'il risque d'accueillir en son sein ce que les intercommunalités puissantes ne souhaitent pas accueillir chez elles.



L'initiative du Triangle Vert a voulu en finir avec l'idée que l'étalement urbain est une fatalité. Un élu périurbain est en effet un élu des villes et un élu des champs. Il s'agit dès lors de prendre ses responsabilités et de montrer que l'étalement urbain n'est pas contradictoire avec le projet urbain. C'est comme cela qu'a démarré, à l'échelle communale puis des cinq communes, l'idée de la prise de responsabilité urbaine des acteurs face à la nécessité de production de logements, mais aussi réinventer une agriculture de proximité avec une ville de proximité et qu'on pouvait articuler les deux ensemble.

Trois collèges animent le Triangle Vert : un collège des communes (les conseils municipaux qui sont porteurs du projet), un collège des agriculteurs, ceux-ci mettant

en œuvre le projet et enfin le collège des usagers de l'espace, qui défendent et s'approprient le projet pour le rendre indiscutable.

Le projet vise à créer un triangle vertueux en redonnant confiance aux agriculteurs. A ce titre, le PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) a été un outil important puisqu'il a permis, sur les territoires sur lesquelles les communes sont d'accord, que la Région se substitue aux propriétaires pour maîtriser le foncier dans l'optique de garantir la pérennité de l'activité agricole des terres. L'outil a été créé au départ pour les espaces naturels et forestiers puis étendu aux espaces agricoles car la Région a pris conscience qu'on ne pouvait atteindre la ville durable si on n'intégrait pas la question agricole.



Deux exemples de réalisation peuvent être esquissés. Les potagers de marcoussis, hébergés aux limites de la plaine, qui a permis aux agriculteurs de reprendre pignon au cœur de la plaine. On compte aussi le développement d'une conserverie et d'une ferme agroécologique. Ensuite, la brasserie Ox. Les habitants transforment l'orge bio du plateau de Nozay et ont fait d'un ancien garage un lieu d'urbanité en pleine campagne où on vient brasser sa bière et faire la fête.

Ce qui manque le plus dans ce type de projet, ce n'est pas tant la prise de conscience des élus ou la confiance des agriculteurs mais bien l'appropriation

des habitants. Il y a donc un travail à faire pour que ces agricultures soient indispensables pour les habitants.

Ce qui a permis au projet d'émerger est que les parties prenantes n'ont pas attendu d'être d'accord sur tout (sinon, on ne fait jamais rien) et d'accepter qu'il pourra y avoir des désaccords par la suite. Ensuite, une gouvernance légère par le statut d'association loi 1901 a permis aux communes de partir dans le projet sans avoir d'engagement si grave, ce qui a permis de se parler, de s'accorder au moins sur l'essentiel même si on ne peut s'engager sur tout.



La Plaine de Montjean se situe aux portes de Paris, dans la continuité d'Orly. Que faire de si belles terres avec une pression foncière ? Appendice du plateau d'Orly. Pas d'avions mais ressources importantes (pépinière de Paris, espaces de qualité environnementale et écologique, au bord du MIN) mais des communes qui tournent le dos au territoire. On réinvente des situations pour qu'ils ne tournent pas le dos au territoire agricole, qu'elles retrouvent un pignon sur ville. Transformer ce territoire agricole pour qu'il devienne indispensable pour les communes riveraines et accessibles et partagé et faire en sorte que ces communes situées au bord retrouvent une situation valorisante. On produit l'alimentaire (MIN), le vert (pépinière), l'eau (par le plateau), et l'habité. On aborde alors la question de la restauration du système hydraulique, d'un renouveau d'un territoire agricole et maraîcher et d'un nouveau maillage d'espace naturels

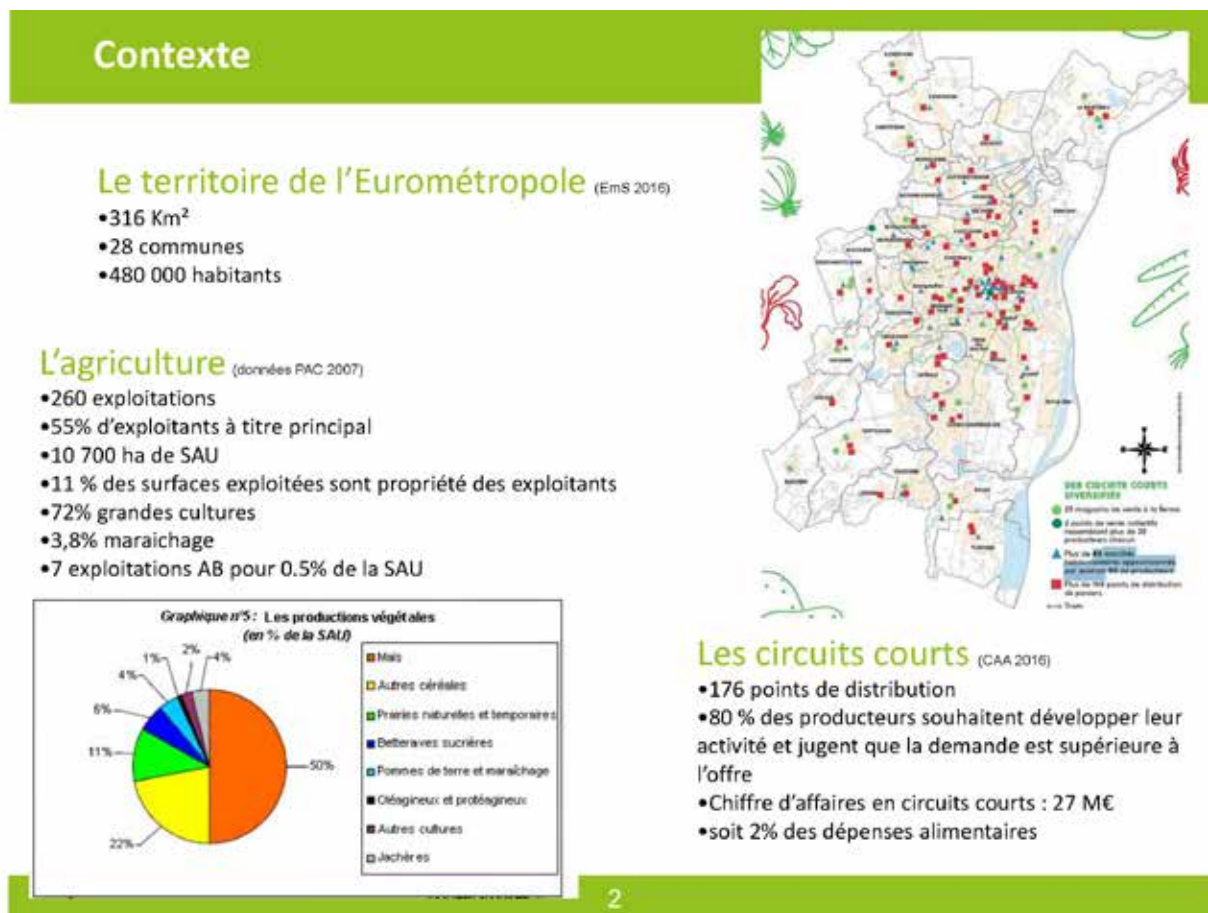
mais aussi d'espaces accessibles aux publics (puisque l'espace public fait souvent défaut dans la campagne) et l'accueil des 20 000 logements (horizon 15 ans) nécessaires sur les bords et non au cœur du plateau comme initialement prévu. Il y a donc sur l'urbanisme des franges, une capacité de transformation très importante. Avec l'arrivée du tram à Rungis, l'aérogare d'Orly, le RER C, on a la démonstration de la capacité d'un territoire d'être un emblème du renouveau du rôle de l'agriculture comme étant au cœur de la ville.

