

## INGÉNIEUR TERRITORIAL

### CONCOURS INTERNE

SESSION 2015

#### ÉPREUVE D'ÉTUDE DE CAS OU PROJET

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

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

Durée : 8 heures

Coefficient : 7

**SPÉCIALITÉ : URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES**  
**OPTION : Urbanisme**

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

**Ce sujet comprend 52 pages et 2 plans dont 1 plan à rendre avec la copie**

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

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

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

Vous êtes ingénieur territorial, responsable du service de l'urbanisme prévisionnel, doté de 4 personnes au sein de la commune d'INGEVILLE (80 000 habitants). La commune d'INGEVILLE appartient à la Communauté de communes d'INGECO.

La directrice générale adjointe chargée de l'urbanisme vous sollicite en tant que chef de service responsable de la conduite de l'opération de requalification urbaine du secteur de Beausite. Elle sollicite également son responsable de service urbanisme prévisionnel dans l'objectif de maîtriser la conception urbaine, y compris les façades commerciales, de ce nouveau quartier.

Le site présente de multiples enjeux et a vocation à jouer un rôle important dans le développement urbain de la ville. Il devrait être desservi à court terme par une ligne de bus à haut niveau de service (B.H.N.S.) en site propre reliant le quartier au centre-ville.

Ce quartier en limite sud de la ville possède un patrimoine architectural remarquable et insuffisamment valorisé. L'ensemble du secteur est classé en secteur sauvegardé depuis janvier 2014. Sa population y est composée en majorité de retraités. Le secteur n'est pas desservi par les transports en commun et ne bénéficie pas de commerces.

La requalification de ce quartier reposera sur quatre axes arbitrés par les élus :

- redynamiser l'activité économique et le commerce ;
- revitaliser et favoriser l'accession à la propriété ;
- assurer une mixité inter-générationnelle (45 logements sont attendus) ;
- valoriser les atouts patrimoniaux et naturels du quartier en misant sur un réaménagement qualitatif, durable en connexion directe avec le centre-ville.

Par ailleurs, la commune est engagée dans une démarche de création d'un règlement de publicité. La procédure de création est à ce jour au stade de la déclaration de projet.

Le quartier de Beausite est un îlot bâti délimité par des voiries, la présence d'un fleuve et une voie SNCF de trafic régional. A proximité passe un canal fluvial, haut lieu touristique de navigation. La topographie du site est relativement plane. Le centre-ville d'INGEVILLE surplombe le quartier de Beausite avec une différence altimétrique de près de 400 mètres.

Le contexte du quartier est principalement lié à ses anciennes activités d'entrepôts.

Ce quartier présente des constructions bâties entre la période du 18<sup>ème</sup> et du 20<sup>ème</sup> siècle, dont certaines de grande qualité architecturale. Des entrepôts sont présents, témoins historiques des échanges importants liés à la circulation sur la voie navigable du canal. Le quartier dans son ensemble est intégré dans le périmètre de protection du secteur sauvegardé qui comprend également le centre-ville historique très dense.

La ville d'INGEVILLE est attractive : son taux annuel moyen de variation de la population est de 1,2 % sur les trois dernières années.

Le nombre de logements dans le quartier est de 324 logements composés à 59,9 % de résidences principales, 31,6 % de résidences secondaires et 8,5 % de logements vacants.

La répartition typologique s'exprime ainsi : 2 % (T1), 9,9 % (T2), 23,2 % (T3), 37,1 % (T4), 33,1 % (5 pièces ou plus). Cette répartition étant liée à la forme urbaine avec 61,6 % d'habitat individuel et 36,8 % d'habitat collectif.

La structure démographique de la commune se compose comme suit :

	<b>2015</b>	<b>%</b>
Ensemble	80 000	100,0
0 à 14 ans	13 440	16,8
15 à 29 ans	11 680	14,6
30 à 44 ans	14 160	17,7
45 à 59 ans	16 000	20,0
60 à 74 ans	14 800	18,5
75 ans ou plus	9 920	12,4

Le taux d'activité des 15-64 ans est de 67,4 % orienté majoritairement à plus de 52 % dans le commerce et les services.

### **Question 1 (11 points)**

La directrice générale adjointe chargée de l'urbanisme vous demande de rédiger à son attention une note qui détaillera vos préconisations de programmation pour la requalification du quartier de Beausite en s'appuyant sur les quatre axes mis en avant par les élus. Elle précisera les points forts d'attractivité du quartier qui seront mis en valeur en lien avec les enjeux d'un développement urbain équilibré entre notamment : l'habitat, les déplacements, la préservation de l'environnement.

La démarche projet devra être clairement explicitée en traitant le dispositif de pilotage technique et politique à mettre en œuvre pour le projet de développement urbain du secteur du Beausite. (3 points)

Un document de programmation urbaine justifiant vos propositions est attendu. (4 points)

Afin de mettre en évidence vos réflexions, vous établirez un schéma d'aménagement du quartier sur le fond de **plan 2** fourni. (4 points)

### **Question 2 (4 points)**

Vous proposerez toutes les procédures à mettre en œuvre pour valoriser le patrimoine bâti.

### **Question 3 (2 points)**

En lien avec la requalification totale du quartier de Beausite, vous proposerez à votre directrice générale de l'urbanisme de mettre en œuvre une campagne de ravalement obligatoire des façades tout en articulant ce dispositif à la nécessité de déposer une autorisation d'urbanisme.

A travers une note, vous lui indiquerez les pré-requis en matière réglementaire ainsi que les différentes phases d'action et les sanctions à mettre en œuvre en cas de non réalisation.

### **Question 4 (3 points)**

Vous proposerez une note au maire définissant les grands principes de la réglementation de la publicité en ville ainsi que la procédure de mise en place de cette réglementation et ses incidences. Il souhaite que vous mettiez en évidence les avantages et les désagréments de favoriser ou non la publicité en ville.

## Liste des documents :

- Document 1 :** « Aménagement - Ces villes qui s'adaptent au vieillissement des habitants » – Catherine MAISONNEUVE – *La Gazette des Communes* – 27 janvier 2014 – 3 pages
- Document 2 :** « Les villes moyennes et l'habitat » (extrait de l'étude) – Bruno DALY et Flora THUILLIER d'Habitat et Territoires Conseil – Juin 2013 – 8 pages
- Document 3 :** « Reconversion - Le quartier Lyon Confluence s'offre un prototype » – Cyrille VÉRAN – *Le Moniteur* – 23 mai 2014 – 2 pages
- Document 4 :** « Aménagement - Des espaces à reconquérir dans les friches industrielles » – Catherine LE GALL – *La Gazette des Communes* – 14 juillet 2014 – 3 pages
- Document 5 :** « Biodiversité - Quand la nature se lance à l'assaut de la ville » – Hélène HUTEAU – *La Gazette des Communes* – 18 août 2014 – 3 pages
- Document 6 :** « Patrimoine - Le ravalement de façade, un outil de valorisation » – Frédéric VILLE – *La Gazette des Communes* – 21 juillet 2014 – 3 pages
- Document 7 :** « Les transports urbains face à leur avenir » (extrait) – Agence d'Urbanisme de la région grenobloise, Syndicat mixte des transports en commun agglomération Grenobloise – *Charte Urbanisme et Transports - Faire la ville avec les transports* – 2010 – 7 pages
- Document 8 :** « Le budget de fonctionnement de l'année 2013 » (extrait) – *mortagnesursevre.fr* – 2013 – 1 page
- Document 9 :** « Sous-section 4 : règlements locaux de publicité » (extrait) – *Code de l'environnement* – consulté le 10 mars 2015 – 2 pages
- Document 10 :** « Sénat - Transformation des ZPPAUP en AVAP » (extrait) – *senat.fr* – séance du 27 mai 2014 – 2 pages
- Document 11 :** « Réforme des ZPPAUP, transformées en AVAP » – *Association ville et pays d'art et d'histoire* – consulté le 10 mars 2015 – 5 pages
- Document 12 :** « Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme » – *J.O.* – 1<sup>er</sup> mars 2014 – 6 pages
- Document 13 :** « Affichage publicitaire : Villeurbanne, pionnière de l'antipub » – Françoise SIGOT – *lagazette.fr* – 29 janvier 2015 – 2 pages



## Liste des plans :

- Plan 1 :** « Situation géographique du quartier de Beausite » – *Commune d'INGEVILLE* – 2015 – échelle du 1/10 000<sup>ème</sup> – format A3 – le plan n'est pas à rendre avec la copie
- Plan 2 :** « Proposition de requalification du quartier de Beausite selon quatre axes - schéma d'aménagement » – *Commune d'INGEVILLE* –2015 – échelle du 1/1 000<sup>ème</sup> – format A3 – un exemplaire à rendre avec la copie et un exemplaire de secours

***Attention, le plan 2 en format A3 utilisé pour répondre à la question 1 est fourni en deux exemplaires dont un à rendre agrafé à votre copie, même si vous n'avez rien dessiné. Veillez à n'y porter aucun signe distinctif (pas de nom, pas de numéro de convocation...).***

### **Documents reproduits avec l'autorisation du CFC**

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

# Aménagement

## Ces villes qui s'adaptent au vieillissement des habitants

### POURQUOI ?

L'adaptation de la ville à ses habitants vieillissants est une nécessité que le Centre d'analyse stratégique a soulignée dans une étude, en 2013. La question de leur habitat doit être une priorité.

### POUR QUI ?

L'action de villes pionnières montre que cette adaptation demande une collaboration transversale autour d'un tandem-pilote : la direction de l'autonomie ou des personnes âgées et le service d'urbanisme.

### COMMENT ?

Il convient d'établir d'abord un diagnostic partagé. Cet état des lieux permet de cibler les opérations d'adaptation pour éviter une déperdition des efforts ainsi que les investissements inutiles.

Parmi les plus de 64 ans, 30% vivent dans des villes-centre et 40% dans des banlieues ou des couronnes périurbaines. Les seniors vieillissent généralement là où ils ont vécu : en France, seuls 1,9% des plus de 50 ans changent de domicile, contre 4,4% au Danemark ou en Suède... Le défi à relever par les villes a été souligné par le Centre d'analyse stratégique (CAS) dans une note du 28 février 2013 intitulée « Vieillesse et espace urbain : comment la ville peut-elle accompagner le vieillissement en bonne santé des aînés ? » Cette contribution aux travaux préparatoires de la future loi d'adaptation au vieillissement, annoncée pour cette année, s'est largement appuyée sur l'étude (1) de Pierre-Marie Chapon, directeur de la recherche au sein du pôle médicosocial d'Icade (filiale de la Caisse des dépôts) et, depuis 2012, référent pour la France du réseau Villes et communautés amies des aînés, porté par l'Organisation mondiale de la santé (OMS). L'auteur y montre que la clé de la réussite réside dans le fait que « tous les élus, et, bien entendu, l'ensemble des services techniques intègrent la démarche d'une

#### AVERTIR

Une approche globale qui doit être intégrée tant par les élus que par les services techniques.

#### LIMITES

Les différents outils de planification urbaine ne prennent pas suffisamment en compte la réalité du vieillissement.

approche globale ». Cela commence par un diagnostic partagé, selon le CAS : dans « un contexte de ressources publiques contraintes, il est, en effet, indispensable de concentrer les investissements là où ils seront les plus rentables, tout en veillant à limiter le risque de ghettoïsation ». A charge pour les villes de commencer par recenser les secteurs où concentrer les opérations d'adaptation des logements...

### Proximité des transports

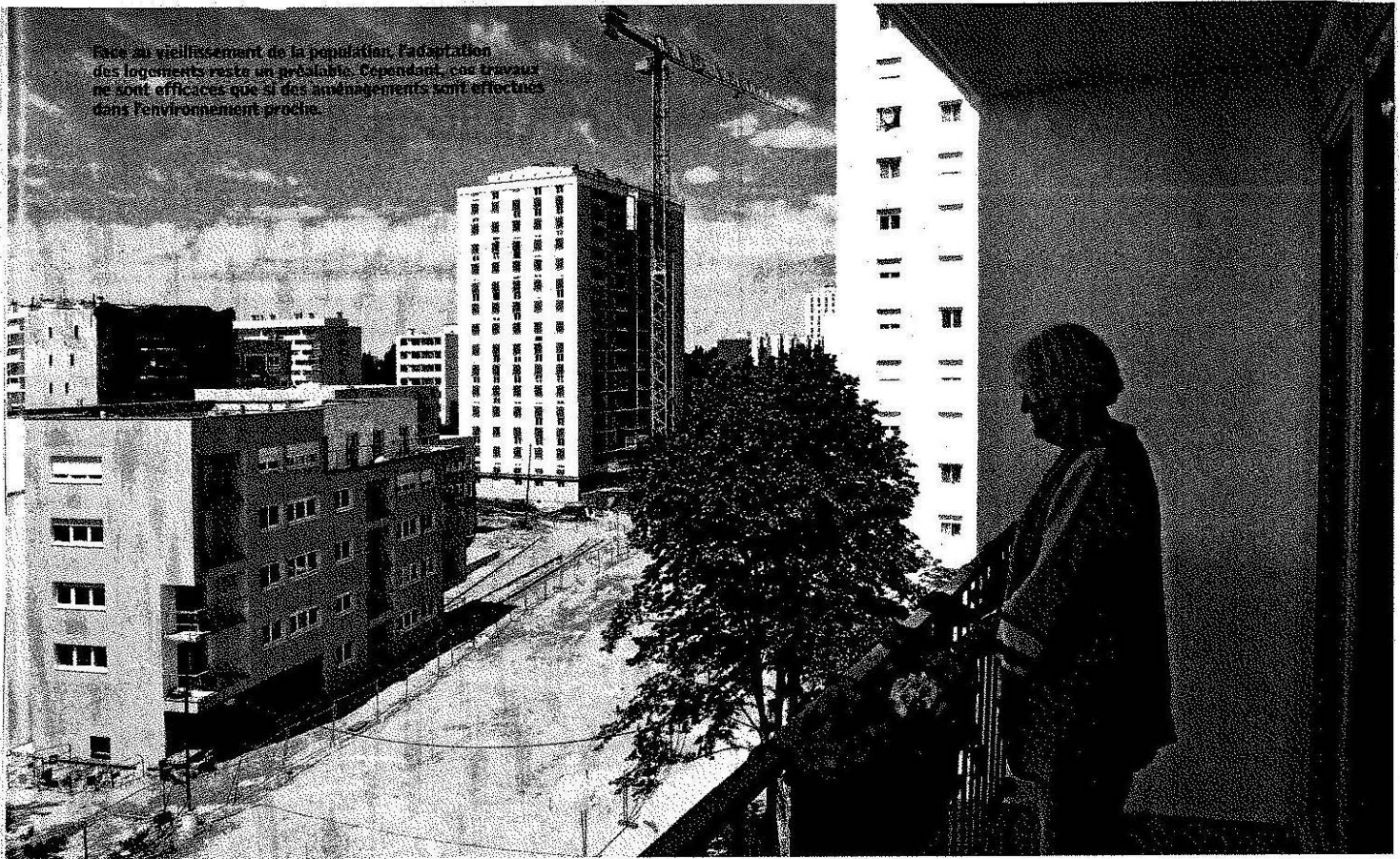
« Le domicile privé doit désormais devenir une affaire publique ». Dans son rapport sur l'adaptation de la société au vieillissement de sa population, remis au gouvernement en mars 2013, Luc Broussy, conseiller général du Val-d'Oise, fait sienne la formule de Gilles Duthil, fondateur de l'Institut Silverlife. Il l'illustre d'ailleurs abondamment avec l'exemple de la charte « Rhône+, vivre chez soi » en faveur du logement adapté, lancée en 2010 par le département du Rhône et signée par une vingtaine de partenaires, bailleurs sociaux, promoteurs-constructeurs, entreprises du bâtiment, caisses de retraite, organismes financiers... Un objectif : la production de 20 à 25% de

logements adaptés dans les immeubles d'habitation en construction, tant en accession à la propriété que dans le secteur locatif privé ou social.

La charte définit un cahier des charges basé sur les normes d'accessibilité de la loi « handicap » du 11 février 2005 auxquelles s'ajoute un critère complémentaire indispensable : la localisation dans un environnement de qualité, à proximité des commerces, des transports en commun et des services d'aide à domicile... 69 programmes immobiliers en cours de construction, dont 57 par l'Opac du Rhône, respectent ce cahier des charges, ce qui correspond à près de 500 logements livrés d'ici à 2016 dans 41 communes du département. Le surcoût des adaptations est de 4000 à 6000 euros par logement. Le département s'est engagé à mobiliser les maires qui octroient des permis de construire sur leur commune et à médiatiser la démarche auprès du public notamment avec un site dédié (2).

