

## CONCOURS INTERNE D'INGÉNIEUR TERRITORIAL

SESSION 2023

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 est autorisée.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 88 pages et 3 plans.**

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

*S'il est incomplet, en avertir le surveillant.*

- ♦ Vous 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, chef de projet au sein du service de l'urbanisme opérationnel d'INGEPOLE, une métropole de 300 000 habitants (22 communes).

Au sein de la ville centre de l'intercommunalité, se trouve la friche hospitalière de CHUVILLE de 5.8 Ha, un ensemble désaffecté propriété du centre hospitalier universitaire, occupé par plusieurs bâtiments à haute valeur patrimoniale, érigés au fil du temps autour d'un noviciat de Jésuites (1745). Ce site mis en vente par le CHU présentant des enjeux urbains et patrimoniaux stratégiques, INGEPOLE envisage sa mutation.

Des études ont été pilotées par votre service avec le cabinet URBIDEES afin d'évaluer les enjeux sanitaires, environnementaux, urbains et patrimoniaux de CHUVILLE. La friche est desservie par une ligne structurante de transports en commun et une artère menant au cœur de la ville, accueillant des commerces et services de proximité (alimentaire, services à la personne, école, etc.). Le positionnement du site en cœur d'agglomération conduit à favoriser l'hypothèse d'un renforcement de l'offre de logements et services et d'un maintien de la crèche présente sur le site. Cependant, CHUVILLE est actuellement classée en zone préférentielle d'équipements (UEa) au PLU intercommunal qui devra évoluer.

Il reste à imaginer le plan masse d'un nouvel éco-quartier, en tenant compte des bâtiments qui méritent d'être conservés et des équipements déjà existants. Les nouveaux élus d'INGEPOLE souhaitent suivre les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, mais souhaitent également qu'une attention particulière soit portée :

- à la préservation de l'actuel parc botanique de qualité de  $\pm 6.000 \text{ m}^2$  au cœur du site,
- au maintien de plusieurs corps de bâtiment et d'une chapelle à réhabiliter,
- au développement d'une offre intergénérationnelle (résidence seniors, résidence étudiante, etc.),
- à la gestion durable et intégrée des eaux pluviales.

Les premières esquisses du projet, tenant compte de la réhabilitation des bâtiments, présentent un bilan d'aménagement en déficit de 2,7 M€, même avec une charge foncière réduite et une subvention de l'établissement public foncier local sur la dépollution.

INGEPOLE souhaite progresser rapidement sur le projet de requalification urbaine pour éviter un portage foncier long, synonyme de coûts financiers et de dégradation du patrimoine. Elle ne souhaite pas préempter, car les marges budgétaires ne lui permettent pas d'acheter ce foncier ni de financer seule le projet envisagé. Cependant, un groupe immobilier et HLM d'envergure régionale, BATIRBIEN, spécialisé dans les grosses opérations de rénovation garantissant la mixité sociale et la qualité architecturale, s'est rapproché du cabinet du président d'INGEPOLE, sachant qu'aucun projet ne pourra être développé sans l'accord de la Métropole et un travail partenarial avec le centre hospitalier.

Afin de préparer sa rencontre avec BATIRBIEN, votre Président souhaite avoir des éléments sur la faisabilité, la temporalité et la méthodologie de ce projet d'éco-quartier.

### Question 1 (3 points)

Après concertation étroite avec le service territorial de l'architecture et du patrimoine (ABF), vous disposez de l'inventaire des bâtiments méritant d'être conservés sur le site. Dans une note synthétique à votre exécutif, vous explicitez en quoi il apparaît important de préserver le patrimoine historique et hospitalier, dans l'optique d'une mutation urbaine durable, en rappelant à l'exécutif les différents types de contraintes que cela génère dans l'élaboration du projet et en précisant les facteurs de réussite de la démarche.

Vous pourrez synthétiser vos propos au sein d'une matrice « coûts-avantages » détaillée.

### Question 2 (7 points)

a) Il vous est demandé de proposer un scénario de programmation urbaine et immobilière soutenable, alternatif au scénario déficitaire de URBIDEES sur l'ensemble du périmètre de réflexion, dans le respect des demandes des élus.

Vous argumenterez votre proposition au regard des invariants souhaités en matière de composition urbaine, de valorisation patrimoniale, de mixité, de mobilité douce et de gestion intégrée des eaux pluviales, en axant sur les services écosystémiques rendus par les « solutions vertes et bleues » en ville, qui prennent aussi en compte les coûts de gestion futurs. (3 points)

b) Au regard de votre proposition, vous illustrerez votre propos en esquisant :

- un plan masse d'aménagement au recto du plan A (fourni en 2 exemplaires, dont un à rendre avec la copie), en prenant soin de légender lisiblement votre plan, (2 points)
- au moins 3 coupes schématiques correspondant aux divers types de voies et cheminements, avec dispositifs de rétention / infiltration, sur le plan B, (1 point)
- sous la forme d'un schéma de principe, vous dessinerez sur le plan C le projet d'espace vert central, intégrant des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales, dans un secteur où leur rejet dans les réseaux est très restreint. (1 point)

### Question 3 (6 points)

Afin d'anticiper les questions de BATIRBIEN concernant le calendrier de l'évolution du PLUi et des procédures environnementales, mais aussi de la gouvernance locale du projet :

a) Vous préciserez quelles sont les adaptations principales à apporter au règlement graphique ou écrit de la zone UEa du PLUi d'INGEPOLE pour rendre possible votre scénario alternatif. Vous détaillerez les outils réglementaires permettant de protéger les qualités patrimoniales identifiées, notamment le patrimoine bâti et le patrimoine végétal. (2 points)

b) Vous préciserez le type et l'articulation des procédures d'urbanisme prévisionnel à prévoir et des démarches environnementales à suivre ainsi que leurs liens éventuels ; vous pourrez illustrer votre propos sous la forme d'un planning (forme libre). (2 points)

c) Vous rédigez un projet de courrier à la signature du président de la métropole, à destination du maire de la ville centre et des élus de quartier, proposant une gouvernance de projet et des modalités de concertation avec les riverains. (2 points)

#### **Question 4 (4 points)**

a) Dans la perspective de l'évaluation environnementale du projet, vous dresserez la liste des études préalables et des investigations *in situ* qu'il vous semble nécessaires d'approfondir pour mener à bien ce projet complexe mêlant gestion des risques sanitaires résiduels, qualité des sols, présence d'une biodiversité avérée, réhabilitation bâtementaire avec changement d'usages, etc. (2 points)

b) La mise en œuvre du projet nécessite de se positionner sur le choix d'une procédure d'aménagement opérationnel adaptée. Au regard des enjeux identifiés ainsi que des équilibres financiers, vous présenterez, après l'avoir justifiée, votre recommandation sur le type de procédure d'aménagement, en explicitant succinctement son déroulement. (2 points)

#### **Liste des documents :**

- Document 1 :** « Requalification d'un site industriel et patrimonial en friche. Expérience de la communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin » - *Caisse des Dépôts* - décembre 2009 - 19 pages
- Document 2 :** « Répondre à l'objectif "Valoriser le patrimoine bâti" » (extraits) - *CEREMA* - novembre 2018 - 11 pages
- Document 3 :** « Gestion Intégrée des Eaux pluviales en Milieu Urbain (GIEMU). Évaluation des services écosystémiques rendus par les aménagements végétalisés de gestion des eaux pluviales en ville » - *CEREMA* - 2020 - 2 pages
- Document 4 :** « Gestion intégrée de l'eau en milieu urbain : les îles végétalisées » - *CEREMA* - 2020 - 7 pages
- Document 5 :** « Dossier de labellisation EcoQuartier » (extraits) - *eco-quartiers.fr* - août 2019 - 2 pages
- Document 6 :** « Les différentes procédures d'aménagement » - *DREAL Normandie* - 2016 - 1 page
- Document 7 :** « La concertation ("classique" ou facultative) du code de l'urbanisme » - *CEREMA* - mai 2021 - 7 pages

### Liste des annexes :

- Annexe A :** « INGEPOLE en quelques chiffres » - 2020 - 1 page
- Annexe B :** « Flyer Réunion de quartier CHUVILLE » - Groupe *INGEPOLED'AVENIR* - 2021 - 2 pages
- Annexe C :** « Maîtrise d'œuvre Urbaine pour l'Aménagement d'un ancien site hospitalier - Requalification du site CHUVILLE - Présentation » - *URBIDEES* - Novembre 2016 - 12 pages
- Annexe D :** « Dispositions réglementaires applicables à la zone UE » - *INGEPOLE* - 2016 - 9 pages
- Annexe E :** « Règlement assainissement » (extrait) - *INGEPOLE* - 24 avril 2020 - 4 pages
- Annexe F :** « Évaluation du niveau de taxe d'aménagement – site CHUVILLE » - *URBIDEES* - novembre 2019 - 2 pages
- Annexe G :** « Bilans d'aménagement global et par lot – HYPOTHESE INITIALE » - *INGEPOLE* - 2016 - 4 pages

### Liste des plans :

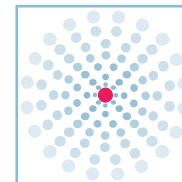
- Plan A :** « Schéma d'organisation et d'aménagement de CHUVILLE » - *INGEPOLE* - 2023 - échelle métrique - format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie
- Plan B :** « Coupes schématiques de voiries – projet CHUVILLE » - *INGEPOLE* - 2023 - sans échelle - format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie
- Plan C :** « Schéma de principe de l'îlot vert central - projet CHUVILLE » - *INGEPOLE* - 2023 - échelle métrique - format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie

*Attention, les plans A, B et C utilisés pour répondre à la question 2.b) sont fournis en deux exemplaires dont un est à rendre avec votre copie, même si vous n'avez rien dessiné. Veillez à n'y porter aucun signe distinctif hors de l'éventuelle zone réservée à cet effet.*

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

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

RÉSEAU DE TERRITOIRES  
Paysage et urbanisme durable



MÉMENTO  
7

# Requalification d'un site industriel et patrimonial en friche

Expérience de la communauté de communes  
de la Vallée de Saint-Amarin



UN SERVICE





## LE PROJET EN QUELQUES MOTS

### Communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin

13 200 habitants dans 15 communes

### Site

17 ha de parc avec château, ferme et villas appartenant au CG 68  
24 ha d'usines appartenant à la CCVA

### Problématique

Projet intercommunal cherchant à recréer un attrait économique et culturel dans une vallée très urbanisée avec un fort passé industriel, équipée d'un train cadencé relié à Mulhouse

### Programme

35 000 m<sup>2</sup> d'hôtel d'entreprises  
250 logements locatifs

### Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin

### Maîtrise d'œuvre

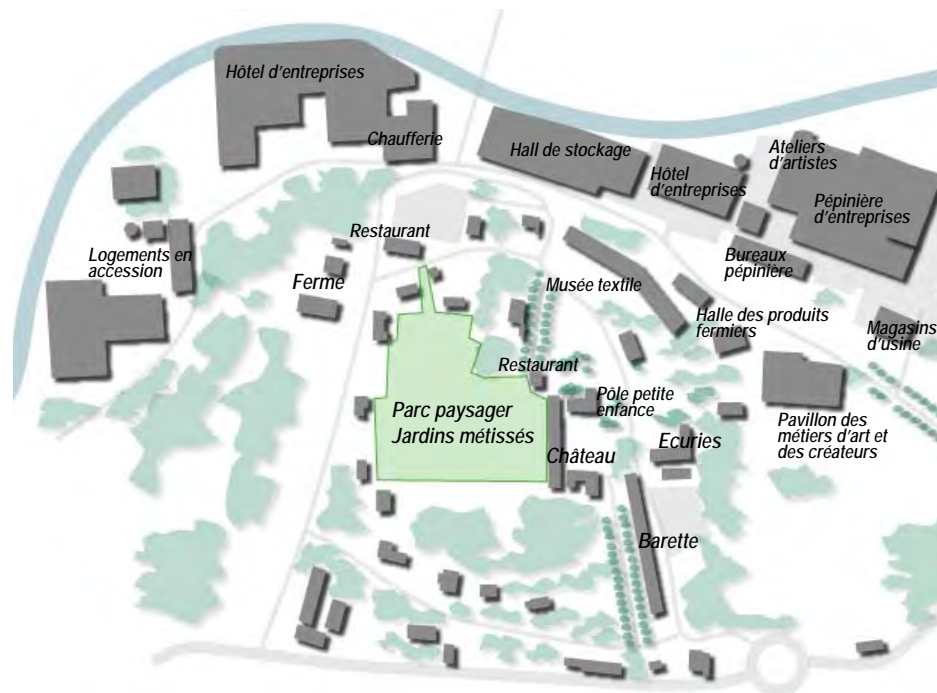
AXIS architecture (Troyes)

### Montage de l'opération

Régie interne à la communauté de communes  
Permis de construire successifs

### Philosophie des projets opérationnels

Réhabilitation et restructuration de bâtiments  
Lien au paysage et à la culture locale  
Volonté d'aménager et de construire de façon sobre et de qualité  
Travail sur la densité et l'économie (réutilisation d'espaces, de constructions, de matériaux)



# LE PROJET GLOBAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU SITE

## Ne pas porter de jugement passéiste sur l'architecture

*Laurent Thomassin*

Dans un premier temps, il fallait faire attention à ce qui allait être démolit, sans démarche nostalgique ou folklorique. Il s'agissait d'éviter les jugements de valeur sur la qualité architecturale du type « le bâtiment en briques est bien, mais le bâtiment d'à côté est moins bien... ».

Nous essayions de nous mettre à la place de ceux qui viendraient dans une ou deux générations et de nous demander quel regard ils porteraient sur l'architecture industrielle du XX<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, ce qui a été construit au XIX<sup>e</sup> nous paraît avoir une certaine qualité et tout ce qui est plus récent une qualité moindre. Cela voudrait dire qu'au début du XXI<sup>e</sup> siècle, nous ne reconnaissons pas que l'architecture du XX<sup>e</sup> a un intérêt. De la même manière, n'est-on pas un peu sévère avec l'architecture industrielle plus récente et ne faut-il pas être prudent dans le regard qu'on porte sur elle ?

Nous souhaitions également éviter d'être passéistes et nostalgiques. Notre démarche ne devait pas s'appuyer sur une notion du genre : « hier, c'était bien et aujourd'hui ce n'est pas bien ».

Les critères qui déterminent ce qu'il faut conserver ou non ne devaient pas être esthétiques mais liés à la problématique développée sur le site, c'est-à-dire faire se réconcilier la qualité d'un environnement et une nouvelle organisation du site, en fonction de ce qu'il allait accueillir et de la volonté de créer un cadre de travail agréable.

*hôtels d'entreprises*



## Un code architectural pour distinguer la création de la rénovation

Il fallait éviter toute ambiguïté entre ce qui a relevé d'un travail de restauration et ce qui a été modifié dans les bâtiments, d'où la volonté d'avoir un vocabulaire architectural lisible. Nous avons donc pris le parti systématique de traiter les nouvelles façades en bois par opposition aux façades existantes maçonnées ou en briques. Quand on se promène sur le site, on reconnaît très bien ce qui a été transformé, les bâtiments qui ont été coupés... sans avoir besoin d'explications. La lisibilité entre ce qui est d'origine et ce qui a été transformé est claire.

Nous nous sommes fixés une règle : quand on a une façade historique, on la garde et on la rénove telle quelle ; quand on doit modifier un bâtiment, on applique un code architectural actuel (bardage horizontal en bois, type de fenêtres, gris Wesserling...).

## Les espaces publics : modestie et simplicité

*François Tacquard*

Le paysagisme en France est une pratique coûteuse, qui utilise souvent des objets inutiles qui vont mal vieillir et peuvent dénaturer le site. Ici, on ne trouve ni trottoir ni aménagement paysager. Faisons simple : de l'herbe, de l'herbe, de l'herbe. Des poteaux en bois empêchent les voitures de rouler sur l'herbe et quand elles sont trop nombreuses, elles se garent sur l'herbe. Des grilles posées au sol marquent un cheminement : ce sont les grilles des caniveaux de l'usine. Nous avons aussi récupéré des milliers de pavés qui sont réutilisés.







## Des matériaux locaux ou réutilisés avec des coûts réduits

Lorsque nous avons lancé l'appel d'offres pour les bardages, nous souhaitions utiliser du bois de la région. Une entreprise de la vallée de Munster a été choisie, mais nous avons appris lors d'une réunion de chantier que le bois provenait d'un pays de l'Est.

Pour les bâtiments patrimoniaux du haut, nous avons alors tenté une expérience nouvelle. La communauté de communes, qui a une compétence forestière, a acheté du bois aux communes, les bûcherons communautaires l'ont coupé et les grumes ont été sciées dans une scierie de Bussang. Nous avons choisi du douglas, un sapin très résistant venant d'Amérique et implanté dans la région au début du XX<sup>e</sup> siècle. Nous avons maintenant un bardage avec une pose traditionnelle, sans frais commerciaux puisque nous avons tout assuré nous-mêmes. Le bois posé a coûté 11 euros le m<sup>2</sup>, passer par une entreprise aurait coûté au moins 16 euros le m<sup>2</sup>.

Sur les bardages, nous allons appliquer un mélange traditionnel constitué d'huile de lin, d'essence de térébenthine, de terre de Bourgogne, d'oxyde de fer et de jaune d'œuf. Nous faisons ainsi des économies en restant modestes. Toutes les charpentes sont faites de bois local et la plupart des matériaux sont récupérés et réutilisés. Toutes les pierres de démolition et les pavés ont été stockés. Tous les gravats ont été traités sur place. C'était beaucoup moins cher !

Les tuiles viennent de la plaine d'Alsace parce qu'il n'y a jamais eu de tuiles fabriquées dans la vallée.

Dans un autre registre, il faut prévoir un bassin déshuileur lorsqu'on crée des voiries et des parkings. L'ancien canal tient lieu de déshuileur et cela ne coûte rien du tout : il a



simplement suffi de placer un petit écrêteur d'eau.

Par ailleurs, le canal est conçu pour être réutilisé un jour. Nous disposons d'une prise d'eau légale et de deux centrales hydrauliques en ruines qui pourront ainsi être remises en service.

## Mobiliser les chômeurs qui connaissent le site

Tous les murs écroulés ont été rénovés et les pavés récupérés par une association d'insertion spécialisée dans le patrimoine, Patrimoine et emploi, créée par la communauté de communes. Elle travaille partiellement sur le site de Wessering et sur le patrimoine rural de la vallée.

En huit ans, 1 000 emplois industriels sur 1 800 ont disparu, le fait d'offrir des petits boulots est donc très important. Quand l'usine a fermé, le parc de Wessering et la communauté de communes ont embauché trente anciens ouvriers de l'usine. Cela nous a fait gagner beaucoup d'argent parce qu'ils connaissaient de nombreuses techniques de rénovation astucieuses, fruits de leur savoir-faire.

Nous avons mobilisé les plus anciens pour les amener jusqu'à la retraite et avons volontairement travaillé avec tous les plus de 52 / 53 ans, ceux qui ne retrouvaient pas de travail. Finalement, c'étaient les meilleurs et les plus efficaces : consciencieux, travaillant sans arrêt, connaissant tout.

*Laurent Thomassin*

Le travail sur la récupération de matériaux est assez difficile avec les entreprises car récupérer signifie passer du temps pour trier, ranger, nettoyer, stocker... Ce sont des heures qui se vendent mal.

Cela a été possible grâce à l'équipe qui travaillait pour le compte de la communauté de communes dans le cadre d'emplois aidés. Pendant presque toute la durée du chantier - plus de quatre ans - une quinzaine de personnes a travaillé à mi-temps pour récupérer, arranger, organiser, nettoyer des murs de pierre, remonter des murets de soubassement. L'équipe de Patrimoine et emploi a permis de sauver énormément de choses et de rentrer dans une logique de récupération pas toujours facile à mettre en place par ailleurs.

## La récupération des matériaux sur le site

Nous avons réussi à faire un travail de récupération dans d'autres domaines. Les volumes de démolition et d'ouvrages en béton armé étaient importants et généraient de nombreux déchets qu'il aurait normalement fallu évacuer. Cela signifiait des trains de camions qui auraient dû descendre la vallée pour les traiter dans des décharges. Nous avons pu négocier avec l'entreprise qui construisait les voiries et les parkings : le volume de déchets permettait d'installer un chantier de concassage sur place. Tous les matériaux de démolition ont été broyés et ont servi à faire les fondations des parkings et des routes. Cela veut dire que les gravats n'ont pas eu besoin d'être évacués, mais aussi qu'il n'a pas été nécessaire de faire monter des matériaux d'apport, du sable, des gravillons ou des roches.

La démarche de qualité environnementale a été très efficace puisqu'elle a économisé des heures et des milliers de litres de carburant de camions qui auraient fait la navette pour descendre les gravats ou remonter des matériaux.



## Envisager la dépollution dans la gestion globale du site

*François Tacquard*

Il est toujours beaucoup moins cher de rénover que de démolir. Dans une démolition, il faut dépolluer, alors que si les bâtiments sont conservés, cela n'est pas toujours nécessaire. Toutes les pollutions ne sont pas gênantes.

Quand une usine a fonctionné pendant deux siècles, une pollution de fond est systématiquement présente, avec du plomb, du cuivre, du fer, etc. Cette pollution classique aux métaux lourds n'est pas dangereuse car elle très stable ; dans le pire des cas, elle descend mais ne monte jamais et ne produit pas de vapeurs. Nous avons placé des piézomètres pour vérifier que l'eau ne se pollue pas car la nappe est proche, à quatre ou cinq mètres environ. Si l'activité reste artisanale ou industrielle, cette pollution ne pose pas nécessairement de problème.

Certaines pollutions nous ont causé des frayeurs : en faisant l'étude de dépollution d'un site il y a trois ans, nous avons constaté que le sol contenait de l'arsenic à des doses très importantes. Puis nous avons découvert que l'arsenic était présent naturellement dans toute la vallée à des doses dépassant les normes.

Dans une usine de Saint-Amarin achetée par la communauté de communes, nous avons eu d'importants problèmes liés à la dépollution. Lorsque l'exploitation s'en est allée, mon prédécesseur a voulu mettre la dépollution à la charge de l'ancien propriétaire. Il y a eu un arrêté de consignation du préfet avec une retenue d'une partie des actifs de l'exploitant pour qu'il paie la dépollution. L'exploitant a pu prouver que ce n'était pas lui qui avait pollué et tous les projets de rénovation du site ont alors été bloqués parce que l'arrêté de consignation interdisait d'agir. À cause de cela, l'usine est tombée en ruines et a été l'objet d'une pollution secondaire (explosion de cuves par exemple) ; sa démolition et sa dépollution nous ont coûté dix fois plus cher que la somme apportée par l'arrêté de consignation. C'est pourquoi la mobilisation du principe pollueur / payeur est parfois délicate à utiliser. Pour les nouveaux dossiers, cette expérience malheureuse nous a incités à aller plus vite et à gérer la pollution autrement.



## Une gestion de la pollution pragmatique et économe en fonction des projets

Nous avons dépollué l'usine en agissant comme si nous étions en train de la gérer. Les coûts de dépollution sont alors beaucoup plus faibles qu'habituellement car nous avons seulement dépollué là où c'était nécessaire.