Il n'y a pas de projet possible s'il n'y a pas de portage politique derrière. Les ressources du territoire ne suffisent pas. Ce projet peut d'ailleurs se faire avec les partenaires privés comme ce parc d'activité Silic qui travaille sur sa capacité à cohabiter avec le plateau de Montjean. De manière à diversifier son patrimoine par l'accueil de logements.



Le projet agricole et le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.

Par Anne FRANKHAUSER - Chargée de mission agriculture périurbaine Eurométropole de Strasbourg.



Anne FRANKHAUSER

La politique agricole a été amorcée en 2008 et en 2010 par la mise en place d'une stratégie globale, volontariste et concertée. Globale car elle porte sur quatre enjeux qui sont :

- Préserver les espaces agricoles et les exploitations agricoles.
- Développer une agriculture durable.
- Développer les circuits courts.
- Renforcer les liens agriculteurs-citadins.

Ces enjeux sont venus au fur et à mesure. L'entrée de départ était les circuits courts, mais élargie à la question du foncier et à la diversification grâce au partenariat avec la Chambre d'agriculture. Donc une première opération événementielle : la ferme en ville, qui a permis de recréer ce lien entre ville et campagne.

Les actions sont cadrées par une convention cadre qui est signée sur 5 ans, qui percole au travers de programmes d'actions, écrits de manière à ce qu'ils puissent s'étaler sur plusieurs années sans devoir être réécrits. Des conventions financières sont établies

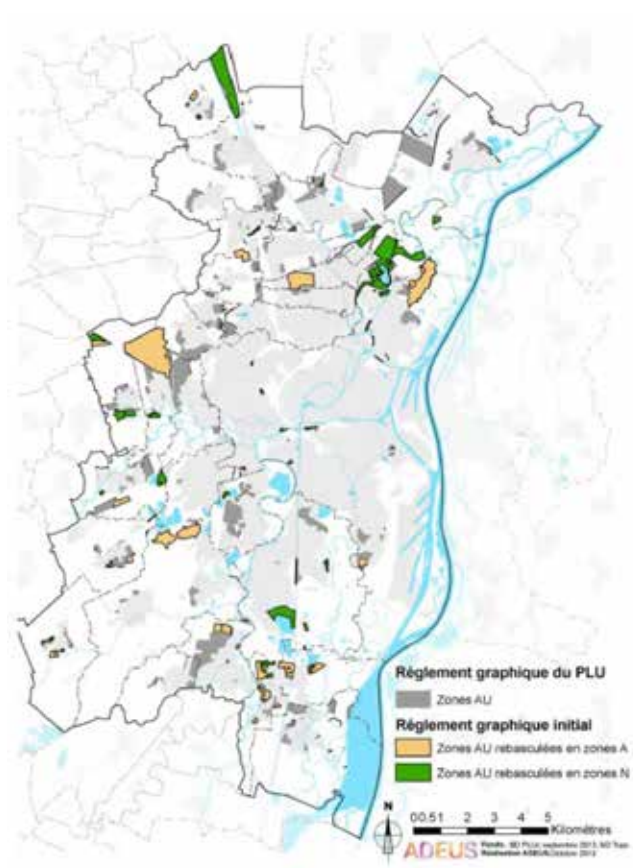
avec la Chambre d'agriculture et l'OPABA (Agriculture Biologique et Biodynamique en Alsace) pour leur permettre de développer les ressources humaines nécessaires au développement de ces actions. Le comité de pilotage comprend des agriculteurs, les maires des 28 communes, l'agence de l'eau et l'Etat (DDT et DRAAF).

En ce qui concerne l'urbanisation, ce sont 10 700 ha de SAU dont 2 800 ha étaient classés en zone AU aux POS/PLU de 2008. Le PLUi est un outil et on a essayé de voir comment il peut être utilisé au mieux, quelles sont ses limites, et comment il peut être exploité et combler ces limites. En ce qui concerne l'agriculture, des orientations ont été proposées :

- Identifier les zones agricoles qui ont vocation à être pérennisées.
- Assurer le fonctionnement et les possibilités de développement des entreprises agricoles.
- Veiller à la circulation des engins agricoles au sein des nouvelles opérations.
- Concilier le développement des entreprises agricoles avec les enjeux environnementaux.

Concernant la première orientation, comment faire pour pérenniser les zones agricoles ? Comment « inverser le regard » ? Il a été décidé de discuter avec les communes de chacun de leurs projets et voir dans quelle mesure ils peuvent être questionnés.

En parallèle, un travail a été mené avec la profession agricole (Chambre d'agriculture et délégués communaux donc les représentants des agriculteurs dans chaque commune) pour leur exprimer notre vision de l'agglomération et trouver des points d'échanges. De là débouche des zones agricoles à pérenniser. Des 2 800 ha de zones AU des POS/PLU, 850 sont reclassés en A ou N.



Au final, c'est 83% de la surface agricole totale qui sont classés en zone A ou N, 51% du territoire est classé comme inconstructible et plus de 60% de l'urbanisation qui se fait dans l'enveloppe urbaine.

Concernant la deuxième orientation (le développement des entreprises agricoles), la question a été de savoir comment adapter la constructibilité en fonction des besoins des agriculteurs ? Comment utiliser le PLUi pour favoriser la diversification agricole ? La Chambre

d'agriculture a contacté et rencontré les agriculteurs de l'Eurométropole afin de prendre connaissance de leurs projets de développement. Avec ces informations-là, il a été possible d'identifier les secteurs de développement avec des paliers de constructibilité agricole en 8 niveaux (0=inconstructible et au plus on monte, au plus cela devient constructible pour l'élevage ou le logement de fonction).



Le zonage agricole a donc été pastillé (donc rendu constructible à ces endroits) pour permettre le développement agricole sans que cela ne vienne en conflit des projets d'extension des zones urbaines. L'objectif étant ainsi de pérenniser l'activité agricole.

La circulation des engins agricoles a été prise en compte mais c'est assez ténu. Au travers des OAP, on dit qu'il faut des accès aux parcelles agricoles lors de l'implantation de nouvelles constructions. Les détails sont discutés au moment du projet en lui-même, en dialoguant avec la profession agricole.

Dernière orientation, le lien avec la trame verte et bleue. Composante identitaire qui doit être un atout, l'utiliser comme un élément qualitatif et non comme une contrainte. Ce message a dû être passé auprès de la profession agricole. Ils ont une OAP trame verte et bleue sur tout le territoire. Sur les zones agricoles, il y a des dispositions spécifiques en la matière, sans empêcher les constructions agricoles.