Luc Broussy a appelé à « une généralisation du dispositif sur tout le territoire national ». Pour sa part, et en citant l'exemple de la démarche Rhône+, Pierre-Marie Chapon souhaite que les documents d'urbanisme (plan local

Face au vieillissement de la population, l'adaptation des logements reste un préalable. Cependant, ces travaux ne sont efficaces que si des aménagements sont effectués dans l'environnement proche.



F. ACHOU / URBA IMAGES SERVER



ALDOË

**L'EXPERT**

**RENAUD GEORGE**, consultant au cabinet Algoë, auteur de « La Croissance grise, des seniors dans la ville » (\*)

**« Tous les domaines de la vie quotidienne sont concernés »**

Les collectivités doivent s'emparer activement de la question du nombre croissant de leurs seniors. Mais comment faire ? L'adaptation d'un territoire au vieillissement de sa population passe d'abord par l'élaboration d'un diagnostic complet de ses forces et faiblesses car le phénomène du vieillissement concerne tous les domaines de la vie quotidienne : de l'urbanisme au logement, des déplacements aux questions de santé, de la politique des loisirs à l'implantation des commerces... L'Insee, les données sur l'allocation personnalisée d'autonomie aident à segmenter les publics âgés selon leur degré d'autonomie ou leurs revenus, mais il

faut aller au-delà : impliquer les seniors eux-mêmes par le biais de questionnaires, des groupes de paroles, des ateliers... Confronter des professionnels à la réalité des besoins exprimés ; chercher avec eux des solutions qui feront l'objet d'études de faisabilité technique, économique, organisationnelle préalables à la définition et à la validation par les élus d'un plan d'actions cohérent et mobilisateur. Dans ce type de démarche, le succès est toujours au rendez-vous car la politique du vieillissement d'une collectivité se décline concrètement sur les lieux de vie de chaque habitant concerné.

(\*) Editions de l'Aube, 2013.

**Faciliter l'aide aux travaux dans les logements**

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) ont remis, le 11 décembre, à leurs ministres de tutelle un rapport sur l'adaptation du logement pour l'autonomie des personnes âgées. Il préconise de sensibiliser les personnes concernées et leur entourage sur les travaux à réaliser, de faciliter le parcours des demandeurs, et de favoriser l'égalité de traitement sur le territoire.

Site internet : [www.social-sante.gouv.fr](http://www.social-sante.gouv.fr) > documentation > rapports

d'urbanisme, PLU et programme local de l'habitat, PLH) prévoient des zones adaptées au vieillissement et un quota de 20% de logements adaptés dans ces zones.

**Programme intergénérationnel**

A Rennes (208000 hab.), une ville en pointe sur cette question, la direction des personnes âgées et le service des études urbaines (lire p. 30) ont, dans une note adressée en mai dernier à la ministre déléguée aux Personnes âgées, souligné, eux aussi, la nécessité d'articuler les documents de planification urbaine et autres outils opérationnels tels que PLU et PLH mais aussi schéma de cohérence territoriale, plan de déplacement urbain, zone d'aménagement concerté..., documents « ayant leurs propres capacités juridiques et opérationnelles qui s'appliquent à des échelles de territoire différentes ». C'est dans un nouveau quartier de cette ville, Beauregard-Quincé que le bailleur social Habitat 35 (16000 logements sociaux dans 226 communes d'Ille-et-Vilaine) va construire son premier programme intergénérationnel sur Rennes. Doté d'un pôle habitat adapté, et engagé dans un plan (•••)





Pihan,  
dirigeant  
la direction  
des services  
de Rennes

S. BIGOT/ANDIA.FR

Rennes (Ille-et-Vilaine) • 208 000 hab.

## Cartographe avant d'agir

Il est vain d'adapter un logement dans un immeuble inaccessible, et un immeuble s'il est loin de tout ! Une réflexion de bon sens pour Rennes, qui a rejoint le réseau mondial des Villes amies des aînés, et a entrepris de « s'outiller » en cartographiant son territoire, sous l'angle de l'habitat « favorable à l'avancée en âge ». « Cette expression reflète la dynamique de notre approche, explique Viviane Pihan, responsable de la direction des personnes âgées. Nous avons travaillé en tandem étroit avec Frédéric Aufray du service des études urbaines. » Un tandem miroir de celui formé par Véra Briand, adjointe au maire, déléguée aux personnes âgées et Frédéric Bourcier, délégué à l'urbanisme. Avec un atout : une banque de données urbaines considérable, ce qui a permis de renseigner le critère de

proximité de 2 à 300 mètres retenu pour les commerces, services, transports, espaces verts... Par chance, les quatre bailleurs sociaux ont recensé leurs locataires de plus de 60 ou 65 ans et les logements adaptés, adaptables et non adaptables. Résultat : une carte de la ville constellée de cercles représentant ce rayon de 2 ou 300 mètres et, en cours de finalisation, des fiches présentant le contexte urbain, social et socioculturel et évaluant les potentialités (réhabilitation, construction...) de chaque secteur favorable. Pour mieux cibler les efforts.

### CONTACT

Viviane Pihan, tél. 02.23.62.20.00

### LE BILAN

Les secteurs « favorables à l'avancée en âge » ont été précisément cartographiés.

(●●●) stratégique « senior » de recensement et d'adaptation de son parc locatif, il a en effet remporté le concours lancé par la société d'aménagement Territoires et Développement pour la ville de Rennes. Ce sont 117 logements qui vont être construits d'ici 2016-2017 : 33 en locatif social et 84 en accession aidée, intermédiaire et libre – cette mixité permettant d'équilibrer financièrement l'opération. Les deux tiers, jumelés, seront destinés à des personnes âgées et des jeunes familles (77 logements T2/T3); les autres aux plus grandes familles (33 T4/T5/T6), et quelques-uns aux étudiants et jeunes actifs (7 T1). Sans oublier les artistes, en devenir ou confirmés, à qui seront réservés des ateliers et ateliers-logements : « le fonds régional d'art contemporain Bretagne est à côté et, en lien avec le service "culture" de la ville, nous pensons que cette proposition est un beau levier de lien social », explique Bruno Caccia, directeur général d'Habitat 35. Plus classiquement, une salle « de convivialité », une buanderie commune et des jardins partagés compléteront la gamme intergénérationnelle. Par contre, Habitat 35 devra, avec la ville de Rennes et Rennes métropole, bous-

### Les villes amies des aînés

Une quinzaine de villes françaises ont rejoint le réseau francophone des Villes amies des aînés (\*): Angers, Besançon, Dijon, Lyon, Rennes mais aussi Bey (Saône-et-Loire), Carquefou (Loire-Atlantique), Limonest (Rhône), Quatzenheim (Bas-Rhin)... La ministre Michèle Delaunay a invité, dans un courrier du 27 mars 2013, les 70 communes titulaires de l'ancien label « Bien vieillir, vivre ensemble » à en faire autant.

(\*) Email: rfvada@gmail.com

culer les règles d'attribution pour que les futurs binômes seniors et jeunes familles se cooptent dans quelques logements partagés expérimentaux. En amont, avec l'aide des associations de quartier ou de locataires, des moments de rencontre et d'échanges seront suscités tout au long du chantier. On pense aux speed-dating des étudiants colocalitaires...

### Des services appropriés

A Nantes (287 900 hab.), 700 logements sociaux ont reçu le label « logement bleu » dans différents quartiers. La ville, le bailleur social Nantes habitat et le centre communal d'action sociale ont lancé, en 2009, une opération ciblée d'adaptation de logements habités – et surtout à habiter – par des locataires vieillissants, en fonction de critères précis : accès facile (rez-de-chaussée, ascenseur) et proximité des services, commerces, transports publics, parcs... Le coût moyen des travaux est de 7 000 euros par appartement : douche extra-plate avec parois, barres de maintien, sol antidérapant dans les pièces d'eau, prises électriques à hauteur, témoins lumineux facilitant les déplacements

de nuit, volets électriques, amplificateur de sonnerie... L'objectif est de 1 000 logements « bleus » en 2014. Le dispositif repose indissociablement sur une offre de services de la direction des personnes âgées de la ville : services d'aide et d'accompagnement pour les courses, le ménage, les repas ou le bricolage. Le soutien peut aussi comporter le portage des repas : 500 sont livrés chaque jour.

En matière d'habitat, d'autres villes sont citées au fil des rapports, Angers, Besançon ou Quimper, par exemple. Reste que derrière la vitrine de ces pionnières, l'adaptation des villes au vieillissement est encore balbutiante en France. « Pour impulser une dynamique », le Centre d'analyse stratégique a donc proposé de soutenir la création d'une association des Villes françaises amies des aînés regroupant, dans un premier temps, la quinzaine de villes déjà inscrites dans la démarche OMS et associant des représentants des usagers. Il s'agit d'offrir un soutien méthodologique aux nouvelles villes candidates. Catherine Maisonneuve

(1) « Adapter les villes au vieillissement, enjeux d'aménagement et de gouvernance ».  
(2) www.habitat-adapte-rhone.fr



## DOCUMENT 2

### Les villes moyennes et l'habitat (extrait de l'étude) – Bruno DALY et Flora THUILLIER d'Habitat et Territoires Conseil – Juin 2013

## 2. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Les villes moyennes sont plébiscitées par les ménages français comme en témoigne un sondage récent réalisé par le CSA (cf encart). Elles bénéficient d'atouts déterminants et indubitables :

- Une qualité de vie unanimement reconnue notamment en termes de « rapport au temps » (des distances plus réduites, des déplacements plus faciles et moins coûteux qui facilitent une plus grande fréquentation des équipements et des commerces, une vie moins stressante, ...), de cadre de vie (patrimoine architectural et naturel, gastronomique et culturel souvent de qualité), et d'un pouvoir d'achat accru sur de nombreux postes comparé aux grandes métropoles.

- Un rapport qualité / surface / prix ou loyer des logements beaucoup plus favorable que par rapport aux grandes agglomérations et une accession à la propriété beaucoup plus aisée en raison de prix plus modérés, et une plus grande facilité à se loger dans de l'individuel, deux des aspirations fortes des Français. Pour autant, le sondage CSA révèle aussi des attentes qui sont autant de points de vigilance pour les villes moyennes : les ménages qui souhaitent rejoindre ces dernières craignent la difficulté de trouver un emploi satisfaisant (48% des citations) et que leur conjoint ait des soucis pour suivre le mouvement (27%). Cette crainte est corroborée par l'analyse comparée des villes moyennes, de leurs EPCI et du reste de la France qui montre ces dernières années des distorsions croissantes entre les territoires.

On peut parler ainsi globalement, même si la situation est évidemment contrastée selon les espaces, d'un triple enjeu :

• **des villes moyennes et de leurs EPCI vis-à-vis des grandes agglomérations.** Les villes moyennes et leurs EPCI présentent en effet des taux de chômage plus élevés, des revenus moindres, qui augmentent moins vite et qui sont plus largement et de plus en plus composés de transferts sociaux. Les territoires des villes moyennes ont été plus exposés à la crise, de par leur ancien tissu industriel et administratif, plus touchés par les restructurations économiques (la mondialisation, la croissance en panne...) et budgétaires (la réforme des cartes hospitalières, judiciaires, de l'armée...) de ces dernières années.

• **au sein même des territoires des villes moyennes ;** l'analyse des typologies montre (cf infra la partie 7) des différences substantielles et croissantes entre territoires : la région Ile-de-France, le sud et les régions littorales et/ou frontalières d'une part qui sont dynamiques, une France des « pourtours » qui semble résister, un couloir en V plus fragile et enfin une lointaine



coronne de la région parisienne qui cumule les difficultés.

• **entre la ville centre et sa périphérie :** les centres ville tendent à concentrer populations jeunes et âgées et les dépenses (dépenses sociales, dépenses d'équipements liées à leur centralité, dépenses de rénovation d'un parc parfois très ancien, ...), alors même qu'elles perdent de la substance (départ vers la périphérie des jeunes couples avec enfants, consommateurs de services et éléments clé de l'assiette fiscale).

« Le passage à l'acte » des ménages qui souhaitent rejoindre les villes moyennes est ainsi soumis à deux conditions fortes :

• Tout d'abord, la localisation : ce sont les territoires déjà les plus dynamiques (le sud, le littoral) qui attirent le plus, ce qui risque fort d'aggraver les distorsions déjà existantes.

• Celle ensuite de trouver un emploi, voire deux pour des ménages en couple. Se pose là un véritable défi et d'autant plus que les perspectives ne sont guère porteuses avec :

→ Une croissance économique que d'aucuns prédisent durablement molle,

→ La multiplication des plans sociaux dans un tissu industriel vieillissant et de plus en plus exposé à la concurrence internationale, alors que les grandes métropoles bénéficient plus d'emplois tournés vers les secteurs à haute valeur ajoutée, la recherche-développement...

→ Des emplois publics menacés compte tenu des restrictions budgétaires, qu'ils soient d'Etat (poursuite



## Une forte attirance pour les villes moyennes, basée sur leur qualité de vie

■ Une étude réalisée par l'institut CSA en octobre 2012 a montré que près d'un Francilien sur deux veut quitter sa région pour s'installer en province et 19% d'entre eux sont même certains de partir un jour. Trouver un cadre de vie plus agréable est l'une de leurs motivations principales et ce sont les petites villes ou de taille moyenne (du Sud et de l'Ouest...) qui les attirent le plus.

■ Ce désir est particulièrement perceptible pour les provinciaux d'origine (58%), mais il est partagé par les natifs d'Ile-de-France (50%) et par l'ensemble des catégories sociales de la population. Ce sont **les Franciliens âgés de 25 à 34 ans qui souhaitent le plus partir** (69% d'entre eux envisagent ainsi de quitter la région). Un âge qui correspond à l'accès à l'autonomie (emploi, logement, construction de la famille...).

■ Les destinations qui attirent le plus sont le Sud et l'Ouest de la France. 25% des Franciliens qui rêvent de province souhaitent ainsi s'installer en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 21% en Bretagne, 19% en Languedoc-Roussillon et 18% en Aquitaine.

■ Les choix se portent sur des villes petites ou moyennes (moins de 100.000 habitants). Un choix qui passe devant la campagne ou la grande ville.

■ Les Franciliens qui veulent quitter leur région ont surtout envie de trouver **un cadre de vie plus agréable (68%), devant le coût de la vie (41%)** et le "ras-le-bol" de l'agitation parisienne (38%). 20% citent également le fait de s'éloigner pour devenir propriétaire de son logement, 19% pour se rapprocher de sa famille ou ses amis, et 13% pour saisir une opportunité professionnelle.

Des craintes ralentissent néanmoins le processus, dont la première est la difficulté de trouver un emploi satisfaisant (48%). Les autres freins identifiés sont la difficulté pour le conjoint de suivre le mouvement (27%), la peur d'être éloigné de sa famille (27%) ou d'avoir moins de choix pour ses loisirs (20%).

■ A l'inverse, l'opportunité d'un emploi intéressant (41%) ou une opportunité immobilière (32%) pourrait pousser les Franciliens à concrétiser leur projet. Les Franciliens qui souhaitent s'installer ailleurs qu'en Ile-de-France comptent en majorité préparer le projet sur plusieurs années : 62% disent ainsi vouloir partir dans trois ans ou plus. 20% d'entre eux, soit 11% des Franciliens, comptent toutefois passer à l'acte dans moins de deux ans. Et pour mieux préparer cette installation, ils disent avoir besoin de disposer d'informations sur l'immobilier local, de visiter la région concernée par leur choix, et de connaître les opportunités professionnelles.

Source CSA - Localtis info du 18 octobre 2012

de la RGPP sous la forme de la MAP, sort incertain de certaines sous-préfectures) ou des collectivités locales (avec le gel voire la baisse des dotations budgétaires), alors que ces emplois publics pouvaient apparaître comme des amortisseurs à la crise ces dernières années dans ces territoires.

Dès lors, se pose une double question pour les villes moyennes : celle de l'attractivité économique et résidentielle de leurs territoires.

### La question de l'attractivité économique des territoires

Cette question est sans aucun doute pré-déterminante même si elle sort du champ de la présente étude. Pour faire court, s'il n'y a pas de dynamique d'emplois, il n'y aura pas de substance pour développer, améliorer et renouveler significativement l'habitat. Et les distorsions géographiques constatées entre territoires ne pourront que s'aggraver. L'enjeu est donc bien d'articuler au mieux les politiques de développement économique local, d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'habitat. Cela suppose une collaboration forte entre les acteurs régionaux, départementaux et communautaires pour mettre en cohérence les différentes problématiques aux différentes échelles.

En matière de développement économique, il s'agira là certainement de mieux mettre en relation formation / qualification / offres et demandes d'emploi, d'accompagner la reconversion, l'adaptation du large tissu des PME des villes moyennes, de promouvoir de nouvelles filières à plus haute valeur ajoutée et protéger ainsi de la concurrence internationale à bas prix.