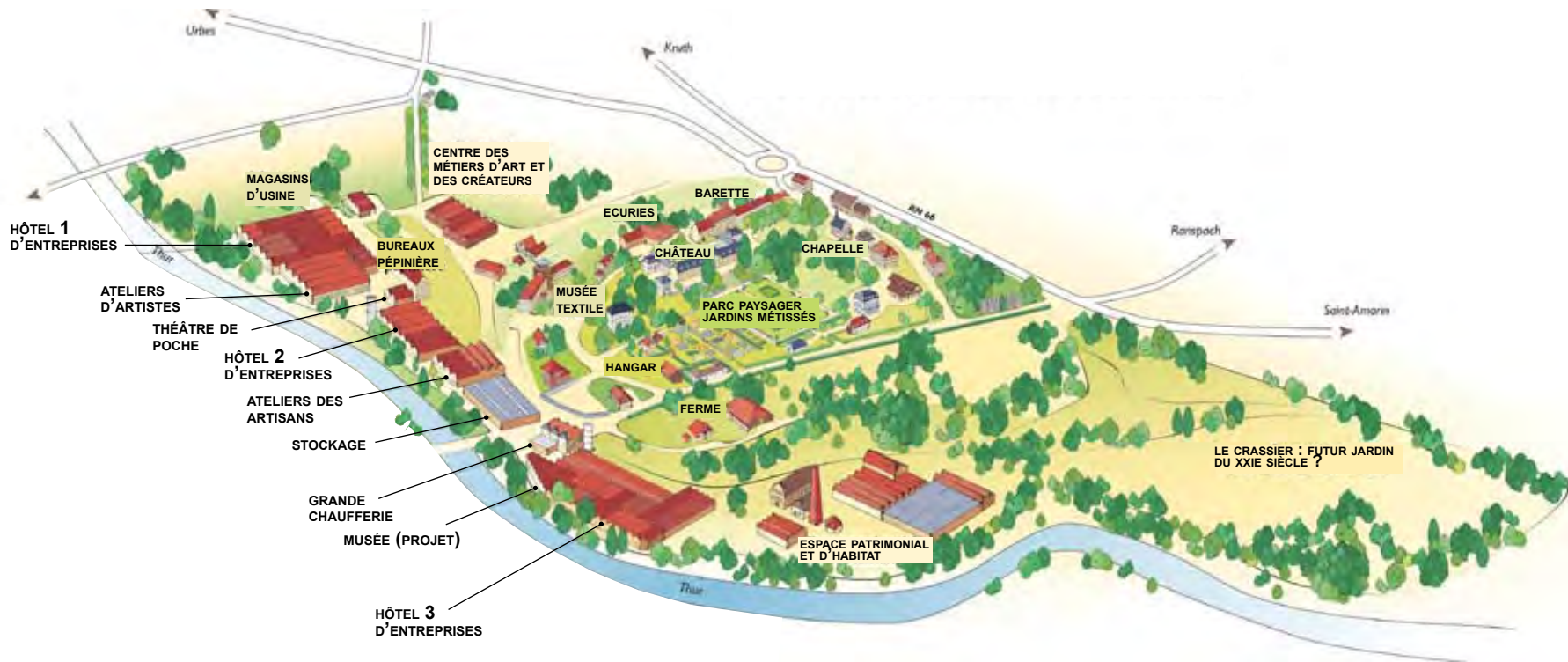
Pour dépolluer certaines cuves, nous avons embauché les anciens agents qui les géraient. Ils ont dilué leur contenu pour retrouver le dosage qu'elles avaient à leur sortie de l'usine, puis elles ont été envoyées dans la station industrielle.

Un endroit du site présentait une pollution au mazout et sa dépollution aurait coûté des sommes astronomiques. En effet, des masses de terre auraient dû être déplacées avant de faire des travaux. Nous avons alors laissé le site tel quel avec une règle de non-construction dans le POS.

Dans le bas du site, nous avons une pollution très forte au mercure sur un bassin de décantation d'environ 8 000 m<sup>2</sup>. Une première étude préconisait de brûler les boues parce qu'elles étaient tellement polluées qu'il n'aurait pas été possible de les stocker ; le coût de l'opération se serait élevé à 8 millions d'euros. Nous avons trouvé une solution à 300 000 euros avec des étudiants de mon village qui ont travaillé dans le cadre de leur mémoire d'ingénieur sur la technique de la phyto-remédiation : on plante des végétaux dont les racines accumulent les métaux lourds, elles sont ensuite récoltées et brûlées tous les trois ans.



# LES PROJETS DU PARC PATRIMONIAL ET ÉCONOMIQUE





# LES PROJETS INDUSTRIELS ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



## Une pépinière d'entreprise et des bureaux

Les anciens locaux industriels accueillent des bureaux et des entreprises dont l'activité est souvent liée au textile. Par exemple : stockeur / conditionneur de tissus, imprimeur textile sur des étuis à lunettes...

Pour les hôtels d'entreprise, les boiseries ont été rénovées, les marquises ont été refaites à l'identique, tout le design intérieur des années 1930 a été respecté, les bureaux sont neufs. Le coût moyen de rénovation s'est élevé à 300 euros le m<sup>2</sup>.

## Les locaux industriels et les ateliers d'artisans

L'extérieur doit être beau et l'intérieur fonctionnel, sobre.

Les locaux sont propres, chauffés, éclairés grâce aux sheds, la toiture a été totalement refaite. Ils disposent d'une arrivée d'eau, du réseau d'assainissement et sont loués à 2 euros le m<sup>2</sup>. En général, il est possible d'aménager une mezzanine pour des bureaux ; le loyer est alors de 2,60 euros le m<sup>2</sup>, mais cet aménagement n'a pas souvent été demandé.

Dans certains bâtiments, l'isolation n'a pas été refaite ; l'entreprise peut le faire si elle le souhaite. Ce n'est pas nécessaire lorsqu'elle a une pratique d'atelier car elle n'a pas besoin de chauffer et les machines produisent de la chaleur.

Le système de chauffage dépend du bâtiment : des aérothermes indépendants sont

installés dans chaque lot industriel ; il y a une chaudière collective pour les artisans.

Les ateliers d'artisans sont des bâtiments très simples, avec des toilettes et une douche collective au centre. Plusieurs quais ont été créés et servent aux entreprises. Nous créons beaucoup de couloirs intérieurs et de halls, notamment dans les usines bloc. Nous avons recréé une cour intérieure avec un cheminement camion et des halls préparatoires auxquels nous n'avions pas pensé au début mais que les entreprises apprécient beaucoup. Cela joue aussi un rôle de pré-isolation.

Dans une usine du bas d'une surface de 10 000 m<sup>2</sup>, nous avons prévu au départ de grands lots. Nous avons changé d'avis et avons fait des lots de 300 m<sup>2</sup>. C'est la taille de lot moyen qui se loue le mieux.

La commune d'Husseren, qui était propriétaire du restaurant que nous avons rénové, l'a échangé contre des surfaces pour des locaux communaux. Il y aura donc les pompiers intercommunaux et l'atelier communal dans le site.

Le locataire peut choisir entre deux contrats : un contrat de 23 mois renouvelable ou un bail commercial 3/6/9. Dès qu'un locataire commence à aménager, les autres suivent le mouvement et le niveau de services s'améliore. Nous demandons toujours à voir le plan pour vérifier qu'il est conforme.

En terme de consommation d'espace, ce site est dix fois plus dense que la moyenne des zones d'activité d'Alsace.





## LES PROJETS D'HABITAT



### Des logements locatifs en accession à la propriété dans les villas

Dans la partie parc et jardins, il y avait une série de villas en arc de cercle autour du château. Certaines d'entre elles ont été rénovées par la communauté de communes pour créer du logement locatif en accession à la propriété.

### Des logements locatifs dans la Barrette

La Barrette est un bâtiment du XVIII<sup>e</sup> siècle, c'est la première usine du site. Toutes les fenêtres sont sur le même étage, on y trouvait des grandes tables d'impression et les ouvriers passaient d'un bâtiment à l'autre avec les tissus qu'on réimprimait.

Un livre de 1970 décrit cette Barrette comme un élément extrêmement intéressant de l'histoire architecturale française puisqu'elle représente la transition entre l'usine-château et la pré-usine. Ensuite sont apparues les usines à étages, les sheds et les usines en tôle (la cinquième génération mais la moins durable...).

La Barrette devait être démolie et l'association de protection du parc de Wesserling a bloqué les permis de démolition à deux reprises en 1997/98, jusqu'à son inscription au titre des monuments historiques. Lorsque je suis devenu conseiller général, le département a accompagné le projet pour garder un bâtiment qui respecte le cachet du site.

Nous avons rédigé le cahier des charges : nous ne voulions pas de locatif social parce que nous avons déjà 70 logements sociaux dans le parc. Nous avons alors opté pour le locatif intermédiaire.

Nous avons également précisé dans l'acte de vente que le promoteur devait vendre les appartements à des privés, en priorité à des gens de la vallée. Mais il a considéré que la vallée allait jusqu'à Mulhouse et il a vendu à quatre de ses amis qui souhaitaient placer de l'argent dans un monument historique. Les quatre investisseurs ont pris chacun dix logements qu'ils louent en demandant des loyers trop élevés. Par ailleurs, la rénovation démarrée en 2005 est un peu médiocre... Ce n'était pas tout à fait le projet que nous imaginions.

Nous avons été très prudents en ne vendant pas le terrain sur l'avant, nous avons tout fait pour gérer le site. Il n'y a pas de parking devant la Barrette pour préserver la qualité du parc à l'anglaise. Nous avons tout de même fait un tout petit parking en terre sur l'arrière.





## Des logements en accession à la propriété maîtrisés par la communauté de communes

Dans le bas de l'usine, nous pensions dans un premier temps démolir les bâtiments - de vieux bâtiments industriels en très mauvais état - mais il fallait mettre 400 000 euros dans le désamiantage sans aucun retour sur investissement. Finalement, dans la composition générale du site, il nous a semblé qu'il serait intéressant d'avoir de l'habitat, à condition de faire classer le bâtiment comme monument historique.

À l'achat du bâtiment en 2003, il était en train de s'écrouler. Nous avons alors mis en place des mesures conservatoires : nous avons embauché pendant huit mois un compagnon du devoir et trois chômeurs qui ont bouché les trous de la toiture, refait l'escalier et enlevé la mûre, pour près de 20 000 euros. Ensuite, nous avons veillé à garder le bâtiment aéré pour éviter que la mûre ne se développe. Ces mesures ont permis de maintenir le bâtiment.

Ce site semblait propice pour accueillir un autre type d'habitat en proposant un produit qui n'existe pas dans le parc : l'accession à la propriété.

Des gens sont venus nous voir pour mettre en place un projet d'auto-promotion. Nous aurions accepté à condition qu'ils prennent l'ensemble du bâtiment, ce qui représente près de 4 000 m<sup>2</sup>. Cela n'a pas été possible.

La communauté de communes a alors envisagé un projet global sur l'ensemble du secteur ; le projet est déjà dessiné. Il sera destiné à l'accession, avec une ou deux

opérations pour les personnes âgées. Notre objectif n'est pas de rester propriétaires de la partie logement mais nous voulons maîtriser tout le processus. Nous passerons par une SEM, garantie par la communauté de communes, qui choisira les acheteurs. Nous resterons propriétaires de tous les communs, y compris le jardin.

Nous garderons la structure des bâtiments et ouvrirons certains espaces pour créer des patios intérieurs. Ils deviendront des jardins et rappelleront la trame jardin / usine. On y trouvera des lofts, des logements classiques pour des familles plus petites ou des placements immobiliers, etc. Nous prévoyons aussi une chaufferie au bois.

Le jardin patio évite de dépolluer le sous-sol parce que nous gardons la dalle. Ailleurs, pour mettre de l'habitat et éviter que les enfants ne mettent en bouche de la terre polluée, nous décaiserons vingt centimètres de sol.

Il n'y aura pas de parking spécifique car ils existent déjà sur le site. Un bâtiment sauvegardé servira de garage couvert.

Il n'est pas prévu d'accès pour les voitures, sauf pour le service. Les habitants pourront rentrer dans chaque cour par un passage aménagé pour faire de la dépose-minute.

Le projet est estimé à 14 millions d'euros, le mètre carré coûtera 2 000 euros net. Dans





la région, des bâtiments quelconques se vendent sans difficulté à plus de 2 100 euros le m<sup>2</sup>. Il n'y a pas de subvention publique, excepté la dépollution / démolition de la partie publique.

Après avoir dépollué et mis de l'herbe, nous réaliserons une grande maquette et proposerons aux gens de venir la voir pour qu'ils nous disent s'ils sont intéressés pour acheter. Nous agirons à travers la communauté de communes pour mieux maîtriser et parce que cela revient moins cher : si le prix est trop élevé, soit on sélectionne des gens fortunés qui font des placements, soit le produit ne se vend pas. La rénovation de ce site a marché parce que nous avons pratiqué des prix faibles partout.

Pour les deux ou trois ans à venir, nous avons adopté une stratégie sans surcoût important pour éviter que la situation ne se dégrade tant que le projet n'est pas abouti. Par exemple, nous allons embaucher des chômeurs pour consolider les têtes de mur.

## Les atouts du projet

Les habitants de la vallée viennent nous voir parce que le projet les intéresse et aussi parce que c'est beau. Il n'y a pas un bruit ici. Nous sommes à trois kilomètres du collège, à vélo. Il y aura un supermarché à 200 mètres à pied. On dispose en outre de tous les services du parc.







## UN PEU DE REcul SUR LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

### Un patrimoine qui disparaît très vite

En Alsace, il existe une centaine d'endroits semblables, avec le parc, la maison de maître, l'usine... Ils sont parfois un peu moins grands, avec des usines plus belles ou des usines-châteaux. Une dizaine de sites comme celui de Wesserling existaient à Mulhouse. La plupart ont été massacrés : souvent, on démolit un morceau du site pour n'en garder qu'une portion (une cheminée par exemple). Cela reflète une inculture du territoire qui perdure aujourd'hui.

Le regard n'est plus patrimonial mais financier. Dans le passé, les patrons avaient une stratégie patrimoniale et familiale sur plusieurs générations. Aujourd'hui, cette dimension du patrimoine industriel disparaît.

Il est essentiel de reprendre les belles usines dès qu'elles s'arrêtent de fonctionner, avec un plan de composition d'ensemble. Le fait d'avoir repris l'usine au moment où elle fermait nous a permis de tout de suite louer des locaux et d'injecter un peu d'argent dans le système. Nous avons alors pu redémarrer. Si on attend, ne serait-ce que trois mois, le site est pillé et tombe en ruines.

Les collectivités alsaciennes commencent à prendre conscience de cette dimension. Pendant des années, elles ont subventionné la démolition. Les trois quarts des crédits dont nous disposons sont des crédits de démolition que nous avons négociés pour la sauvegarde.

Cela n'est pas vrai dans tous les pays d'Europe. Il existe une culture française de la table rase et de l'architecte créatif et peu modeste. Les élus pensent que c'est la norme parce que tout le monde le leur dit et parce qu'on leur fait croire qu'il est moins cher de démolir et de reconstruire.

### La rénovation est moins chère que la démolition si on s'appuie sur le patrimoine

Il n'est pas plus cher de rénover que de démolir. Souvent, on démolit à coût élevé et on reconstruit sur le site des bâtiments coûteux.

Cela coûte effectivement plus cher de réhabiliter que de construire lorsqu'on veut faire

du neuf dans du vieux. Il faut faire du fonctionnel dans du vieux, ce qui n'est pas du tout pareil. Par exemple, les murs et les sols sont en pente dans toute l'usine. Si vous voulez mettre un revêtement neuf coulé sur le sol, les coûts vont exploser puisque vous devrez d'abord rectifier l'horizontalité du sol. Ce raisonnement ne tient pas. La solution consiste (par exemple) à garder le sol légèrement en pente et à le repeindre, ce qui est économique.

Ce que nous avons fait est beau, sobre et aux normes. Au Vorarlberg en Autriche, 90 % des usines ont été réhabilitées comme ici ; c'est une méthode normale de gestion.

Nous arrivons à avoir des coûts de rénovation que jamais personne n'a pu atteindre : environ 300 euros le m<sup>2</sup>, soit trois fois à quatre fois moins cher qu'ailleurs.

### Une démarche innovante en France mais courante ailleurs en Europe

Dans la banlieue nord de Londres, il existe de grandes friches industrielles rénovées sur le même principe qu'ici, en mélangeant tertiaire, habitat, industrie, artisanat... Cela se pratique depuis trente ans en Angleterre. Ce que nous faisons est innovant en France, mais ne l'est pas ailleurs en Europe.

Dans le nord de la France, les projets sur les friches industrielles concernent surtout la culture et l'habitat ; il n'y a jamais autant de mixité qu'ici.

Notre force est d'avoir tout pensé à la fois : le projet du parc rejoint celui de l'usine.

### Une fête des sites industriels

Nous avons imaginé une journée du patrimoine industriel qui se tient le dimanche avant chaque 14 juillet. Trois sites d'Alsace y participent, mais le but est d'en faire une journée nationale, une fête du patrimoine industriel. 1200 personnes sont venues. Nous ne nous attendions pas à un tel succès. Nous sentons que ce projet plaît.



## La qualité provient de la cohérence d'ensemble

L'architecture de chaque bâtiment n'est pas exceptionnelle ; c'est l'ensemble qui est intéressant.

Les bâtiments s'inscrivent dans une dynamique générale et historique. Une partie importante des constructions démolies dans les années 1950 était plus belle que ce qui a été reconstruit. Après guerre, les bâtiments étaient de bonne qualité mais beaucoup moins majestueux qu'en 1900 où aucun projet ne se faisait sans composition paysagère. Le site est beaucoup moins fort qu'il y a cent ans.

## Une alternative qui répond à une attente

*Frédéric Monin, chargé de mission urbanisme et architecture au Parc naturel régional des Ballons des Vosges*

Le projet de Wesserling correspond à une attente. Il n'y a presque jamais eu de problème pour trouver des occupants.

Un grand nombre d'usines ont été subventionnées pour être démolies et reconverties en zones d'activité. Et souvent, ces zones d'activité sont encore vides car elles répondent à une demande standard, sans spécificité ni qualité particulière et sur laquelle la concurrence est très importante à cause d'une suroffre.

Ici, les entreprises sont aussi attirées par une image qui devient ensuite une carte d'identité de l'entreprise.

Le prix a aussi répondu à une attente : 2 euros le m<sup>2</sup>, cela répond à une attente !

## Une démarche transférable

*Mathieu Aufauvre*

En 1986, il n'y avait pas de prestation touristique sur le site de Wesserling. Aujourd'hui, la partie économique profite de la partie touristique et de la beauté des jardins.

Le discours paraît très simple, mais cela a demandé un travail important pour déterminer les ratios économiques, l'aménagement des bâtiments, pour connaître ce qui pouvait plaire, etc. Les dialogues avec les entreprises ont été nombreux pour savoir ce dont elles avaient besoin, en étant bien clair sur l'aspect historique.

Chaque territoire peut trouver des atouts propres pour son projet de développement.

## Volonté politique et entente des acteurs : deux facteurs de réussite

*Laurent Thomassin*

Je vois deux facteurs de réussite majeurs à cette expérience. Le premier est une volonté politique forte, très marquée et déterminée ; il faut une locomotive. Ensuite, le tandem maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre a bien fonctionné. Ce sont des projets difficiles, pas par leur technicité car elle reste assez simple, mais par la nécessité de s'adapter et d'évoluer. Une bonne compréhension au sein du tandem maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre est alors indispensable. Sans cela, le temps de réalisation est multiplié par deux ou trois, et c'est un facteur d'échec : si le chantier est trop long, les bâtiments ne se remplissent pas.

La rapidité est une des conditions de la réussite et elle est liée à la qualité de la relation entre le maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

# 2

## DEUXIÈME PARTIE : UN REGARD SUR CES EXPÉRIENCES - LES MÉCANISMES QUI ONT PERMIS L'ÉMERGENCE DU PROJET

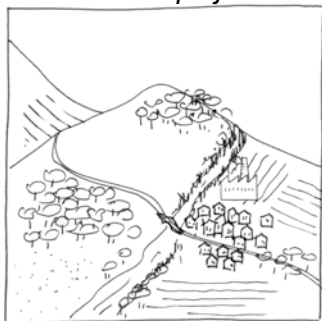
*L'objectif n'est pas de reproduire telle quelle cette expérience. Chaque contexte est unique et chaque réponse doit l'être. Cependant, il est possible de dégager des logiques, des enchaînements, des méthodes, qui peuvent devenir reproductibles. Ce sont plutôt ces mécanismes que nous vous proposons de mettre en avant, afin de jeter un pont vers d'autres territoires et d'autres pratiques.*

### Une démarche paysagère au service d'un projet de développement du territoire

Ce projet s'est appuyé sur la connaissance très fine qu'avaient ses promoteurs de l'histoire et de la géographie des lieux, sur la recherche de ce que ce territoire présentait de spécifique à la fois en termes naturels et en termes sociaux. En révélant les éléments qui différenciaient ce site, cette connaissance paysagère a nourri le projet contemporain dans sa définition générale et dans ses éléments de détail. Elle a également permis que la population se retrouve dans ce projet et en devienne actrice.

Par ailleurs le souci de qualité et l'attention portée à la composition de l'espace sont rendus lisibles à chaque échelle de l'aménagement pour donner envie et confiance aux entreprises, aux investisseurs et aux touristes.

*le paysage comme fondement du projet*



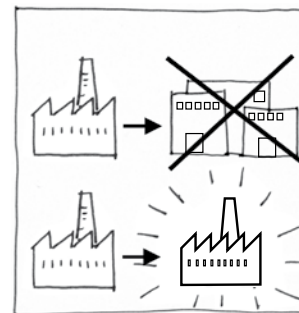
### Un regard constructif plutôt que critique sur les friches

Réutiliser les espaces déjà urbanisés et desservis par les réseaux est une des pistes les plus prometteuses pour retrouver une logique de centralité, éviter le gaspillage de sol, de déplacement, d'énergie, pour économiser l'espace, densifier, pour laisser les terrains disponibles pour l'agriculture, etc. Cela est encore plus vrai lorsque ces sites sont desservis par des réseaux ferrés.

Une part importante des sites industriels se trouve dans des situations urbaines stratégiques, souvent centrales et toujours proches des voies de communication, qu'ils ont parfois créées. De nombreux freins sont souvent donnés comme prétextes pour abandonner ou détruire ces lieux : la complexité et le coût (réels ou supposés), la gestion de la pollution des sites... Cela produit généralement des chancres urbains ou des zones amnésiques et déconnectées de leur contexte.

Cet exemple montre bien que ces freins peuvent être contournés si la situation est abordée avec pragmatisme, bon sens, et beaucoup de détermination technique et politique.

*réutiliser plutôt que faire table rase*



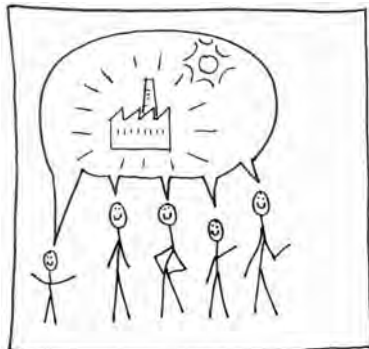
# 2

## Un projet qui montre qu'il est possible d'inverser la tendance

La réhabilitation des friches montre qu'un renversement complet de situation est possible pour un territoire en déprise, subissant des pertes d'emploi aussi régulières qu'importantes, sans beaucoup de revenus propres. La communauté de communes est parvenue à redonner une image positive à un site qui stigmatisait les échecs récents et elle a su proposer à des coûts très intéressants des espaces et des locaux répondant à des attentes très diverses : logements, travail, commerces, tourisme, etc.

Les risques financiers, immobiliers et sociaux étaient importants et cela ne s'est pas fait seul. Le territoire de la communauté de communes se trouve dans un bassin de vie rural, lui-même situé dans une région assez peuplée, ce qui est un élément favorable. Mais c'est une responsabilisation très forte et un courage politique certain des élus impliqués qui a permis d'inverser la tendance.

*redonner une image positive*



## Une vision globale portée par les élus et les groupes d'habitants

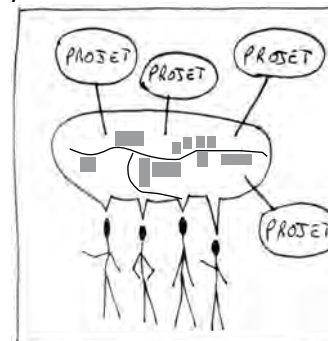
La volonté des élus de garder une cohérence d'ensemble et de n'isoler aucun projet, quelle que soit sa taille ou sa fonction, permet au projet global de bien fonctionner et de mettre en œuvre une véritable mixité, ce qui est assez rare en France. La cohabitation d'habitants, d'associations, de travailleurs, de visiteurs, de jeunes, de moins jeunes, etc., se passe sans heurt. Chacun a sa place et les espaces communs ou partagés sont d'autant plus appréciés qu'ils sont de grande qualité : ils ne sont pas seulement un agrément, mais le cœur autour duquel se construisent tous les projets.

Cette opération s'inscrit dans le territoire : elle relève d'une vision très large dans laquelle les éléments ne sont pas scindés. Les projets sont resitués et reliés les uns par rapport aux autres, dans une dynamique générale et dans le temps. La sphère publique maîtrise les éléments essentiels à tous les stades de la réalisation, laissant la liberté sur les adaptations en fonction des usages de chacun.