En travaillant avec la profession agricole, quatre enjeux ont été identifiés. Le premier est de pérenniser les terres agricoles et maintenir les entreprises agricoles. Pérenniser les terres a été fait au détour du PLU (850ha). Mais ça ne suffit pas, l'idée est aussi de maintenir les exploitations agricoles qui peuvent être impactées par l'urbanisation. On continue donc le dialogue entre communes, profession agricole et métropole autour des permis de construire en zone agricole. La Chambre d'agriculture et la Direction Départementale des Territoires (DDT) sont souvent interrogés pour donner leur avis sur les projets de constructions. Ils ont écrit un guide de la constructibilité ce qui leur permet de

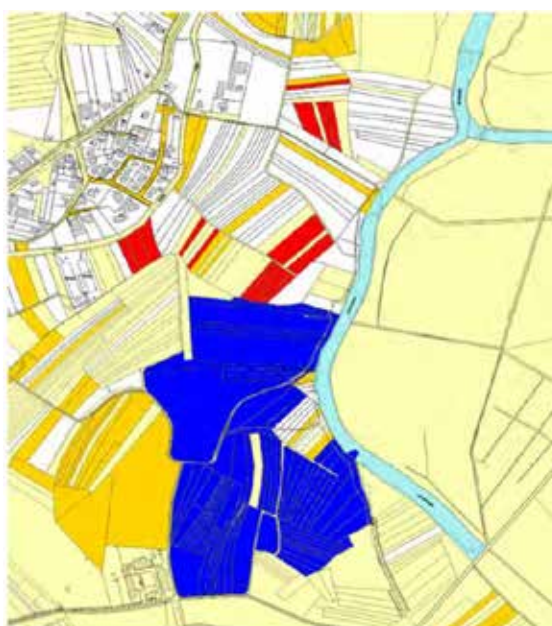
donner des avis convergents lorsqu'ils sont consultés.

Le dialogue se fait également autour des projets d'agriculture durable (troisième axe). Comment faire pour impulser des projets d'agriculture durable ? Le travail est en cours et a une connexion avec le PLUi.

Premier exemple : un petit terrain de 30 ares en friches appartenant à la ville et qui va être alloué sous forme de bail rural à clause environnementale à une structure qui fait de l'insertion par le maraîchage. Elle porte un projet de poules pondeuses pour un public différent (féminin). La parcelle leur est louée, la métropole fait les aménagements. Il faut donc redéfinir le zonage qui était en zone naturelle et qui passe en zone agricole.

Deuxième exemple : 100ha, la commune est propriétaire d'une partie (10ha) qui veut développer une agriculture de proximité. Sur les parcelles propriétaires, ils veulent exproprier. Mais le PLU vient modérer en disant qu'il faut dialoguer. En plus, une partie était en U puis passe en A. On peut poser une pastille de construction et la localisation dépend du dialogue.

Troisième exemple : commune de Robertsau. La ville a une opportunité de rachat d'une partie des terrains (18 ha, en bleu sur l'illustration ci-dessous). C'est une vraie opportunité car il n'y a pas de locataire agricole. Le propriétaire fonctionne par prestation de service. Si on se rend propriétaire, on peut immédiatement y faire ce que l'on souhaite (cahier des charges, appel à candidature...). S'il y a un locataire, il faut d'abord discuter avec lui, ce qui rend le processus plus long et plus incertain.



Zone d'activité agricole - achat de 18 ha à la Robertsau

La question des projets urbains. Il a été décidé avec la Chambre d'agriculture de faire une méthodologie générique puisqu'avant 2010, la collectivité ne se posait pas de questions, elle prenait sur ses réserves foncières situées en zone agricole et les exploitants se faisaient souvent écartés sans autre explication. Il a été décidé de prévenir et de prendre des égards en :

- Faisant un diagnostic du secteur d'étude. La Chambre aide à qualifier l'économie agricole sur ce périmètre. Que font les agriculteurs, comment ils vivent.

- En ayant une information collective quant au projet, au calendrier, aux délais de libération des terrains, au périmètre...

- En indemnisant pour la perte des terrains. Un travail d'écriture de protocole décrit les modalités d'indemnisation des agriculteurs. Des principes sont établis pour que les choses se passent de manière générique et dans une maison où il y a beaucoup de services et d'interlocuteurs et où tout le monde doit avoir des réflexes communs. Ce protocole indemnise (en plus de la perte foncière) en termes de redéploiement d'éléments d'actifs sur un autre terrain. En recroisant avec la volonté de la métropole d'une agriculture qualitative, l'agriculteur aura 10% de plus s'il développe une activité équivalente à ce qu'il faisait avant, 40% de plus s'il s'oriente vers du maraîchage ou tout autre activité qui permet d'atteindre les objectifs de politique agricole.

La question des projets urbains permet également d'assurer une gestion précaire des parcelles dès lors qu'elles auraient été indemnisées mais qu'elles n'auraient pas encore été mises en phase de commercialisation.

Comment faire pour que le projet urbain compte l'agriculture comme un élément de programmation ? La zone commerciale nord en est un exemple. Un promoteur est prêt à se lancer dans la modernisation à partir du moment où il a des ha pour construire de nouvelles boîtes à chaussures. La métropole est d'accord pour laisser une partie constructible. L'aménageur veut développer un agro parc. L'espace à y consacrer a été défini (11ha) en parallèle à un cahier des charges (un magasin d'agriculteurs pour la vente directe, un restaurant approvisionné localement et un espace pour la production maraîchère biologique). A partir de là, une publication est faite et on obtient des candidatures de producteurs du département. Deux collectifs se portent candidats. Dont un est choisi car il propose une gamme complète de produits et car il est mieux structuré. Ils travaillent avec l'aménageur pour la mise en place de tout cet espace. L'aménageur va mettre en place un bail avec une holding qui contient le magasin de producteurs, le restaurant et la production maraîchère. Ceux qui ont dû évacuer la zone ont pu candidater à l'aménagement de la zone. Ils ont été intégrés au collectif d'agriculteurs qui a été désigné. Le projet devrait voir le jour en 2018.



<p style="text-align: center;">« DEM'INGEPOLE »</p> <p style="text-align: center;">Programme électoral pour une majorité renouvelée</p> <p style="text-align: center;"><i>Réunion de Quartier Vallon de VERTVILLE</i></p> <p style="text-align: center;">2019</p>

Les engagements des liste investies par DEM'INGEPOLE pour votre secteur:

- **Ramener la nature en ville** : rénover les places existantes et les espaces publics en les végétalisant au maximum, reconquérir les friches urbaines, militaires et hospitalières et remettre en valeur les ruisseaux périurbains par des aménagements doux et paysagers. Priorité absolue de créer un maillage vert de détente à destination des habitants. Planter si possible plus d'arbres sur les voiries, et obliger tous les nouveaux immeubles à créer des coeurs d'îlots paysagers en pleine terre.
- **Développer l'artisanat le commerce de proximité** : accompagner la création d'entreprises en permettant la construction de locaux de type « pépinières d'entreprises », notamment à destination des petites et moyennes entreprises. Favoriser l'installation des commerces en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, à proximité du centre-ville au plus près des habitants.
- **Promouvoir la culture et le sport** : inciter à la réhabilitation du patrimoine industriel de la commune pour y accueillir des projets culturels variés dont un projet de festival associatif dédié développement durable, projet de création d'une nouvelle médiathèque intercommunale à proximité du collège et du gymnase de Vertville. Ce secteur de l'agglomération à en manquer : Dem'ingépole s'engage pour la création d'une piscine métropolitaine au cœur du projet intercommunal pour favoriser la pratique de la natation.
- **Développer les mobilités douces** : se battre pour obtenir des axes de transport structurants, cadencés et « propre » pour relier le cœur de l'agglomération. Favoriser dans nos quartiers une ville des courtes distances en améliorant la place du piéton, des vélos et des personnes à mobilité réduite dans l'espace public existant, et en aménagement des voiries nouvelles apaisées permettant de faciliter la fluidité de la circulation dans le centre-ville tout en desservant en sécurité les quartiers. Le réseau des sentiers du / vers le vallon sera également réhabilité et développé.