La création de la BPI qui viendra en aide aux projets d'investissement, les aides fiscales à l'emploi (crédits d'impôt, emplois d'avenir), les dix « plateformes territoriales d'appui aux mutations » annoncées dans les bassins les plus fragiles sont certainement des outils à saisir par les territoires.

Le secteur de la rénovation thermique permettrait sans doute de faire « une pierre, plusieurs coups » : c'est un véritable enjeu pour l'environnement et pour le pouvoir d'achat des ménages. C'est aussi un secteur à haute intensité de main-d'œuvre locale et donc protégé de la concurrence internationale. On suivra à ce sujet avec attention les initiatives de certains territoires en la matière, à l'image de la Région Nord - Pas-de-Calais et de la Chambre de Commerce et d'Industrie, qui souhaitent enrayer le déclin industriel en misant sur une troisième « révolution industrielle » alliant efficacité énergétique et économie numérique.



### **La question de l'attractivité résidentielle des territoires**

Elle se présente bien évidemment différemment selon les territoires. On peut néanmoins dégager quelques lignes - forces en termes de pistes de réflexions et d'actions, tant en ce qui concerne le parc existant, le développement d'une offre nouvelle, que des questions plus transversales comme celle de la gouvernance de l'habitat.

#### **a - La question du parc existant**

Il convient de bien distinguer ici le parc ancien en ZUS (ou qui aurait pu être classé comme tel) et qui concerne le parc social et le parc ancien hors ZUS, qui touche ici, l'habitat privé, les propriétaires et dans une moindre mesure, l'adaptation du parc locatif social et privé.

#### **Le parc social en ZUS**

La question est d'importance : on dénombre en effet 176 ZUS dans les villes moyennes ; 31 % des logements sociaux sont situés en ZUS contre 25 % « seulement » au niveau national. Ces quartiers difficiles se situent dans des marchés parfois (très) détendus ce qui interroge sur les politiques (urbaines, patrimoniales, sociales, ... ) à mener. La question est par ailleurs d'actualité, puisqu'un projet de loi sur la ville devrait être transmis au Parlement avant l'été 2013. Dans ce contexte, il importe que soient pris en compte au mieux les intérêts des villes moyennes dans la prochaine loi tant en ce qui concerne :

- la liste des territoires prioritaires, mais aussi celle des opérations de rénovation urbaine à poursuivre ou à mener.
- le ciblage des moyens sur ces quartiers et ces opérations (les quartiers prioritaires devant cumuler des moyens de droit commun renforcés des différents ministères, les moyens spécifiques de la politique de la ville et les fonds européens).
- les clés de répartition des nouvelles dotations de solidarité : la « dotation politique de la ville » qui serait à destination des territoires issus de la nouvelle géographie prioritaire et supportant des charges sociales et urbaines exceptionnelles et la dotation de solidarité communautaire au sein même des EPCI qui seraient concernés par des quartiers prioritaires, en contrepartie de l'engagement de l'Etat sur les crédits de la politique de la ville.

Les villes moyennes ne manquent pas d'arguments pour cela :

- Une précarité forte des populations (avec des revenus moyens bien inférieurs à ceux des grandes agglomérations et sachant que la pauvreté relative des populations devrait être une condition clé de fixation de la nouvelle liste des quartiers prioritaires),
- Des besoins importants des populations, et notamment en gestion de proximité. En ce sens, la question du recentrage attendu de l'abattement de 30 % de la taxe foncière sur la propriété bâtie en ZUS qui repré-

sente quelques 150 millions d'euros par an au niveau national, est inquiétante dans la mesure où celui-ci a pour contrepartie des investissements forts en matière de gestion urbaine, ...

- Les marchés des villes moyennes sont parfois très détendus, ce qui interroge fortement sur la suite des orientations à donner à certains projets de rénovation. En dépit de démolitions parfois très nombreuses, la vacance tend en effet à repartir fortement à la hausse sur certains territoires. Cela pose la question de leur vocation :

- Le rôle du quartier dans son agglomération. Ces quartiers qui répondaient à un besoin fort pour accompagner le développement urbain et industriel des trente glorieuses, n'ont aujourd'hui plus de réelle fonction en termes d'habitat dans des marchés très détendus.
- La place de ces quartiers dans la République, si se mettent en place des filières de peuplement avec ce que cela peut comporter de risques en termes d'économie informelle voire illicite, de non scolarisation ou d'échecs scolaires, de troubles de la tranquillité publique, ...
- La place d'une façon générale des villes moyennes dans le maillage national. Donner la priorité aux grandes agglomérations dans un contexte global d'adaptation à la mondialisation ne saurait autoriser de faire l'impasse sur les villes moyennes qui représentent 20 % de la population française et constituent un échelon indispensable entre espaces ruraux, petites villes et grandes agglomérations.

Ces trois questions dépassent de très loin la seule responsabilité - et les moyens - des villes moyennes.

L'appui au développement économique, sans doute basé sur le tissu de PME et PMI innovantes et potentiellement fortement créateur d'emplois, est ainsi impératif, particulièrement pour les villes moyennes les plus fragiles, qui ne sont pas dans l'orbite de grandes agglomérations et n'interviennent pas ainsi en « co ou sous-traitance » de ces dernières. Le regain de leur fonction habitat, mais aussi des valeurs citoyennes et républicaines passe par là. Cet appui au développement économique doit se faire avec le soutien plein et entier de l'Etat, via la Banque Publique d'Investissement notamment.

Enfin, et dans tous les cas de figure, pour les villes moyennes les plus détendues comme pour les plus dynamiques, mais bien évidemment encore plus pour les premières, on insistera sur l'intérêt des **Plans stratégiques locaux** qui doivent mettre au point le devenir des territoires au sortir des projets de rénovation urbaine. A cet égard, l'Union Sociale pour l'Habitat et ses associations régionales ont monté un outil pour repérer les résidences de plus de 200 logements qui posent souci d'un point de vue du bâti et/ou social et/ou urbain et selon que l'on est en Programme de Rénovation Urbaine ou non. Un travail en partenariat avec les collec-





tivités locales serait intéressant à mener sur la base de cet outil pour confirmer, affiner ces points de vue et réfléchir sur l'avenir des résidences les plus problématiques et sur les actions à mener (les démolitions qui sont certainement à poursuivre, les programmes qui méritent d'être réhabilités au vu de la tension des marchés notamment, les actions urbaines à compléter, la question de la sécurité, de la tranquillité qui est cruciale à réinvestir.

Enfin, il conviendrait que soient maintenues des enveloppes déconcentrées à disposition des Préfets pour que ceux-ci, comme dans l'ANRU 1, puissent intervenir, évidemment en étroite collaboration avec les acteurs locaux, pour agir ici ou là sur des questions spécifiques, mais qui peuvent se révéler déterminantes pour le bon développement des quartiers difficiles (aides à réalisation de certains équipements.

### **Le parc ancien privé**

Les centres villes sont parfois très anciens et comportent encore des fragments de parcs non négligeables qui restent inconfortables, vétustes, voire insalubres. Il y a ici une quadruple opportunité en requalifiant ce parc :

- redonner vie et attractivité aux centres villes et à ses commerces avec parfois des patrimoines historiques de très grande qualité,
- redonner du confort mais aussi du pouvoir d'achat aux ménages occupants en diminuant la facture énergétique,
- redonner de la valeur au patrimoine et aux propriétaires,
- contribuer à l'effort écologique tout en créant des emplois locaux.

Pour autant, intervenir sur le parc ancien privé pose de fortes difficultés, de trois ordres, et qui sont largement liées :

- La difficile identification des logements qui posent

problème, ainsi que les difficultés à persuader leurs propriétaires à lancer des travaux et d'autant plus qu'ils sont souvent âgés.

- Une grande part de propriétaires (et encore plus de locataires) est d'un faible niveau de ressources ; mais on compte aussi nombre de ménages qui sont au-delà des plafonds de revenus autorisés pour les aides sans pour autant avoir de ressources très élevées.

- L'ampleur des budgets nécessaires eu égard au nombre de logements à traiter et aux coûts unitaires d'intervention élevés sur un tissu existant et donc occupé.

Un plan national de rénovation thermique des logements se met en place et vise à améliorer tous les dispositifs d'accompagnement aux travaux. Dans ce contexte, il importe que soient pris en compte les intérêts des villes moyennes pour que celles-ci sachent au mieux utiliser les nouveaux dispositifs et capter les financements mis en place.

En matière de connaissance des besoins, on notera que :

- Il faut savoir bénéficier ici des atouts relatifs des villes moyennes qui ont certainement des réseaux de connaissance plus serrés que les grandes agglomérations pour identifier, convaincre et monter rapidement des dossiers. Le « guichet unique » et les « ambassadeurs de la rénovation énergétique » recrutés via le dispositif des emplois d'avenir, par les collectivités locales ou associations en partenariat avec l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH), seront aussi une occasion à saisir par les villes moyennes pour améliorer la connaissance et faciliter le dialogue.

- Les services déconcentrés de l'Etat et l'ANAH ont mis à disposition depuis début 2013 un outil statistique de repérage des copropriétés potentiellement fragiles. Il est construit à l'échelle de la section cadastrale. A charge donc ensuite aux villes moyennes de repérer la





copropriété en question ; et surtout d'élaborer son propre observatoire sur l'ensemble du territoire pour envisager des interventions selon le degré de gravité. Dans l'outil, chaque copropriété est en effet évaluée sur neuf critères (lié au bâti, à la solvabilité des ménages...) puis notée de A à D, la catégorie D regroupant les copropriétés au plus fort potentiel de fragilité.

**En matière de financements**, il importera de bien comprendre les ajustements des dispositifs existants et savoir aussi capter, outre les nouveaux financements mis en place ou optimisés (crédit d'impôts développement durable, éco-prêt à taux zéro, nouveaux modes d'intervention de l'ANAH et de son programme « Habiter mieux » plus ambitieux, prime supplémentaire de 1 350 euros aux ménages), les budgets FEDER 2014-2020 tant pour le logement privé que social, ceux-ci devant être désormais de la responsabilité régionale. Le guichet unique aidera à cette connaissance, mais les villes moyennes devront savoir aussi la relayer auprès des ménages et des partenaires pour monter des opérations pertinentes et cohérentes.

En matière de **stratégie d'intervention**, quelques idées-forces sont à retenir :

- il convient de privilégier les interventions sur le parc privé des propriétaires occupants : l'argent public est rare et il serait en effet peu légitime de venir au secours de propriétaires bailleurs ayant pu laisser « filer » l'entretien de leur parc.
- Des systèmes innovants d'intervention sont certainement à explorer (démembrements de propriété avec usufruit par exemple).
- Il faut savoir s'appuyer sur les organismes HLM – souvent quasi seul partenaire immobilier pérenne et fiable de la collectivité locale – pour l'amélioration du parc privé. Les outils pour permettre au monde HLM d'intervenir sur le parc privé existent en effet, sous réserve bien évidemment de la vérification des conditions de faisabilité financière et d'études précises de marché pour caler au mieux les besoins. Les outils renvoient ainsi vers :

- Le conventionnement avec travaux, l'acquisition – amélioration, l'intervention sur les copropriétés,
- Des interventions en tant qu'aménageur-opérateur immobilier sur des îlots entiers ou des morceaux d'îlots par curetage de l'existant. Cette formule peut être très intéressante pour bâtir un programme global et cohérent sur certains îlots et qui mixe les types d'habitat (social, privé, typologies, statuts) et les fonctions (équipements, commerces, habitat). Elle permet aussi au bailleur de travailler sur une échelle plus large, lui assurant ainsi un meilleur équilibre d'opération par revente de charges foncières au privé. Un Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) est à ce titre intéressant puisqu'il permet de financer les déficits d'aménagement souvent importants et trop lourds à porter par la collectivité. Cette formule permet enfin des interventions plus faciles par destruction préalable et pour recomposer un tissu attractif, avec des typologies de logement plus adaptées aux ménages que l'on souhaite faire revenir au centre comme les familles avec enfants, avec des jardins en cœur d'îlots qui protègent du bruit, de la rue, des incivilités, et qui peuvent compenser le fort désir de maisons individuelles en périphérie que l'on rencontre très souvent dans les villes moyennes.

### **b - La problématique de l'offre nouvelle**

La question de l'offre nouvelle n'est pas la plus prégnante dans les villes moyennes, eu égard à la faible tension générale des marchés, même si celle-ci se manifeste différemment selon les territoires. Il n'en demeure pas moins que l'offre nouvelle, son bon dimensionnement, les types de produit à réaliser, leur accessibilité au plus grand nombre soulèvent plusieurs difficultés. Avant d'aborder ces difficultés et surtout de voir comment elles pourraient être dépassées, il est important de bien préciser à quels objectifs les leviers d'actions doivent répondre.

Il semble clair, nonobstant les spécificités territoriales, qu'une politique d'offre neuve dans les villes moyennes doit :



- Répondre au maintien, voire au surplus, d'attractivité dont ont besoin de façon vitale les villes moyennes, sachant que cette attractivité passera par des dispositions qui échappent largement aux villes moyennes puisqu'elles renvoient à l'aménagement du territoire, au maillage de l'espace national en services publics, en emplois, en infrastructures. Il s'agit bien là de (ré)affirmer le rôle essentiel - social, économique, culturel - que jouent les villes moyennes, comme chaînon indispensable entre les grandes agglomérations et l'espace rural.
  - Répondre aux besoins et attentes des habitants, tant en nombre de logements nécessaires, que de type d'habitat (typologies, statuts d'occupation, gammes de prix ou de loyers accessibles, types d'habitat, localisation...), dans la limite bien évidemment des autres principes édictés ici.
  - Limiter l'étalement urbain qui coûte cher, tant à la collectivité qu'aux ménages, consomme des terres agricoles, des espaces naturels...
  - Eviter la spécialisation croissante des villes centres qui concentrent les populations les plus jeunes et les plus âgées, et donc savoir attirer et fidéliser durablement les jeunes ménages avec ou sans enfants, qui tendent à gagner la périphérie faute de solutions logement adaptées, à la recherche de prix faibles et d'espace, contribuant ainsi à cet étalement urbain.
  - Préserver le modèle économique du logement social qui est souvent le principal, et donc indispensable, partenaire immobilier de la collectivité locale.
  - Etre économe en euros investis par la collectivité locale : celle-ci ne peut indéfiniment se substituer à des dépenses relevant de l'Etat, en matière de foncier ou de logement, comme dans tant d'autres domaines. Des mesures législatives, fiscales, règlementaires sont ainsi nécessaires.
- Ces objectifs étant posés, la problématique de l'offre neuve peut se résumer ainsi pour les villes moyennes et leurs EPCI :

### **La question de l'observation**

Avant toute chose, la question de l'observation (des besoins, de la demande, des prix fonciers et immobiliers, des peuplements) est déterminante, et particulièrement dans les villes moyennes. Les marchés sont en effet d'une tension très différente selon les territoires. Ils sont aussi, de par la taille des villes et de leurs EPCI, assez étroits : une petite erreur de programmation de logements peut ainsi se révéler lourde de conséquences. Les marchés immobiliers sont cycliques et se retourneront d'autant plus vite sous l'effet de la conjoncture qu'ils sont justement étroits.

Enfin, la société française bouge de façon accélérée et les villes moyennes n'échappent pas à ce phénomène : mobilité géographique (10 % des Français déménagent chaque année, 48 % des retraités souhaitent déménager), mobilité dans sa vie familiale (la durée moyenne d'un couple est passée à huit ans), mobilité professionnelle (la durée moyenne d'un CDI est de 11 ans, 400 000 emplois ne sont pas pourvus faute de logements selon

une étude du CREDOC).

La fonction d'observation pour décrypter les nouvelles tendances et les marchés est donc vitale. C'est pourquoi la politique consistant à multiplier les observatoires locaux sur la base d'une méthodologie commune semble particulièrement adaptée aux problématiques des villes moyennes, à tension faible ou modérée. Eux seuls permettront de quantifier au plus près les besoins, et de les qualifier précisément. Les villes moyennes ont ainsi tout intérêt à participer pleinement à tout ce qui concourt à une meilleure connaissance des territoires (observatoire du logement, mais aussi fichiers partagés de la demande, observatoire de l'occupation sociale, des peuplements, observatoires des prix et des loyers, en fédérant, ou au moins en sachant croiser, l'ensemble de ces éléments). Cette fonction est à assurer par l'EPCI, non seulement en tant que chef de file de l'habitat, mais aussi parce que les marchés du logement fonctionnent à des échelles larges, les bassins d'habitat. De facto, l'EPCI aura à travailler en très étroite collaboration avec les services du Département et de la Région et les autres EPCI sur ces questions. Tant pour les questions d'observation que pour les documents de planification à large échelle (SCOT et PDH).