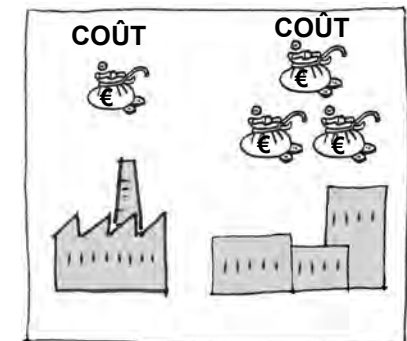
## Un coût de réalisation très bas

L'approche très modeste par rapport aux patrimoines bâti, paysager, humain... a permis de réhabiliter l'ensemble du site à des coûts très bas sans enlever de qualité. Ce qui peut paraître superflu ou anecdotique est éliminé, ce qui peut être réutilisé l'est effectivement, ce qui peut échapper à la démolition est reconstruit. Et cela coûte moins

*un projet cohérent maîtrisé par les élus*



*construire avec le site pour être économe*



# 2

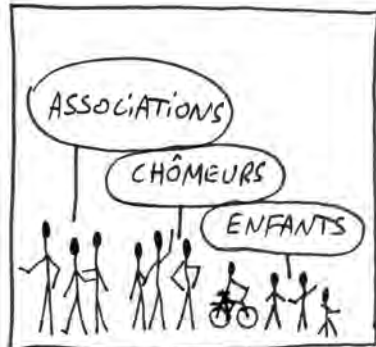
cher, sans tendre vers une quelconque standardisation : tout est géré au cas par cas avec une adaptation très fine de chaque projet. Cela représente un temps très important pour le suivi, la mobilisation, l'accompagnement, les choix...

Les fils conducteurs de la démarche sont la fonctionnalité, la modestie et la qualité de réalisation. Cela concerne les constructions, les aménagements, les matériaux, etc., mais aussi les personnes, les savoir-faire, les volontés.

## Une valorisation des personnes et des savoir-faire dans la durée

À travers la mise en œuvre de ce projet, le regard porté sur le site a évolué. Il est devenu un lieu apprécié pour sa qualité et son ambiance, la diversité des services qu'il offre, l'attractivité due aux prix de location pratiqués... Son succès vient aussi du fait qu'il a misé sur les personnes et les savoir-faire des gens qui y ont travaillé. Ce qui était douloureux, lié à la fermeture de l'usine est devenu positif et constructif. Cette implication des habitants, des usagers, des anciens salariés de l'usine, etc., n'a pas seulement permis de reconstruire et de réhabiliter le site, mais elle s'inscrit dans la durée avec la mise en place de nombreuses associations : pour la gestion du site, la réinsertion, l'animation, etc. Le site peut ainsi revivre autour d'un projet très ouvert.

*un projet à échelle humaine*



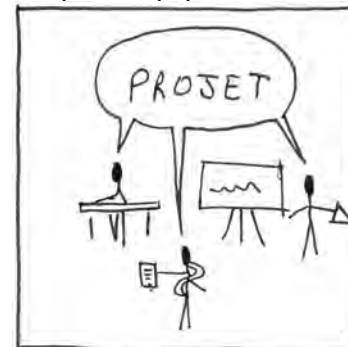
Grâce à cette intervention, il a retrouvé une dimension humaine qui était perdue. Ce n'est pas un projet techniciste ni financier - même si la technique et les finances y jouent un rôle important - mais avant tout humain. Il mise beaucoup sur la motivation, la présence et la responsabilisation des personnes qui y participent. C'est une force, et une des raisons de son succès.

## Quelques personnes impliquées au quotidien pour être réactifs

Dans son volet opérationnel, un des facteurs de réussite de ce projet est l'efficacité du tandem technique / politique. Cela signifie une confiance mutuelle, des compétences bien identifiées et complémentaires. Cela implique également une ingénierie très formée, impliquée, pas nécessairement nombreuse mais volontaire et déterminée.

Ce mode de fonctionnement permet d'être très réactif et rapide face à toute nouvelle situation, agréable ou non. Il demande des capacités d'improvisation qui permettent de ne pas perdre de temps. Cette vitesse est une des conditions de réussite du projet car elle a permis de proposer très vite des locaux à louer et d'avoir des rentrées d'argent assez rapides, importantes pour garantir l'équilibre financier de l'opération. Cette réactivité a également favorisé la sauvegarde de nombreux bâtiments avant qu'ils ne tombent en ruines, ce qui a permis de les préserver plutôt que de les démolir, créant une autre source d'économies.

*une petite équipe soudée*



# 2

## La rénovation des jardins comme préalable

Dans un projet de cette ampleur, mêlant emploi, habitat, tourisme, commerces, etc., il aurait semblé logique de commencer les travaux par les postes clefs tels que les pépinières d'entreprises ou les ateliers d'artisans et terminer ensuite par les espaces de détente ou récréatifs, souvent jugés secondaires. Pourtant, tout a démarré avec les jardins potagers sociaux d'insertion.

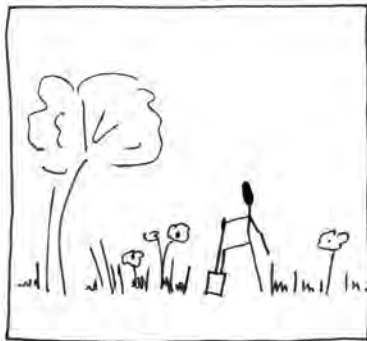
Cela a permis d'amener très vite un public sur le site et de créer un nouvel intérêt pour ce lieu, avec un regard culturel et créatif, loin de la fermeture des usines et des ruines. De nombreuses personnes ont pu redécouvrir l'endroit et pas seulement les usagers habituels (habitants, personnes qui y travaillent...). Ces jardins ont donné une légitimité et une qualité au site pour ensuite déteindre sur les autres lieux et engager une dynamique.

En germe, les jardins portaient beaucoup de messages qui ont structuré les autres projets apparus par la suite : la dimension locale avec l'implication de personnes de la vallée, notamment celles en difficulté, l'ouverture du site à tous, la création d'espaces de qualité avec modestie en réutilisant ce qui est déjà présent...

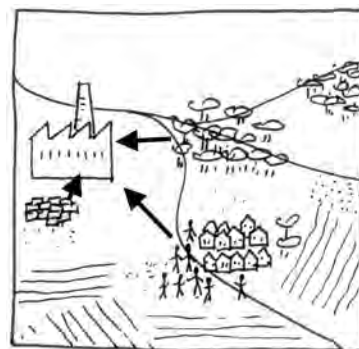
## Un projet de développement local

La notion de circuits courts est souvent appliquée à l'agriculture. Elle trouve ici une illustration assez exemplaire car elle concerne l'ensemble du projet d'aménagement et de sa gestion : l'ingénierie et l'essentiel des études sont développés en interne, ainsi que le suivi, la réalisation, les matériaux récupérés...

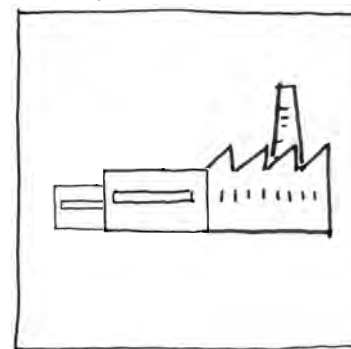
*des jardins fédérateurs*



*les savoir-faire et matériaux du territoire*



*un dialogue entre différentes époques*



Ce projet mise de façon ouverte sur les compétences et les savoir-faire locaux, quitte à créer des filières (pour le bardage bois par exemple), développer des compétences (formation du personnel) et chercher les savoir-faire là où ils se trouvent (mettre à profit les connaissances des anciens ouvriers de l'usine en leur redonnant un emploi), etc. Le mouvement associatif, l'implication d'habitants, de bénévoles... contribuent à ancrer ce projet dans son territoire car il devient un lieu usuel auquel tous peuvent contribuer.

## Des architectures décomplexées

Le contexte patrimonial est certain : plan de composition du site, qualité des jardins, de certains bâtiments... mais cela n'a pas étouffé le projet de rénovation. Le patrimoine est envisagé comme vivant et pas figé. L'objet n'était pas de mettre sous cloche un témoin de l'histoire mais de faire vivre un lieu qui a un passé et une histoire, sans les nier. Cette attitude permet de respecter ce qui existe, de s'appuyer sur les structures importantes et de mettre en valeur tout ce qui peut l'être, sans muséification, pastiche ni passéisme. Ainsi, la création contemporaine est possible et assumée car elle s'inscrit dans la même dynamique de qualité, de simplicité et de modestie. Tout a un sens. On ne se situe pas dans l'affichage ou la démonstration stylistique mais dans le bon fonctionnement du site dans sa globalité et dans la durée. Le langage architectural est un moyen de permettre une lisibilité des espaces et un cadre de vie agréable, qu'il soit du XIX<sup>e</sup> siècle, plus récent ou actuel.

# 3

## TROISIÈME PARTIE : LES QUESTIONS QUE CES EXPÉRIENCES SOULÈVENT

*À la lumière de cette expérience, plusieurs types de questions émergent :*

- soit parce qu'elle apporte une réponse originale et efficace, mais peu répandue. On peut se demander pourquoi cela ne se passe pas de cette façon dans d'autres territoires confrontés aux mêmes problématiques. Il s'agit alors de comprendre les raisons de ces différences et comment y remédier ;*
- soit parce que les réponses apportées soulèvent des interrogations d'ordre général qui peuvent aussi concerner d'autres territoires.*

*Voici donc quelques questions que nous soumettons au débat et à la réflexion. Si vous souhaitez proposer des éléments de réponse, de réflexion ou si vous avez d'autres questions à proposer, rendez-vous sur le site Internet du réseau, dans la rubrique « Discussions ».*

### Un projet qui repose sur peu de personnes

Très peu de personnes mettent en œuvre et suivent ce projet, malgré son ampleur. Cela permet d'être très réactif et toujours bien informé de l'état d'avancement, d'avoir une vision globale du site, du projet, des travaux, de la gestion dans la durée, etc.

Si l'action reste ainsi cohérente et continue, cela signifie également que ces personnes sont toujours très mobilisées.

Lorsqu'une difficulté apparaît (liée au coût, aux délais ou à la complexité), une solution en interne est recherchée en faisant appel aux savoir-faire locaux, aux associations, etc. Cette attitude s'inscrit dans une logique de développement local à une échelle très large. Elle est valorisante, économique et demande une grande responsabilisation de la part de tous.

Le fait de disposer d'une ingénierie en interne entre dans la même démarche et constitue un facteur de réussite. Cette ingénierie ne se substitue cependant pas aux bureaux d'études indépendants qui peuvent par ailleurs apporter un autre regard, plus extérieur...

Lorsque les compétences sont présentes en interne dans la collectivité, cela implique une bonne formation pour ces postes à responsabilité et une certaine attractivité. Comment ces postes peuvent-ils être mis en place dans la durée au sein des collectivités afin de construire une connaissance fine du territoire et un savoir-faire non remplaçable ?

### La rapidité de réalisation : une exception ?

L'explication de la rapidité d'exécution du projet est facile à comprendre : elle a permis de toucher des loyers rapidement et de sauver de nombreux bâtiments de la ruine. La façon dont cela a pu être mené est également bien expliqué : une petite équipe complémentaire et réactive ainsi que des solutions alternatives pour n'agir que là où c'était nécessaire.

Pourquoi cette efficacité n'est pas plus souvent présente dans les projets d'aménagement ou d'urbanisme ? Cela ne tient-il qu'à la rencontre heureuse de quelques bons interlocuteurs (politique, technique et maître d'œuvre) sur la base d'une politique claire et partagée (développement local, respect de ce qui existe, projet global) ?

### Sera-t-on capable de poser un regard constructif sur nos espaces contemporains ?

Ce projet porte un regard bienveillant, ouvert et respectueux sur le patrimoine récent. L'exemple de la grande chaufferie qui stigmatisait tous les échecs de l'industrie et qui devient le fer de lance du projet montre bien que le changement de regard est possible, même si cela n'est pas facile.

Les étendues de zones d'activités, de lotissements et de ronds-points que nous produisons actuellement doivent-elles aussi être envisagées sous cet angle ? Que deviendront ces

espaces contemporains dans dix, quinze ou vingt ans et quel regard porterons-nous sur eux ? Sur quels éléments pourrons-nous appuyer pour ne pas les rayer d'un trait mais reconstruire une image positive à partir de cet existant ?

Peut-être est-il difficile de se prononcer aujourd'hui sur ce qui aura de la valeur dans le futur et sur l'intérêt que nous pourrons trouver dans ces secteurs considérés comme banalisants et déstructurants. Peut-être découvrirons-nous des attraits que nous ne soupçonnons pas aujourd'hui. La grande chaufferie a retrouvé un rôle distinct de ce qui avait motivé sa construction : elle était un bâtiment technique et est maintenant un lieu apprécié pour ses qualités spatiales, architecturales, etc. Le sens n'est plus le même, mais cela lui a permis de retrouver un nouvel usage.





(...)

## Répondre à l'objectif

# «Valoriser le patrimoine bâti» (extraits)

Enjeux : Développer l'attractivité du centre-bourg ; valoriser l'identité du territoire ; améliorer le cadre de vie ; favoriser le tourisme

Mots clés : patrimoine, cadre de vie, identité, culture, attractivité



source: Biloba architectes

Commune de la Réole (Gironde) - La Réole

Chaque centre-bourg dispose de richesses patrimoniales : urbaines, architecturales, paysagères, et culturelles. Le patrimoine bâti urbain et architectural reflète les modes de vies des différentes époques; en perpétuelle mutation il a su s'adapter aux évolutions des usages et répondre aux besoins de la société. Immédiatement perceptible, il donne la première impression d'une ville : levier essentiel d'attractivité résidentielle, commerciale et touristique, le patrimoine bâti est un atout majeur pour la revitalisation d'un centre-bourg.

Les centres-bourgs doivent composer aujourd'hui entre préservation et modernité et valoriser leur identité à travers ce patrimoine existant. Sa réhabilitation, sa reconversion ou encore sa transformation sont nécessaires pour répondre aux besoins actuels des habitants et leur offrir un meilleur cadre de vie. Chaque village est unique et dispose d'une identité propre sur laquelle les élus doivent s'appuyer pour élaborer leur projet de développement urbain.



# Les enjeux de la valorisation du patrimoine bâti des centres-bourgs

## Le patrimoine architectural et urbain vecteur d'identité

Le patrimoine, vecteur d'identité et de reconnaissance, se caractérise par sa diversité : monuments religieux, équipements civils, ensembles urbains, patrimoine local emblématique (calvaire, lavoir, moulin, puits...). Le bâti existant doit être pensé conjointement avec le tissu urbain dans lequel il s'insère (trame viaire, parcellaire) afin de révéler la valeur patrimoniale de l'ensemble urbain : composition harmonieuse, rythme des façades cohérent, matériaux locaux. Traiter des problématiques patrimoniales, c'est comprendre les différentes adaptations de la ville au fil du temps et s'inscrire dans une continuité au regard des évolutions des besoins et usages, sans perdre l'essence et l'identité locale des lieux.

## Le patrimoine «à vivre» aujourd'hui et demain

Aujourd'hui, l'obsolescence du patrimoine bâti (dégradation des biens, manque de lumière, surfaces étroites, absence d'espaces extérieurs et de parc de stationnement) le rend inadéquat aux besoins des habitants et accentue fortement la vacance des logements.

Le bâti existant offre tout le potentiel d'adaptation aux usages actuels dès lors qu'il est traité avec le savoir-faire technique qu'exige le bâti ancien. Sa valorisation peut inclure une création architecturale respectueuse de sa qualité patrimoniale tout en permettant des innovations techniques. En fonction de l'analyse de l'état du bâti (diagnostic sanitaire) et du contexte archéologique, diverses évolutions spatiales sont possibles : percement de murs de refends (si l'analyse de structure le permet) afin d'élargir une trame en lanière trop étroite et d'offrir des surfaces horizontales plus confortables, mise au jour des percements en façade qui préexistaient avant des modifications et obturations successives, purge au sein des cœurs d'îlots des constructions adventices pour dégager des espaces extérieurs, création d'apports de lumières supplémentaires zénithales pour améliorer la luminosité et la ventilation des logements, et dans certains cas offrir des espaces extérieurs en attique par des surélévations,...

La valorisation du patrimoine peut donc favoriser son appropriation en répondant aux enjeux de la transition énergétique et aux enjeux patrimoniaux.

## Des acteurs au service de la collectivité

L'ensemble des services déconcentrés de l'État appuie les collectivités dans leurs démarches. En particulier, les architectes et paysagistes conseils de l'État et les services du ministère de la Culture en région (dont les Unités départementales d'architecture et du patrimoine (UDAP) et la Conservation régionale des monuments historiques qui appartiennent à la DRAC) peuvent être mobilisés. Les Conseils d'Architectures, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ainsi que les Parcs Naturels Régionaux (PNR) sont également des ressources précieuses pour les communes adhérentes.

(...)

(...)

# Affiner la connaissance du patrimoine, un préalable nécessaire au projet

La revalorisation du patrimoine bâti demande à être anticipée et réfléchiée en faisant partie intégrante des réflexions menées dans le cadre du projet de revitalisation des centres-bourgs. Cette phase de diagnostic est nécessaire pour cibler les actions, les hiérarchiser et identifier les différentes échelles d'intervention. Il s'agit ainsi de déterminer la nécessité de sauvegarder, de rénover, de réhabiliter ou de requalifier le patrimoine. En fonction de l'existant et du potentiel de la commune, la stratégie de projet à adopter doit permettre de revaloriser le bâti en tant que tel, mais également d'être un levier d'action pour l'ensemble du projet de revitalisation.

## L'étude patrimoniale, premier acte de la restauration : identifier et reconnaître

Dans le cadre de l'analyse globale urbaine, le diagnostic patrimonial est primordial : analyse viaire et parcellaire, état sanitaire du bâti, inventaire d'éléments remarquables, analyse des techniques de construction et potentialités d'évolutions. Plusieurs caractéristiques doivent être étudiées avant de constituer le projet de revitalisation : Quel est l'état d'authenticité d'un édifice ? Quel est l'état du patrimoine bâti, et comment peut-on remédier à cette dégradation ? Est-ce que les bâtiments comportent des éléments patrimoniaux de grande valeur, tels que ouvrages de ferronnerie, de maçonnerie... ? Sur la base de ce diagnostic, une intervention pourra être définie afin d'adapter les logements du tissu ancien aux besoins actuels. La commune de Joinville, département de la Haute-Marne, a par exemple effectué un inventaire de son patrimoine permettant ainsi une intervention plus ciblée sur le patrimoine bâti.

## Les Sites Patrimoniaux Remarquables

L'évolution législative a fait de la protection du patrimoine un enjeu de la planification urbaine : l'articulation entre la planification du code de l'urbanisme et les instruments du code du patrimoine ouvre la voie à une approche intégrée de la préservation dans le cadre d'un projet de territoire communal ou intercommunal.

La loi du 7 juillet 2016 transforme en Sites patrimoniaux remarquables (SPR) les anciens secteurs sauvegardés, les anciennes ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) et AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

Au sein de ces périmètres, les documents répondent à l'ensemble des problématiques urbaines telles que : habitat, commerce, mobilité et stationnement, accessibilité, espace public. La collectivité porte la démarche avec l'UDAP et intervient dans la définition du périmètre du SPR. Ce dernier bénéficie d'une analyse fine de l'existant constituant une base pour de futurs choix opérationnels à l'échelle du bâti comme à celle de l'urbain permettant de valoriser le patrimoine, d'identifier les possibilités d'évolution : restaurer, réhabiliter, adapter, ou créer.

Les études élaborées dans le cadre du SPR peuvent nourrir les études pré-opérationnelles des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) comme cela a été le cas à Pont Saint Esprit (Gard). En effet, dans le cadre de l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur le périmètre du SPR, la collectivité de Pont Saint Esprit a fait réaliser un inventaire intérieur et extérieur des immeubles afin de favoriser une évolution harmonieuse de son patrimoine.

# Illustration :

## UN PROJET SPATIAL PRÉFÉRENTIEL : UN ÎLOT DÉMONSTRATIF

### AE638 / AE162 - UNE MAISON DE VILLE AVEC JARDIN + LOCAUX COMMERCIAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE

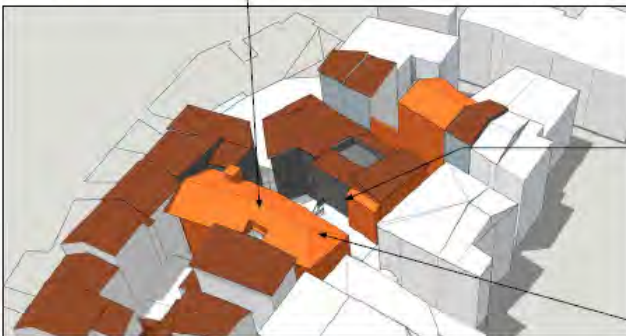
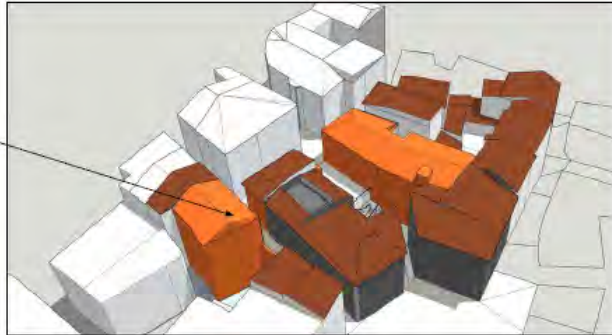
Opération en reconstruction lourde/reconstruction sur emprise bâtie existante

- Retisser la façade urbaine de la Grand Rue;
- Restauration-conservation de la façade bâtie sur rue;
- Créer un dialogue avec l'environnant, en garantissant l'illumination des logements et en préservant les vues.

### AE633/AE632 - 5 ou 6 LOGEMENTS (T2/T3) + LOCAL RDC

Opération de regroupement à R+2 en reconstruction lourde sur emprise bâtie existante pour création de volumes capables

- Restauration conservation de la façade bâtie AE633 / Recomposition-relecture non mimétique de la façade non parée AE633 en dialogue et continuité avec la façade existante;
- Création d'un noyau de circulation verticale normé
- Création de logements accessibles pour favoriser l'attractivité;
- Amélioration de la salubrité par dégagement de l'androne et favoriser l'illumination indirecte des logements par la création d'un puits de lumière en façade arrière



### AE662

Opération de réhabilitation avec confortement de structure défaillante sur bâtiment existant / création d'accès vertical

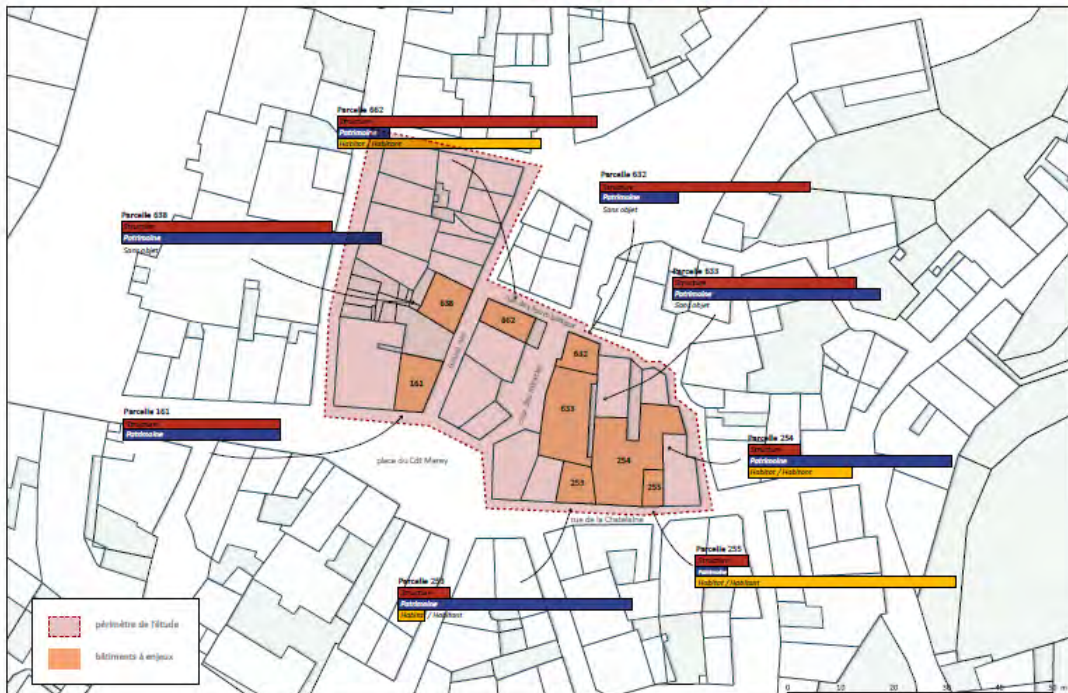
- Confortement par construction d'une structure en contreforts;
- Restauration d'une accessibilité normée par création d'un noyau de circulation verticale extérieur/intérieur;
- Restauration des parements de mur pignon;

### AE632

Opération de démolition-reconstruction à R+2 sur emprise bâtie existante

- Démolition-Reconstruction AE632 avec préservation potentielle de la façade d'angle avec AE244;
- Alignement des nouveaux niveaux avec ceux de AE633;
- Accessibilité direct depuis le belvédère rue des Fours Banaux

## SYNTHÈSE DES ENJEUX À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE



Éléments d'étude de faisabilité de Saint-Bonnet le Chateau : îlot «cœur historique».