- **Construire des logements adaptés** : favoriser la construction de logements pour tous, notamment des logements sociaux pour rattraper le retard de la commune, des logements adaptés pour les étudiants et les seniors, et des logements en accession à la propriété correspondant aux attentes des jeunes ménages pour attirer à nouveaux les familles dans le centre-ville.
- **Favoriser l'enfance et l'éducation pour tous** : rénover le centre aéré communal existant, et construire un nouveau groupe scolaire sur un terrain à acquérir à proximité du centre-ville. Priorité absolue de pouvoir accueillir les enfants de maternelle et de primaire dans de bonnes conditions. Offrir 50 places supplémentaires en crèche pour favoriser le retour des familles en première couronne d'INGECO et faciliter la vie des habitants.
- **Promouvoir l'agriculture en déclin** : fière de son passé agricole, INGEPOLÉ veillera à ce que le développement urbain ne fasse pas concurrence à l'activité agricole restant sur ses communes. Priorité au renouvellement urbain sur les friches urbaines et promotion d'une agriculture periurbaine respectueuse de l'environnement et de la qualité du cadre de vie au sein du tissu urbain. Dem'Ingepole s'engage à soutenir les jeunes candidats à l'installation ainsi que l'agriculture partagée et citoyenne partout où cela est possible, dans une optique de sécurisation alimentaire du territoire.

Annexe B

INGEPOLE EN QUELQUES CHIFFRES (2018)

Démographie :

Population 2015 (INSEE) : 350.000 habitants

Evolution de +1.8% sur la période 2002-2012

60% des ménages sont composés d'une seule personne. Les familles avec enfants représentent 20% des ménages, en baisse de -5% sur la période 2002-2012. Départ des jeunes ménages avec enfants pour les communes environnantes

Les 65 ans et + représentent 30% de la population, en hausse de +10% sur la période 2002-2012

Habitat :

La Métropole a un taux de logements sociaux de 19% au sens de la loi SRU

500 ménages de la commune sont dans l'attente d'un logement social en moyenne

Il n'y a pas de liste d'attente pour les logements en résidence étudiante

Le parc de logements existant est constitué à 65% de petits logements (essentiellement T2 / T3), et la part des logements en collectif atteint 79%, même en petite couronne.

65% des logements datent des années 1960 / 1970 et présentent des difficultés énergétiques

Emploi :

La Métropole bénéficie d'un dynamisme économique fort (12 emplois pour 10 actifs occupés résidents)

Cependant des restructurations industrielles ont représenté une perte de -2500 emplois sur la période 2002-2012

Le diagnostic économique montre une carence de l'offre en locaux d'artisanat et d'activités, ainsi que tertiaires dans une moindre mesure.

En revanche, l'offre commerciale est abondante : la Métropole offre plus de 1500m² de surface commerciale pour 1000 habitants. Malgré cela, peu de petites surfaces alimentaires et de commerces de proximité présents dans les centres-villes

L'environnement :

Les espaces verts représentent un ratio d'environ 130 m² / habitant, nettement supérieur aux ratios des autres métropole, patrimoine vert auquel les habitants tiennent beaucoup.

80% des logements sont situés à moins de 4 minutes à pied d'un espace vert ou naturel.

La S.A.U. de la Métropole représente 24% et les boisements forestiers près de 26% du territoire. communes environnantes. La métropole héberge 40 exploitations agricoles, ainsi que 12 centres équestres y compris en milieu urbain, dont plusieurs envisagent de déménager en première couronne.

Les surfaces imperméabilisées par le bâti et les voiries publiques représentent près de 60% à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Agro-quartier du Vallon de VERTVILLE

Vertville Aujourd'hui :

53 ha de nature aux portes de la ville , dont :

- 28 ha de friche industrielle « SNCF Réseaux » partiellement dépolluée et enrichée
- 1,2 ha de friche de l'ancien collège
- 1 secteur d'équipements publics (nouveau collège, grands équipements sportifs)
- 22 ha d'activités agricoles
- plusieurs zones de jardins ouvriers, verger conservatoire et de friches boisées

Orientations principales:

Des études pré-opérationnelles sont engagées depuis 2018 par INGEPOLE sur le secteur « Vallon de VERTVILLE », en lien avec les 3 communes concernées et sur la base d'un mandat d'études préalables confié au Cabinet URBIDEES assisté des bureaux d'études TRANSITDOUX et AGRIBON.

Il s'agit de disposer d'un projet urbain durable et écologique à traduire dans le futur PLUi en précisant la programmation urbaine possible sur ce secteur, ainsi que sa faisabilité technique et financière, avant un passage à l'opérationnel. Le calendrier se sera en phase avec le PLUi en cours d'élaboration pour fin 2023.

Le projet s'oriente vers un agro-quartier (un quartier articulé, selon les scénarios, autour de terres cultivées (ferme équestre, ferme pédagogique, vergers, maraichage, jardins ouvriers ou partagés etc.) intégrant au moins une exploitation agricole autonome, mettant en valeur cette composante forte du territoire. Il respecte parfaitement les enjeux de trame verte et bleue.

Chiffres-clefs :

	Scénario BATIRVITE « La ville archipel intense »	Scénario alternatif
Espaces ouverts	25 ha	34 ha
- Emprises agricoles maintenues	16ha	18ha
- Nouvelle exploitation agricole	-	6ha
- Trame verte	9ha	10ha
Emprise aménagée	28 ha	19 ha
Nb de logements	1000 à 1300	600 à 800
Densité	37 à 42 logements/ha	32 à 36 lgmts/ha

**MONTANT MAXIMAL HT DE LA PART "EXPLOITATION AGRICOLE" SOUHAITEE DU PROJET
(scénario alternatif)**

ACQUISITIONS	1 030 000 €
TRAVAUX	1 500 000 €
ETUDES, MAITRISE d'ŒUVRE et CHARGES DIVERSES	255 000 €
TOTAL "VOLET EXPLOITATION AGRICOLE DU PROJET"	2 785 000 €

ANNEXE D

Financement des projets

Ratios moyen sur la métropole d'INGEPOLE (2018)

<i>Description</i>	<i>Coût - Hypothèse haute</i>	<i>Coût - Hypothèse basse</i>
Travaux préparatoires (<i>coût des travaux hors maîtrise d'oeuvre, OPC, CSPS et frais de maîtrise d'ouvrage</i>)		
Démolition/Déconstruction de bâtiments	500 euros HT / m ²	100 euros HT / m ²
Dépollution des sites et sols pollués	100 euros HT / m ²	10 euros HT / m ²
Foncier (<i>coût d'acquisition hors frais divers, documents d'arpentage et frais d'actes notariés</i>)		
À bâtir pour activités économiques	200 euros HT / m ² SDP	100 euros HT / m ² SDP
À bâtir pour logements	600 euros HT / m ² SDP	300 euros HT / m ² SDP
Pour équipements publics d'infrastructures	90 euros HT / m ² d'emprise au sol	30 euros HT / m ² d'emprise au sol
Pour équipements publics de superstructures Terrains cultivables	300 euros HT / m ² SDP	150 euros HT / m ² SDP
Aménagement d'espaces publics (<i>coût des travaux hors maîtrise d'oeuvre, OPC, CSPS, etc.</i>)		
Voiries nouvelles	250 euros HT / m ²	150 euros HT / m ²
Requalification des voiries existantes	150 euros HT / m ²	50 euros HT / m ²
Réseau d'eau potable	400 euros HT / mètre linéaire	200 euros HT / mètre linéaire
Réseau d'assainissement	800 euros HT / mètre linéaire	400 euros HT / mètre linéaire
Éclairage public	400 euros HT / mètre linéaire	200 euros HT / mètre linéaire
Espaces verts	100 euros HT / m ²	50 euros HT / m ²
Place publique	350 euros HT / m ²	250 euros HT / m ²
Équipements publics (<i>coût des travaux hors maîtrise d'oeuvre, OPC, CSPS, etc.</i>)		
Groupe scolaire (100 logements génèrent un besoin de ± 0,8 classes)	700 000 euros HT / classe	350 000 euros HT / classe
Crèche (100 logements génèrent un besoin de ± 5 berceaux)	40 000 euros HT / berceau	20 000 euros HT / berceau
Piscine publique	10 000 euros / m ² de bassin	16 000 euros / m ² de bassin
Constructions (<i>coût des travaux hors maîtrise d'oeuvre, OPC, CSPS, etc.</i>)		
Logements neufs	2 000 euros HT / m ²	1 000 euros HT / m ²
Réhabilitation logements	2 500 euros HT / m ²	750 euros HT / m ²
Activités économiques neuves	1 500 euros HT / m ²	750 euros HT / m ²
Réhabilitation activités économiques	2 000 euros HT / m ²	500 euros HT / m ²