### **La question de l'accession à la propriété**

**L'accession à la propriété, sociale ou non, et à coûts maîtrisés, est un vrai enjeu dans les territoires des villes moyennes.** Le taux de propriétaires n'est en effet que de 44% dans les villes moyennes contre 55 % pour leurs EPCI (58 % France entière), et au surplus croît moins vite. Les propriétaires sont par ailleurs surtout localisés dans les zones littorales et la moitié sud du pays. L'accession à coût maîtrisé permettrait de fidéliser les ménages en leur offrant des parcours résidentiels dit ascendants. Elle permettrait d'éviter la sur-concentration des âges extrêmes (les jeunes, les personnes âgées) dans les villes centres en offrant des solutions aux jeunes ménages primo-accédants qui, en leur absence, partent vers la périphérie. Les loyers sont par ailleurs relativement élevés eu égard aux capacités financières des ménages : **l'accession est de fait relativement attractive dans les villes moyennes sans compter qu'elle permet de se constituer un capital.** C'est enfin un statut d'occupation plus en phase avec l'image des villes moyennes et leur place dans les parcours résidentiels français. Développer ce segment permettrait d'aller à la rencontre des aspirations profondes des Français. C'est sans doute une condition sine qua non, avec l'emploi, si l'on souhaite maintenir les classes moyennes (deux à trois SMIC) et les CSP + et attirer celles qui veulent migrer vers les villes moyennes. Et côté collectivités locales, accession veut dire des rentrées fiscales élargies, une pérennité des équipements, des services et des commerces mieux assurés.

Une nouvelle réflexion sur un produit accession à coût maîtrisé est à promouvoir, et d'autant plus que l'expérience du Pass foncier a été abandonnée alors qu'elle



semblait rencontrer une vraie adhésion de la part des collectivités locales et que le PTZ a surtout profité dans le passé à la grande périphérie - en faisant donc perdre de la substance aux villes centres et leurs EPCI - et a perdu en lisibilité au gré de ses modifications quasi annuelles.

Une accession rénovée devrait ainsi passer par :

• **au niveau des pouvoirs publics :**

- Un véritable élan donné à l'accession sociale et au PSLA : les produits existent, ils donnent satisfaction et permettent de sécuriser les ménages en cas de retournement de conjoncture ou d'accidents de la vie. Mais les banques semblent réticentes à accompagner les ménages qui respectent pourtant tous les critères. Donner un nouvel élan à l'accession veut dire aussi, pour l'Etat, assumer financièrement une programmation plus généreuse.
- Une remise à plat du PTZ (ses cibles, ses plafonds de ressources, les quotités d'emprunt, son zonage) et sachant qu'il convient de redonner de l'attractivité au PTZ dans l'ancien, si l'on souhaite stopper l'hémorragie des villes centres.
- Enfin, les acteurs (ménages, collectivités locales, opérateurs, banques) ont besoin de stabilité pour investir dans la durée. Une politique rénovée d'accession à coûts maîtrisés doit impérativement s'inscrire dans le temps pour produire ses effets.

• **au niveau local :**

- Une acculturation commune sur les formes urbaines et architecturales est à mener entre élus, opérateurs privés et sociaux, secteur du BTP, architectes, habitants au travers de colloques, de salons locaux de l'habitat, de concours... L'accession ne veut pas dire en effet forcément de l'habitat individuel et l'individuel ne doit pas exclure des formes modernisées de bâti dense pour économiser de l'espace, type « maisons de ville ».
- Une fois le cadre juridique et financier de l'accession rénové et stabilisé, les collectivités locales pourront transcrire dans leur PLH des objectifs clairs et maîtrisables en matière d'accession à coûts maîtrisés, et donner dans leurs règlements financiers le coup de pouce nécessaire aux équilibres d'opérations (aide

au foncier pour l'opérateur et/ou abondement des aides à l'accédant).

**Le logement social**

**Les taux de logements sociaux sont globalement déjà élevés dans les villes moyennes (25 % en moyenne, 19 % dans les EPCI des villes moyennes contre 16 % seulement en France entière).** Des efforts restent bien évidemment à faire, ne serait-ce que pour se mettre en conformité avec l'article 55 de la Loi SRU, principalement dans le Sud de la France. De la pédagogie en faveur du logement social reste donc à faire, mais un travail sur le foncier est aussi à mener, la cherté de ce dernier pouvant être un véritable frein à la réalisation de logements sociaux sur les territoires les plus tendus.

Ce qu'il est important de souligner est que, aux dires même des villes moyennes, les organismes HLM sont souvent le principal partenaire de la collectivité locale, travaillent avec elle en confiance sur la définition des besoins, des produits, le peuplement, la qualité de service... Les organismes fournissent une offre neuve de qualité (souvent bien supérieure à celle du privé) et en quantité, à faible prix, accessible au plus grand nombre et qui permet donc de peser sur le système de prix du marché local. A ce titre, il importe aux villes moyennes que soit préservé le modèle économique du logement social, faute de quoi celui-ci ne pourra remplir ses missions. Il est ainsi souhaité que :

- soit maintenue sur le long terme, la TVA à taux réduit sur les opérations de construction et d'adaptation – amélioration du parc social,
- soient préservés les fonds propres des organismes, qui sont déjà largement sollicités par la construction neuve, l'amélioration du parc, sa remise aux normes (avec de gros chantiers demain, comme celui de l'amiante), la rénovation urbaine... Chercher à capter leurs fonds propres remettrait non seulement en cause les équilibres financiers des organismes, mais aussi ceux des collectivités locales qui devraient venir en substitution de leurs apports.

Il est ainsi souhaité que :

**La question des loyers et des prix**

**Les loyers et les prix de l'immobilier sont à l'évidence, plus faibles dans les villes moyennes que dans les grandes métropoles. C'est là un facteur d'attractivité important.** Il n'en demeure pas moins

qu'ils sont structurellement élevés et représentent sur nombre de territoires une ponction importante du pouvoir d'achat des ménages, notamment des classes moyennes et des populations les plus sociales qui sont largement représentées dans les villes moyennes.

Les prix sont élevés, mais ils continuent à croître fortement ; selon une étude de la CDC, le prix de revient total des logements locatifs sociaux a augmenté de 67% entre 2005 et 2011 dans les villes moyennes, un logement neuf coûtant en 2011 près de 140 000 euros. Le prix du foncier a quant à lui plus que doublé passant de 10 000 euros à plus de 20 000 euros par logement pendant cette même période.







Des prix élevés du foncier, de la construction et, par effet domino des honoraires et des frais divers importants, représentent un effort financier de plus en plus difficile à suivre pour les acteurs, nationaux et locaux, dans le cas du logement aidé. Le montant moyen des subventions des collectivités territoriales aux opérations de logements sociaux est passé ainsi de 4 000 euros par logement en 2005 à 6 000 euros en 2011, même si cette moyenne masque de fortes disparités (la part de ces subventions varie de 0% à 5% dans les villes du Nord et de l'Est et de 10% à 15% sur la côte méditerranéenne et en Ile-de-France, là où le foncier est le plus cher).

Si l'on souhaite résoudre la crise du logement en France, et si les villes moyennes - et notamment les plus tendues - souhaitent conserver leur différentiel d'attractivité, il est impératif d'agir en profondeur sur la question des prix. Cela passera forcément par plusieurs leviers et non par une solution miracle unique. C'est bien sur l'ensemble des postes qui forment le prix qu'il convient d'agir.

### **Le foncier**

#### **Au niveau national :**

- Il est grand temps que soit mise en place, par la Loi, une fiscalité suffisamment forte pour pénaliser efficacement la rétention de terrains et éviter de faire bénéficier d'une plus-value élevée des acteurs qui n'en sont pas responsables et qui, au contraire, en reportent la charge sur les habitants ou le contribuable local. Ré-introduire par ailleurs la possibilité de défiscalisation des plus-values en cas de vente d'un terrain au logement social serait utile.
- Une nouvelle posture des Domaines est nécessaire. Leur rôle ne doit pas être de dire ce que dit le marché, en faisant appel à la méthode des prix de référence (souvent rares et donc atypiques ou qui, pour le moins, auto-entretiennent les hausses de prix), mais bien de le réguler. Leur approche devrait consister à raisonner selon la méthode du compte à rebours, en se demandant quelle est la valeur foncière qui permettra, dans un quartier donné et pour des coûts de construction donnés, de loger le plus grand nombre. On rappellera que les deux tiers des ménages des villes moyennes ont des revenus qui ne permettent pas de se loger à

des prix supérieurs à ceux du logement social PLUS. Raisonner ainsi redonnerait aussi du sens au droit de préemption, notamment en ZAC qui, sinon, restera largement virtuel.

- Les mises à disposition de foncier d'Etat, comme le permet la nouvelle Loi sont une opportunité intéressante, sur certains territoires. La rapidité à laquelle seront faits les inventaires, la pertinence des estimations des Domaines, la façon dont seront financées les modalités de reconversion des sols (dépollution...), la célérité dans le montage des dossiers seront des clés majeures de réussite. Une problématique émergente semble également être la reconversion de centres commerciaux en déclin et pour lesquels des dispositifs d'appui pourraient être mis au point. Ils ont en effet pour atout d'être vastes, bien situés, bien desservis et bien équipés en VRD (voirie et réseaux divers).
- Le recours à des Etablissements publics fonciers (EPFR) régionaux qui, seuls ont la force de frappe financière suffisante pour constituer sur le long terme des portefeuilles fonciers et ont la capacité à aider à organiser l'espace de façon rationnelle, dense et économe, est une voie à encourager. Ces EPFR devront être suffisamment abondés financièrement par l'Etat et les Régions, sachant que la surface financière des villes moyennes est extrêmement étroite.

#### **Au niveau local :**

- L'action foncière doit passer en premier lieu par la recherche d'économie d'espace pour éviter l'étalement urbain et ses surcoûts en termes de réseaux, de déplacements, d'imperméabilisation des sols, de pertes de terres agricoles. La mise en commun d'expériences innovantes d'individuels groupés, de petits collectifs denses à la fois économes et agréables à vivre serait à ce titre utile et est à initier par les acteurs locaux.
- Les collectivités locales, tout comme l'Etat, pourraient renouveler leur conception de la propriété en scindant dans leur raisonnement celle-ci et le droit d'usage que l'on en fait et qui peut être privatisé. Pourquoi vendre des terrains, se départir de son patrimoine, plutôt que de passer un bail emphytéotique, et percevoir ainsi un loyer et favoriser des opérations immobilières plus accessibles ? Ces pratiques sont certainement à développer.
- Enfin, la bonne utilisation de l'ensemble de la « boîte à outils » déjà disponible dans le cadre des PLU (emplacements réservés, obligations de mixité, majorations de volumes) doit également permettre d'utiliser plus rationnellement l'espace.

### **Une plus grande maîtrise des coûts, des loyers et du prix de sortie des opérations**

#### **Au niveau national :**

- La question des normes et des exigences techniques mérite d'être (re)posée. Le poids des normes est estimé à 8 % dans les coûts de construction au niveau national.

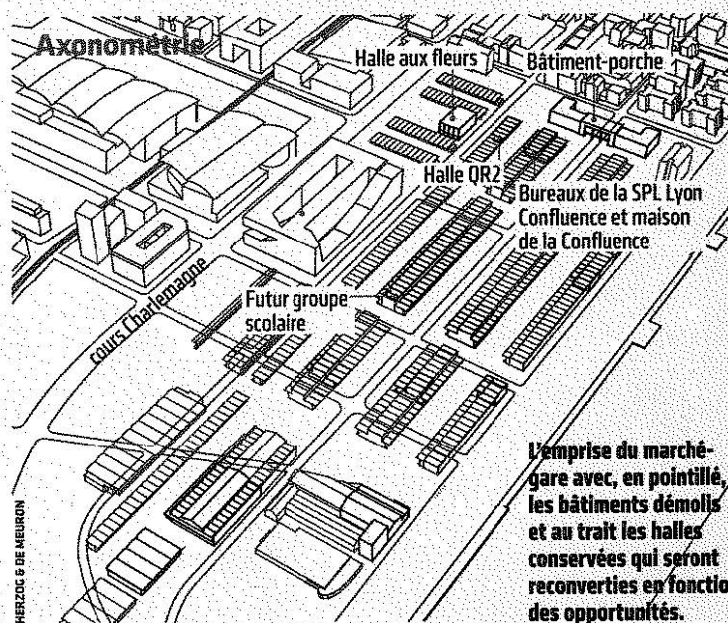


# Le quartier Lyon Confluence s'offre un prototype

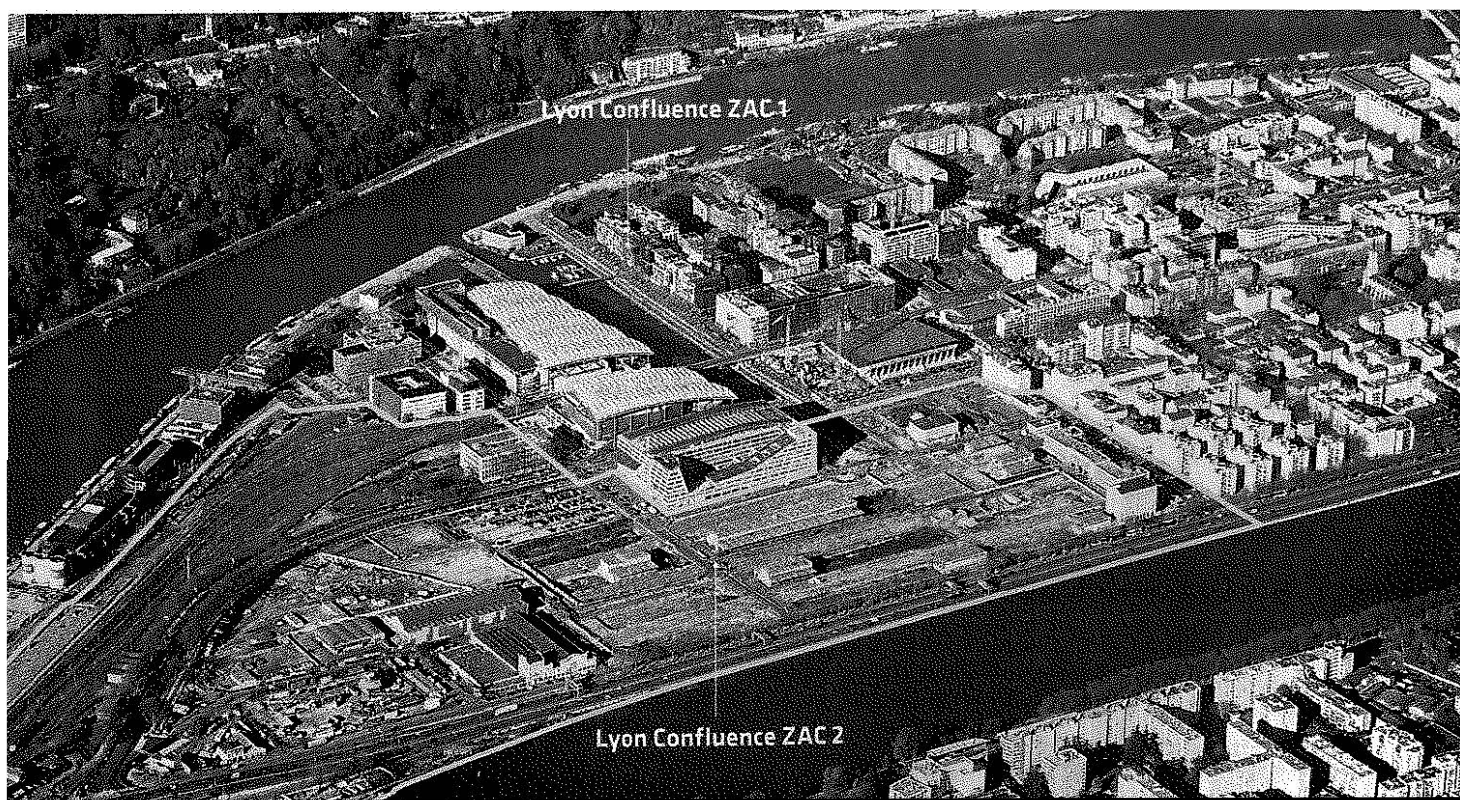
Début 2014, la SPL Lyon Confluence a emménagé dans une halle de l'ancien marché-gare, sur la presqu'île. Sa rénovation préfigure la mutation de ce patrimoine des années 1960 conservé par fragments.