La commune de Saint-Bonnet-le-Château possède un patrimoine médiéval et industriel riche qui constitue un véritable atout. Sa rénovation a été identifiée comme une difficulté à surmonter en raison du coût qu'elle engendre. La commune a choisi de travailler de manière ciblée sur des îlots du cœur médiéval afin de produire un impact fort sur l'image du centre-bourg. Une étude de faisabilité a préalablement été menée par un bureau d'étude avec la mise en place d'un triple indicateur permettant de motiver les choix d'intervention effectués sur le bâti. Ce triple indicateur devait permettre d'identifier la valeur patrimoniale du bâti, ses usages et l'état de sa structure.

# Encourager l'intervention privée

Le passage à l'opérationnel peut se faire de plusieurs manières. La collectivité peut directement intervenir sur le cœur de son tissu urbain en mobilisant des outils opérationnels. Pour le bâti de domanialité privée, des dispositifs incitatifs et coercitifs (Opération de Restauration Immobilière, Opération de Traitement de l'Habitat Insalubre <sup>1</sup> rémédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilières sont pour cela mobilisables. La mise en place de tels dispositifs n'est pas toujours souhaitée ni souhaitable. L'intervention privée peut alors être encouragée d'autres manières afin de favoriser la valorisation du patrimoine bâti : accompagnement à la mise en place d'habitats coopératifs, opération façade, prêt à taux zéro, chantier d'insertion ou chantier jeune,...

## Des démonstrateurs pour impulser une dynamique générale

La collectivité peut choisir d'intervenir fortement sur un îlot ou un bâtiment dont elle est propriétaire ou qu'elle acquière. C'est le choix effectué par la commune de Saint-Bonnet-le-Chateau (Loire) à travers son intervention sur trois îlots du cœur historique. L'îlot, une fois réaménagé, permettra de donner à voir ce qui peut être fait en termes de revalorisation du patrimoine bâti. Cet îlot joue alors le rôle de démonstrateur et est souvent un moyen d'encourager les propriétaires et investisseurs privés à rénover des biens. L'embellissement des façades d'un centre-bourg peut jouer ce rôle et permet de donner l'impulsion de la revitalisation. Directement visible par la population, il permet, par une mise en avant de la valeur esthétique du bâti, de donner envie et de valoriser le support de l'identité territoriale.

## Les opérations façades

Le ravalement de façade est une opération souvent essentielle de revalorisation du patrimoine bâti. Plusieurs lauréats accordent des aides financières aux propriétaires afin que ceux-ci effectuent les travaux nécessaires. La ville de Bram (Aude) a mis en place une opération façade et devantures commerciales pour une période de trois ans afin d'embellir son cadre urbain et favoriser ainsi l'attrait touristique et commercial de son centre.

Ces actions de ravalement avec subventions aux particuliers peuvent être impulsées et portées financièrement par la commune, ou l'EPCI, complétées parfois par le soutien des conseils départementaux ou régionaux, augmentant ainsi le caractère incitatif du dispositif.

La sollicitation en amont de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de la DRAC permet à la collectivité de bénéficier de conseils et d'un accompagnement dans l'élaboration et dans le suivi du projet.

## Le « petit patrimoine » : une action localisée mais visible

Toujours dans l'idée de faire émerger une dynamique positive, la valorisation du patrimoine du quotidien qui appartient à la commune est un moyen d'intervenir concrètement et à une échelle plus modeste. La restauration d'un lavoir ou d'une croix peut mettre en valeur ce petit patrimoine et rendre le projet de revitalisation davantage perceptible.



Projet d'habitat participatif à la Réole (Gironde)

source : Architectes Dauphin

1 Pour ces dispositifs, se reporter à la fiche habitat : « Rénover l'habitat et l'adapter aux besoins »



Travaux d'embellissement à Joinville (Haute-Marne)

## Illustration : Un soutien communal de l'investissement privé

### Langres (Haute-Marne)

La commune de Langres dispose d'une richesse patrimoniale en son centre historique qui nécessite une intervention afin de résorber la vacance des logements et la dégradation du bâti. Pour cela, la collectivité a mis en place des aides aux travaux sur les vitrines et sur l'accessibilité des commerces ainsi que des aides à la rénovation des façades. Langres a ainsi fait du patrimoine la clé de voûte de son projet de revitalisation aussi bien dans le centre historique que sur l'ensemble de l'intercommunalité.

### La Réole (Gironde) : un projet d'habitat participatif locatif en centre-bourg

La nécessité de requalifier trois parcelles du centre-bourg a donné lieu à une démarche innovante et participative : le projet « Fabrikatoits ». Ce projet de résidence intergénérationnelle en cours est co-construit par un groupe d'habitants, un bailleur social (Gironde Habitat) et la Ville avec l'appui d'une équipe d'architectes. Cette opération participe de la requalification du centre-bourg et la valorisation patrimoniale en améliorant l'offre de logement, en conservant les éléments patrimoniaux remarquables (façades et remparts) et en renouvelant le tissu urbain.

### Joinville (Haute-Marne)

La commune de Joinville, qui a mis en place en 2016 une AVAP (maintenant devenue SPR), a croisé ces différents outils afin de mettre en place une politique de restauration du patrimoine bâti et du patrimoine urbain efficace. La commune accorde des subventions aux propriétaires privés afin de les inciter à effectuer des ravalements de façade. Elle a aussi mis en place une politique coercitive via le lancement de plusieurs ORI. Le parc locatif public fait également l'objet de réhabilitation. Enfin Joinville a également bénéficié de la participation de riverains, d'entreprises, d'associations et d'organismes publics à l'occasion de travaux d'embellissement et d'achat de peinture.



Patrimoine bâti à réhabiliter, Langres (Haute-Marne)

source: www.langres.fsource

# Penser le patrimoine de manière intégrée

La requalification du bâti ancien et du patrimoine remarquable représente un investissement conséquent qui doit être pensé en lien avec l'ensemble de la revitalisation du centre bourg. La stratégie foncière et financière doit donc prendre en compte les usages futurs du bâti et son insertion dans le tissu urbain.

## Faire vivre le bâti : penser les fonctions

La vocation d'un bâtiment ancien n'est pas figée dans le temps. Un centre-bourg dynamique et attractif doit être cohérent et répondre aux besoins de la population. Logements, services, activités commerciales, et autres activités tertiaires doivent avoir leur place dans le tissu urbain. L'intervention sur le patrimoine bâti ne peut donc pas se limiter à la dimension patrimoniale d'un bâtiment bien que cela reste central.

C'est dans cette optique que l'intervention sur la patrimoine bâti doit se faire : quelle va être la vocation de tel ou tel bâtiment ? Sa fonction actuelle est-elle pertinente ? Quels aménagements l'usage retenu nécessite-t-il ? Comment les usages peuvent-ils mettre en valeur la qualité patrimoniale ?...

La revitalisation du centre-bourg peut également permettre de repenser les fonctions des bâtiments afin de répondre aux besoins contemporains et redonner vie au patrimoine délaissé. La cohérence doit être recherchée entre le bâti ancien et récent, la complémentarité des fonctions, les espaces publics et la voirie afin de recréer un centre-bourg lisible et accueillant qui réponde aux besoins tout en tenant compte de l'identité des lieux.



Ancienne bergerie de Castellane

## Bâti et espace public

La revalorisation du patrimoine bâti passe également par une mise en valeur de celui-ci dans son environnement immédiat. Les espaces publics qui entourent un bâtiment remarquable doivent donc être réfléchis, et au besoin réaménagés, afin d'assurer une harmonie d'ensemble et rendre lisible la dimension patrimoniale du centre-bourg.

Au-delà des aspects urbains et paysagers, l'accessibilité qui permet de faciliter les cheminements est un enjeu fort de la revalorisation. La requalification conjointe du bâti ancien et patrimonial et des espaces publics permet d'améliorer efficacement le cadre de vie de la population et de favoriser un retour vers le centre-bourg.

Clés de voûte du vivre ensemble, les espaces publics où les différentes strates de la population se côtoient font la jonction entre espaces privés et lieux de sociabilité. Selon les fonctions attribuées à un bâtiment, les usages de l'espace public peuvent différer. Ils doivent donc être adaptés et adaptables.



Place de la République, Nay (Source : <https://www.villedenay.fr/>)



Plan de masse du projet de pôle jeunesse de Largentière inscrit dans une ancienne école au patrimoine remarquable (Ardèche)

## Illustration : Diverses façons de valoriser le patrimoine

### Castellane (Alpes de Haute Provence) :

Au travers du projet de revitalisation du centre-bourg de Castellane, la collectivité met à profit la richesse du patrimoine bâti pour réimpluser l'économie locale et valoriser les savoir-faire locaux. Une ancienne bergerie prendra à nouveau vie en devenant une maison de produits de Pays et un atelier artisanal. A travers ce projet, patrimoine bâti et richesses agricoles locales sont mis en valeur d'un même mouvement.

### Nay (Pyrénées-Atlantiques) :

Au cœur de la commune de Nay, la place de la République, jusqu'alors dévolue au stationnement et à la circulation, va être requalifiée afin de valoriser le patrimoine bâti qui encadre la place. Un report d'une partie du stationnement, un dégagement du parvis de l'Hôtel de Ville (hôtel particulier du XVIème siècle) et la réhabilitation d'arcades permettront de mettre en avant la qualité du patrimoine qui encadre cette place centrale.

### Cilaos (La Réunion) :

La commune de Cilaos, située au cœur de l'île de la Réunion souhaite améliorer l'attractivité touristique de son centre-bourg. La valorisation de l'identité de la ville et de son patrimoine fait donc partie intégrante de la stratégie de revitalisation. La commune détient 18 sites patrimoniaux répertoriés dont une dizaine de maisons classées. Ces dernières seront mises en valeur au travers d'un schéma de piétonnisation touristique. Ce schéma consistera à matérialiser des circuits sécurisés et aménager de façon à faciliter les déplacements doux (mobilier de repos, éclairage, etc.).



Panneaux d'interprétation qui sensibilisent les habitants et les touristes à l'histoire de Cilaos



# Valoriser et faire connaître le patrimoine

La valorisation du patrimoine se traduit non seulement par une intervention physique, mais également par une valorisation « immatérielle ». Faire connaître le patrimoine est un enjeu non négligeable pour pérenniser la dynamique impulsée par la requalification du bâti. La mise en valeur des opérations réalisées par une communication adaptée auprès des populations est une clé de réussite et peut accélérer la valorisation du bâti privé. La participation citoyenne dans l'élaboration du projet de revitalisation facilite l'adhésion des habitants au processus.

## La labellisation pour donner de la visibilité **Tourisme et patrimoine**

Les labels visant à faire reconnaître la valeur patrimoniale d'un bâtiment, d'un site ou même d'une commune sont nombreux. Le label Fondation du Patrimoine peut notamment favoriser l'obtention de financement aux propriétaires désireux d'effectuer des travaux sur leurs biens. Le Réseau de villes Site et Cités remarquables permet quant à lui d'engager un territoire ou une commune dans un réseau d'échanges et accompagne les collectivités dans leurs démarches de revalorisation du patrimoine.

Créé en 1985, le label «Ville ou Pays d'art et d'histoire» est attribué par le ministre de la Culture, après avis du Conseil national des Villes et Pays d'art et d'histoire. A ce jour, 190 collectivités (119 Villes et 71 Pays) ont été labellisées. Ce label qualifie des territoires, communes ou regroupements de communes qui, conscients des enjeux que représente l'appropriation de leur architecture et de leur patrimoine par les habitants, s'engagent dans une démarche active de connaissance, de conservation, de médiation et de soutien à la création et à la qualité architecturale et du cadre de vie. L'attribution du label Ville ou pays d'art et d'histoire se traduit par la signature d'une convention instituant un partenariat permanent, réévalué tous les dix ans, entre la collectivité et le Ministère de la culture. La DRAC apporte un soutien financier aux actions définies dans la convention. Ce soutien concerne notamment et systématiquement une aide à la création du poste d'animateur de l'architecture et du patrimoine, la mise en place du centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP), les activités éducatives et les formations.

La valeur patrimoniale du bâti peut être un vecteur de tourisme au sein du centre-bourg. Si cela représente bel et bien un enjeu pour la commune, il est intéressant d'y réfléchir lors de l'élaboration du projet de revitalisation. En effet, le tourisme demande une valorisation des atouts du patrimoine, des aménagements spécifiques et à minima de mise en valeur du patrimoine par les espaces publics. Cela nécessite également de proposer une offre de logements touristiques adaptée ainsi que des services associés. Le patrimoine peut donner lieu à des offres de loisir : balade patrimoniale, visites, etc.

## **Animation et événements autour du patrimoine :**

La démarche de revalorisation opérationnelle du patrimoine peut s'accompagner ou être suivie d'événements permettant de faire connaître et mettre en lumière l'histoire des lieux. Les événements festifs sont l'occasion pour les habitants et visiteurs de partager des moments conviviaux et d'apprendre à mieux connaître le centre-bourg ou diffuser la mémoire des lieux.

Ces animations offrent par ailleurs l'opportunité de changer l'image lorsqu'une commune est associée à des représentations négatives.

# CHANGER DE POINT DE VUE SUR L'ARGENTIÈRE ET LE VAL DE LIGNE



Flyer pour la présentation des travaux des étudiants de l'ENSAL  
©Largentière/CCVL

**Illustration :** Faire vivre le patrimoine

## Largentière (Ardèche)

Largentière s'est construite autour d'un bourg témoin de l'histoire médiévale des lieux et dispose d'un patrimoine riche. La commune a choisi de mettre en place un site patrimonial remarquable et de reconvertir certains bâtiments patrimoniaux inexploités qu'elle détient. Un pôle enfance devrait voir le jour dans une ancienne école datant du 19ème siècle.



## Châteaumeillant (Cher)

La commune de Châteaumeillant a pris le parti de valoriser son patrimoine bâti en créant une carte dessinée qui donne à voir le bâti. Cette carte, financée grâce à un fond Leader est distribuée gratuitement dans divers lieux touristiques.





## Principaux enseignements

- Le patrimoine bâti est la vitrine du centre-bourg. Il constitue une véritable opportunité pour le projet de revitalisation.
- L'intervention sur le patrimoine bâti nécessite une étroite collaboration avec les différents services d'Etat concernés.
- La revalorisation du patrimoine peut passer par la restauration, la rénovation, la réhabilitation et parfois la démolition du bâti.
- Divers dispositifs tels que les Sites Patrimoniaux Remarquables peuvent accompagner l'intervention sur le patrimoine et ouvrir droit à des subventions et un accompagnement spécifique par les institutions.
- Le volet patrimoine du projet de revitalisation doit être réfléchi de manière conjointe aux autres volets afin de repenser de manière pertinente les fonctions et les aménagements.

(...)

**Novembre 2018**

*Cette publication fait partie d'une série consacrée aux différents leviers de revitalisation des centres-bourgs, à partir de retour d'expériences.*

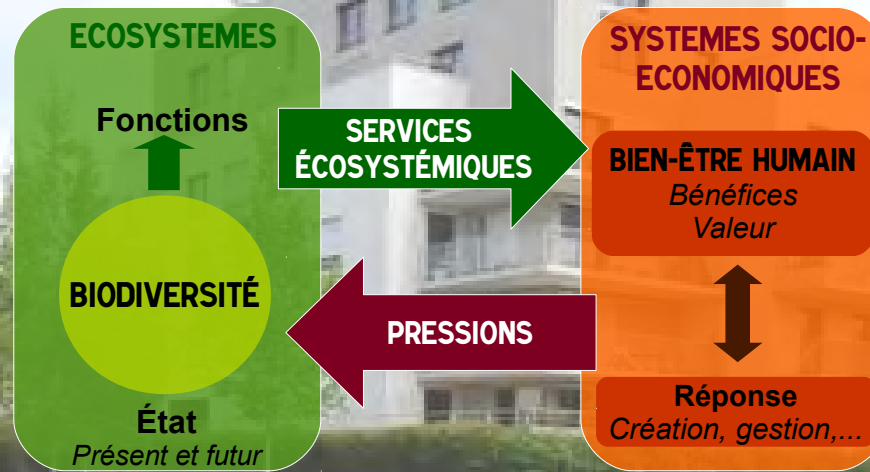
*La collection est disponible sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>*



## Évaluation des services écosystémiques rendus par les aménagements végétalisés de gestion des eaux pluviales en ville

### Le projet en bref

GIEMU est un **projet national de recherche**, dirigé par le Cerema, dont l'un des axes vise la création d'un **outil d'évaluation des services écosystémiques rendus par les aménagements végétalisés de gestion des eaux pluviales**. Cet outil est à destination des **collectivités** et se doit d'être robuste et facilement mobilisable.



Liens entre écosystèmes et sociétés – schéma inspiré des travaux de Joachim Maes (Maes et al., 2015)

### Les trois notions clés

**SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES** : Bénéfices matériels et immatériels que l'être humain retire des écosystèmes, et qui contribuent à son bien-être (Grizzetti et al., 2016).

**BIODIVERSITÉ** : Ensemble de la variabilité du monde vivant, aussi appelée diversité biologique. Elle comprend la diversité taxonomique, fonctionnelle et génétique.

**AMÉNAGEMENTS VÉGÉTALISÉS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES** : Aménagements végétalisés permettant de gérer les eaux pluviales directement à la source, ou en sortie de réseau, pour lutter contre le ruissellement et la pollution des eaux.

### Lexique utile

Les **INDICATEURS** sont des **variables qualitatives et quantitatives** qui permettent de **décrire plus précisément les services écosystémiques** (Kandziora et al., 2012).

- **Indicateurs d'état** : décrivent le système tel qu'il est, dans un contexte précis et peu variable (texture et structure du sol, albedo, nature de la végétation,...)
- **Indicateurs de service** : permettent de faire le lien entre les services écosystémiques et les fonctions bio-physico-chimiques qui les régissent (effet d'ombrage, taux d'abattement des polluants, capacités récréatives...)

Le **CONTEXTE**, dans le cadre de notre étude, comprend à la fois le **contexte environnant** (urbain ici), l'**échelle** (parcelle, parc, voirie...), l'**usage du sol** (industriel, résidentiel...), les **paramètres de conception et de gestion de l'ouvrage**, et les questions de **biodiversité**.

### Services de régulation

*Bénéfices résultants de la capacité des écosystèmes à réguler les processus naturels (Kandziora et al., 2012).*

**RÉGULATION DU MICRO-CLIMAT** : Capacité d'un écosystème à rafraîchir l'air ambiant.

**RÉGULATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR** : Réduction de la pollution de l'air par la végétation (capture et filtration des particules, éléments volatiles et polluants gazeux).

**RÉGULATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU** : Capacité d'un écosystème à épurer l'eau par des processus bio-physico-chimiques.

**RÉGULATION DU RISQUE INONDATION ET RECHARGE DE LA RESSOURCE EN EAU SOUTERRAINE** : Capacité de l'écosystème à recueillir, stocker pour une réutilisation éventuelle, et restituer les eaux pluviales, pour réguler les phénomènes d'inondation et recharger la nappe souterraine.

### Services culturels

*Bénéfices immatériels que l'être humain retire des écosystèmes (Kandziora et al., 2012).*

**AMÉNITÉS PAYSAGÈRES** : Degré de connexion entre les éléments de l'aménagement, et l'intérêt que l'utilisateur y portera visuellement, et par son ressenti.

**RÉCRÉATION ET ACTIVITÉS DE LOISIRS** : Ensemble des activités et usages générés par l'aménagement.

**SENSIBILISATION ET ÉDUCATION** : Potentiel d'un site à sensibiliser la population locale à la gestion des eaux pluviales, ainsi qu'à la valorisation de l'eau en ville.

## Matrice des capacités

Méthode dite « à dire d'experts », inspirée des travaux de Benjamin Burkhard (Burkhard et al., 2012). Cette matrice permet d'attribuer une note à chaque ouvrage, correspondant à sa capacité à rendre efficacement ou non un service écosystémique donné. Nous traiterons les services de régulation et culturels séparément.

## Notice de remplissage de la matrice

A quel niveau l'aménagement y rend-il le service x ?

Pour chaque aménagement, attribuer une note relative à sa capacité à rendre le service associé :

- 0 = Capacité nulle de l'aménagement à rendre ce service
- 1 = Faible capacité de l'aménagement à rendre ce service
- 2 = Capacité moyenne de l'aménagement à rendre ce service
- 3 = Bonne capacité de l'aménagement à rendre ce service
- 4 = Très bonne capacité de l'aménagement à rendre ce service

## Indice de confiance

Pour chaque note attribuée, associer un indice de confiance relatif à votre degré de connaissance sur le sujet :

- 0 = Je ne connais pas ce sujet
- 1 = Je ne suis pas à l'aise avec ce sujet
- 2 = Je suis plutôt à l'aise avec ce sujet
- 3 = Je maîtrise ce sujet

Schéma de matrice pour les services de régulation

	Services de régulation Et indicateurs de services				Indicateur de Biodiversité
Typologie des aménagements					Notation comprise entre 0 et 4
Éléments de contexte					

Schéma de matrice pour les services culturels

		Services culturels Et indicateurs de services		
Typologie des aménagements	Contexte / échelle	Notation entre -2 et +2 (influence du contexte)	Notation comprise entre 0 et 4	

SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES	FONCTIONS/PROCESSUS ÉCOLOGIQUES ASSOCIÉS
Régulation du micro-climat	Réduction de la température par : - Effet d'ombrage - Évapotranspiration - Réflexion du rayonnement solaire
Régulation de la qualité de l'air	- Quantité de polluants gazeux absorbés - Quantité de particules en suspension fixées
Régulation de la qualité de l'eau	- Taux d'abattement des macro-polluants (MO, MES) - Taux d'abattement des micro-polluants (métaux, hydrocarbures, pesticides)
Régulation du risque inondation et recharge de la ressource en eau souterraine	- Réduction du risque inondation par interception du ruissellement et infiltration des volumes collectés - Réutilisation des eaux pluviales collectées
Aménités paysagères	- Plaisir sensoriel et visuel
Récréation et activités de loisirs	- Attractivité de l'aménagement - Offre d'activités et d'usages récréatifs
Sensibilisation et éducation	- Support éducatif - Offre de découverte de la faune et flore - Support d'expérimentation et de recherche
<b>BIODIVERSITÉ</b>	
<b>Potentiel d'accueil pour la biodiversité</b> Degré de similitude fonctionnelle avec un espace à caractère naturel, permettant l'accueil et le développement de la biodiversité	

## *Gestion intégrée de l'eau en milieu urbain*

### Les îles végétalisées

Cette série de fiches est dédiée à la capitalisation et au partage de connaissances sur les aménagements végétalisés de gestion des eaux pluviales. L'accent sera mis sur les services écosystémiques rendus par ces aménagements.

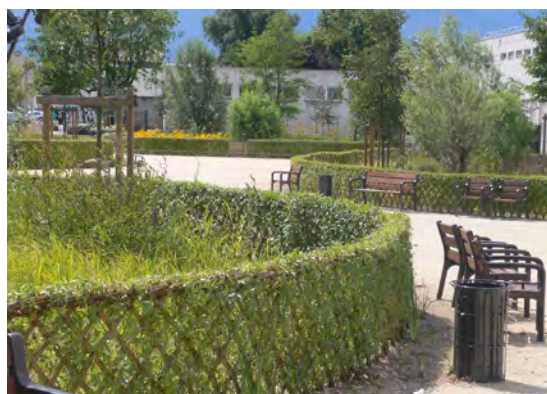
Les **îles végétalisées** sont des parties de l'espace public désimperméabilisées et végétalisées, de faible superficie, aménagées pour recevoir les eaux pluviales et favoriser l'infiltration. Elles peuvent être complétées par d'autres dispositifs (comme des puits d'infiltration) pour améliorer la gestion à la source des eaux pluviales.