ANNEXE E

« Orientations générales du PADD – Secteur Vertville » (extrait) – 2018

Deux grands principes d'aménagement durable de l'ensemble du Secteur Vertville sur l'urbanisme de proximité ont ainsi été posés :

1. Développer la structure multipolaire du territoire pour rationaliser les modes de déplacement et la gestion du foncier

1.a Identifier et renforcer les polarités du territoire :

- Identifier un réseau de *polarités de proximité* qui sont définies par la concentration, existante ou projetée, d'offre en transport collectif, de commerces et services.
- Programmer et concentrer la construction de logements et de nouveaux équipements, commerces ou services, au plus proche de ces polarités existantes ou à venir.
- S'appuyer sur le réseau de repères symboliques du territoire, sur les éléments de patrimoine historiques et/ou paysagers qui font son identité, pour spécifier le développement de chaque polarité.

1.b Réduire l'usage de la voiture pour rationaliser les modes de déplacement :

- Assurer une desserte en transports en commun la plus attractive possible, pas systématiquement focalisée sur le centre de l'agglomération mais offrant si possible des connexions de périphérie à périphérie, concentrée sur des points d'intermodalité, équipés de parking-relais et autres services (abri vélos, etc.).
- Assurer la cohérence entre ces points d'intermodalité et les polarités de proximité identifiées sur le territoire.
- Encourager les modes « actifs » (marche à pied, vélo principalement) comme alternative à la voiture pour les trajets de proximité ou pour rejoindre une polarité de transport en aménageant un réseau de pistes dense et offrant des itinéraires plus directs que les trajets voitures (pistes confortables et très repérables).

- « Pacifier » certains segments de voie à caractère trop routier, de manière à y intégrer les circulations douces, à ralentir et limiter le trafic, favoriser une transformation des axes de transit en rues.

2. Valoriser et développer un cadre de vie attractif entre ville et nature

- S'appuyer sur les richesses de ce territoire mixte, entre ville et campagne, pour proposer un mode de vie durable et innovant, en phase avec les désirs du plus grand nombre.
- Mettre en valeur le paysage naturel qui fait la particularité de ce territoire entre ville et nature, de manière à ce qu'il ne reste pas une arrière-scène non explorée de l'espace urbain.
- Préserver les « espaces fragiles » (espaces d'intérêt environnemental, tissus interstitiels), mais surtout reconnaître leurs fonctions et permettre le maintien des usages qui leur sont liés sans forcément tout aménager.
- Proposer un habitat spacieux et calme, de haute qualité environnementale, à la fois proche de la nature et plus compact, situé à proximité des services urbains.
- Reconsidérer les transitions entre les différents tissus urbains, enrichir les formes urbaines et structurer la ville par les espaces publics.
- Assurer une transition physique et programmatique entre rural et urbain, par l'aide au développement d'activités agricoles, de découvertes, de loisirs, de commerce de proximité.

**Extraits du Règlement du PLU – Dispositions générales
Secteur de VERTVILLE****DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

1 - Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **la zone UA** correspond à la partie centrale ancienne et relativement dense de la commune qui compte de l'habitat et des commerces et services de proximité.
- **la zone UC** correspond aux espaces occupés par de l'habitat de type pavillonnaire individuel.
- **la zone UD** regroupe les immeubles d'habitat collectif ainsi que des commerces et des services de proximité.
- **la zone UE** correspond aux équipements d'intérêt collectif de la commune.
- **la zone UL** recouvre le secteur à vocation de grands équipements, de sport et de loisirs sur l'ancienne emprise du collège et du gymnase.
- **la zone UX** accueille les constructions à usage principal d'activités. Elle comprend un secteur UXa apportant une limitation à la nature des activités admises.

2 - Les zones à urbaniser :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- **la zone 1 AU** qui regroupe les secteurs de la commune non équipés, destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à moyen terme pour une vocation mixte à dominante d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les travaux et opérations devront être compatibles aux dispositions inscrites dans les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.
- **la zone 2 AU** dont l'urbanisation prévue à plus long terme que la zone 1 AU nécessite une modification du document.
- **la zone 3 AU** dont l'urbanisation prévue à plus long terme que la zone 2 AU nécessite une modification du document.

3 - Les zones agricoles :

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

4 - Les zones naturelles et forestières :

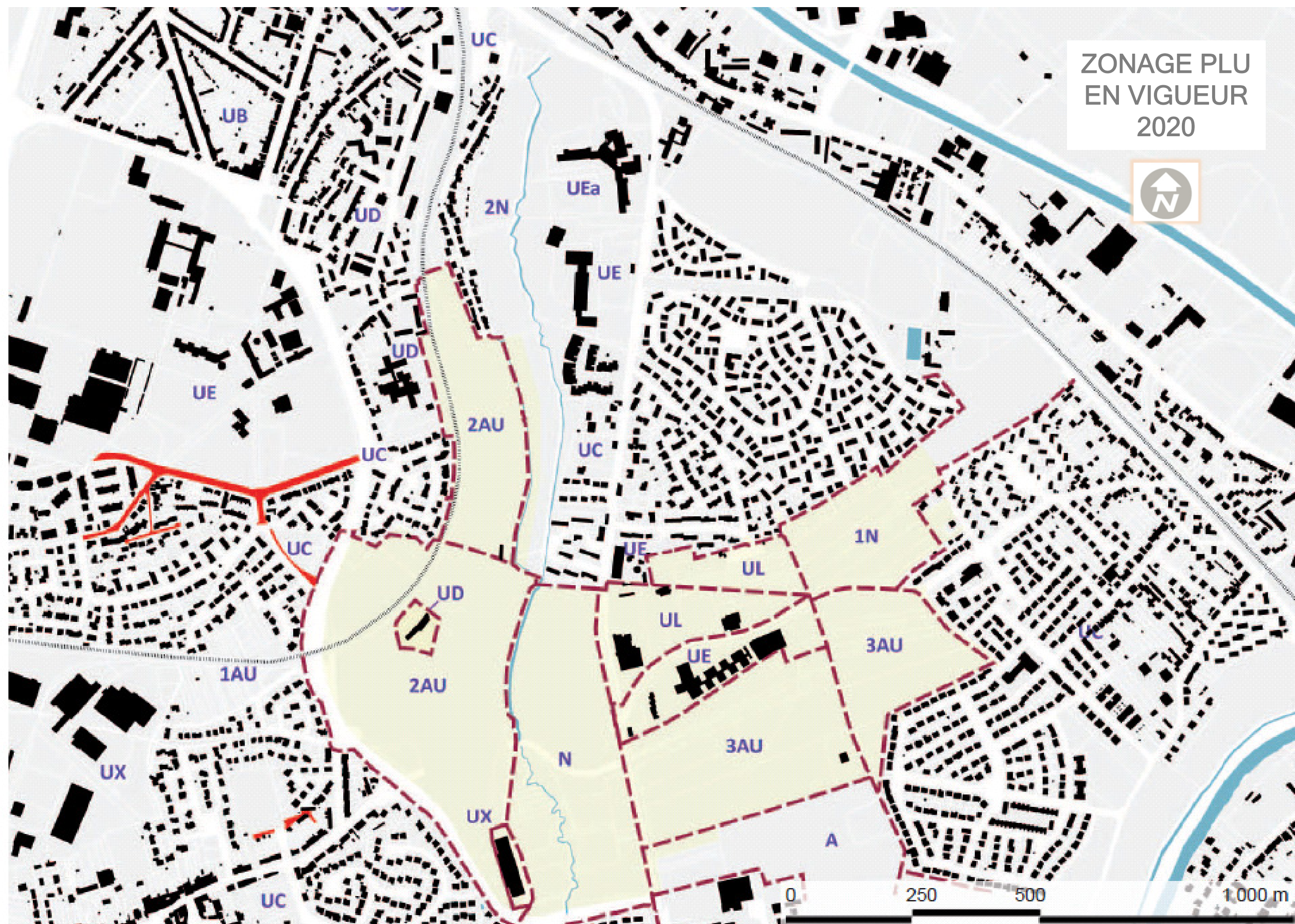
Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels :

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre V du présent règlement sont :

- **la zone N ou 1N**, zone naturelle correspondant à une vaste coupure verte occupant le centre et la partie Nord-Est du territoire. *Elle comporte un secteur Ne destiné à l'accueil des équipements liés aux sports et aux loisirs, ainsi qu'aux jardins partagés.*

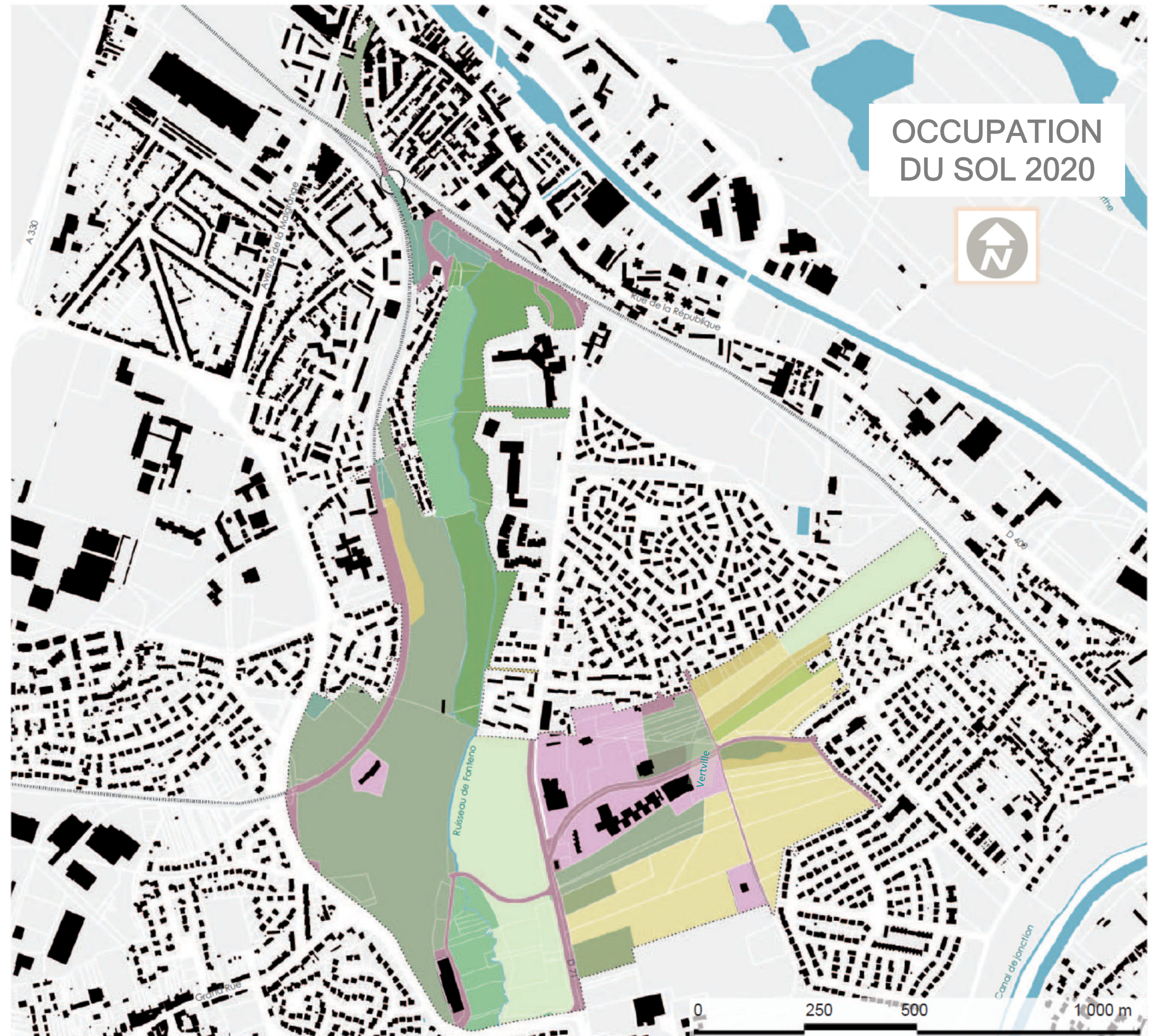
Plan 1 - Propriétés publiques du site du Vallon de Vertville – INGEPOLÉ – 2020





Plan 3 : Occupation du sol du site du Vallon de Vertville – *INGEPOLE* – 2020

- Prairie
- Friche
- Bois
- Pature
- Culture
- Jardin
- Equipement
- Voirie
- Verger
- Dilatation plantée



POTENTIEL DU SITE

UNE ENTRÉE DE VILLE

- Entrée de ville(s) du sud de l'agglomération
- Proche d'axes de déplacements structurants A330, RD 400
- Au contact des espaces agricoles Arc Sud
- Proche des centres limitrophes

AU COEUR DE COMPOSANTES URBAINES ET PAYSAGÈRES MARQUÉES

- Une trame Verte et Bleue
- Des îles-lotissements
- Un espace de transition ville-nature

DES POLARITÉS PROCHES

- Un secteur d'habitat individuel
- Des ensembles de logements collectifs
- Des centres offrant commerces et services de proximité
- De grandes emprises monofonctionnelles