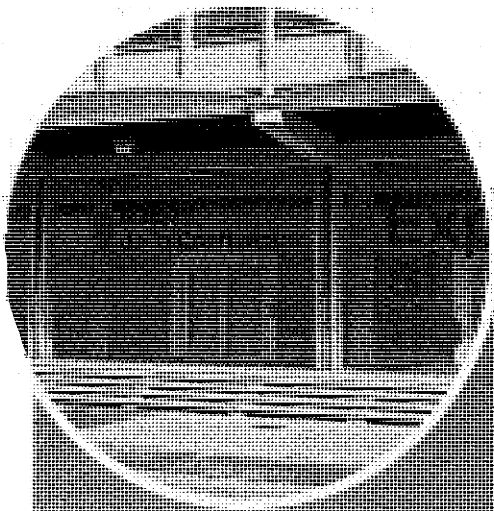
Pour la seconde phase du projet urbain Lyon Confluence (420000 m<sup>2</sup>), les architectes suisses Herzog & de Meuron et leur associée, Christine Binswanger, avaient posé comme principe, lors des études en 2009, de ne pas démolir intégralement l'imposante structure de béton du marché d'intérêt national (le MIN, relocalisé à Corbas, dans le Rhône). Soit 24 ha d'un site qui en compte 35. Les halles conservées, qui s'inscriront dans la trame des îlots à venir, seront réinvesties par de nouveaux programmes, en fonction des opportunités. L'idée de garder une partie de ce patrimoine des années 1960 n'allait pourtant

pas de soi. «L'argument n'est pas économique», reconnaît Maxime Valentin, chargé de projet développement durable à la SPL. «Rien ne nous obligeait à conserver le MIN, car il n'y a aucune procédure de classement. Notre démarche relève surtout d'une approche qualitative et d'une attitude respectueuse vis-à-vis du déjà-là.» Comme pour les installations portuaires en bord de Saône, préservées elles aussi lors de la 1<sup>re</sup> phase du projet urbain, la SPL compte programmer d'abord des activités éphémères «pour attirer le public lyonnais et le familiariser avec ce territoire en devenir». Il y a dix ans, c'était la Biennale d'art contemporain



L'emprise du marché-gare avec, en pointillé, les bâtiments démolis et au trait les halles conservées qui seront reconverties en fonction des opportunités.





Centre de services à la population  
SPL Lyon Confluence  
1000 euros HT le m<sup>2</sup>. Surface : 1500 m<sup>2</sup>.



qui avait permis de découvrir les beaux volumes de la Sucrière, reconvertie en équipement culturel. L'événement qui animera fin mai tout le marché-gare s'intitule «Les nuits sonores», un festival multisite dédié aux musiques actuelles. «Nous voulons faire vivre le lieu avant sa réhabilitation», résume Maxime Valentin. Préfigurant cette stratégie de reconversion pas à pas, la SPL a pris l'initiative d'emménager dans l'un des bâtiments les plus emblématiques, la halle C5 (îlot A2), où travaillaient les grossistes de fruits et légumes. L'opportunité d'offrir un démonstrateur, de tester la faisabilité technique du cahier des charges des architectes et, surtout, de montrer la capacité

à muter de ce patrimoine industriel, souvent démolis sans trop de scrupules pour construire les ZAC. A Lyon Confluence, il doit contribuer à l'identité du nouveau quartier.

#### **Approche méthodologique pour conserver les halles**

Cinq cellules, sur les 17 qu'en comptait cette halle, ont donc été conservées. La structure de béton, en bon état, n'a été confortée que très partiellement, avec des bandes de carbone, «plus par sécurité que par nécessité», ajoute Maxime Valentin. Seul un plancher intermédiaire, en bois, a été remplacé par des bacs collaborants. Mieux positionné dans le bâtiment, ce niveau dégage une hauteur sous plafond

suffisante pour y loger les bureaux de la SPL. Les toitures, déposées, ont été remplacées par un revêtement en zinc. Pour les façades, une peinture sur le béton extérieur a fait l'affaire, ce dernier étant laissé brut à l'intérieur. Des ouvertures ont été percées au rez-de-chaussée, occultées par des panneaux de polycarbonate, supports d'une signalétique. Sur le pignon sud, un promontoire métallique laisse découvrir le spectacle de ce territoire en renouvellement. Enfin, de grands emmarchements en béton préfabriqué font la jonction entre cet ancien quai de déchargement et le sol naturel. «Le choix de garder certaines halles et d'en démolir d'autres résulte d'une équation assez

complexe, chaque îlot devant concilier un objectif de densité, une programmation – qui n'est pas figée –, mais aussi composer avec l'environnement immédiat et la future trame viaire. Ces données nous ont amenés à faire varier l'échelle des fragments que nous souhaitions conserver d'un îlot à l'autre. Nous voulons produire une nouvelle forme de ville, qui décline les typologies et les hauteurs, du R+2 pour les halles jusqu'au R+16 pour les futures constructions.» Prochaine étape: l'ancienne halle aux fleurs, inscrite dans la trame de l'îlot A3, accueillera un équipement sportif (architecte Didier Dalmas). Livraison programmée en 2017.

■ **Cyrille Vèran**



# Aménagement

## Des espaces à reconquérir dans les friches industrielles

### POURQUOI ?

Réhabiliter des friches industrielles permet de réaliser de vastes programmes d'aménagement sur des terrains bien situés et de redynamiser des zones frappées par le déclin industriel.

### POUR QUI ?

Les friches peuvent accueillir des logements sociaux sur les territoires où il existe une pression foncière et devenir des pôles économiques grâce à des programmes d'aménagement mixtes.

### COMMENT ?

En mobilisant des partenaires locaux (établissement public foncier et société d'économie mixte) ou en constituant une équipe interne lorsque la collectivité compte des sites à réhabiliter.

« Les friches industrielles sont souvent situées dans des endroits stratégiques et bien desservis par les réseaux de transport et d'énergie. Elles représentent un élément clé dans la problématique de l'aménagement du territoire », souligne Claire Delalande, chargée de mission « service friches urbaines et sols pollués » à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe). La nécessité de leur réhabilitation est aujourd'hui devenue une évidence, mais les collectivités locales se retrouvent désarmées face à l'ampleur de la tâche. Certes, elles sont bien conscientes qu'elles doivent partir à la reconquête de ces espaces abandonnés qui peuvent ternir l'image de leur ville et qui renvoient aux habitants les vestiges d'une splendeur passée.

### S'entourer de partenaires

Pour de nombreux élus, les friches représentent un véritable défi à relever : suspicion de pollutions du site et faisabilité technico-économique du traitement, définition d'un projet d'aménagement, technicité... Par quel bout faut-il prendre ces friches ?

### AVANTAGES

- Les friches constituent une réserve foncière intéressante.
- Leur reconversion permet de créer un programme d'habitation, un lieu de commerce ou d'accueillir un usage alternatif.

### INCONVENIENT

Ce sont des projets lourds et longs qui demandent un investissement humain et financier conséquent.

La région Nord-Pas-de-Calais est particulièrement concernée. En 1990, ce territoire concentrait 50% des friches industrielles françaises. Dès cette date, un établissement public foncier (EPF) a été créé, par décret, pour accompagner les collectivités locales sur les projets les plus lourds et les aider dans leur stratégie foncière. Tel a été son rôle lors de l'opération « Les Margueritois », site associé à une opération de rénovation urbaine, sur un terrain anciennement occupé par une usine de charpente métallique, Paindavoine. L'EPF s'est occupé de toute la phase « amont ». « Nous avons acquis le terrain en 2006, et réalisé les opérations de démolition, de dépollution et de terrassement. Ensuite, nous l'avons cédé à Soreli, la société d'économie mixte missionnée pour aménager le site », explique Marc Kaszynski, président de l'EPF du Nord-Pas-de-Calais.

La fin des travaux est prévue en 2015 : 265 logements y seront construits dont 150 à vocation sociale. En plus de l'appui technique, l'EPF apporte, depuis 2007, un soutien financier. Le produit de la taxe spéciale d'équipement lui permet de constituer des fonds propres pour financer 40% à 80% des travaux.

Le reste est à la charge de la collectivité. « Cet apport baisse le coût total de l'opération et entraîne la collectivité dans la réalisation de son projet. En effet, il est plus cher de réhabiliter du foncier sur un tissu urbain existant que de construire sur un espace vierge », ajoute Marc Kaszynski.

### Redynamiser le territoire

A Manom (2600 hab., Moselle), l'opération de réhabilitation de l'ancienne usine Scholtès a été menée tambour battant grâce à la mobilisation des partenaires locaux. L'activité ayant cessé en 2005, le site était à l'abandon et causait un sérieux problème d'image puisqu'il se situe à un endroit stratégique, « aux abords de la route départementale, aux portes de Thionville, où passent 20000 véhicules par jour. L'enjeu était de redynamiser le territoire d'un point de vue économique et de le rendre plus attractif », précise Claire Talhot, responsable de projet à la Société de développement et d'aménagement de la Moselle (Sodevam). La communauté d'agglomération portes de France-Thionville (13 communes, 78500 hab.) a déclaré le chantier « d'intérêt communautaire », dès





Longtemps resté à l'état de friche après la fermeture de l'usine de charpente métallique, le site des Margueritois a bénéficié d'une opération de rénovation urbaine.



**L'EXPERT**

**BENOÎT JUSTER**, directeur général d'Egis conseil

**« Prendre le temps d'étudier les coûts et la viabilité d'un projet »**

« Il existe plusieurs manières de partir à la reconquête des friches, cela dépend de la taille de la collectivité ainsi que des moyens financiers et humains dont elle dispose. D'une manière générale, il est primordial de prendre le temps nécessaire pour les études préalables et de considérer tous les aspects de l'opération. Trop souvent, les collectivités s'enthousiasment pour un projet qui, finalement, n'est pas réalisable. Il est important, dès le départ, d'envisager toutes les contraintes liées au site, de s'interroger sur sa destination et de se pencher sur la sortie opérationnelle possible. Parallèlement, il faut évaluer tous les coûts

comme ceux liés à la démolition, à la dépollution et à la mise en place de réseaux. Durant ces démarches, il est indispensable d'avoir en tête que le projet doit être viable économiquement et qu'il faut qu'il s'inscrive dans la réalité du marché local. Par exemple, si la collectivité envisage de construire des logements, elle s'assurera qu'il existe bien une pression foncière, non seulement sur son territoire mais sur celui de l'agglomération. Enfin, bien sûr, les projets doivent s'inscrire dans une logique de partenariat tant avec les acteurs institutionnels qu'avec les bureaux d'études et les établissements publics fonciers. »

**Les risques de pollution**

**Selon une étude réalisée par le cabinet Ernst and Young, dont les résultats ont été présentés lors des journées de reconversion des friches urbaines polluées, organisées par l'Ademe en mars dernier, 50 % des collectivités ne mentionnent pas les risques de pollution liés aux friches dans leur schéma de cohérence territoriale (Scot) ou leur plan local d'urbanisme (PLU). Cette omission est à l'origine de nombreuses déconvenues, dont des surcoûts liés au traitement.**

2007. Les acteurs locaux ont chacun joué leur rôle. Tout d'abord, l'EPPF Lorraine s'est chargé, avec l'aide de l'Etat, de la démolition des bâtiments les plus vétustes, puis la Sodevam a pris le relais pour viabiliser et aménager le terrain. « C'est un programme mixte qui a vu le jour, comprenant des logements, des commerces et des services publics. Nous ne voulions pas en faire une cité-dortoir ou une zone commerciale », insiste Claire Talbot. Aujourd'hui, les premiers bâtiments sortent de terre et une antenne de Pôle emploi ouvre ses portes.

**Le rôle moteur des collectivités**

A Nîmes (144 900 hab.), la reconversion de la friche anciennement occupée par une usine à gaz, fermée depuis 1973, a été plus difficile. La ville s'est appuyée sur la Société d'aménagement des territoires (SAT), par le biais d'une concession d'aménagement, pour réaliser ce projet : « La ville était coupée en deux par les arches de la voie ferrée. L'enjeu consistait à créer un nouveau quartier de vie qui mêle des commerces, un hôtel, des logements et des bureaux pour relier le quartier sud avec le centre historique », expose (●●●)



**Evelyne Verlaquet,**  
directrice adjointe  
des services techniques  
de Graulhet



C. BELLAVIA

Graulhet (Tarn) • 11 800 hab.

## Pour l'ancienne capitale du cuir, la reconversion est une priorité

De son passé de capitale mondiale du cuir, Graulhet garde 160 friches. La priorité de la ville est de les reconverter. « Il s'agit de démontrer que c'est possible et de susciter l'intervention de porteurs de projet sur d'autres sites en devenir », résume Evelyne Verlaquet, directrice adjointe des services techniques. L'action de la commune s'est concentrée sur le chantier de la plaine du Millet, au cœur d'une coulée verte proche du centre-ville. L'objectif est que les habitants se réapproprient la rivière, entourée d'anciens sites de mégisserie (tannage des peaux). « La réalisation des travaux a été répartie entre les partenaires. La communauté de communes Tarn et Dadou [29 communes, 50 500 hab.] a pris en charge la construction d'une

crèche et d'un cinéma. La ville a financé l'aménagement des berges et la réalisation d'une passerelle qui relie deux quartiers aux origines historiques opposées. En effet, l'un relève de l'habitat social alors que l'autre accueillait les patrons », détaille le maire, Claude Fita. Pour plus d'efficacité et d'homogénéité, les deux collectivités ont travaillé par le biais d'un groupement de commandes et Graulhet a su s'entourer : « Pour 1 euro investi, nous en avons reçu 7 de la part de nos partenaires », précise l'élu.

### CONTACT

Evelyne Verlaquet, tél. 0563.42.87.23

### LE BILAN

En montrant l'exemple, la commune a entraîné des partenaires à investir à ses côtés.

(●●●) Olivier Arnaud, chargé d'opérations à la SAT. Mais l'opérateur s'est heurté à un premier problème : le site était très pollué, aux hydrocarbures notamment, et le coût de traitement s'est avéré plus élevé que prévu. L'ancien exploitant refusant de faire face à ses responsabilités (l'opérateur est actuellement en procès contre Gaz de France), le surcoût est venu s'ajouter au bilan de l'opération. Deuxième souci : certains partenaires importants se sont retirés du projet en cours de route, générant une perte de temps et d'argent. Résultat, la ville de Nîmes a dû mettre 10 millions d'euros sur la table. Mais Olivier Arnaud relativise : « Finalement, on peut considérer que cette opération aura un bilan équilibré. Ce site va créer de l'activité et attirer de la population. Il sera une source de revenus complémentaires pour la ville. »

L'exemple de Nîmes est riche d'enseignements. Tout d'abord, il montre le rôle moteur des collectivités : « La puissance publique a un rôle à jouer tout au long des opérations », insiste Claire Delalande. De plus, il est impératif de prendre en compte le problème de la pollution, dès le départ, et d'en calculer

### JURIDIQUE

**Loi « Alur »**  
L'article 173 de la loi « Alur » représente une avancée en matière de pollution des sols sur plusieurs points : le droit à l'information concernant la cartographie des sites pollués ; l'obligation de produire une attestation d'étude préalable des sols émanant d'un bureau d'études certifié lors du dépôt du permis de construire ; et, enfin, la possibilité pour l'acquéreur de se voir transférer la responsabilité des travaux de dépollution (lire aussi p. 46).

les coûts et les recettes potentiels. « Il est indispensable de réaliser des études préalables pour intégrer cette donnée dans le projet. Les frais de dépollution ne doivent pas être considérés comme des pertes mais comme un investissement. Il y a un retour de taxes à prévoir et la notion de fiscalité doit être appréhendée en amont », insiste-t-elle. La plupart des collectivités sautent cette étape, soit parce qu'elles reculent face à l'importance des coûts, soit pour aller vite. Mais les conséquences peuvent être radicales, entraînant la modification du projet (en supprimant un parking prévu en sous-sol, par exemple), voire son arrêt définitif.

### Des situations débloquées

Quant aux difficultés juridiques liées aux opérations de dépollution, elles devraient être levées par l'article 173 de la loi « Alur » qui permet à l'acquéreur de se substituer au pollueur pour supporter la responsabilité des travaux. En effet, jusqu'ici, la vente de nombreuses friches était gelée car l'ancien exploitant ne voulait pas prendre en charge la facture liée à la dépollution. Ce nouveau texte va débloquent ces situations (lire ci-contre et p. 46).

La commune de Graulhet a compris qu'il fallait investir pour partir à la reconquête de ces friches. Son maire, Claude Fita, y a consacré son mandat et a constitué une équipe interne pour prendre ce problème à bras-le-corps (lire ci-dessus).