Les îles végétalisées accueillent une végétation diversifiée, allant de la strate herbacée à la strate arborée. Elles peuvent structurer une place publique et être agrémentées d'équipements tels que des bancs invitant à la détente.

Les îles végétalisées rendent à bon niveau le service de régulation des inondations, notamment grâce à l'infiltration des eaux pluviales. Tout en offrant une bonne aménité paysagère, ce sont des aménagements propices au développement de la biodiversité.



Source : In Situ



## 1. Principes de fonctionnement d'une île végétalisée et recommandations pour la composition végétale

L'île végétalisée est un aménagement en creux. Les eaux pluviales sont ainsi collectées par ruissellement ou via des canalisations.

L'île végétalisée joue le rôle de jardin de pluie, c'est-à-dire d'espace tampon permettant l'infiltration des eaux pluviales, si les conditions du sol le permettent (notamment si la perméabilité et l'épaisseur de la zone non saturée sont suffisantes). Une partie de l'eau est également évapotranspirée par les plantes.

L'île végétalisée peut être associée à une autre technique alternative de gestion des eaux pluviales (puits d'infiltration et/ou bassin enterré par exemple) pour gérer à la source les fortes pluies.

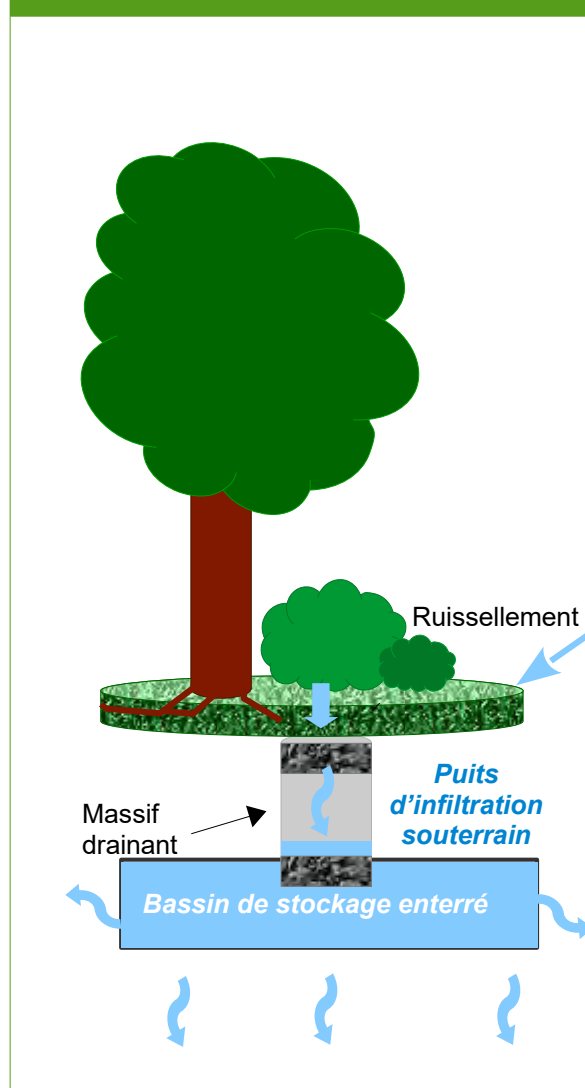
Exemple d'aménagement de type île végétalisée (© Cerema)



L'île végétalisée peut accueillir différents strates de végétaux : herbacée, arbustive et arborée.

Le choix de la végétation pour cet aménagement doit se porter sur des plantes supportant les variations d'humidité du sol. Ainsi les plantes se développant à l'état naturel dans les milieux humides et ripisylves sont adaptées pour cet aménagement.

Schéma simplifié d'une île végétalisée couplée à un puits d'infiltration et un bassin enterré



## 2. Services rendus – résultats GIEMU

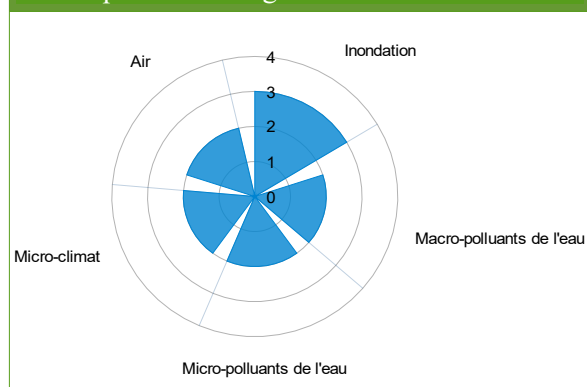
L'île végétalisée rend à **bon niveau** le service de **régulation des inondations**. Sa capacité à infiltrer l'eau permet notamment d'optimiser ce service de régulation.

La végétation qu'elle permet d'accueillir, allant de la strate herbacée à la strate arborée, permet notamment de rendre le service de rafraîchissement de l'air ambiant (« micro-climat ») à niveau moyen. L'ombrage et la fraîcheur produites par les îles végétales participent à ce service de régulation du micro-climat.

Le service de régulation de la qualité de l'air est rendu à niveau moyen du fait que ce n'est pas le bénéfice principal recherché pour cet aménagement. La présence d'arbres peut néanmoins favoriser le niveau de service rendu.

Le service d'amélioration de la qualité de l'eau est rendu à niveau moyen par cet aménagement. Il est probable que ce service ait été sous-évalué par les experts. En effet en favorisant une gestion à la source et à travers l'action épuratoire des végétaux, les îles végétalisées contribuent à une relative diminution de la charge polluante des eaux.

### Niveaux théoriques de services de régulation rendus par une île végétalisée

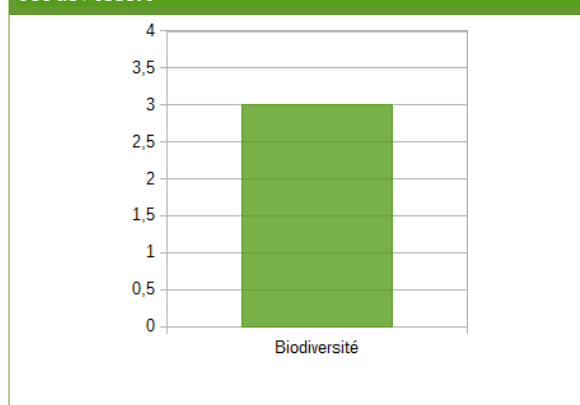


Le **potentiel d'accueil et de développement** de la **biodiversité** est **bon** sur ce type d'ouvrage du fait qu'il puisse accueillir tous les types de végétation sur un habitat.

En revanche, l'île végétalisée constitue un espace isolé et restreint pour le développe-

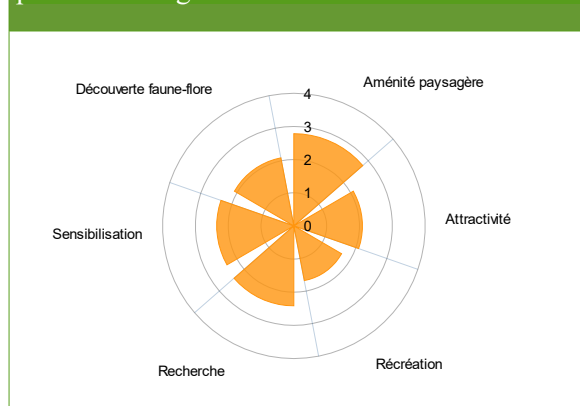
ment de la faune. Ainsi le service de découverte faune-flore est moyen. Il ne faut pas négliger le fait que cet « isolement » constitue également un frein au développement de la biodiversité. Ceci étant, l'aménagement peut être composé de différentes îles reliées entre elles qui assurent alors le rôle de trame verte urbaine.

### Potentiel d'accueil et de développement de la biodiversité



Par ailleurs, l'île végétalisée offre une **bonne aménité paysagère**. En effet ce type d'aménagement s'intègre bien au paysage urbain, structure l'espace public et permet d'améliorer le cadre de vie en proposant des espaces de déambulation et de fraîcheur. Cependant les autres services culturels sont rendus à niveau moyen. L'île végétalisée offre en effet peu de loisirs récréatifs, elle est peu attractive et ne constitue pas réellement un support de recherche et de sensibilisation. La présence de bancs disposés autour des îles végétales peut toutefois inviter les usagers à s'y arrêter.

### Niveaux théoriques de services culturels rendus par une île végétalisée





### 3. Un exemple à suivre – les îles végétalisées de la place Lucie Aubrac à Saint-Martin d'Hères

#### 3.1. Description

Saint Martin-d'Hères est une commune en périphérie de Grenoble. La place Lucie-Aubrac de la ville s'inscrit dans une zone urbaine active, ceinturée par un ensemble de commerces, d'habitats collectifs et d'équipements. Elle est structurée en trois parties par un vaste carrefour routier.

Elle a été requalifiée à l'occasion de l'arrivée d'une ligne de tramway en 2007. Il s'agit de rendre cet espace très fréquenté plus attractif et homogène. Une deuxième phase de réaménagement de la place a eu lieu en 2017 pour faciliter l'entretien de la place et y restaurer le mobilier urbain.

L'objectif de gérer sur place les eaux pluviales des espaces piétons est apparu dès le début de la conception. La question de la technique à employer sur une place soumise à forte fréquentation avec des usages variés (collège, établissement social, voirie...) s'est ainsi posée. La réalisation d'un bassin unique a rapidement été abandonnée. En effet, il est consommateur d'espace, et non approprié à un contexte de place urbaine.

L'aménagement a finalement consisté à installer un archipel d'îles-jardins sur les différents parvis de la place pour notamment y apporter une plus-value paysagère tout en gérant les eaux pluviales.

Place Lucie Aubrac réaménagée (© In Situ)



#### Caractéristiques du projet

- Surface totale : 8000 m<sup>2</sup> d'espace public

- Substrat : sable stabilisé renforcé et drainant

- Végétation : adaptée pour supporter des alternances de périodes arrosées à sèches. Choix porté sur des arbustes de milieux humides tels que des saules, aulnes, cornouiller ainsi que des parterres d'hemerocallis, iris et graminées.

- Conception :

Maîtrise d'oeuvre : In Situ, Paysagistes, E2CA, BET VRD et économistes

- Coût total : 1,509 M € pour l'aménagement de la place en 2007 puis 175 000€ pour la seconde partie de travaux

- Partenaires financiers : Etat, Région Rhône-Alpes, Département de l'Isère, Grenoble Alpes Métropole

Végétation en place (source : Novatech 2016)



Les végétaux implantés dans les îles végétalisées répondent à des caractéristiques bien particulières. Implantés dans des sols capables d'absorber rapidement les eaux de ruissellement, ils doivent également résister à des immersions de plusieurs jours lors des périodes de pluies. Ils présentent ainsi un large spectre d'utilisation hygrométrique. Les plantes choisies se développent à l'état naturel sur les berges graveleuses des rivières ou des lacs.



### 3.2. Principes de fonctionnement

1) Sur l'ensemble de l'espace piétonnier, un sol en sable stabilisé renforcé (sable compacté renforcé par l'utilisation d'un liant) et drainant a été installé et permet d'infiltrer les faibles pluies. En cas de très forte pluie, les îles végétales infiltrantes (marquées en bleu) prennent le relais. Certains jardins (marqués en vert) quant à eux restent secs.

Photographie aérienne et représentation hydraulique de la place (source : In Situ)



2) En cas de fortes pluies, l'eau est acheminée par ruissellement vers un ensemble d'îles végétales. Ces jardins de pluie sont destinés à collecter les eaux de ruissellement de la place, des pistes cyclables et des toitures du collège et gymnase situés aux abords de la place. L'eau des voiries adjacentes est quant à elle, renvoyée au réseau.

3) Au cœur des îles végétales, les eaux sont infiltrées dans la nappe affleurante via des buses en béton remplies de gravats (puits d'infiltration). Des « matelas » d'infiltration (armature métallique remplie de pierres) placés sous ces buses permettent de

stocker l'eau le temps que celle-ci s'infiltré dans la nappe. L'infiltration se fait ainsi horizontalement et verticalement.

Support pédagogique présentant le fonctionnement des jardins de pluie présent sur le site (source : Saint Martin d'Hères)



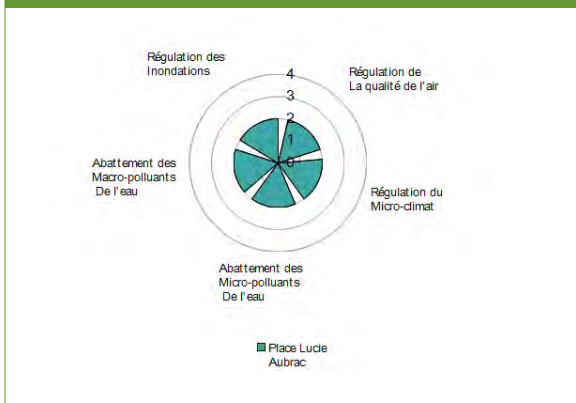
L'entretien de cet aménagement, réalisé le service espaces verts, consiste à la taille et fauche réguliers de la végétation des îles végétalisées.

### 3.3. Performances de l'aménagement

La place n'a pas fait l'objet d'un suivi instrumenté. Initialement des curages étaient prévus pour limiter les risques de colmatage des puits et matelas d'infiltration. Finalement la commune n'a pas eu besoin de réaliser cet entretien.

La place a été réaménagée en 2017 pour en faciliter l'entretien et rénover le mobilier urbain (mâts d'éclairage, mobilier d'assise, corbeilles de propreté...). Un paillage en copeaux a été implanté et de nouveaux végétaux ont été plantés. De plus l'arrosage automatique a été installé.

Evaluation spécifique pour les services de régulation



Lors de cette opération de réaménagement, le bon l'écoulement des eaux a été contrôlé et le niveau du sable stabilisé a été refait. Le principe de fonctionnement hydraulique de la place n'a pas été remis en cause.

Les îles végétalisées assurent la gestion hydraulique des eaux de pluie et rendent ainsi le service de régulation des inondations à niveau moyen tout en assurant une réutilisation potentielle des eaux pluviales à bon niveau grâce à leur infiltration. Depuis 13 ans, lors d'épisodes de pluies importants, aucun phénomène de saturation n'a été observé. Le fonctionnement des puits et matelas d'infiltration reste optimal. La mise en place de protection fonctionnelle (clôture en saules tressées) autour des îles végétalisées a sous doute participé à leur préservation.

Ces jardins de pluies diminuent l'effet d'îlot de chaleur en apportant ombre et fraîcheur aux usagers de la place, ce qui participe au service de régulation du micro-climat local, évalué à niveau moyen.

Les jardins de pluie agrémentés d'équipements constituent un cadre de qualité où il est agréable de se promener et de se reposer. L'accessibilité à la place est préservée via l'aménagement de différents cheminements. De nombreux collégiens, usagers de transports collectifs ou personnes à mobilité réduite du centre d'accueil voisin profitent de la place et s'installent sur les bancs, généreusement disposés autour des îles végétales. Les services culturels d'aménités paysagères, d'activités récréatives et d'attractivité sont ainsi évalués à très bon niveau par la collectivité.

Cet aménagement innovant se présente comme un bon support d'expérimentation et de recherche. En participant à la trame verte et bleue urbaine, il est susceptible de rendre les services de sensibilisation à la gestion des eaux pluviales et de découverte de la faune et la flore bien que ces derniers aient été évalués à faible niveau.

Evolution temporelle d'une partie de la place, face au collège (© In Situ et P. Dalouia)

Avant



Après 2007



Après 2017

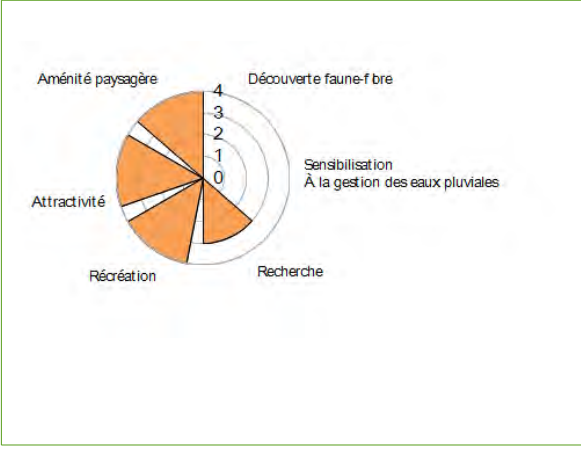


Accessibilité & bancs disponibles à l'ombre (© P. Dalouia)



L'archipel d'îles végétales offre une grande qualité paysagère en faisant disparaître l'aspect technique de la gestion des eaux pluviales. La charge hydraulique est ainsi répartie vers plusieurs jardins de pluie ponctuant l'espace minéralisé de la place. Cet aménagement est le fruit de la réinterprétation de l'ancienne gestion agricole de la plaine d'Isère (mares et fossés de drainage accompagnés de grands saules blancs et de peupliers). Cela donne ainsi une identité forte à cette place.

Evaluation spécifique des services culturels



La requalification de cette place a permis de proposer l'aménagement d'îles végétalisées variées en taille, en végétation et en ambiance. Cet aménagement favorise des usages multiples sur la place : gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, lieu de repos et de promenade, amélioration du cadre de vie.

## DOCUMENT 5

« Dossier de labellisation EcoQuartier » (extraits) - *eco-quartiers.fr* - août 2019

(...)

### Les 20 engagements de la Charte des EcoQuartiers

<b>1</b>	Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	<b>6</b>	Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain	<b>11</b>	Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire	<b>16</b>	Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
<b>2</b>	Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie	<b>7</b>	Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité	<b>12</b>	Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances	<b>17</b>	Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
<b>3</b>	Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement	<b>8</b>	Assurer un cadre de vie sain et sûr	<b>13</b>	Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts	<b>18</b>	Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
<b>4</b>	Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception	<b>9</b>	Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie	<b>14</b>	Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile	<b>19</b>	Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
<b>5</b>	Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues	<b>10</b>	Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier	<b>15</b>	Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants	<b>20</b>	Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

## Les 20 critères d'évaluation et les 20 indicateurs

1	<p>Qualité du diagnostic</p> <p>Pertinence de la programmation</p>	<p><b>6</b></p> <p><b>Étalement urbain</b> : % de l'EcoQuartier en extension urbain</p> <p><b>Densité brute</b> : nombre de logements par ha</p> <p><b>Densité nette</b> : nb logt/ha (hors voirie et espaces publics)</p>	<p><b>11</b></p> <p>Participation au développement économique local</p>	<p><b>16</b></p> <p>Anticipation et adaptation au changement climatique</p>
2	<p>Qualité de la gouvernance de projet</p> <p>Innovation dans le pilotage du projet</p>	<p><b>7</b></p> <p><b>Mixité sociale</b> : % de logements sociaux dans l'EcoQuartier</p> <p>Qualité des équipements liés à la solidarité et au bien-vivre ensemble</p>	<p><b>12</b></p> <p><b>Mixité fonctionnelle (x3)</b> : % surface bureaux % surface services et commerces % surface autres activités</p> <p>Accessibilité aux fonctions fondamentales</p>	<p><b>17</b></p> <p><b>Sobriété</b> : moyenne de consommation des bâtiments dans l'EcoQuartier kWh/m<sup>2</sup>/an</p> <p><b>Filière EnR électricité</b> : % d'électricité produite par EnR</p> <p><b>Filière EnR chaleur</b> : % de chaleur produite EnR</p>
3	<p><b>Investissement de la collectivité</b> : Part assumée par la collectivité dans le coût d'investissement</p> <p>Qualité de l'approche en coût global</p>	<p><b>8</b></p> <p>Capacité à prendre en compte les pollutions et nuisances</p>	<p><b>13</b></p> <p>Promotion des ressources et des filières locales</p>	<p><b>18</b></p> <p><b>Recyclage</b> : % de logements à moins de 200 m d'un point d'apport volontaire</p> <p>Qualité du traitement local et de la valorisation des déchets</p>
4	<p>Anticipation de la gestion</p> <p>Prise en compte des usages</p>	<p><b>9</b></p> <p><b>Espaces verts</b> : m<sup>2</sup> d'espaces verts publics/habitant</p> <p><b>Espaces publics</b> : m<sup>2</sup> d'espaces publics (hors espaces verts)/habitant</p> <p>Qualité de la création architecturale et urbaine</p>	<p><b>14</b></p> <p><b>Stationnement</b> : nombre de places par logement</p> <p>Qualité des circulations douces</p> <p><b>Desserte</b> : % de la surface de l'EcoQuartier ayant accès au TC</p>	<p><b>19</b></p> <p><b>Imperméabilisation</b> : % de surfaces imperméabilisées</p> <p>Qualité de la gestion intégrée de l'eau</p>
5	<p>Qualité des démarches d'évaluation et d'amélioration continues</p>	<p><b>10</b></p> <p><b>Réhabilitation</b> : % de la surface de plancher réhabilitée ou reconvertie par rapport aux surfaces existantes</p> <p>Valorisation du patrimoine existant</p>	<p><b>15</b></p> <p><b>Connectivité</b> : % de logements (ou équivalent logement) ayant un accès à internet d'au moins 30Mb/s</p>	<p><b>20</b></p> <p><b>Surfaces végétalisées</b> : % de la surface dédiée aux espaces végétalisés (dont toitures)</p> <p>Qualité de la prise en compte de la biodiversité</p>

(...)

	<b>Lotissement</b>	<b>Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)</b>	<b>Association Foncière Urbaine (AFU)</b>	<b>Permis groupé valant division</b>
<b>Objet</b>	Il s'agit d'une faculté simple de division foncière permettant de mettre des terrains viabilisés à la disposition de constructeurs, en général individuels, en vue de l'implantation de bâtiments.	La ZAC permet à des personnes publiques de réaliser ou faire réaliser l'aménagement de terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.	Association syndicale regroupant les propriétaires intéressés au remembrement et à la réalisation de travaux d'aménagement.	Autorisation donnée à un ou plusieurs constructeurs qui réalisent des constructions sur un même terrain, en prévoyant une division des terrains viabilisés avant l'achèvement des travaux.
<b>Nature de la procédure</b>	Procédure privée (même si une collectivité publique peut la mettre en œuvre).	Procédure publique.	Procédure privée (même si une collectivité publique peut la mettre en œuvre).	Procédure privée (même si une collectivité publique peut la mettre en œuvre).
<b>Urbanisme applicable</b>	PLU ou carte communale (à défaut RNU)	PLU	PLU ou carte communale (à défaut RNU)	PLU ou carte communale (à défaut RNU)
<b>Effets</b>	L'autorisation de lotir constitue un acte créateur de droits et garantit le maintien de la règle d'urbanisme pendant 5 ans.  Les règles d'urbanisme applicables aux futures constructions sont celles en vigueur lors de l'autorisation de lotir.	Absence de droit au maintien de la zone. La collectivité locale à l'initiative de la ZAC peut à tout moment la supprimer. Droit de délaissement. Exercice des droits de préemption et d'expropriation (après DUP) possibles.	Exercice du droit d'expropriation possible pour réaliser le remembrement.  Droit de délaissement de la part des propriétaires non-adhérents à l'AFU.  La commune exerce un contrôle : avis, accord voire veto sur le projet d'acte d'association.	Acte créateur de droits.  Les règles du PLU s'appliquent sur l'assiette entière du projet sauf si le règlement du PLU prévoit expressément que ses dispositions s'appliquent à l'échelle des parcelles qui résulteront de la division.
<b>Maîtrise foncière</b>	Maîtrise des terrains préalables obligatoire.  Cela impose de procéder à l'aménagement, l'équipement et la réorganisation des parcelles avant leur revente aux acquéreurs.	Maîtrise des terrains non obligatoire pour la création d'une ZAC.	Chaque propriétaire se prononce sur sa participation à l'AFU (création et remembrement).  La règle des 2 tiers s'applique.	Maîtrise des terrains obligatoire.  Si le permis est obtenu par plusieurs maîtres d'ouvrage, ils sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement des taxes.
<b>Information du public</b>	Néant.	Concertation préalable. Enquête publique pour le dossier de réalisation, en fonction des travaux à effectuer (cf. article R*311-7 du code de l'urbanisme).	Concertation préalable auprès des propriétaires.	Néant.
<b>Mode de gestion de l'opération</b>	Par le demandeur (l'aménageur).	Par la commune en régie OU par contrat de concession après consultation.	Par l'AFU ou déléguée à la commune.	Par le demandeur (constructeur).
<b>Mode de gestion après l'aménagement</b>	Création obligatoire d'une association syndicale à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, jusqu'à leur transfert éventuel à la collectivité (non applicable si le nombre de lots destinés à l'implantation des bâtiments est inférieur à 5).	Rétrocession des espaces et équipements publics au concédant.	Création obligatoire d'une association syndicale à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, sauf si la commune réalise les travaux et dispose du foncier nécessaire (remembrement).	Copropriété ou création obligatoire d'une association syndicale à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, jusqu'à leur transfert éventuel à la collectivité.