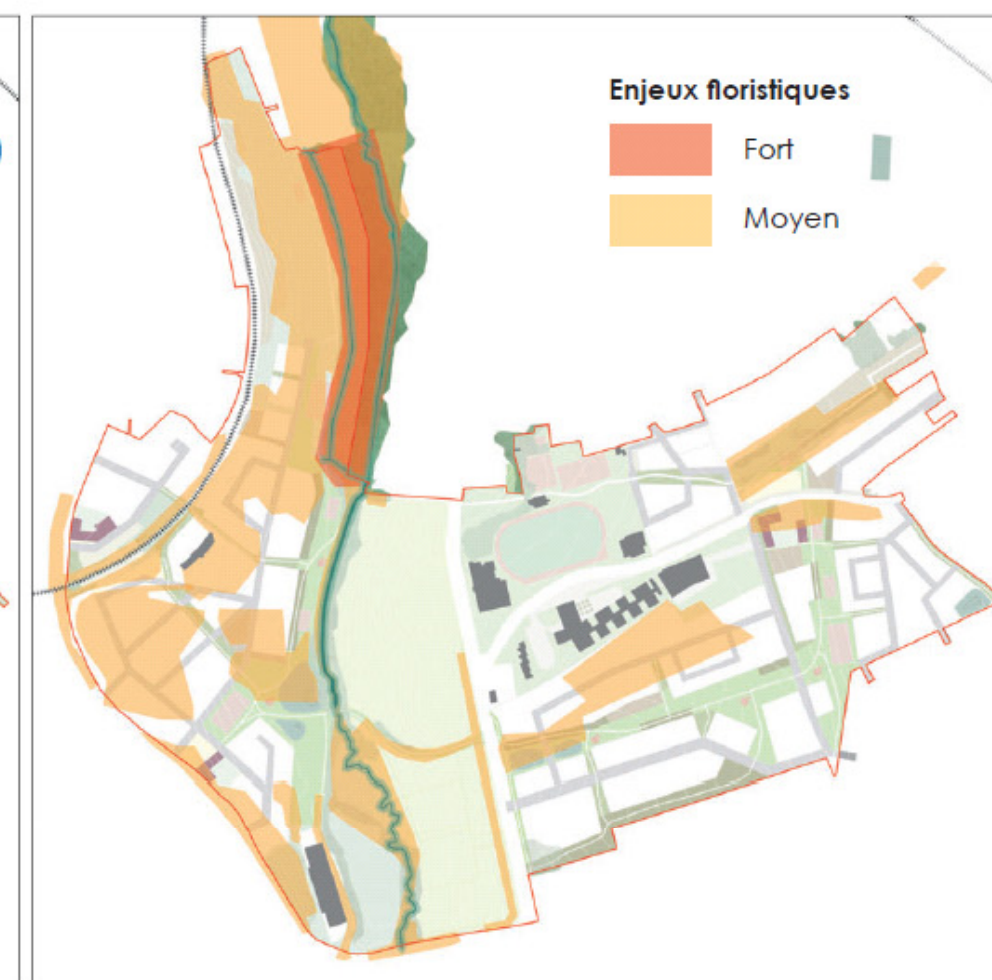
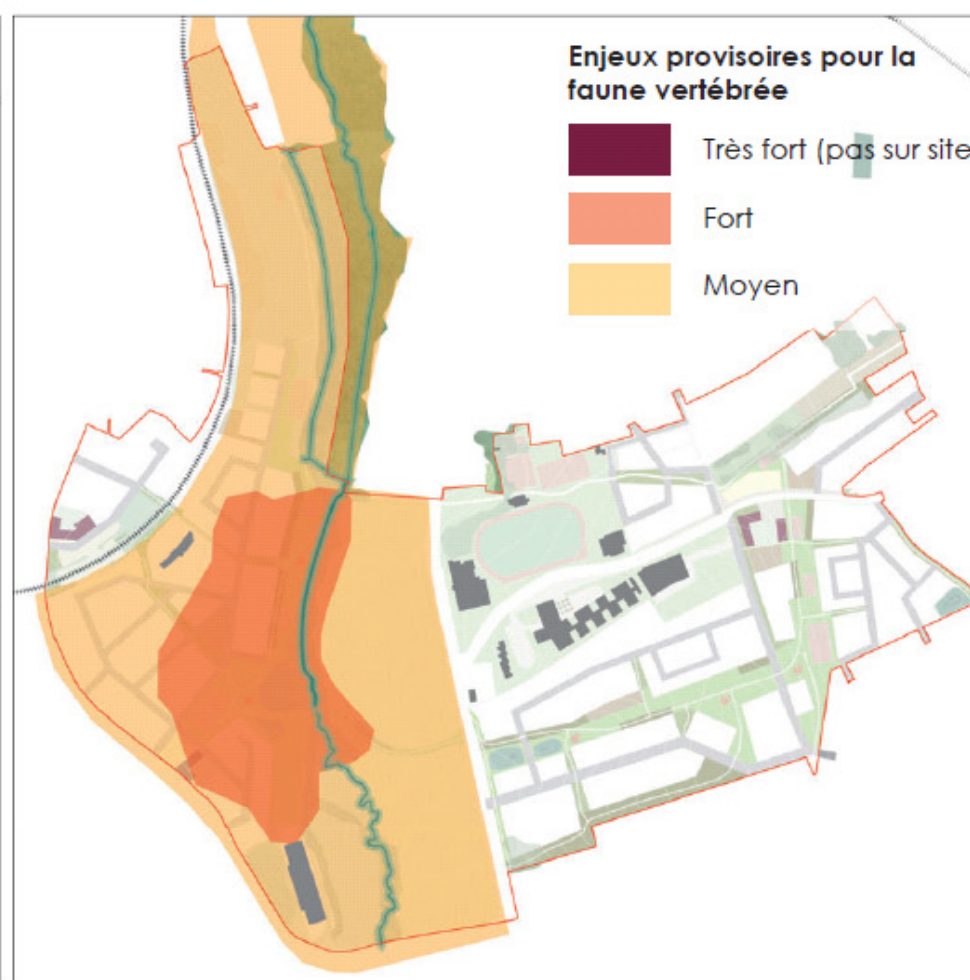
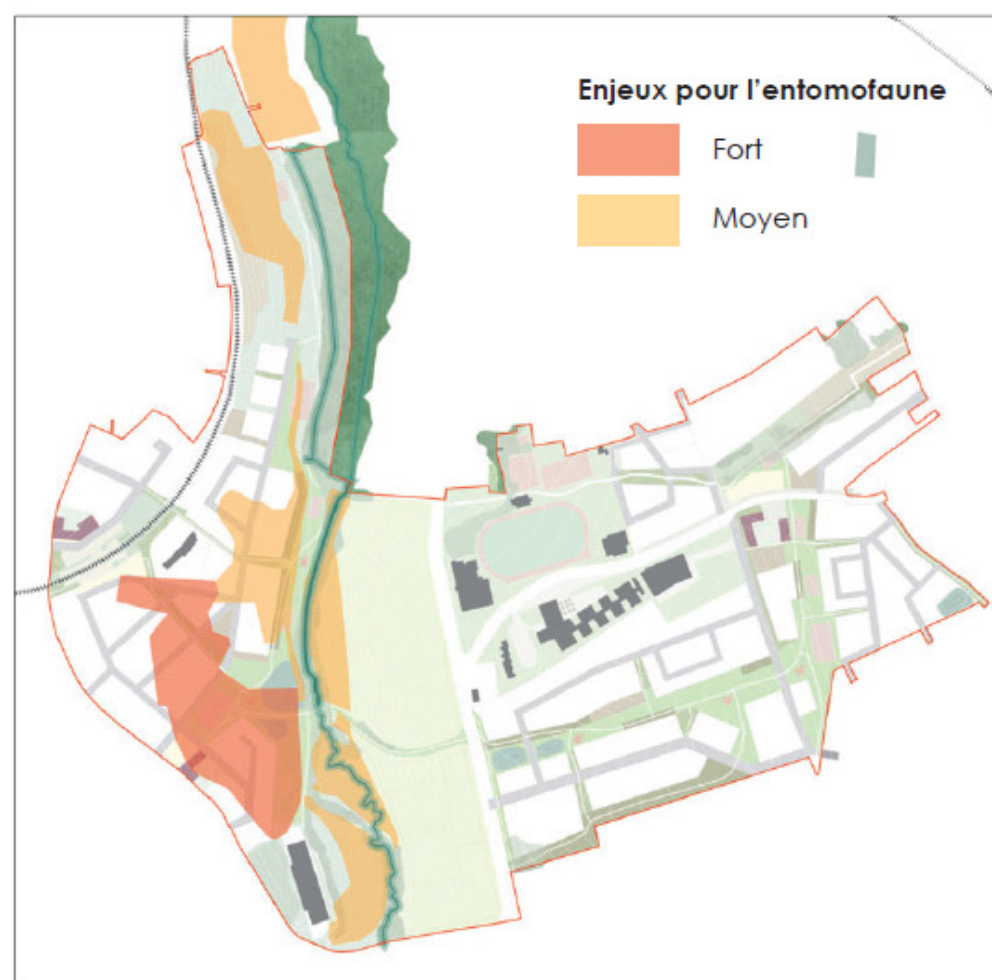
LES ESPACES PUBLICS : UN MAILLAGE À COMPLÉTER