Cette reconquête peut aussi donner naissance à des projets alternatifs et innovants. Tel est le cas de la commune de Distré (1700 hab., Maine-et-Loire), qui accueillait une ancienne usine de champignons dont le site était à l'abandon. « Cela nous posait un problème visuel et surtout de sécurité car il était squatté. Nous ne connaissons pas de pression foncière et je cherchais à réaliser un projet qui ne comprenne pas d'habitations. J'ai eu l'idée du parc solaire et j'en ai confié la réalisation à la société Quénéa, spécialisée dans les énergies renouvelables », explique Eric Touron, le maire de la commune. La collectivité a donc vendu son terrain à l'opérateur, qui a réalisé les travaux. L'opération est un succès : non seulement Distré est devenu une « vitrine » de l'énergie solaire dans l'Ouest de la France, mais en plus, la production d'électricité est supérieure aux prévisions. Catherine Le Gall



# Biodiversité

## Quand la nature se lance à l'assaut de la ville

### POURQUOI ?

Rafrâchissement de la ville, bien-être paysager, programmes sociaux, développement de la biodiversité, besoins vivriers... Les apports de la nature en ville sont nombreux.

### POUR QUI ?

En introduisant la nature en ville, les collectivités peuvent répondre à l'aspiration des habitants à une qualité et un mode de vie plus durables, dont ils sont en outre les cocréateurs.

### COMMENT ?

Végétalisation des toits ou des murs, projets d'agriculture urbaine, programmes de science participative à l'attention du grand public ou des professionnels: les initiatives fleurissent.

La ville d'aujourd'hui a éloigné la nature mais le besoin de la réintroduire au plus près des habitations s'exprime de plus en plus, par exemple par l'engouement des citadins pour les jardins partagés: à Paris, 96 ont fleuri en treize ans, 35 à Marseille... A Montréal, au Canada, on atteint les 250 jardins communautaires. Les villes accompagnent ce mouvement qui réduit les îlots de chaleur, alors que le climat se réchauffe, tout en créant du lien social. Les eaux de pluie n'en sont que mieux infiltrées et la biodiversité y gagne des points relais pour se développer. «Les jardins partagés sont des conservatoires de la biodiversité locale, leurs sols sont riches en microfaune et la faune sauvage y trouve refuge, notamment les oiseaux», explique Jean-Noël Consalès, urbaniste-paysagiste, qui coordonne le programme «Jassur» sur les jardins partagés de l'Agence nationale de la recherche (ANR).

Si le maraîchage urbain est une résurgence de ce qui s'était imposé après-guerre, à une échelle plus large et pour des raisons vivrières, l'agriculture urbaine prend aujourd'hui de nouvelles formes: sur les toits, hors sol, dans des

### AVANTAGES

- Les toits végétalisés assurent une isolation thermique et phonique en plus d'une surface rafraîchissante pour la ville, ainsi qu'un habitat potentiel pour la biodiversité.
- On peut se passer d'arrosage.

### INCONVÉNIENTS

- Prévoir des coûts de renforcement du bâtiment pour un minimum de 8 cm d'épaisseur de terre.
- Entretien une à deux fois par an.

bacs, sur les trottoirs. De nouveaux modèles, gratuits ou payants, sont mis en place par des acteurs qui inventent des techniques sophistiquées, cultivent dans des endroits inédits, imaginent des circuits ultracourts, le tout dans un souci de qualité environnementale. Par exemple, à Paris, cette expérimentation d'aquaponie en cours, qui consiste à associer cultures végétales et aquaculture: quand les poissons fournissent le fertilisant au potager... A Marseille, à proximité du port, un projet d'aménagement baptisé «macro-lot Allar» prévoit des jachères fleuries sur quatre à cinq toits mais aussi un potager socioéducatif sur le toit d'une maison de retraite, des arbres fruitiers en libre-service au sol, ainsi qu'une ferme sous serre en hauteur, avec un local de commercialisation au rez-de-chaussée.

### 300 ruches à Paris

Cette conquête du végétal hors espaces verts peut ainsi être source d'innovations urbanistiques et sociales. «La ville de New York consacre 5 millions de dollars par an aux formes d'agriculture urbaine, qui l'aident à capter les eaux de pluie et sont ainsi sources

d'économies...», rapporte Christine Aubry, ingénieure de recherches à l'Institut national de la recherche agronomique (Inra) et AgroParisTech. A Nantes, des bacs en toile, fleuris de plantes sauvages, censés être éphémères, jouent les prolongations à la demande des habitants. A Paris, la maire, Anne Hidalgo, a prévu de végétaliser une centaine d'hectares de toits et de murs, dont un tiers en cultures productives, soit une agriculture intramuros bien plus ambitieuse que les tomates apéro autoproduites! Il s'agira de surfaces de 3000 à 4000 m<sup>2</sup>, par exemple vers la porte de la Chapelle, sur le toit d'un nouvel équipement sportif. «Nous n'avons pas l'ambition d'être autosuffisants mais ce sont des projets viables économiquement et qui participent à l'économie circulaire», déclare Colombe Brossel, adjointe au maire chargée des espaces verts.

Il s'agit aussi d'apprendre à vivre avec les pollinisateurs, qui se portent désormais mieux en ville que dans les campagnes, traitées aux produits phytosanitaires. Plus de 300 ruches sont déclarées à Paris, qui produisent chacune 27 kg de miel, contre 20 kg dans la grande couronne, d'après le maga-





Répondant à une aspiration citoyenne, la végétalisation s'impose de plus en plus comme un des éléments phares de la ville «durable».

AGROPARISTECH - DIRECTION DE LA COMMUNICATION



EDITIONS RUE DE L'ÉCHIQUIER

### L'EXPERT

**SYLVIE CACHIN**, paysagiste au conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val-d'Oise (\*)

## « Les gens développent un autre rapport à l'espace public »

« Les participants à l'opération "Je jardine ma ville", mise en place par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Val-d'Oise, choisissent leurs végétaux pour fleurir talus, pieds de murs et trottoirs. C'est un projet intergénérationnel, qui rassemble par-delà la couleur politique. A Auvers-sur-Oise, 10 000 plantes ont été mises en terre par 150 personnes en 5 ans. Tout commence par un échange entre la municipalité et les habitants sur l'embellissement de l'espace public. Le CAUE apporte son soutien pour définir un itinéraire avec les élus, former les jardiniers à la démarche et cocon-

cevoir les massifs avec les habitants. On enseigne le jardinage, la construction d'un paysage, on sensibilise au "zéro phyto" et à la raréfaction de la biodiversité. Christelle Walter, écologue, a conçu un classeur de plantes rustiques afin de guider les choix et le parc naturel régional du Vexin subventionne les plants. Les gens développent un autre rapport à l'espace public et ne râlent plus quand un pissenlit surgit ! Pour que cela prenne, l'équipe municipale doit aussi retrousser ses manches et participer aux plantations avec les habitants. »

(\*) Auteure de « Je jardine ma ville », Rue de l'échiquier, 2011.

## 700 €

C'est le coût moyen, hors taxe (HT) et par m<sup>2</sup>, d'un mur végétalisé, avec une fourchette allant de 300 à 1500 €, selon une étude de l'association Plante & Cité, réalisée auprès d'élus, de services d'entretien et d'usagers. Il en ressort une satisfaction globale qui s'érode un peu avec le temps. Les coûts d'entretien s'élevaient, en moyenne, à 60 € HT par m<sup>2</sup> et par an (75 € pour un support textile et 45 € pour des cages métalliques), soit plus que des jardinières, dont l'entretien est de 50 € HT par an.

zine « We demain ». Le taux de mortalité des abeilles y est moindre - 11% contre 20% dans les Yvelines - selon Natureparif, l'agence pour la biodiversité en Ile-de-France.

Les toits plats sont particulièrement propices à l'ensemencement. Selon l'Association des toitures végétales (Adivet), 1,3 million de mètres carrés sont végétalisés tous les ans en France. La ville de Paris revoit ainsi actuellement son plan local d'urbanisme pour donner un nouveau cadre à la végétalisation du bâti d'ici à la fin de l'année. Plus précoce, l'Allemagne végétalise déjà 10 millions de mètres carrés de toitures par an. En revanche, c'est un chercheur botaniste français, Patrick Blanc, qui a lancé la mode internationale du mur végétal, une pratique très appréciée des citadins mais qui reste davantage de l'ordre de l'équipement de prestige car onéreuse (lire ci-contre).

### Végétalisation participative

Il existe des solutions moins coûteuses pour rendre la ville plus verte. La participation des habitants à la végétalisation de nouveaux espaces en est une. En outre, tout comme les jardins (●●●)



Grande-Synthe (Nord) • 20 900 hab.

## Première capitale française de la biodiversité

« Nous n'avons pas de patrimoine architectural, il a été détruit par la guerre. Notre seul patrimoine est naturel », explique Damien Carême. Le maire de Grande-Synthe termine de refaçonner sa ville sur un mode durable. Cité industrielle et ouvrière, Grande-Synthe n'a longtemps connu que le béton. En 1974, le choc pétrolier entraîne un changement de cap : fini la cité-dortoir. Les barres laissent la place aux parcs et aux villas urbaines, offrant une continuité d'espaces enherbés, tandis qu'une ceinture boisée isole les habitants de la vue des usines. Dès 1992, une gestion différenciée des espaces verts est mise en place et, récemment, un cours d'eau a été dégagé, à la fois fil conducteur d'un quartier en reconstruction, habitat pour les poissons et drai-

neur d'eaux de pluie. L'éducation à l'environnement traverse toutes les initiatives, du verger pédagogique au jardin médicinal en passant par la phytoépuration... « Nous sommes autonomes en assainissement », précise Damien Carême. En 2010, avec 127 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, Grande-Synthe a été élue capitale française de la biodiversité. La ville valorise son expérience en promouvant le tourisme professionnel auprès d'élus et de techniciens.

### CONTACT

Service municipal « espaces publics et nature », tél : 03.28.23.66.50.

### LE BILAN

47<sup>e</sup> ville la plus pauvre de France, Grande-Synthe montre que politique de la ville et développement durable peuvent être complémentaires.



Damien Carême, maire de Grande-Synthe.

VILLE DE GRANDE SYNTHE

(●●●) partagés, cette végétalisation participative présente un intérêt social de mixité, d'animation de quartier, voire d'outil de réinsertion. Par exemple, la capitale vient d'appeler les Parisiens à signaler, par le biais de l'application mobile « Dansmarue », tout endroit qui pourrait être végétalisé (trottoir, mur, placette...). La mairie a l'ambition de couvrir 30 ha d'espaces verts en six ans, à l'instar des deux précédentes mandatures. Trois cents propositions ont afflué dès la première semaine de cette campagne. « Nous travaillons à une simplification administrative pour que les Parisiens puissent embellir plus facilement l'espace public », annonce Colombe Brossel. Dans le Val-d'Oise, douze communes sont déjà passées à l'action, sous l'impulsion de Sylvie Cachin, paysagiste du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (lire l'encadré p. 25). A Lyon, la ville distribue des graines aux habitants pour fleurir les fissures...

Ces initiatives puisent leurs racines dans les actions militantes du « guerilla gardening », ou guerilla jardinière, apparues à New York dans les années 70. Plus récemment, les Incroyables Comestibles, partis

d'Angleterre, installent des potagers de rue en libre accès (lire « La Gazette » du 14 juillet 2014, p. 31).

### Mieux connaître les espèces spontanées

Ces nouveaux espaces végétalisés participent de la continuité écologique de la ville, dans l'esprit des trames vertes et bleues qui assurent les déplacements et la survie des espèces. Encore faut-il apprendre à connaître la biodiversité locale pour pouvoir la préserver. « Dans certains villages, on voit fleurir des prairies de plantes exotiques au pied des panneaux. Cela n'a aucun sens », s'exclame Thibaut Beauté, directeur général adjoint à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et président d'Hortis, association des responsables d'espaces verts. Sans compter qu'une méconnaissance des semis peut amener à planter des invasives, fléau potentiel pour la biodiversité. Problème : il n'existe pas aujourd'hui de traçabilité des graines et des arbres que l'on achète. L'association Plante & Cité travaille actuellement à une marque, « Végétal local », destinée aux pépiniéristes, sous l'égide du ministère de l'Ecologie. Au sein des

services « espaces verts », certaines collectivités ont développé des cellules « biodiversité », afin de mieux connaître la faune et la flore spontanées plutôt que de les détruire (Seine-Saint-Denis, Cergy, Montpellier, Nantes...). Les habitants intéressés sont mis à contribution dans cette exploration des rues par le vaste programme de science participative « Sauvages de ma rue », copiloté par l'association Tela Botanica, selon un protocole strict du Muséum national d'histoire naturelle. Le programme Florilèges, de Plante & Cité, s'en inspire, s'adressant aux gestionnaires d'espaces verts professionnels. « Le fait que les jardiniers connaissent mieux la flore spontanée va permettre de renforcer son acceptation. En outre, ils peuvent signaler un problème spécifique », fait remarquer Damien Provendier, chargé de mission à l'association. La sensibilisation du public à la connaissance et à la préservation de la biodiversité, « par le biais de blogs ou d'expositions, est un moyen de médiation important », estime Thibaut Beauté. L'aspiration de l'urbain à adopter un mode de vie plus durable est encore, et pour longtemps, un désir à satisfaire. *Hélène Huteau*

### Guides et études

● « Trame verte urbaine », Nathalie Blanc et Philippe Clergeau, Editions Quæ, 2013.

● « Une ville verte. Les rôles du végétal en ville », coordonné par Marjorie Musy, Editions Quæ, 2014.

● « Guide de conception écologique des espaces publics paysagers », Plante & Cité avec Eco-jardin, à paraître fin 2014.

● « La Clé des prairies. Guide des prairies urbaines de la moitié nord de la France », Plante & Cité, nouvelle édition à paraître en 2015.



# Patrimoine

## Le ravalement de façade, un outil de valorisation

### POURQUOI ?

La préservation et la valorisation du patrimoine bâti privé permettent à des collectivités d'être davantage attractives tout en gardant leur identité, en favorisant par exemple leur centre historique.

### POUR QUI ?

Pour les propriétaires, les ravalements de façade constituent des opérations lourdes financièrement, mais aussi compliquées techniquement et architecturalement.

### COMMENT ?

Afin d'aider les propriétaires dans les travaux de ravalement, de nombreuses collectivités octroient des subventions sous conditions de respect de chartes ou de règles de qualité et, parfois, de ressources.

Certaines collectivités favorisent par des subventions les ravalements de façade dans leur centre historique. Ce sont, sauf exception (Jarny, La Réole, etc.), des villes d'au moins 10 000 habitants: Angers, Châlons-en-Champagne, Clermont-Ferrand, Châteaubriant, Epernay, Marseille, Montbéliard, Redon, Reims, Riom, Toulon, Vandœuvre-lès-Nancy, etc. Parfois, il s'agit de communautés de communes (Moyenne Vilaine et Semnon, Lannion-Trégor, Verdun, rives de Moselle, etc.), la région Lorraine n'aidant que les projets à cette échelle. L'avantage est alors de pouvoir inclure le patrimoine bâti rural.

### Délimiter un périmètre

La première étape consiste à établir un périmètre d'action prioritaire: un centre-ville historique pour des petites collectivités, comme Châteaubriant (12 000 hab., Loire-Atlantique), ou seulement des secteurs d'intérêt, lors de campagnes de ravalement successives. Dans ce dernier cas, on peut travailler en cohérence avec les aménagements urbains réalisés par les collectivités elles-mêmes: un aména-

gement de tramway, comme à Angers (148 000 hab.), ou la restauration d'une place. «Les ravalements réalisés par les voisins mais aussi les opérations urbaines ont un effet d'entraînement pour les propriétaires», apprécie Franck Leroy, maire d'Epernay (lire p.28).

La collectivité peut ne pas avoir défini de secteur prioritaire, tel est le cas du Sillon mosellan (partie de la communauté de communes rives de Moselle - CCRM, 20 communes, 50 100 hab., Moselle), où les subventions sont octroyées pour toutes maisons de plus de quinze ans. Puisqu'il est discuté d'aider ainsi des habitats de type pavillonnaire, «la région Lorraine n'apporte son aide complémentaire que pour les secteurs prioritaires (40 à 50% du secteur bâti): maisons typiques de l'annexion allemande, maisons rurales et axes structurants», explique Valérie Vogel, responsable du pôle «habitat durable» de la CCRM.

Un diagnostic du patrimoine bâti peut précéder la définition du périmètre par délibération. De nature architecturale et urbaine, il aide à déterminer des secteurs prioritaires. Il peut être suivi d'un diagnostic plus opérationnel, axé sur

l'état des ouvrages. Ainsi, à Angers, un technicien de la mairie réalise des fiches de travaux par immeuble, donnant lieu à un arrêté municipal qui recense tous les bâtiments visés par une campagne, avec la nature précise des travaux à entreprendre. Les propriétaires reçoivent alors un courrier avec l'arrêté et la délibération leur signifiant un début de travaux obligatoires dans les deux ans et une fin dans les cinq ans. A Châteaubriant ou à la CCRM, la collectivité n'identifie pas les ravalements à opérer immeuble par immeuble, chaque dossier est examiné au gré des demandes.

### Déclencher les travaux

Le ravalement d'un immeuble est obligatoire tous les dix ans et un maire peut contraindre les propriétaires à faire réaliser les travaux par arrêté d'injonction (art. L.132-1 du code de la construction et de l'habitation) ou, à défaut, engager une procédure de substitution (art. L.132-3 à 5) mais, en pratique, cela n'arrive que rarement. Les collectivités préfèrent jouer la carte de l'incitation, subventionnant les travaux pour les déclencher ou les accélérer. L'aide peut être dégressive dans

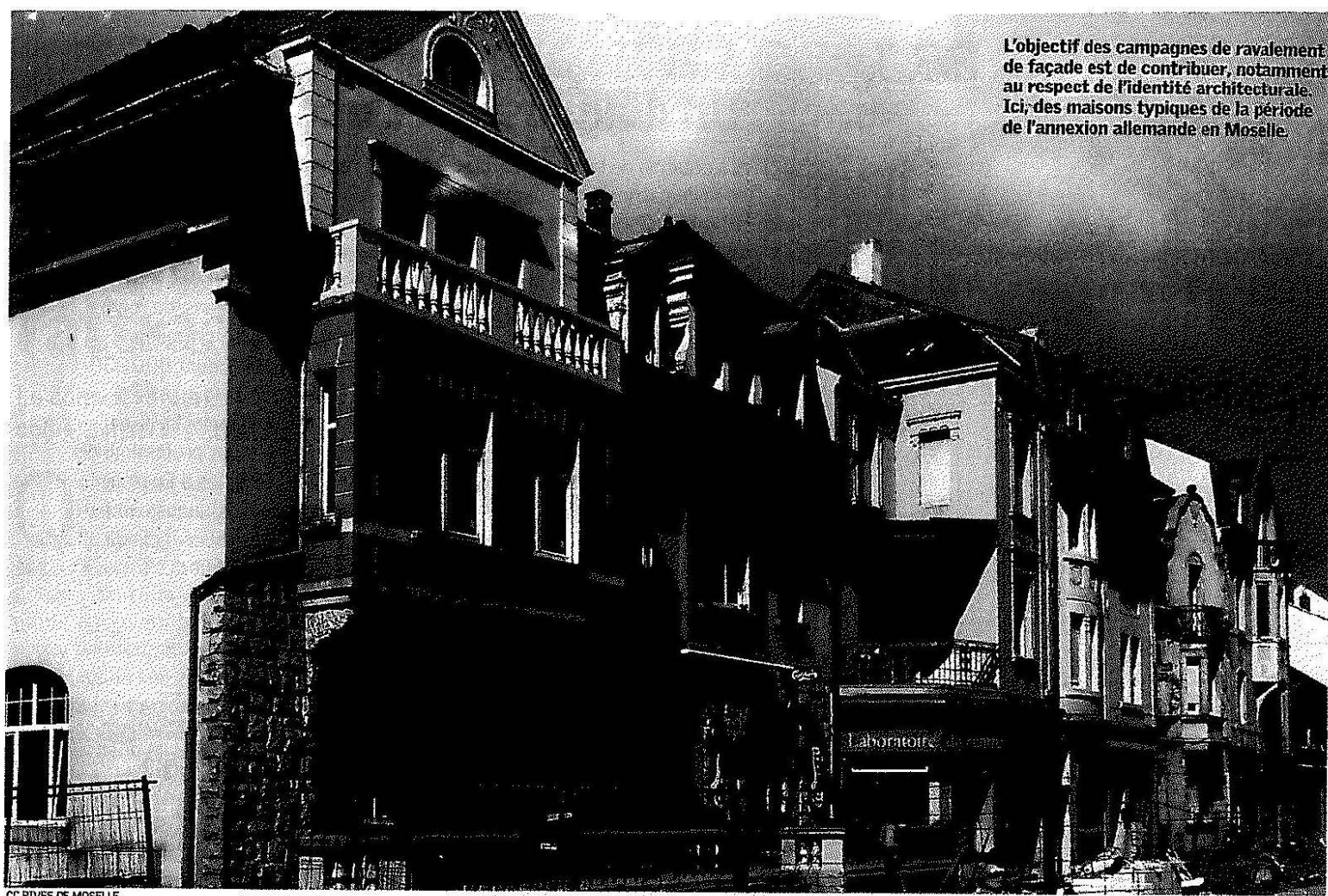
### AVANTAGES

- Les ravalements de façade contribuent à l'attractivité d'un centre-ville et à dynamiser le tourisme.
- Les travaux permettent, grâce au conseil et au contrôle, de respecter l'identité architecturale d'une collectivité.

### INCONVÉNIENTS

- Trouver l'équilibre entre le respect de l'identité architecturale et le coût des travaux n'est pas aisé.
- Certains demandeurs passent outre les subventions, ne les jugeant pas assez incitatives.

L'objectif des campagnes de ravalement de façade est de contribuer, notamment au respect de l'identité architecturale. Ici, des maisons typiques de la période de l'annexion allemande en Moselle.



CC RIVES DE MOSELLE

**L'EXPERT**

**MARTINE PEZARD**, chargée d'études « couleur et patrimoine » à l'association Pact Habitat et développement

**« Aider à être conforme aux exigences de l'ABF »**

« Il m'arrive d'effectuer des études pré-opérationnelles dont le but est de cibler des campagnes de ravalement. Mais je réalise, surtout, des diagnostics visuels de façades pour conseiller ensuite les propriétaires afin que leurs demandes de ravalement soient conformes aux exigences de l'architecte des Bâtiments de France [ABF] en secteur classé. Si le devis a été opéré avant notre rendez-vous, je peux demander, le cas échéant, à ce qu'il soit modifié ou qu'une autre entreprise soit consultée, par exemple dans le domaine de la maçonnerie plutôt que celui de la peinture. Pour les bâtiments remarquables, j'incite à

prendre un maître d'œuvre et à faire preuve d'une grande attention quant au choix des entreprises de travaux; l'ABF est également plus attentif. Il vaut mieux ne pas ravalier plutôt que de mal ravalier à peu de frais. Ainsi, l'ABF préférera laisser un enduit ciment vivre jusqu'au bout au lieu de réenduire au risque de dégrader des pierres blanches, surtout lorsqu'une campagne est seulement incitative. Parfois, remettre simplement en état de propreté ou réparer seulement une gouttière fuyante laissera le temps de réaliser plus tard un ravalement dans les règles de l'art. »

**La place des commerces**

Le plus souvent, pour les commerces, les subventions s'appliquent aux seuls murs en périphérie de leur vitrine. On peut cependant mettre à profit une campagne de ravalement pour demander aux commerçants de conformer leurs enseignes en drapeau ou murales ou la couleur de la peinture de leurs huisseries avec le règlement de voirie, le plan local d'urbanisme ou l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

le temps: Epernay l'a ainsi fixée à 20% du montant des travaux les deux premières années, 15% les deux suivantes et 10% les deux dernières pour une campagne de six ans. « L'effet est de concentrer les projets sur les trois ou quatre premières années », précise Franck Leroy. A Châteaubriant, l'aide se monte à 20% pour les travaux d'enduit et de pierre blanche, avec un plafond de 2300 euros HT par opération, et, pour ceux de peinture, à 20% avec un plafond de 770 euros. Subventionner permet aussi d'orienter la qualité des travaux. En imposant un nuancier de couleurs ou certains matériaux, par exemple dans une charte, la collectivité guide les propriétaires.

Dans le Sillon mosellan, « la palette de couleurs (une trentaine pour les façades) est plus ambitieuse que celle définie dans les plans locaux d'urbanisme et des matériaux respectueux de l'environnement sont imposés, même si c'est difficile à suivre », indique Valérie Vogel. En outre, il faut remettre en état les maçonneries (pierres, enduits et peintures), la zinguerie de façade (descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières) et les peintures des huisseries. (●●●)





Frank Leroy,  
maire d'Epernay.

C. MANQUILLET

Epernay (Marne) • 23 900 hab.

## Un diagnostic et une charte

La création de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP) à Epernay en 2003 et les campagnes de ravalement de façade ont suivi un diagnostic du patrimoine urbain de la ville. « Celui-ci avait mis en évidence la valeur du patrimoine entre 1840 et 1940 et sa localisation en décalage avec celle des périmètres de protection de monuments historiques, d'où la ZPPAUP », note le maire, Frank Leroy. Epernay se dote alors d'une charte de couleurs : une trentaine de teintes pour les enduits et seize pour les portes et ferronneries s'imposant dans toute la ville. Sur la ZPPAUP (25 % de la ville environ), la réglementation est plus stricte : conservation des volets anciens ou d'enduits, interdiction des menuiseries en PVC et des volets roulants, proportion obligatoire de briques ou de

pierres dans une maison contemporaine, etc. Les quatre campagnes de ravalement de façade obligatoire (une de six ans tous les trois ans) ont permis, à ce jour et depuis onze ans, de refaire 300 immeubles, soit 4 millions d'euros de travaux dont 800 000 subventionnés par la mairie. Pour favoriser l'emploi local, celle-ci a édité un guide des professionnels du bâtiment qualifiés à Epernay et dans sa région. Chaque campagne sur un secteur bénéficie de l'effet d'entraînement des travaux réalisés par la mairie.

### CONTACT

Mairie, tél. : 03.26.53.36.00.

### LE BILAN

Un diagnostic patrimonial avec à la clé une zone de protection concentrant des campagnes de ravalement.

(•••) Dans un centre historique, tout ceci mérite d'être réalisé dans les règles de l'art. A Châteaubriant, les propriétaires peuvent ainsi prendre rendez-vous en amont de leurs devis ou munis de ceux-ci avec Martine Pezard (lire encadré p.27), chargée de mission du centre de l'habitat de Loire-Atlantique qui a signé une convention avec la ville. A la CCRM, le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de Moselle a réalisé un recueil de préconisations et accompagne chaque propriétaire. Les devis déposés avec la demande préalable de travaux sont ensuite, pour les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap, ex-ZPPAUP) et les périmètres de protection de monuments historiques, soumis pour avis à l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

### Efficace ?

Une habitante de Châteaubriant, Marysè Chauvin, qui a fait ravalement un immeuble ancien, témoigne : « L'aide est non négligeable, ce qui nous a décidés. Nous avons accepté les contraintes (joints rebouchés à la main ou vitrine non refaite, l'alumi-

nium étant interdit) et les frais supplémentaires occasionnés, car c'est une ville de caractère. » Mais les aides ne sont pas toujours sollicitées. Dans une rue de Châteaubriant où nombre de façades ont été ravalées et subventionnées, Maryline Foucault, une autre habitante, a fait établir un devis dans les règles de l'art : « Nettoyer, refaire les joints, retravailler les moulures et refaire les peintures coûtait 20 000 euros. Au final, on a juste gratté la façade pour 2 000 euros ! » Le bon résultat relatif ainsi obtenu inviterait-il à plus de souplesse ? Notons que des subventions complémentaires de l'Agence nationale de l'habitat ou de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie sont possibles.

A Angers, en plus de l'aide à la pierre (7% du montant TTC des travaux de ravalement - hors lavage simple - et des honoraires de maîtrise d'œuvre), accessible à tout copropriétaire quel que soit son revenu, une subvention à la personne jusqu'à 30% du montant des travaux est octroyée en fonction de tranches de revenu imposable.

« Pour des personnes âgées aux revenus trop modestes, le ravalement n'étant pas possible, la mairie a imposé

qu'en cas de départ en maison de retraite ou de décès, le ravalement soit imposé dans les actes notariés aux héritiers ou acheteurs », résume Franck Leroy, maire d'Epernay.

Les contraintes imposées par la ville ou l'ABF sont-elles respectées ? Il est préférable que l'ABF se rende sur place (ce qui est rare) ou, au moins, le conseiller ou un agent de la mairie. Le plus souvent, la collectivité ne subventionne qu'à réception des factures signées par l'entrepreneur et sous réserve de conformité vérifiée. Dans le Sillon mosellan, un rendez-vous avec l'architecte conseil du CAUE est obligatoire pour obtenir une subvention. Valérie Vogel évoque « deux contraintes majeures : la couleur et le compromis entre isolation et respect de la façade ». A Châteaubriant, comme partout, il y a négociation : « L'ABF veut savoir ce qu'il y a sous l'enduit, demandant de remettre la pierre à nu ou de ravalier simplement, remarque Catherine Ciron, première adjointe au maire. Mais il sera moins exigeant pour des côtés peu visibles de la rue ou renoncera à une teinte couleur sable qui ne se faisait qu'au début du XX<sup>e</sup> siècle. » In fine, les villes s'embellissent. *Frédéric Ville*

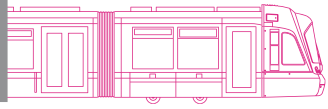
**6,20 €**

Tel est le montant de travaux effectués pour 1 € de subvention versée par la ville de Châteaubriant. Depuis quatorze ans, la ville a consacré 250 000 € de subventions, soit 115 façades aidées.

**6 000 €**

par immeuble de subventions ont été octroyées par la ville d'Angers pour sa neuvième campagne de ravalement de façade débutée en 2012, soit environ 30 000 € de travaux par immeuble.





DOCUMENT 7

# LES TRANSPORTS URBAINS FACE À LEUR AVENIR



## LA LENTE REMISE EN QUESTION DU « TOUT VOITURE »

Entre le « tout voiture » des années 1960 et la volonté actuelle de développer les transports en commun, la région grenobloise s'est profondément transformée. L'effort réalisé lors des Jeux olympiques pour faciliter l'accès à la ville a favorisé l'urbanisation des secteurs périurbains, ainsi qu'une polarisation des activités économiques près des échangeurs autoroutiers.

Cette évolution ne concerne pas seulement l'agglomération. Les trajets domicile travail ont tendance à s'allonger, encouragés par la facilité des déplacements automobiles entre les pôles où se concentrent l'emploi et des secteurs résidentiels de plus en plus éloignés. La croissance démographique se traduit ainsi par une transformation radicale des paysages, marquée par l'étalement de l'habitat pavillonnaire, et une augmentation du trafic routier et de ses nuisances (bruit, pollution...). Parallèlement, on assiste au déclin progressif du commerce de proximité au profit des grandes surfaces de banlieue.

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1973, puis le déploiement du réseau de bus et de trolleybus issu de la création du SMTC, annoncent une nouvelle attitude vis-à-vis de la voiture. On prend conscience que les déplacements sont un enjeu crucial. En 1987, avec l'arrivée du tramway, les transports en commun apparaissent comme un levier dans l'aménagement urbain. Le rôle joué par la ligne A dans l'attractivité des quartiers traversés, à Fontaine et à Grenoble, mais aussi dans la création du centre ville d'Échirolles, témoigne de l'effet d'entraînement d'une telle infrastructure. Il révèle aussi la nécessité de penser l'organisation du territoire et des déplacements de manière concomitante ■

### Les années 1960

Le développement de l'agglomération, avec l'accueil des Jeux olympiques de 1968, s'appuie sur une politique routière affirmée : décision du contournement de Grenoble, amélioration des entrées de ville, réalisation de tronçons d'autoroute vers Lyon et Chambéry, création de parcs de stationnement dans le centre...