*Favoriser l'implication du public*

## La concertation («classique» ou facultative) du code de l'urbanisme

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

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



La concertation 'classique' et la concertation facultative prévues par le code de l'urbanisme visent à informer le public et à lui permettre de donner son avis en amont, lors de l'élaboration d'opérations d'aménagement, de construction ou de renouvellement urbain, et lors de certaines procédures d'élaboration ou d'évolution de documents d'urbanisme.

Fiche outils - mai 2021



## Définition

Si les mécanismes d'information et de participation du public à l'élaboration de projets ou de documents de planification se sont multipliés dans la période récente, la procédure de concertation obligatoire prévue par le code de l'urbanisme existe depuis 1985. Elle figurait initialement à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et, depuis 2016, elle est régie par les articles L. 103-2 et suivants de ce même code.

Parallèlement, une procédure de concertation facultative a été créée en 2014 et insérée au même article L. 300-2 du code de l'urbanisme, où elle figure toujours. Elle vise à favoriser la participation du public à certains projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager.

Dans les deux cas, **il s'agit d'informer le public et de lui offrir la faculté de donner son avis en amont**, à un stade où le projet ou le document

est essentiellement défini par ses objectifs et encore en phase d'élaboration.

Par analogie avec le mécanisme de concertation préalable figurant pour sa part au code de l'environnement, il s'agit de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques ou orientations principales du projet ou du document d'urbanisme, de ses enjeux socio-économiques et de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Une fois que le bilan de cette concertation est tiré et si, au vu de celui-ci, il est décidé de poursuivre la réalisation du projet ou l'approbation du document, le public sera -en principe- toutefois appelé à donner à nouveau son avis, à l'occasion d'une procédure de participation du public précédant la décision finale.

## La concertation « classique » (obligatoire)

### Champ d'application

#### ■ Documents d'urbanisme

Sont d'abord soumises à concertation obligatoire, au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, les procédures suivantes :

- L'élaboration et la révision du **schéma de cohérence territoriale** (SCoT),
- La modification d'un SCoT lorsque celle-ci est soumise à évaluation environnementale,
- La mise en compatibilité d'un SCoT soumise à évaluation environnementale,
- L'élaboration et la révision du **plan local d'urbanisme** (PLU, PLUi),
- La modification d'un PLU(i) lorsque celle-ci est soumise à évaluation environnementale,
- La mise en compatibilité du PLU(i) soumise à évaluation environnementale,
- L'élaboration et la révision de la **carte communale**, lorsque ces procédures sont soumises à évaluation environnementale.

#### À noter

Initialement, la concertation «classique» du code de l'urbanisme ne concernait que l'élaboration et la révision du SCoT et du PLU(i). De sorte que lorsqu'elles étaient soumises à évaluation environnementale, les autres procédures, notamment celles de modification et de mise en compatibilité de ces mêmes documents, relevaient de la concertation du code de l'environnement.

Dans un souci de cohérence, la loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 les a transférées dans le champ de la concertation du code de l'urbanisme ; ce qui ne concerne naturellement que les procédures engagées après la publication de cette loi.

## ■ **Opérations d'aménagement ou de construction**

Sont ensuite soumis à cette concertation obligatoire du code de l'urbanisme les projets de création de **zones d'aménagement concerté (ZAC)** et les projets de **renouvellement urbain**.

Y sont également soumis **les projets et opérations d'aménagement ou de construction suivants** ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie -y compris l'environnement ou l'activité économique (liste fixée à l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme) :

- Dans une commune non dotée d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ayant fait l'objet d'une enquête publique, les opérations ayant pour objet la création de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou la restauration, dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI), d'un ensemble de bâtiments ayant au moins cette surface ;
- La réalisation, dans une partie urbanisée d'une commune, d'un investissement routier d'un montant supérieur à 1 900 000 euros et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants ;
- La transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> ou la suppression d'une aire piétonne d'une même superficie ;
- La création d'une gare ferroviaire ou routière de voyageurs, de marchandises ou de transit ou l'extension de son emprise, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;
- Les travaux de modification de gabarit, de détournement ou de couverture de cours d'eau dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;
- Les travaux de construction ou d'extension d'infrastructures portuaires des ports fluviaux, ou du secteur fluvial d'un grand port fluvio-maritime, situés dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant de ces travaux dépasse 1 900 000 euros, ainsi que la création d'un port fluvial de plaisance d'une capacité d'accueil supérieure à 150 places ou l'extension d'un port de plaisance portant sur au moins 150 places ;

- Dans une partie urbanisée d'une commune, la création d'un port maritime de commerce, de pêche ou de plaisance, les travaux d'extension de la surface des plans d'eau abrités des ports maritimes de commerce ou de pêche d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, ainsi que les travaux ayant pour effet d'accroître de plus de 10 % la surface du plan d'eau abrité des ports maritimes de plaisance ;
- Les ouvrages et travaux sur une emprise de plus de 2 000 m<sup>2</sup> réalisés sur une partie de rivage, de lais ou relais de la mer située en dehors des ports et au droit d'une partie urbanisée d'une commune.

Lorsqu'une opération listée ci-avant est réalisée en plusieurs tranches, dans un intervalle de temps de moins de cinq ans, la totalité de l'opération est prise en compte pour l'application des seuils précités.

## ■ **Exclusions**

**Les travaux d'entretien et de grosses réparations** ne sont pas concernés par cette concertation «classique» (quels que soient les ouvrages et aménagements auxquels ils se rapportent).

De même, sont exclus du champ de cette concertation, en raison de leur nature ou de leur objet :

- Les opérations dites « sensibles » intéressant la défense nationale ou la sécurité nationale, ainsi que les servitudes et, le cas échéant, les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) qui leur sont associés ;
- Les opérations relatives aux installations et activités nucléaires intéressant (sous réserve des cas prévus à l'article L. 123-19-10 du code de l'environnement) ;
- Les aménagements et travaux relatifs à des établissements, installations ou zones de stockage militaires ainsi que les servitudes et, le cas échéant, les PPRT qui leur sont associés, lorsque tout ou partie des informations qui s'y rapportent sont soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale et que ces informations sont essentielles à la compréhension du dossier ;
- L'approbation, la modification, la révision ou la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme, lorsque cette approbation ou cette évolution du document a pour objet exclusif de permettre la réalisation d'une opération listée ci-dessus.

Sont aussi exclus, **en raison de la mise en œuvre d'une autre procédure de participation** du public :

- Les projets entrant dans le champ de compétence de la Commission nationale du débat public (CNDP), lorsqu'un débat public ou une concertation préalable est organisé par cette Commission ou par le maître d'ouvrage ;
- Les projets qui sont soumis en partie à concertation obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme et qui, parallèlement, pourraient être soumis à la concertation du code de l'environnement (car ne relevant pas de la CNDP mais étant en revanche soumis à évaluation environnementale<sup>1</sup>), et pour lesquels le maître d'ouvrage a choisi, avec l'accord de l'autorité compétente pour organiser la concertation requise par le code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à une concertation préalable avec garant au titre du code de l'environnement (article L. 121-15-1 du code de l'environnement)<sup>2</sup>.

## Mise en œuvre

### ■ Déroulement en amont

Dans le cas d'une procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme, la concertation est organisée en même temps qu'est prescrite cette procédure (et parfois par le même acte).

Dans le cas d'un projet d'équipement, d'aménagement ou de construction, la concertation doit se dérouler avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération<sup>3</sup> -comme par exemple les déclarations d'utilité publique et les décisions arrêtant le dossier définitif du projet.

Cela n'implique pas que le projet soit totalement flou : le public devant être à même de savoir de quoi il retourne et de se prononcer utilement, le projet doit être un tant soit peu défini. En revanche, rien ne doit être figé, car à défaut la concertation serait un faux-semblant.

### ■ Autorité responsable

La personne à qui incombe l'organisation de la concertation dépend du projet ou du document d'urbanisme concerné et de la personne en ayant pris l'initiative. L'autorité compétente pour organiser la concertation sera :

- L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque l'évolution du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat<sup>4</sup>;
- Le représentant légal de la société SNCF Réseau ou celui de sa filiale gestionnaire des gares lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;
- L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire par un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) ou l'un des projets énumérés à l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme (voir point « Champ d'application », ci-avant), ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, il peut s'agir du président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

### ■ Lancement de la concertation

Les **objectifs poursuivis et les modalités de la concertation** sont précisés par l'autorité organisatrice. Par exemple, dans le cas de l'élaboration et de la révision du PLU(i) et du SCoT, c'est en principe la même délibération qui prescrit cette procédure, fixe les objectifs poursuivis et organise la concertation (articles L. 143-17 et L. 153-11 du code de l'urbanisme).

Les objectifs à préciser sont ceux poursuivis par le projet de construction, d'aménagement ou de renouvellement ou par la procédure de document d'urbanisme. Ils doivent par ailleurs être définis au moins dans leurs grandes lignes.

Quant aux modalités de la concertation, elles pourront donc être précisées, en certaines hypothèses, par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent. Toutefois, lorsque c'est l'organe délibérant qui définit les

1. Voir notre fiche outils dédiée à « La concertation préalable 'code de l'environnement' ».

2. Ce mécanisme d'option est applicable aux procédures engagées après la publication de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique.

3. Voir par exemple l'arrêt du Conseil d'État du 9 juillet 2021, *Commune de Grabels et association Comité de défense des riverains du LIEN* (n° 437634).

4. Avant 2016, le code de l'urbanisme précisait qu'il s'agissait du préfet.

modalités de la concertation, son président ne saurait organiser de sa propre initiative une concertation supplémentaire, celle-ci pouvant, selon les circonstances, être de nature à vicier la procédure.

Les modalités retenues doivent permettre au public d'accéder, pendant une **durée suffisante** et selon des **moyens adaptés** au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, aux informations relatives à ce dernier et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables. En pratique, les autorités organisatrices optent souvent par une combinaison d'éléments tels que : publicité par voie d'affichage et/ou dans la presse et/ou sur internet, établissement d'un dossier, exposition, site internet, registre, permanence d'élus, réunion publique...

#### ■ **Possibilité de concertation unique**

Par souci de simplification, lorsqu'une ZAC ou une opération visée à l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme (voir point « Champ d'application », ci-avant) doit faire l'objet d'une concertation et qu'elle nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique.

Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

#### ■ **Déroulement de la concertation**

Outre ce qui précède, le code de l'urbanisme prévoit simplement que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de concertation doivent par ailleurs permettre au public de formuler des **observations et propositions** sur le projet. Ces observations et propositions doivent être enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

En tout état de cause, il est impératif que le déroulement de la concertation **respecte les modalités fixées par la décision** qui les a définies. En effet, en cas de recours contentieux contre la décision finale (telle celle approuvant la révision d'un plan local d'urbanisme), il est possible de se prévaloir des irrégularités ayant affecté le déroulement de la concertation au regard des modalités définies par la décision initiale (voir point « Contestation » ci-après).

#### ■ **Bilan de la concertation**

À l'issue de la concertation, l'autorité l'ayant organisée en arrête le bilan.

Ce bilan devra figurer dans le dossier de toute **procédure de participation du public** à laquelle le projet ou le document d'urbanisme soumis à concertation donnerait lieu par la suite (enquête publique ou procédure de participation du public par voie électronique).

### Contestation

Afin de limiter les risques contentieux, l'article L. 600-11 du code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme et les opérations soumis à cette concertation obligatoire ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies aux articles L. 103-1 à L. 103-6 de ce code (vues ci-avant) et par la décision ou la délibération précisant les modalités de concertation ont été respectées.

Par ailleurs, les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

## La concertation « facultative »

### Champ d'application

#### ■ Projets concernés

Cette option concerne les **projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux déjà soumis à concertation obligatoire** en vertu de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme (voir point 2 ci-avant), lorsqu'ils sont situés sur un territoire couvert par un SCoT, par un PLU(i), par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale.

Ces projets peuvent alors faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme (voir § 2).

Certains des projets de travaux ou d'aménagements susceptibles de faire l'objet de cette concertation peuvent toutefois y être contraints, compte-tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés, par délibération ou décision de l'autorité compétente. Autrement dit, la concertation facultative -au regard du code de l'urbanisme- peut être rendue obligatoire -localement (voir l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme).

#### ■ Articulation avec la concertation du code de l'environnement

Pour les projets qui ne relèvent pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public (CNDP) mais qui sont soumis à évaluation environnementale et qui, à ce titre, sont susceptibles d'entrer dans le champ d'application de la concertation préalable du code de l'environnement, la concertation facultative du code de l'urbanisme **prévaut, si elle est effectivement mise en œuvre**, sur celle du code de l'environnement (article L. 121-15-1 du code de l'environnement).

Pour que cette dernière ne soit pas applicable, il est néanmoins nécessaire que cette concertation du code de l'urbanisme soit organisée dans des **conditions** permettant au public d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective, de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions et d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.

#### ■ Exclusions

La concertation facultative du code de l'urbanisme ne s'applique toutefois pas aux opérations sensibles intéressant la défense nationale ou la sécurité nationale.

### Mise en œuvre

#### ■ Prescription et déroulement

Cette concertation est réalisée **préalablement au dépôt de la demande** de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

Lorsqu'elle est mise en œuvre, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un **dossier de présentation** du projet comportant au moins :

- une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné,
- sa destination,
- les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés. Sur ce point, le dossier doit inclure un avant-projet architectural (si le projet comporte des bâtiments) et la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

Ce dossier est ensuite mis à disposition du public par l'autorité compétente. Les conditions de cette mise à disposition doivent permettre au public d'en prendre connaissance et de formuler des **observations ou propositions**. Ces dernières sont enregistrées et conservées.

#### ■ Articulation entre types de concertations en cas de ZAC

Lorsque le projet concerné par cette concertation facultative est situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), et à condition que les caractéristiques dudit projet soient suffisamment connues, cette concertation facultative peut être conduite simultanément à la concertation obligatoire visant la création de la ZAC (voir point 2 ci-avant).

#### ■ Bilan et suites de la concertation

Le **bilan** de la concertation facultative est établi par l'autorité compétente et transmis, dans un délai de 21 jours à compter de la clôture de la

concertation, au maître d'ouvrage. Ce dernier doit ensuite indiquer comment il prend en compte les observations et propositions ressortant du bilan et le joindre à la demande de permis.

Par ailleurs, **si le projet est soumis à évaluation environnementale**, il sera ensuite soumis à une procédure de participation du public par voie électronique plutôt qu'à une enquête publique. Le dossier de cette procédure devra comporter, entre autres, le bilan de la concertation et l'explication par le maître d'ouvrage de la manière dont il a pris en compte les observations et propositions précitées (articles L. 300-2 et R. 300-2 du code de l'urbanisme).

## Contestation

L'article L. 600-11 du code de l'urbanisme prévoit que les projets soumis à cette concertation facultative du code de l'urbanisme ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par les textes et par la décision ou la délibération précisant les modalités de concertation ont été respectées.

Par ailleurs, les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

## Intérêts et points de vigilance

### Intérêts

Le public étant appelé, très en amont, à formuler son avis sur un projet d'ouvrage ou de document d'urbanisme, notamment au vu de ses objectifs et de ses principaux impacts potentiels, le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable de son élaboration peut en tenir compte pour le faire évoluer à un stade où c'est encore largement possible.

Cette procédure de concertation est en outre désormais relativement ancienne et donc bien maîtrisée. Elle est également plus souple et moins complexe que celle prévue par le code de l'environnement.

### Points de vigilance

Il importe de bien vérifier quelle est la procédure de participation du public applicable en amont, lors de la phase d'élaboration du projet ou du document de planification.

Dans le cas d'un projet (d'aménagement, de travaux, de construction), il importe d'organiser

la concertation suffisamment en amont, et en tout cas avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à sa réalisation effective.

Si cette concertation est organisée en amont, le public sera pur l'essentiel sollicité à nouveau sur le projet ou le document concerné quelques temps plus tard, dans le cadre de l'enquête publique ou de la participation par voie électronique organisée lors de l'instruction de la demande d'autorisation du projet ou sur la proposition de plan arrêtée. Il convient donc de veiller à expliquer pourquoi le public sera appelé à deux reprises à donner son avis.

L'objectif étant l'information et la participation du public, il convient, tout en respectant les exigences légales, de retenir des modalités adaptées, notamment à la localisation ou à la diversité des personnes concernées (ex : dossier de concertation et registre des observations disponibles à la fois en mairie et sur un site internet).

## Textes de références

Code de l'urbanisme : articles L. 103-2 à L. 103-6 et R. 103-1 à R. 103-3 (concertation obligatoire), L. 300-2, R. 300-1 et R. 300-2 (concertation facultative), L. 600-11 (vices susceptibles d'entacher la concertation), L. 143-17 et R. 143-14 (régime de la délibération prescrivant une concertation pour le SCoT), L. 153-11 et R. 153-12 (régime de la délibération prescrivant une concertation pour le PLU).

Code de l'environnement : articles L. 120-1 (principes généraux relatifs à l'information et à la participation du public), L. 121-8 (articulation avec les projets relevant de la CNDP) et L. 121-15-1 (articulation entre les concertations du code de l'urbanisme et la concertation préalable du code de l'environnement).

## ANNEXE A

### INGEPOLE EN QUELQUES CHIFFRES... (2020)

#### Démographie :

Population 2017 (INSEE) : 300.000 habitants pour 22 communes

Évolution de +1.5% sur la période 2002-2017

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

Les 65 ans et + représentent 30% de la population, en hausse de +10% sur la période 2002-2017.

#### 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 existe une 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 moyen (10 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 de masse est abondante : la Métropole offre plus de 1500m<sup>2</sup> de surface commerciale pour 1000 habitants. Malgré cela, peu de petites surfaces alimentaires et de commerces de proximité restent présents dans les centres-villes.

#### L'environnement :

Les espaces verts représentent un ratio d'environ 110 m<sup>2</sup> / habitant, supérieur aux ratios moyens des autres métropoles ; un patrimoine vert auquel les habitants tiennent beaucoup.

80% des logements sont situés à moins de 5 minutes à pied d'un espace vert ou naturel.

La S.A.U. de la Métropole représente 22% et les boisements forestiers près de 26% du territoire.

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

« INGEPOLED'AVENIR »  
GROUPE DES ELUS DE LA MAJORITE

*Réunion de Quartier CHUVILLE - 2021*

**Pour une requalification réussie de la friche CHUVILLE venez donner votre avis !  
Les engagements des élus d'INGEPOLED'AVENIR pour votre quartier**

- **Priorité au renouvellement urbain** : à l'heure du "zéro artificialisation nette", il est temps de donner une nouvelle vie au quartier et aux anciens hôpitaux, désaffectés car ils ne correspondent plus aux besoins des patients et aux normes de la médecine nouvelle. Rouvrir cette enclave sur la ville en offrant aux habitants de nouveaux espaces de vie, c'est possible, dans le respect du patrimoine bâti exceptionnel du site historique de CHUVILLE !
- **Construire des logements adaptés** : favoriser la construction de logements pour tous, notamment des logements sociaux pour une ville mixte et solidaire, des logements adaptés pour les étudiants et les séniors, et des logements en accession à la propriété correspondant aux attentes des jeunes ménages, pour attirer à nouveaux les familles dans le centre-ville.
- **Maintenir l'eau et la nature en ville** : rénover les places existantes et les espaces publics en les végétalisant au maximum, c'est le défi de reconquête des friches hospitalières : priorité à la restauration d'un maillage vert ouvert à tous, un îlot de fraîcheur en ville, favorable à la biodiversité du site. INGEPOLED'AVENIR s'engage aussi à expérimenter sur ce site le développement d'un projet intégrant une gestion sur site des eaux pluviales, sans rejets dans les réseaux de collecte !
- **Renforcer les équipements de proximité** : accompagner l'installation d'artisans et maintenir les commerces de proximité en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, à proximité du centre-ville au plus près des habitants est notre engagement. Le projet de déplacement de la crèche est enterré ; au contraire, nous allons la réhabiliter pour un accueil renforcé de nos enfants !

**Le saviez-vous?**

*Le site de CHUVILLE héberge l'un des deux couples de faucons pèlerins d'INGEPOLE ! Avec ses 5 espèces de chauves-souris et sa population d'Alytes accoucheurs exceptionnelle, CHUVILLE est une oasis de nature en ville !*



- **Promouvoir la culture et l'histoire** : fidèle à leurs ambitions de mise en valeur des patrimoines de la cité ducale, les élus INGEPOLÉD'AVENIR s'engagent pour que le projet permette la réhabilitation du patrimoine, pour y accueillir des projets d'habitat, mais aussi des projets culturels variés, dont un au sein de l'ancienne chapelle du site CHUVILLE.
- **Développer les mobilités douces** : se battre pour obtenir des axes de transport structurants, cadencés et « propres » 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 le quartier.
- **Pour une ville nourricière** : fière de son passé agricole, INGEPOLÉ veillera à ce que le renouvellement urbain ne fasse pas l'impasse sur les pratiques vivrières, si la qualité et l'état sanitaire des sols le permet. INGEPOLÉD'AVENIR s'engage à soutenir les projets collectifs d'agriculture partagée et citoyenne partout où cela est possible, pour un territoire en marche vers l'autonomie alimentaire.



Maîtrise d'œuvre Urbaine pour  
l'Aménagement d'un ancien site hospitalier

## REQUALIFICATION DU SITE CHUVILLE

PRÉSENTATION / 10 novembre 2016

ANNEXE C

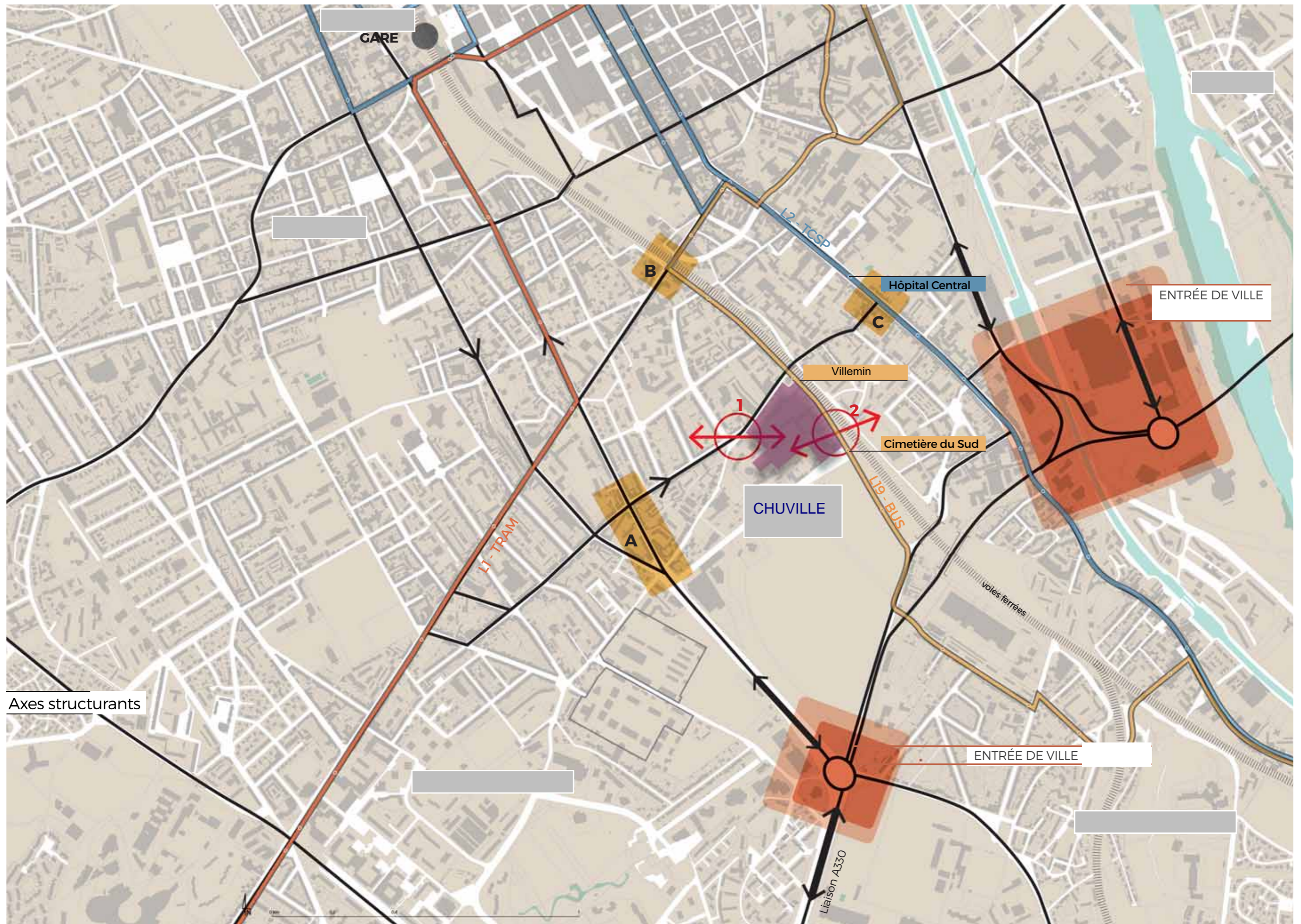
# 1. LE PROJET

## ENJEUX MÉTROPOLITAINS - COMPLÉTER LA TRAME GLOBALE DES ESPACES PUBLICS



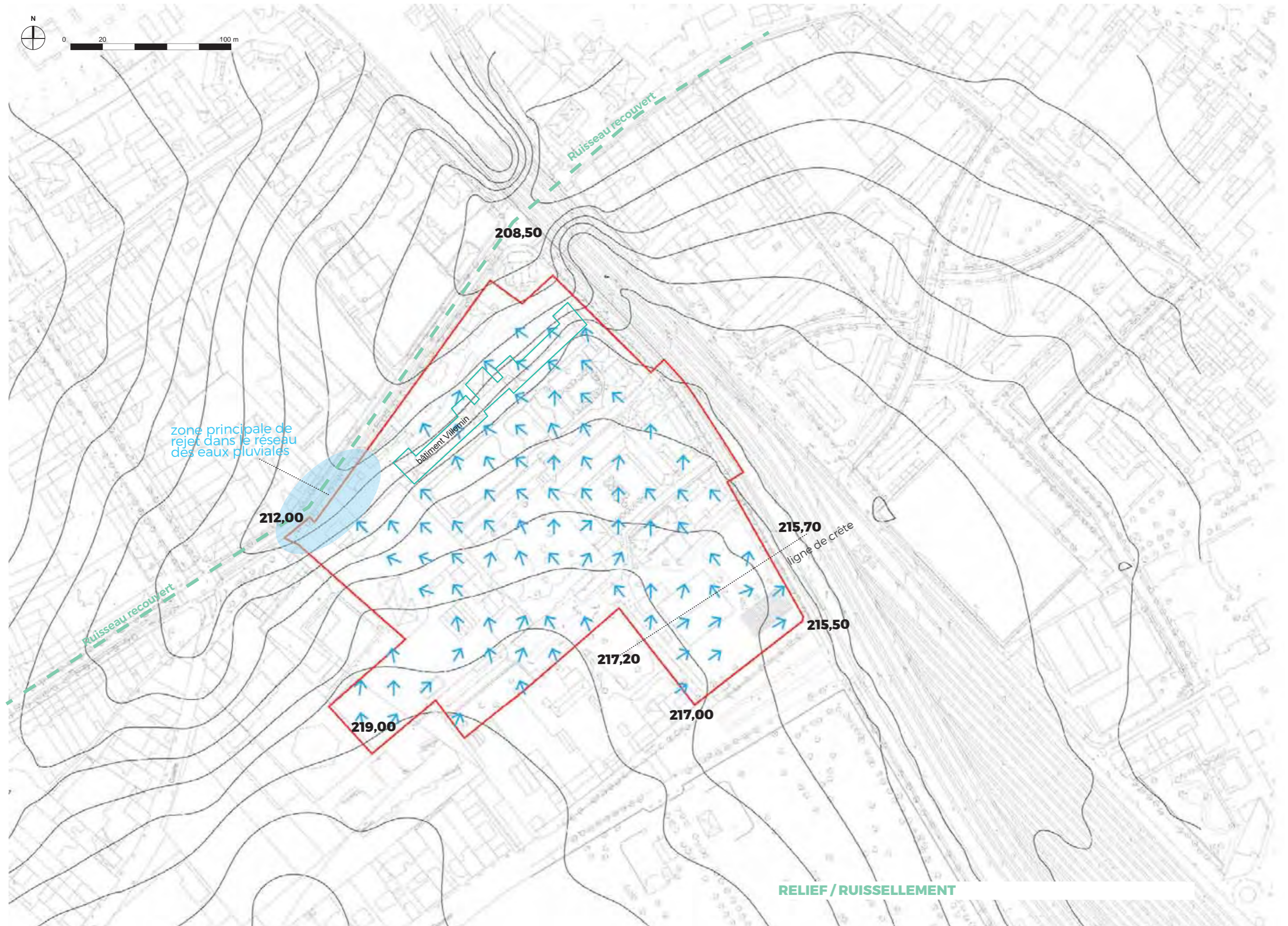
# 1. LE PROJET

## ENJEUX MÉTROPOLITAINS - ASSURER UNE DESSERTE EFFICACE DU NOUVEAU QUARTIER



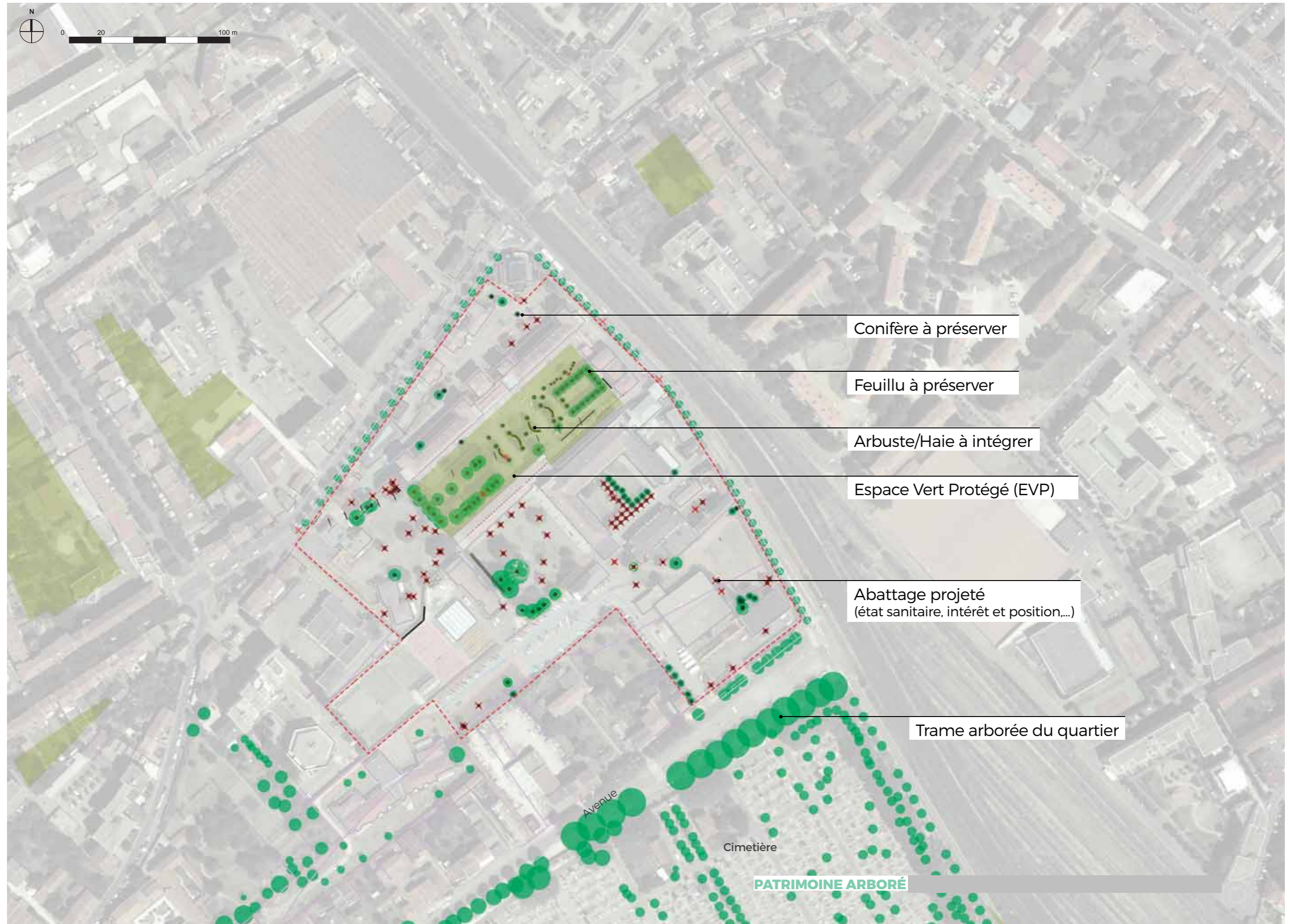
# 1. LE PROJET

## UN SITE HÉRITÉ - TOPOGRAPHIE



# 1. LE PROJET

## UN SITE HÉRITÉ - TRAME ARBORÉE



## 2. HAUTEURS ET DENSITÉ

### RÉFÉRENTIEL

Quartier Caserne de Bonne Grenoble



## 2. HAUTEURS ET DENSITÉ

### RÉFÉRENTIEL

Quartier Île-de-Corse Nancy





## 2. HAUTEURS ET DENSITÉ

### RÉFÉRENTIEL

Quartier de l'Île de Nantes



## 4. DOMANIALITÉ, GESTION DES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

### GESTION DE L'ESPACE VERT CENTRAL



Chemins piétons et espaces engazonnés



## 4. DOMANIALITÉ, GESTION DES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

### GESTION DE L'ESPACE VERT CENTRAL

Noues et rétention des eaux pluviales



## 4. DOMANIALITÉ, GESTION DES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

### GESTION DE L'ESPACE VERT CENTRAL

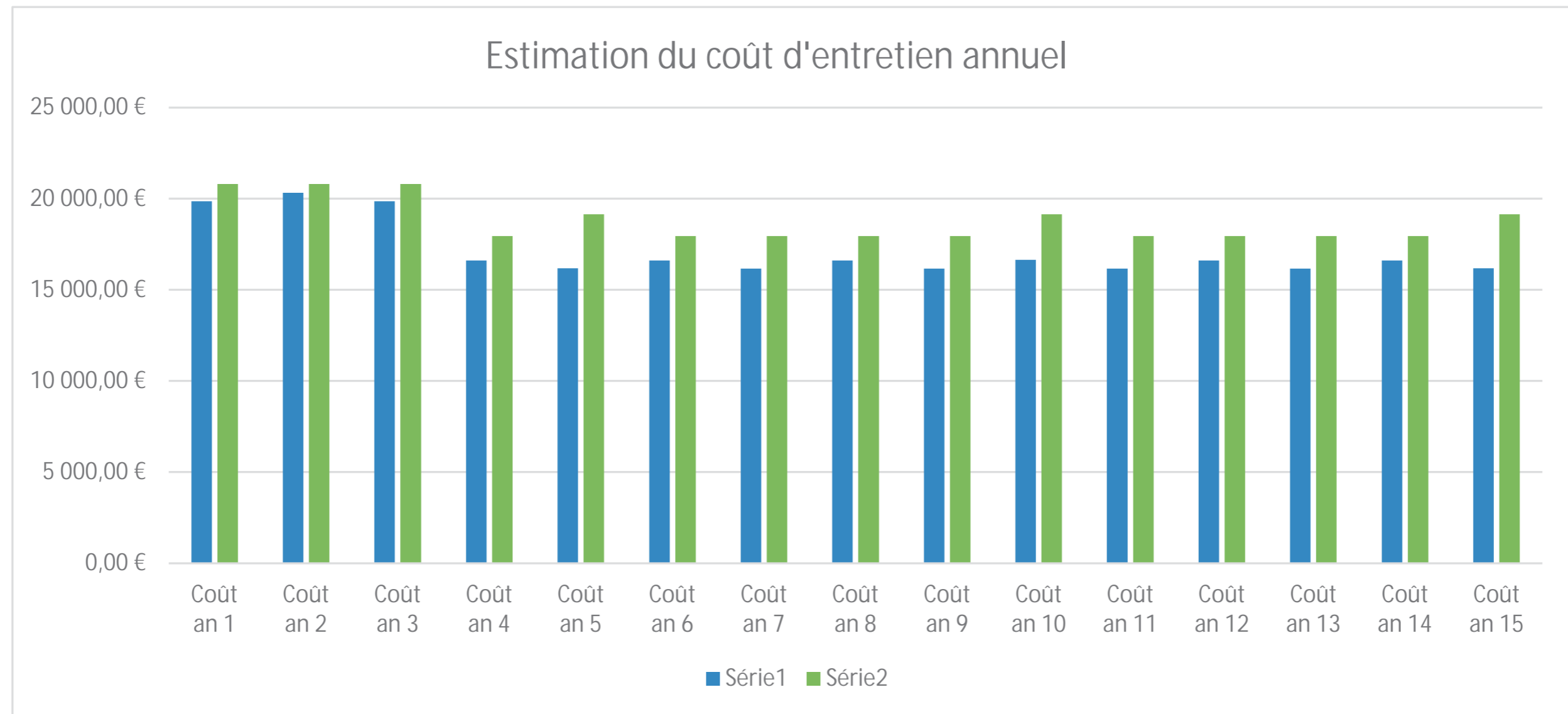


Espaces de rencontre / Aire de jeux



# 4. DOMANIALITÉ, GESTION DES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

## GESTION DE L'ESPACE VERT CENTRAL



Superficie en m <sup>2</sup>	Entités de gestion	Programme de gestion différenciée
<b>Domaine public</b>		
345	Allée carrossable	0 phyto, désherbage alternatif
860	Chemin sablé	0 phyto, désherbage alternatif
610	Noüe plantée	Fauche exportatrice biennale
150	Haie basse	Taille en novembre et août si nécessaire
380	Prairie	Fauche annuelle tardive + si nécessaire tonte d'hivernage sur les secteurs les plus fréquentés
40	Pieds de jeunes arbres	Recépage quinquennal
160	Pieds de jeunes arbres	Mulching hivernal avec déchets de taille
230	Pieds de vieux arbres	Entretien du fleurissement "naturel" de sous-bois
1470	Pelouse de jeux	Tonte régulière (15 passages)
3705	Espaces communs	Entretien de propreté (bi-)hebdomadaire
<b>3810</b>		

Superficie en m <sup>2</sup>	Entités de gestion	Programme de gestion différenciée
<b>Domaine privée</b>		
330	Dallage	0 phyto, désherbage alternatif
415	Chemin sablé	0 phyto, désherbage alternatif
220	Clôture séparative	Entretien annuel
465	Haie basse	Taille en novembre et août si nécessaire
520	Massifs de vivaces	Entretien de massifs de fleurs sauvages
235	Enclos de jardinage	Débroussaillage jardiné
75	Enclos de jardinage	Cheminevements tondus
75	Enclos de jardinage	Mulching hivernal avec déchets de taille
80	Enclos de jardinage	Remplacement des ganivelles bois abimés
1080	Prairie	Fauche annuelle tardive + si nécessaire tonte d'hivernage sur les secteurs les plus fréquentés
410	Pieds de vieux arbres	Entretien du fleurissement "naturel" de sous-bois
500	Pelouse de jeux	Tonte régulière (15 passages)
2845	Espaces communs	Entretien de propreté (bi-)hebdomadaire
<b>3710</b>		

Pour mémoire / liaison Doumer - Nabécor 500m<sup>2</sup> de cheminements et 965m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés / Coût d'entretien annuel 6 000€ HT

## ANNEXE D

INGEPOLE- 2016

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les constructions à usage industriel et artisanal.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

#### **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elle constituent un logement de fonction lié à une activité autorisée sur la zone
- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 et L. 123-1-5. III 2° alinéa du Code de l'Urbanisme).

#### **Article UE 3 : Accès et voirie**

##### **3.1 - Accès :**

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

### 3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

## **Article UE 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Pour les secteurs UEk1, UEk2, UEk3, UEk4, toute construction nouvelle ou faisant l'objet d'une modification de structure comportera au minimum un emplacement permettant la mise en place de bacs roulants en quantité suffisante, destinés au stockage des déchets produits. Toutefois, si le projet prévoit l'implantation de point d'apport volontaire pour la gestion des ordures ménagères (conteneurs semi-enterrés, enterrés), cet emplacement n'est plus nécessaire.

#### **Article UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)**

##### 6.1 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m<sup>2</sup>, la réalisation de parkings aériens (dans les conditions de l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existantes à la date de révision de P.L.U.

##### 6.2 – Prescriptions

Le long des voies publiques ou privées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques et privées et des emprises publiques.

##### 6.3 – Cas particuliers

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.1 cessent de s'appliquer dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.2., l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

#### **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;



- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

**A. Implantation dans une bande de 25 mètres** mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement.

Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

En l'absence d'indications graphiques reportées au plan :

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UEk1, UEk2, UEk3 et UEk4** : les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.
- **Dans les secteurs UEk1, UEk2, UEk3 et UEk4** : les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul.

**B. Implantation après la bande de 25 mètres mentionnée au paragraphe A**

Toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m si la hauteur du bâtiment est inférieure ou égale à 10 m et un recul égal à la différence d'altitude si la hauteur du bâtiment excède 10 m.

En l'absence d'indications graphiques reportées au plan :

- **Dans les secteurs UEa, UEf et UEg** : la règle applicable est celle du recul égal à la demi hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ).
- **Dans les secteurs UEk1, UEk2, UEk3 et UEk4** : les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction aux constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante.

**Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

**Article UE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de l'unité foncière

**Article UE 10 : Hauteur des constructions**

10.1 – Hauteur maximale

- La hauteur à l'égout de toiture, calculée à partir de terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder la plus haute des hauteurs existantes à l'égout de toiture sur la totalité de l'unité foncière. Si cette hauteur existante est inférieure à 12 m, la hauteur autorisée est alors fixée à 12 m.

- La hauteur au faîte de la construction ne doit pas excéder 6 m par rapport à l'égout de toiture.
- Un dépassement de hauteur sur des parties de bâtiments ou pour un bâtiment nouveau peut être admis, s'il participe à l'expression monumentale de la construction.

#### **Dans les secteurs ,UEk1, UEk2, UEk3 et UEk4:**

- La hauteur absolue des constructions calculée au point le plus haut du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder :
  - En UEk1 : 23 m ;
  - En UEk2 : 28 m ;
  - En UEk3 : 32 m ;
  - En UEk4 : 47 m ;

#### **10.2 - Exceptions**

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ...

De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

#### **Article UE 11 : Aspect extérieur**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les façades sur rue de plus de 20 mètres de longueur dont les modes de compositions sont fondés sur la répétition systématique d'un élément unique sont interdites, à l'exception de celles qui relèvent de bâtiments à caractère monumental par destination.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

#### **Article UE 12 : Stationnement**

##### 12.1 –les normes de stationnement pour les automobiles

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes, sénior et assimilées)

- 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat quelque soit sa surface et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne

s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une SURFACE DE PLANCHER de 120 m<sup>2</sup>, un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Établissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 1 emplacement pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Établissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Établissements d'enseignement :

- Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
- Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

### 12.3 - Les normes de stationnement pour les vélos :

#### Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec supports d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
- à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

#### 12.4 -Exceptions

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer lors de l'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.

- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

- La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

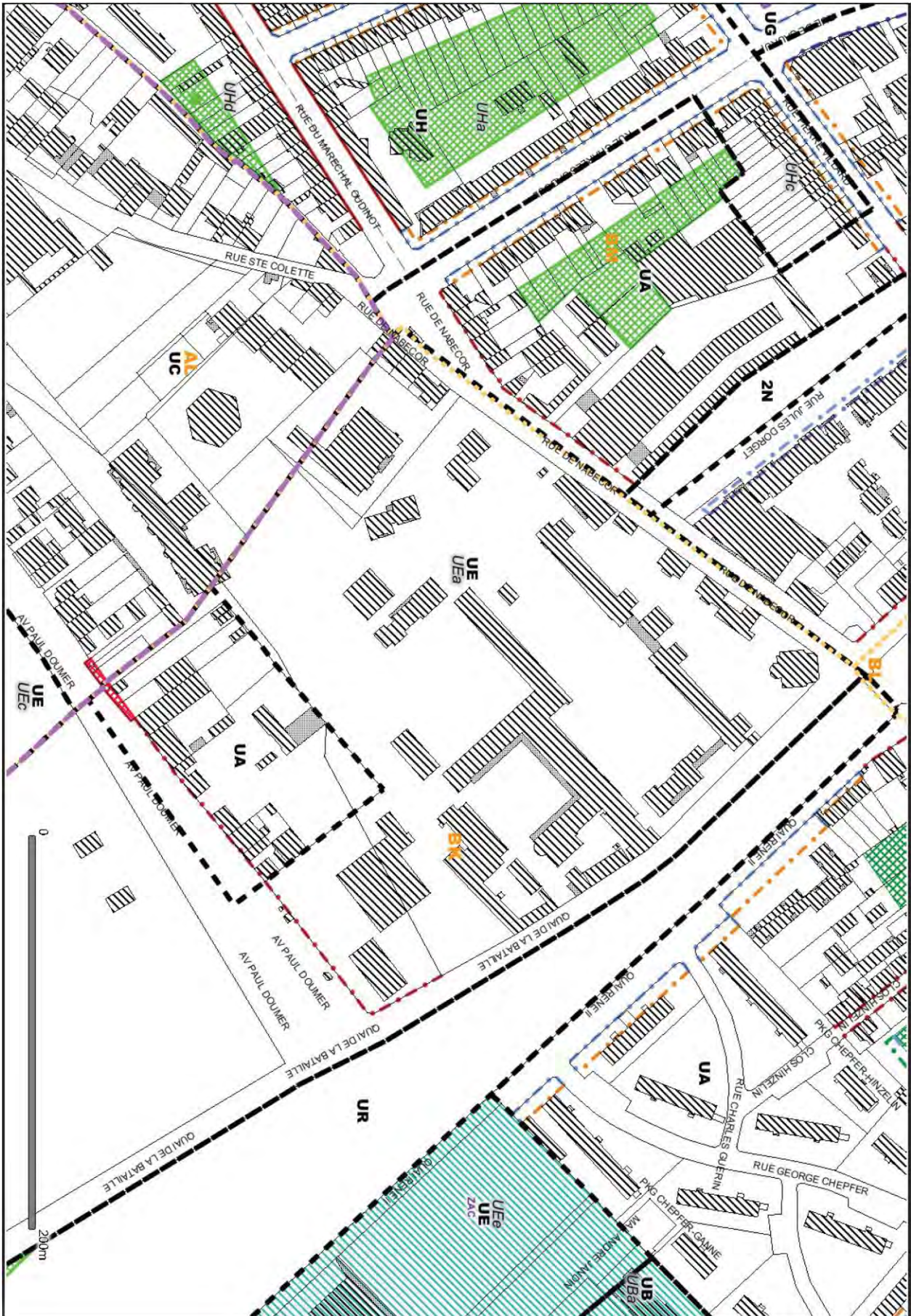
#### **Article UE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réparation d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation.
- Pour des parkings excédants 500 m<sup>2</sup>, il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).

# Plan de zonage



# ANNEXE E

## REGLEMENT ASSAINISSEMENT - *INGEPOLE*

MàJ le : 24/09/2020

### CHAPITRE 2 : EAUX PLUVIALES

[...]

#### 2.2. MAITRISE DES DEBITS D'ECOULEMENT ET DE LA POLLUTION DES EAUX PLUVIALES

Afin de maîtriser les débits d'eaux pluviales rejetés au réseau d'assainissement, INGEPOLE privilégie l'infiltration des eaux pluviales, ou, en cas d'impossibilité, leur restitution à débit limité au réseau de collecte.

##### 2.2.1. Infiltration des eaux pluviales

Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales (jointe au présent document) indique les zones favorables ou non à leur infiltration dans le sol. Cette carte a une valeur simplement indicative.

Trois classes d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ont été établies :

- 1) sol favorable à l'infiltration des eaux pluviales,
- 2) sol où l'infiltration des eaux pluviales est possible,
- 3) sol défavorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones favorables à l'infiltration des eaux pluviales et dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales est possible, il sera procédé à leur infiltration.

Dans ces deux cas, une étude d'aptitude du sol à l'infiltration sera alors réalisée par le demandeur du permis (de construire, d'aménager ou de démolir), afin de valider le choix de l'ouvrage d'infiltration, son implantation et son dimensionnement.

Dans l'éventualité où l'étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales montrerait que la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera autorisé, pour un débit limité.

Dans les zones où l'aptitude des sols est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé pour un débit limité.

##### 2.2.2. La restitution à débit limité

Lorsque le sol est inapte à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est autorisé, sous réserve que les débits d'eaux pluviales rejetés soient admissibles par le réseau de collecte.

Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>, le débit des eaux pluviales vers le réseau de collecte est limité.

Toute opération doit donc intégrer un ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas dépasser le débit autorisé. Ce débit est calculé en multipliant le débit spécifique propre à chaque secteur par la superficie de l'unité foncière concernée.

Une carte jointe au présent document indique les débits autorisés, en fonction des secteurs.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>, le débit des eaux pluviales n'est pas contraint par le présent règlement. Néanmoins, l'opération doit privilégier des techniques permettant de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales :

- 1) par l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- 2) par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales,
- 3) par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées,
- 4) par toute autre technique reconnue.

Une demande de raccordement au réseau de collecte est obligatoire. Les modalités sont précisées dans le règlement d'assainissement d'INGEPOLE.

### 2.3. SERVITUDES A RESERVER

Les ouvrages et réseaux d'assainissement sont en majeure partie sous le domaine public. S'il est nécessaire de déplacer des ouvrages et réseaux d'assainissement situés sous domaine privé et bénéficiant d'une servitude régulièrement établie et publiée aux hypothèques, ces travaux seront réalisés aux frais du demandeur.

En cas de nouveaux besoins, les plans annexés au présent document seront mis à jour afin de préciser les acquisitions de terrain ou de servitudes nécessaires à la collecte des eaux usées et pluviales de la commune.

PJ :

- × carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales,
- × carte indiquant les limitations des rejets d'eaux pluviales en fonction des secteurs.




## Aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales




0  250 m

 Limite de parcelle

 Cours d'eau

 Limite de bassin versant

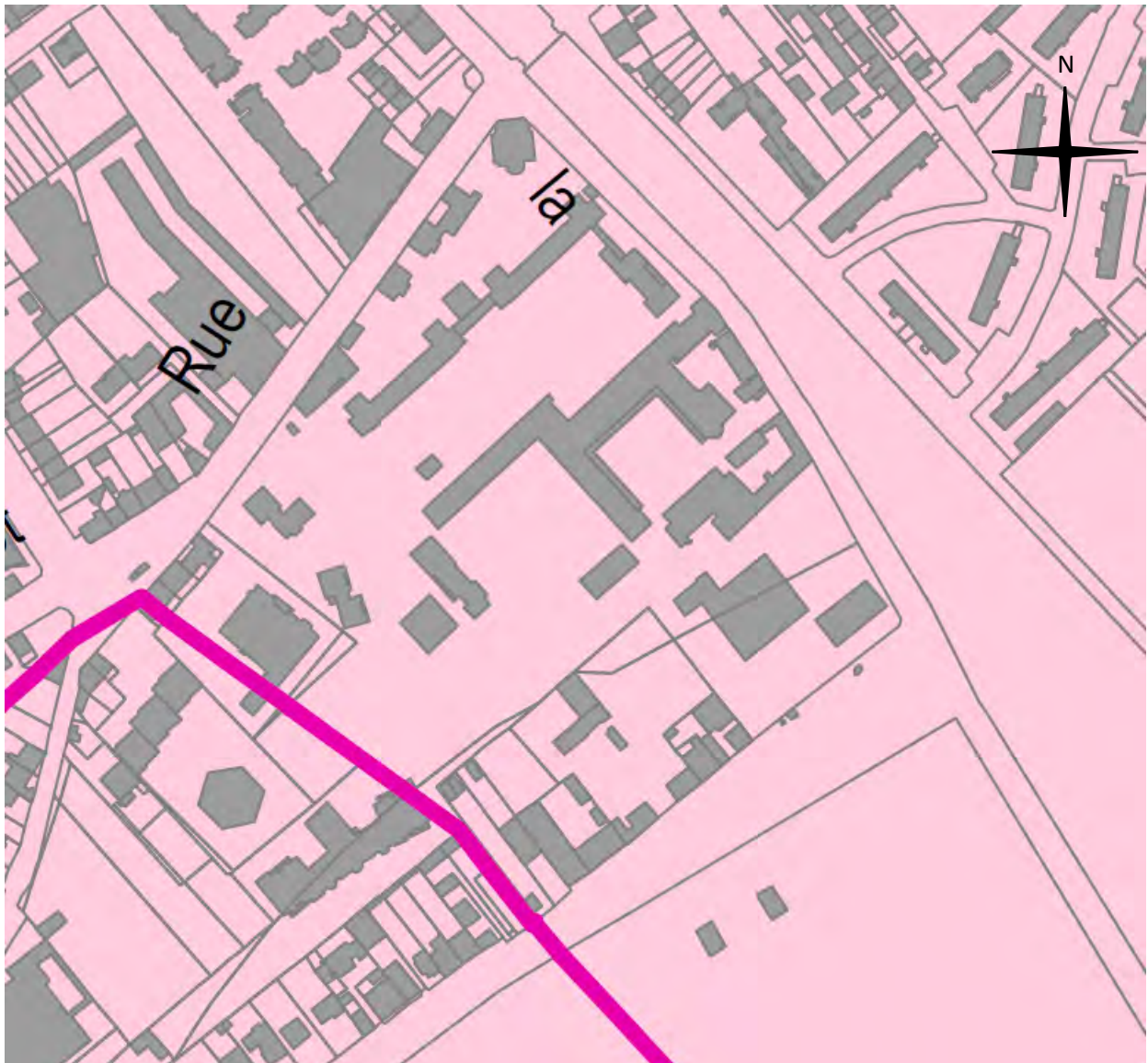
**Aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales**

 Défavorable


 Possible


 Favorable


## Limitation des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux




0  250 m


 Limite de parcelle

 Cours d'eau

 Limite de bassin versant

### Limitations des rejets d'eaux pluviales

 limitation à 0 l/s/ha

 limitation à 1.8 l/s/ha

## ANNEXE F

### EVALUATION DU NIVEAU DE TAXE d'AMENAGEMENT

#### SITE CHUVILLE

Novembre 2019

#### I. CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT ET REDEVANCE ARCHEOLOGIE PREVENTIVE DU PERMIS D'AMENAGER

**1. Taxe d'aménagement Communale**

Nombre de place de stationnement en extérieur x 2000€ x 5%

SOIT  $45 \times 2\,000 \text{ €} \times 5\% = 4.500 \text{ €}$

**2. Taxe d'aménagement Départementale**

Nombre de place de stationnement en extérieur x 2000€ x 2.1%

SOIT  $45 \times 2\,000 \text{ €} \times 2,1\% = 1.890 \text{ €}$

**3. Redevance d'archéologie préventive**

Nombre de place de stationnement en extérieur x 2000€ x 0,4%

SOIT  $45 \times 2\,000 \text{ €} \times 0,4\% = 360 \text{ €}$

**Soit 6 750 € au total pour BATIRBIEN**

#### II. ESTIMATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT ET REDEVANCE ARCHEOLOGIE PREVENTIVE POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE

**A. LOGEMENTS SOCIAUX surface de plancher estimée 14 390 m<sup>2</sup>, environ 164 logements**

**1. Taxe d'aménagement Communale**

Exonéré

Nombre de places de stationnement en extérieur =  $55 \times 2000\text{€} \times 5\% = 5\,500 \text{ €}$

**2. Taxe d'aménagement Départementale**

Nombre de places de stationnement en extérieur =  $55 \times 2000\text{€} \times 2,1\% = 2\,310 \text{ €}$

**3. Redevance d'archéologie préventive**

Nombre de place de stationnement en extérieur =  $55 \times 2000\text{€} \times 0,4\% = 440 \text{ €}$

**8 250 € au total à la charge des bailleurs**

**B. LOGEMENTS PRIVÉS surface de plancher estimée à 34 080 m<sup>2</sup>, environ 487 logements**

**1. Taxe d'aménagement Communale**

Surface taxable x valeur de base 705 € x5% =

Habitation : (34 080 m<sup>2</sup> SP x705 x 5%) x50% = 600 660 €

Stationnement souterrain : ((487 logements x25 m<sup>2</sup>) x705 x 5%) = 429 169

€

Nombre de place de stationnement en extérieur = 30 x 2000€ x 5% = 3 000 €

Soit part communale = 1 032 829 €

**2. Taxe d'aménagement Départementale**

Surface taxable x valeur de base 705 € x2,1% =

Habitation : (34 080 m<sup>2</sup> SP x705 x 2,1%) x50% = 252 277 €

Stationnement souterrain : ((487 logements x25 m<sup>2</sup>) x705 x 2,1%) = 180

251 €

Nombre de place de stationnement en extérieur = 30 x 2000€ x 2,1% = 1 260 €

Soit part départementale = 433 788 €

**3. Redevance d'archéologie préventive**

Surface taxable x valeur de base 705 € x0,4% =

Habitation : (34 080 m<sup>2</sup> SP x705 x 0,4%) x50% = 48 053 €

Stationnement souterrain : ((487 logements x25 m<sup>2</sup>) x705 x 0,4%) = 34 333

€

Nombre de place de stationnement en extérieur = 30 x 2000€ x 0,4% = 240 €

Soit part communale = 82 626 €

**1 529 243 € au total à la charge des maîtres d'ouvrages privés**

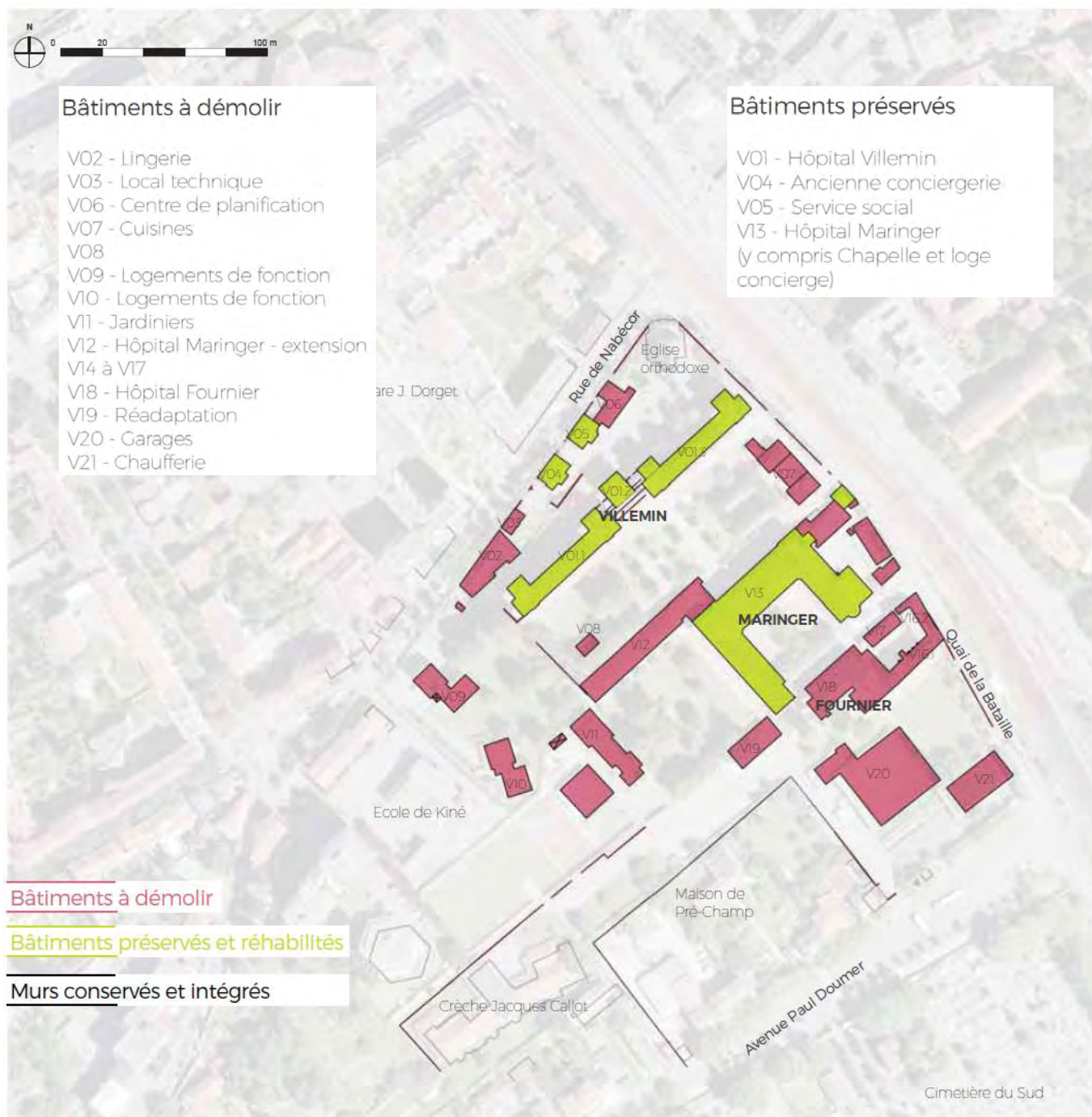
# ANNEXE G

INGEPOLE - 2016

## Bilans d'aménagement global et par lot – HYPOTHESE INITIALE



## Bilans d'aménagement global et par lot – HYPOTHESE INITIALE



## DETAIL DES DEPENSES - Scénario A.2v2

dépenses réparties au prorata des surfaces au sol de chaque lot

33 191 m2

DEPENSES	Quantité		PU (€)	Coût € HT
<b>PREPARATION DU SITE</b>				
Dépollution	1	ensemble	341 455	341 455
Désamiantage	1	ensemble	312 000	312 000
Démolition bâtiments	1	ensemble	310 000	310 000
Démolition voiries	1	ensemble	200 000	200 000
PREPARATION DU SITE		A préciser		
	49 600	m <sup>2</sup> de terrain	0,53	26 288
<b>SOUS TOTAL 1</b>				<b>1 189 743</b>
<b>ETUDES</b>				
Maîtrise d'œuvre urbaine				
	5 184 100	Pourcentage	4%	207 364
		Etudes MOE Travaux		
	1 324 500	Pourcentage	6%	79 470
		Voirie		
	803 600	Pourcentage	8%	64 288
		Grande Terrasse		
	5 184 100	A préciser	2%	103 682
		Missions complémentaires OPC-EXE		
Honoraires divers				
	1	A préciser	50 000	50 000
		ETUDES		
	1	A préciser	50 000	50 000
<b>SOUS TOTAL 2</b>				<b>554 804</b>
<b>TRAVAUX</b>				
Aménagement Voirie Type 1 avec réseaux (VT1)	3 094	m <sup>2</sup>	198	612 000
Aménagement Voirie Type 2 avec réseaux (VT2)	4 323	m <sup>2</sup>	165	712 500
Aménagement Divers	8 918	m <sup>2</sup>	90	803 600
Réhabilitation de la Chapelle	1 340 000	€HT	1	1 340 000
Carrefour à feux	1	estimation Service déplacement	50 000	50 000
TRAVAUX	1 001	m <sup>2</sup>	66	66 000
Réseaux hors voiries	1 600	ml	1 000	1 600 000
				<b>5 184 100</b>
<b>SOUS TOTAL 1,2,3</b>				<b>6 928 647</b>
<b>DIVERS</b>				
Frais de commercialisation / publicité	6 928 647	Pourcentage	2%	138 573
Frais financier	6 928 647	Pourcentage	8%	554 292
DIVERS	6 928 647	Pourcentage	10%	692 865
REMUNERATION AMENAGEUR	6 928 647	Montant total	6%	415 719
<b>SOUS TOTAL 4</b>				<b>1 801 448</b>
<b>TOTAL</b>				<b>8 730 095</b>

(1) Estimation basée sur les rapports DTA de 2006 expurgés des localisations, avec extrapolations pour les espaces non repérés explicitement.

dépenses spécifiques aux lots 2 et 4 (espace extérieur îlot central = le Vallon)

surface des lots 2 & 4 7 671 m2

DEPENSES	Quantité		PU (€)	Coût € HT
<b>ETUDES</b>				
Maîtrise d'œuvre urbaine				
	227 500	Pourcentage	8%	18 200
		Principal		
	227 500	A préciser	2%	4 550
		Missions complémentaires OPC-EXE		
<b>SOUS TOTAL 2</b>				<b>22 750</b>
<b>TRAVAUX</b>				
Aménagement Espaces le Vallon	4 550	m <sup>2</sup>	50	227 500
<b>SOUS TOTAL 3</b>				<b>227 500</b>
<b>SOUS TOTAL 1,2,3</b>				<b>250 250</b>
<b>DIVERS</b>				
Frais de commercialisation / publicité	250 250	Pourcentage	2%	5 005
Frais financier	250 250	Pourcentage	8%	20 020
Aléas et révisions	250 250	Pourcentage	10%	25 025
REMUNERATION AMENAGEUR	250 250	Montant total	6%	15 015
<b>SOUS TOTAL 4</b>				<b>65 065</b>
<b>BILAN d'OPERATION</b>				<b>315 315</b>

### RECAPITULATION

SOUS TOTAL 1				1 189 743
SOUS TOTAL 2				577 554
SOUS TOTAL 3				5 411 600
SOUS TOTAL 4				1 866 513
TOTAL DEPENSES - scenario A.2				9 045 410

RECETTES 6 847 418

BILAN -2 197 992

**BILAN D'AMENAGEMENT / SCENARIO A.2v2**

respect du périmètre + maintien de la crèche

<b>DEPENSES</b> (les dépenses sont détaillées par scenarios sur un tableau spécifique)		<b>Coût € HT</b>
<b>PREPARATION DU SITE</b>		1 189 743
<b>ETUDES</b>		577 554
<b>TRAVAUX</b>		5 411 600
<b>DIVERS</b>		1 866 513
<b>TOTAL</b>		<b>9 045 410</b>

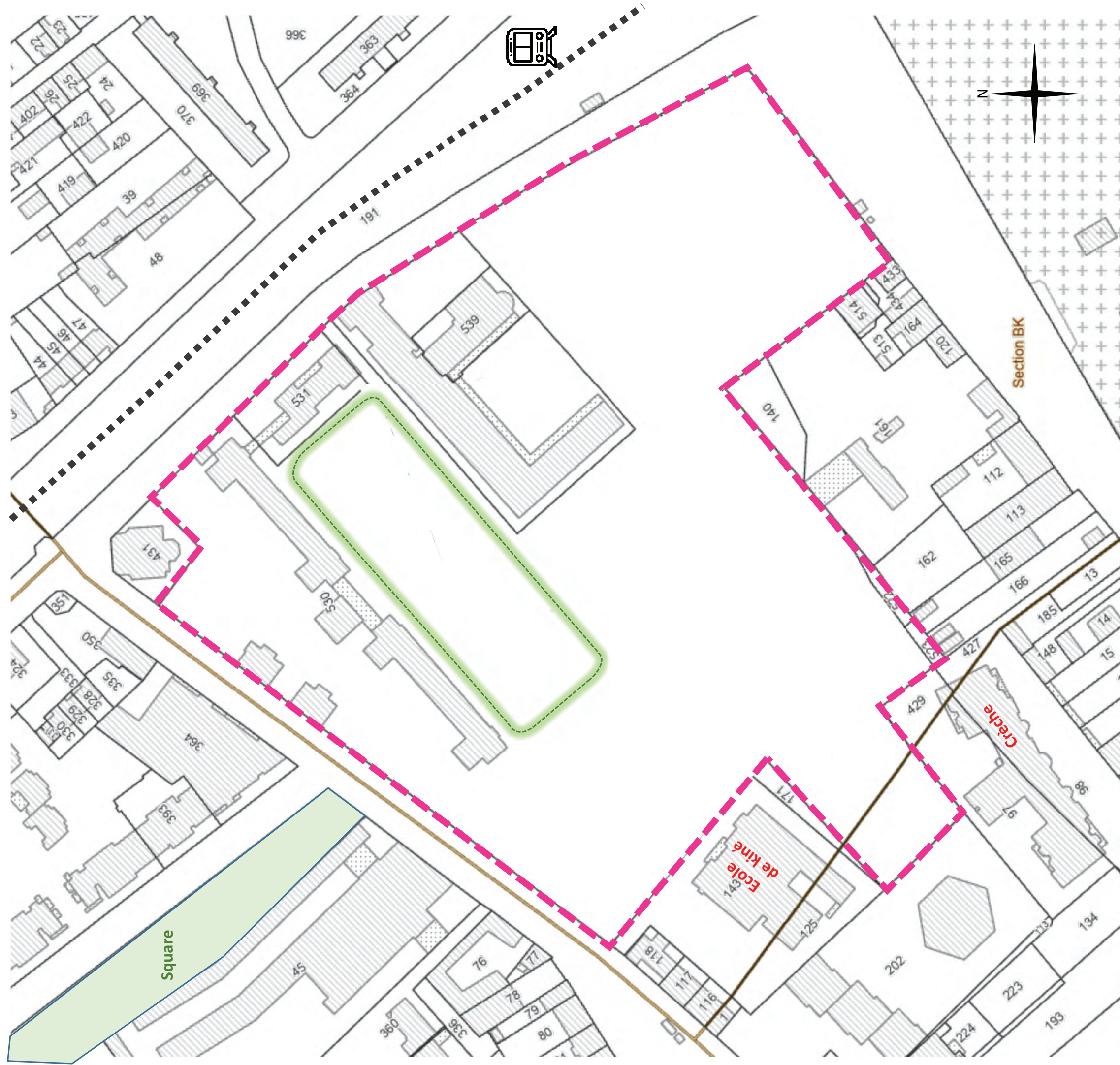
<b>RECETTES</b> (les recettes sont détaillées par lot dans des tableaux spécifiques)			<b>Coût € HT</b>
<b>CESSIONS</b>			
Lot 1	585		131 333
Lot 2	1 515	m² de SPL	188 728
Lot 3		secteur hors bilan (Eglise orthodoxe)	
Lot 4	6 065	m² de SPL	242 600
Lots 5.1 & 5.2	5 200	m² de SPL	668 824
Lot 6	4 500	m² de SPL	838 129
Lot 7	1 958	m² de SPL	552 668
Lot 8.1	5 436	m² de SPL	181 775
Lot 8.2		Chapelle	
Lot 8.3	415	m² de SPL	12 944
Lot 9	2 700	m² de SPL	503 954
Lot 10		secteur hors bilan (maintien crèche)	
Lot 11	900	m² de SPL	169 650
Lot 12	900	m² de SPL	169 650
Lot 13	2 366	m² de SPL	632 985
Lot 14	9 315	m² de SPL	1 972 451
<b>TOTAL</b>	<b>41 854</b>	m² de SPL	
<b>SOUS TOTAL</b>			<b>6 265 691</b>
<b>PARTICIPATIONS / SUBVENTIONS</b>			
<b>EPF Loc</b>			581 728
		<i>Démolition</i>	
		<i>Dépollution</i>	
		<i>Aménagement du parc (purge, trame paysagère...)</i>	
<b>SOUS TOTAL</b>			<b>581 728</b>
<b>TOTAL</b>			<b>6 847 418</b>

<b>BILAN d'OPERATION</b>	<b>-2 197 992</b>
--------------------------	-------------------

Hors fouilles / hors taxe aménagement car hypothèse Z.A.C./ hors passerelle SNCF  
 Estimations en valeur dec. 2016 selon état de préservation des existants constaté



**PLAN A**  
« Schéma d'organisation et d'aménagement de CHUVILLE » - INGEPOLE - 2023 - échelle métrique -  
format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie



- Section cadastrale
- Bâtiments durs
- Bâtiments légers
- + Cimetière (IGN)
- Voie ferrée
- îlot Central - le Vallon

**PLAN B**

**« Coupes schématiques de voiries – projet CHUVILLE » - *INGEPOLE* - 2023 - sans échelle - format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie**

---

PLAN C

« Schéma de principe de l'îlot vert central - projet CHUVILLE » - INGEPOLE - 2023 - échelle métrique - format A3 - 2 exemplaires dont un à rendre avec la copie