Des espaces publics principalement routiers :

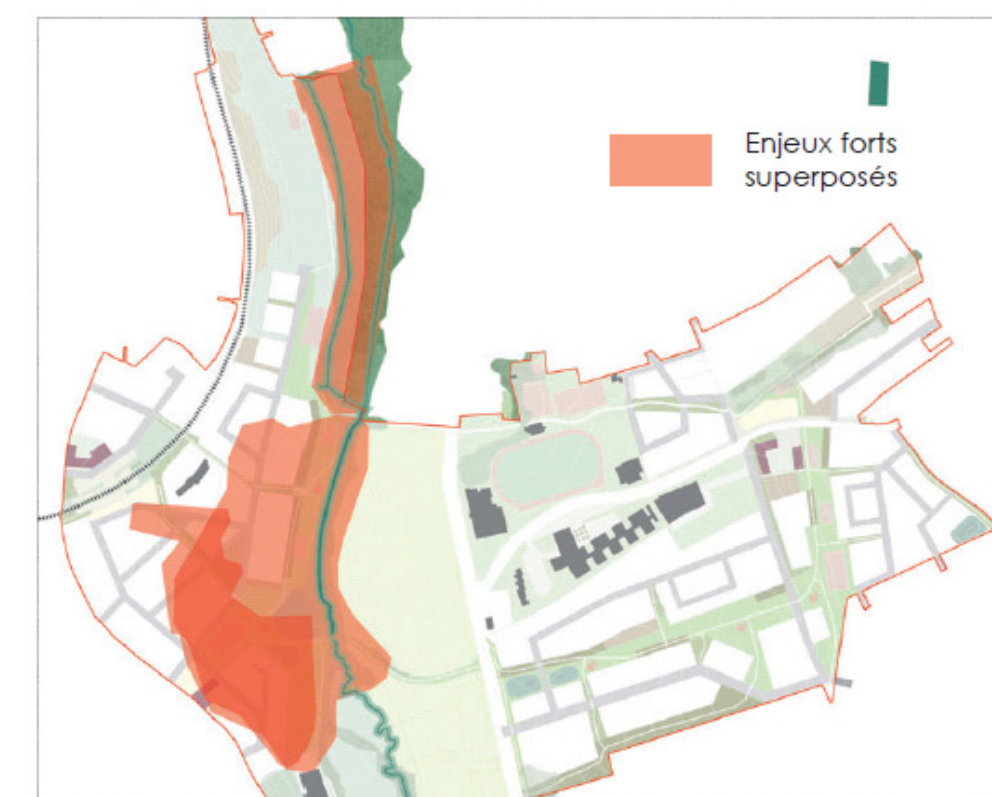
- Plus de voiries que de places, squares...
- Une lecture difficile des liens existants



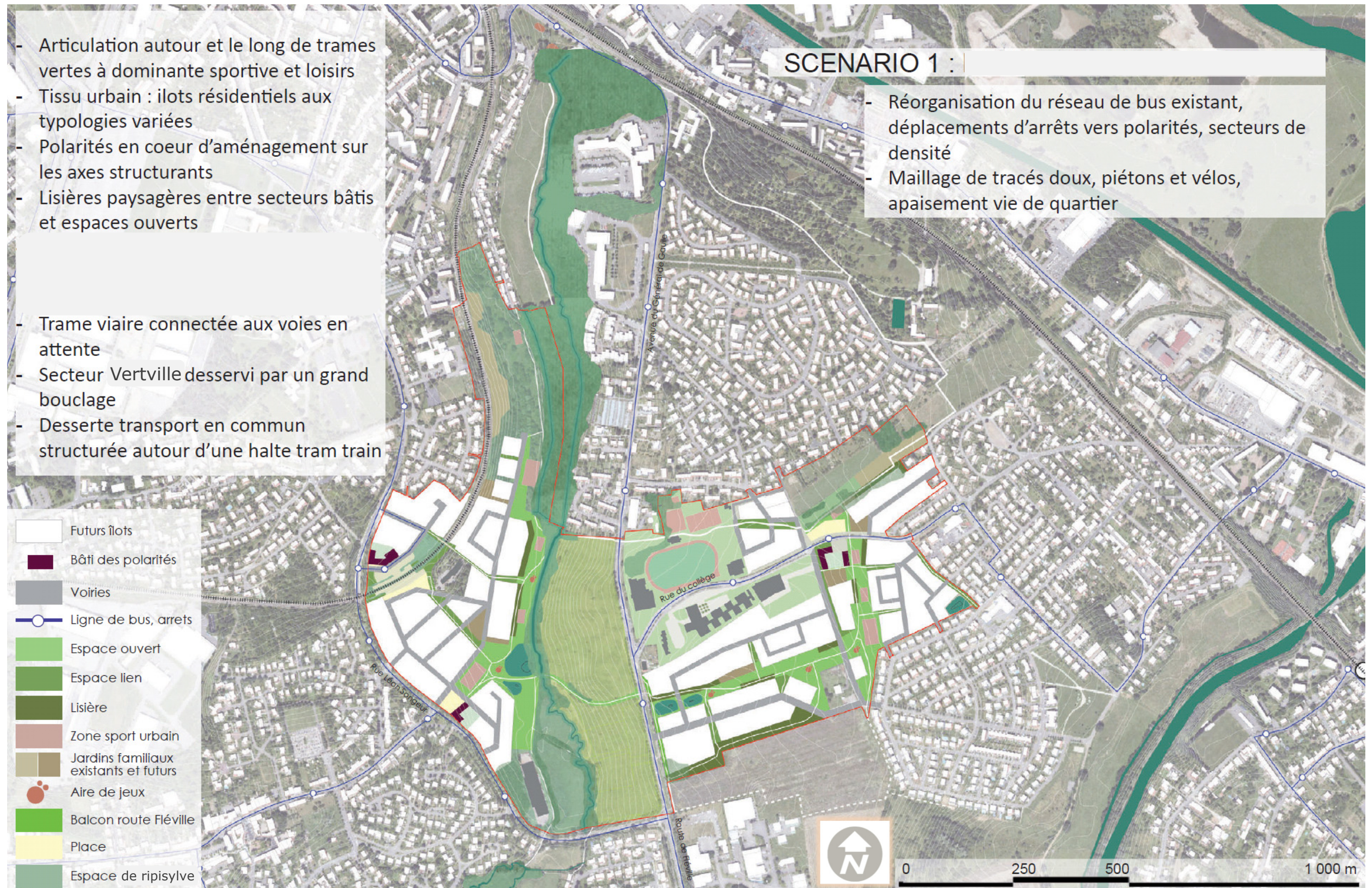
Plan 5 - Enjeux Faune & Flore du site du Vallon de Vertville – *Urb'idées* – 2018



- Des secteurs à enjeux à préciser et à accompagner de prescriptions
- Adapter l'aménagement en prochaine phase selon prescriptions et échanges à venir



Plan 6: Scénario d'aménagement du site du Vallon de Vertville – *BATIRVITE* – 2020



Plan 7 « Plan vierge » - format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie