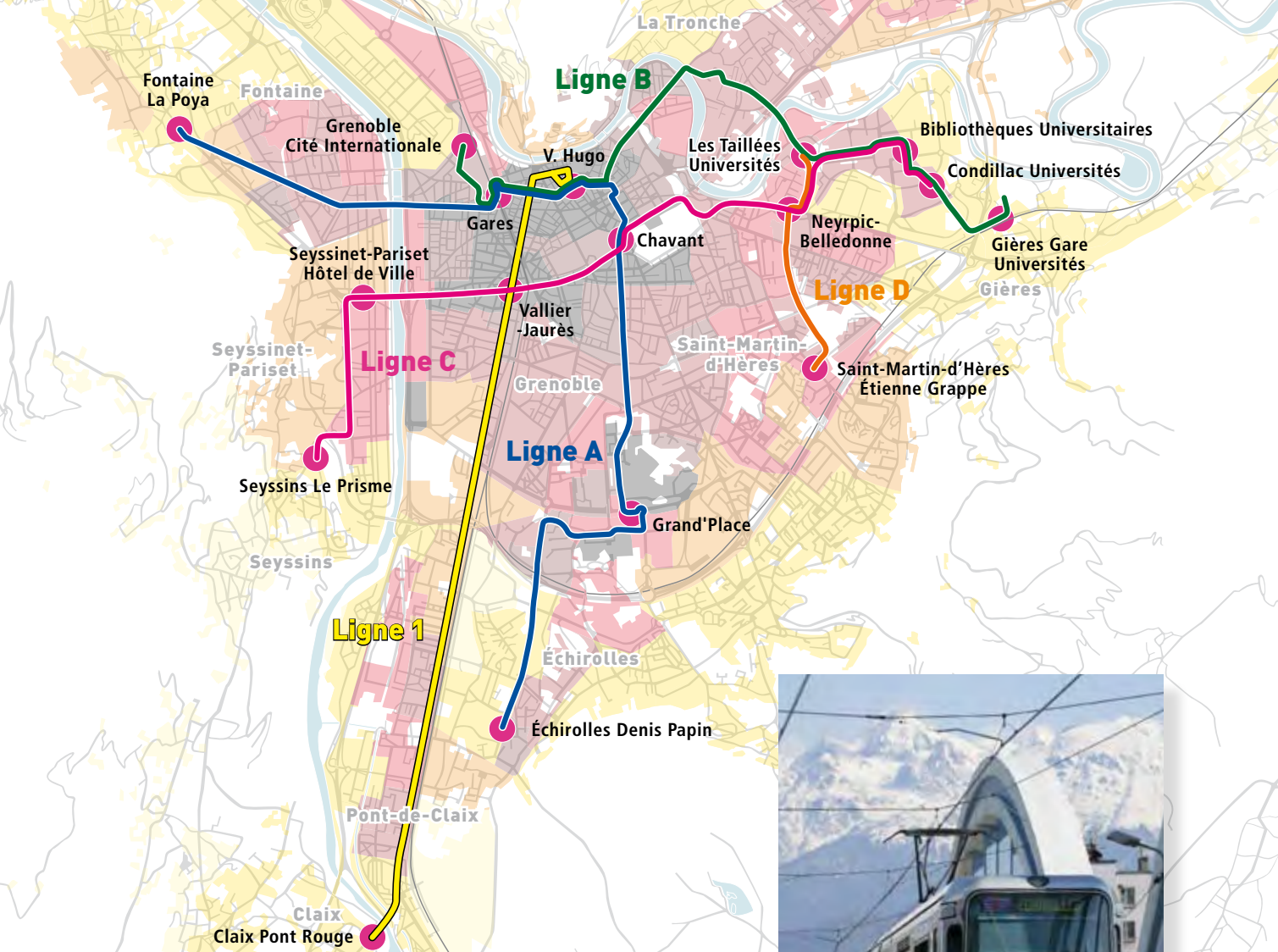
### Les années 1970

En 1973, l'adoption du SDAU et la création du SMTC marquent un tournant : développement des transports en commun avec voies réservées en centre ville, piétonnisation des rues commerçantes, instauration du versement transport\*.





## LES TRANSPORTS URBAINS FACE À LEUR AVENIR



## DES ENJEUX DÉCISIFS POUR LA VILLE DURABLE

### La fin de l'âge d'or...

L'âge d'or des années 1980 et 1990 est révolu. La réduction des aides de l'État pour les transports en commun en site propre nécessite de nouveaux principes d'élaboration et de financement des projets ■

### Quand le tramway sort de la ville dense...

Le tramway dessert les principaux équipements et les quartiers les plus denses de l'agglomération. Son arrivée dans les secteurs moins peuplés des communes périurbaines soulève la question de sa fréquentation, de l'optimisation de sa gestion et de son articulation avec le développement urbain ■

### À la croisée des territoires...

Les usages et les besoins actuels en déplacements dépassent le cadre de l'agglomération. C'est à l'échelle du bassin de vie grenoblois qu'il faut désormais raisonner, en articulant les politiques des territoires concernés et en travaillant sur l'interconnexion des réseaux (tramway, bus, train...) et des modes de transport ■



### Les années 1980

Le premier PDU est mis en œuvre en 1985. La première ligne de tramway, en 1987, est accompagnée de plusieurs opérations urbaines : requalification des espaces centraux grenoblois, aménagement du pôle d'échanges de la gare SNCF et création d'Europôle, lancement du centre ville d'Échirolles... Une desserte ferroviaire cadencée\* est instaurée entre Grenoble et Rives, avec une offre de stationnements près des gares.

## LE RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN EN 2007

Le SMTC offre un niveau de desserte que peu de villes françaises de taille équivalente possèdent : avec la ligne D à Saint-Martin-d'Hères (mise en service en octobre 2007), 44 % de la population (172 000 habitants) et 50 % des emplois (89 400 emplois) de l'agglomération grenobloise se situent à moins de 400 mètres d'une ligne de tramway. À l'image des Grands Boulevards et de la ligne C de tramway, l'extension de ce réseau est souvent synonyme de reconquête de l'espace urbain. Elle est aussi l'occasion d'encourager l'intermodalité\* avec la voiture, par la création de parcs relais\*, ou avec le train, notamment à la gare SNCF de Gières et à la halte ferroviaire d'Échirolles. Avec 3 % des déplacements de la région urbaine grenobloise, l'intermodalité\* reste cependant marginale. Parmi les déplacements multimodaux utilisant le tramway, les échanges avec le bus urbain sont majoritaires (69 %), contre 11 % avec la voiture et 8 % avec le train ■

270 km de réseau | 4 lignes de tram | 22 lignes de bus

13 parcs relais | 71 millions de voyageurs



### Les années 1990

Un nouveau Schéma directeur est à l'étude pour mieux maîtriser l'urbanisation. Le développement des transports en commun se poursuit : ligne B de tramway et mise en œuvre du plan Ahrends sur le domaine universitaire, prolongement de la ligne A, création de parcs relais\*, renforcement de la ligne SNCF entre Rives et Grenoble... Le centre ville d'Échirolles s'affirme comme un véritable pôle urbain, pendant que de grands équipements s'implantent dans le sud de l'agglomération (universités...).

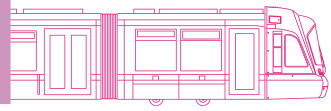


### Les années 2000

Un nouveau Schéma directeur et un nouveau PDU sont adoptés en 2000. Ils témoignent de l'attention croissante portée sur les transports dans la gestion du territoire : intermodalité\*, lancement des lignes de tramway C et D, ouverture d'une halte ferroviaire à Échirolles et développement de l'offre TER, mise en place de lignes de bus express Voiron/Crolles et Grenoble/Vizille... Des opérations urbaines majeures sont conçues en relation étroite avec le réseau TC (ZAC de Bonne à Grenoble, ZAC Centre à St-Martin-d'Hères...).







# UNE NOUVELLE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT



## MIEUX ARTICULER LA VILLE ET LES TRANSPORTS

Face aux enjeux auxquels nous sommes confrontés en matière de transports en commun, plusieurs axes stratégiques sont à développer. La recherche et la diversification des financements sont indissociables du rôle que peut jouer le tramway dans l'urbanisme des secteurs desservis. On passe d'un équipement qui bénéficiait de ressources suffisantes pour requalifier les espaces publics à un équipement qui, pour assurer sa faisabilité, doit dégager de nouvelles ressources. Celles-ci proviennent de la fréquentation de la ligne et des plus-values immobilières générées le long de la nouvelle infrastructure.

La question foncière est donc au cœur de cette nouvelle perspective. Il s'agit de faire la ville avec les transports, ce qui implique de renforcer la densité de population et d'emplois le long des lignes existantes et à venir, pour assurer une fréquentation optimale, d'encourager l'intermodalité\*, mais aussi de créer des infrastructures compatibles avec une réelle qualité de vie. Ces pistes sont également partagées par le projet d'agglomération de la Métro.

L'expérience de plusieurs villes européennes, dont l'agglomération grenobloise, montre que de telles pratiques sont déjà ponctuellement en vigueur. Pourquoi ne pas les généraliser en les formalisant au sein d'un même cadre d'intervention ? Telle est la volonté politique des élus du SMTC qui souhaitent s'appuyer dans cette démarche sur les expériences de l'agglomération grenobloise et les actions menées ou à venir sur d'autres territoires ■

La réussite de la démarche « urbanisme et transports » suppose que chaque institution accepte de négocier, avec les autres acteurs, la construction de projets d'intérêt général. Charte et contrat constituent une formidable opportunité pour mettre en cohérence les différentes légitimités (communes, Métro, SMTC, EPFL). Ce nouveau mode opératoire nécessitera l'émergence d'une culture réelle de l'anticipation, notamment en matière d'action foncière. En réponse à la réalisation d'infrastructures de transports, la puissance publique s'organise pour construire une politique active de portage sur le long terme, moyen exclusif pour restructurer du foncier à de nouvelles fins. »

**Jérôme Grange,**  
directeur général de l'AURG

## ZOOM SUR...

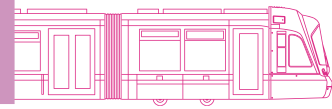
### Dijon, la compacité préservée

Dijon figure parmi les premières villes de France pour la fréquentation de ses transports publics. Elle doit cette performance à une forte compacité urbaine que les élus préservent par une relation étroite entre urbanisation et réseau de bus en site propre, à l'image du quartier de Pouilly.

Conçu dans les années 1980 pour répondre à l'afflux de population, ce secteur a été aménagé en continuité du tissu existant. Il s'organise autour de l'une des voies radioconcentriques historiques de la ville, traitée comme une avenue paysagère et partagée par tous les modes de déplacement. Un hypermarché a été intégré à la composition urbaine, desservi directement par le terminus d'une ligne.







## UNE NOUVELLE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

### TROIS PISTES OPÉRATIONNELLES

#### La densification et le renouvellement urbain le long des lignes existantes

Le tramway grenoblois a déjà vingt ans. La parfaite intégration des premières lignes au tissu urbain ne doit pas faire oublier leur maintenance et le maintien de leur fréquentation. La question du renouvellement urbain se pose donc aussi pour les lignes existantes, notamment dans les secteurs les moins denses ou à requalifier.

- Densifier les secteurs pavillonnaires ou ayant moins de 60 habitants à l'hectare.
- Créer ou conforter les pôles urbains autour des lignes en renforçant l'habitat, le commerce, les services...
- Résorber les friches industrielles.
- Améliorer l'insertion urbaine des zones d'activités ■

#### De nouvelles urbanisations autour des lignes de demain

Les projets de desserte, y compris le prolongement des lignes de tramway actuelles, sortent des zones les plus denses de l'agglomération. Ils doivent être accompagnés d'une programmation leur assurant fréquentation et qualité urbaine. Leur tracé peut être orienté par l'emplacement des terrains urbanisables, dont dépend le potentiel de développement du réseau.

- Constituer des réserves foncières publiques pour la réalisation des projets urbains.
- Intervenir dans le cadre des plans locaux d'urbanisme, en cohérence avec les orientations du Schéma directeur et du Plan de déplacements urbains.
- Intégrer les transports en commun à la programmation urbaine.
- Favoriser la qualité architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles opérations ■

#### L'intermodalité et l'insertion urbaine des équipements

Le développement de l'intermodalité\* passe par une meilleure connexion des réseaux autour des axes structurants et une bonne insertion urbaine des pôles d'échanges. Tous les modes de déplacement doivent être pris en compte : modes doux, voiture, bus...

- Renforcer l'attractivité des gares et des parcs relais\* en facilitant leur accès et en proposant une offre de services à la vie quotidienne.
- Améliorer le rabattement\* des bus sur les lignes de transport structurantes.
- Encourager les modes doux par une meilleure accessibilité piétonne, la continuité des parcours, une offre de stationnement pour les cycles aux arrêts de tramway...
- Préserver la qualité de vie autour des pôles d'échanges et des parcs relais\* par une programmation adaptée et des espaces publics de qualité ■

### UNE RÉFLEXION PARTAGÉE, UNE POSITION COMMUNE

Quatre séminaires ont été organisés par le SMTC et l'AURG, en 2005 et 2006 (voir page 18), pour débattre de l'organisation des transports en commun de l'agglomération grenobloise. Associant l'ensemble des acteurs concernés (collectivités, SMTC, associations...), cette approche a permis de faire le point sur les enjeux, de réfléchir aux possibilités d'action et de dégager une position commune pour la réalisation des prochaines lignes de transports structurantes. Elle s'est nourrie des éclairages de nombreux experts et de l'étude de plusieurs cas concrets (voir les « zooms »).

Les collectivités se sont prononcées pour une collaboration contractuelle et concertée avec le SMTC, à renouveler lors de chaque projet, afin de mieux prendre en compte le contexte de chaque commune traversée. L'élaboration de normes (règles de densité, de stationnement...) a été écartée au profit d'un consensus fondé sur deux grands principes :

- L'élaboration de projets urbains négociés au voisinage des lignes, avec des objectifs de densité, de mixité et de qualité du cadre de vie.
- L'anticipation de l'action foncière pour favoriser la maîtrise publique des opérations.

Cette démarche devra par ailleurs être vigilante sur les points suivants :

- Ne pas accroître les déséquilibres entre les territoires en concentrant uniquement l'action publique dans les secteurs desservis par le tramway.
- Assurer la compatibilité entre la densification et les contraintes environnementales liées à l'axe routier qui supporte la ligne TC. Des espaces verts doivent aussi être prévus.
- Faciliter l'appropriation des projets par la population avec des actions de sensibilisation et de concertation.
- Veiller à la coordination entre les maîtres d'ouvrage ■



#### ZOOM SUR...

##### Fribourg (Allemagne), un quartier modèle

La construction du quartier de Rieselfeld, à Fribourg, a été lancée en 1994. Près de 12 000 habitants sont prévus à terme. Construit ex-nihilo en périphérie de la ville, il s'articule autour d'une ligne de tramway qui assure depuis 1997 la liaison avec le centre historique. Véritable colonne vertébrale, cet axe forme une avenue structurante pour l'ensemble des îlots d'habitation, des équipements et des activités économiques. Le projet repose sur une densité urbaine élevée, qui permet de dégager de multiples espaces verts, et une organisation des déplacements qui accorde la priorité aux modes doux et aux transports publics : vitesse limitée à 30 km/h, zones sans stationnement, rues réservées aux jeux, arrêts de tramway avec parkings pour vélos...

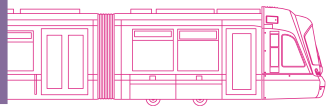


#### ZOOM SUR...

##### Bordeaux, les transports au service du développement urbain

Depuis la décision de la communauté urbaine, en 1997, de réaliser un réseau de trois lignes de tramway, une réflexion plus large a été engagée sur la requalification des espaces publics centraux, avec notamment l'aménagement des quais de la Garonne. Les lignes ont également été conçues pour assurer la desserte de plusieurs petits centres commerciaux périphériques. La démarche d'anticipation foncière a été un levier fondamental pour mener cette politique, de l'analyse du potentiel mutable à la veille foncière et à la préemption.





# REFONDER LES PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT



## UN CADRE D'INTERVENTION ORIGINAL : LA CHARTRE URBANISME ET TRANSPORTS

La charte Urbanisme et transports est une étape importante dans la gestion du territoire grenoblois. Son objectif est de coordonner les politiques d'urbanisme et de transports pour chaque projet d'axe TC structurant. Elle organise et planifie l'intervention des différents acteurs impliqués : le SMTC, les communes desservies, la Métro... Si le SMTC a toujours en charge la réalisation de l'infrastructure de transport, il revient aux collectivités et aux aménageurs de programmer autour de l'axe des opérations de logements, d'activités et d'équipements. Ces projets, par l'accroissement de la densité urbaine, la gestion du stationnement et le traitement des espaces publics, doivent augmenter la part de la population et des emplois desservis par le réseau de transport en commun.

Cette démarche partenariale concerne dans un premier temps l'agglomération et ses vingt-six communes. Elle ouvre aussi des perspectives à long terme, à l'échelle de la région urbaine, afin d'éviter les déséquilibres entre les territoires.

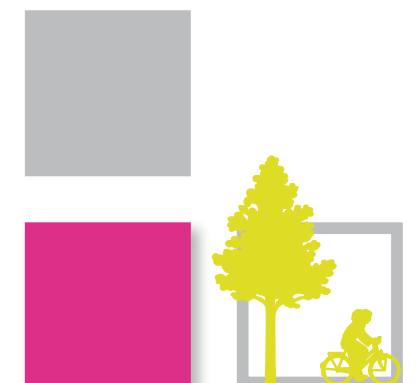
## UNE DÉMARCHE GLOBALE ET COHÉRENTE

La charte exprime la volonté des acteurs de l'agglomération de s'inscrire dans une approche globale du développement urbain, en cohérence avec les documents d'orientation et de planification :

- Le SCOT, en cours d'élaboration à l'échelle de la région urbaine, prévoit le schéma général des TC, ainsi que la définition des secteurs d'urbanisation prioritaires.
- Le projet d'agglomération, adopté en 2003, fait le lien entre les transports et les politiques communautaires.
- Le PDU 2007-2012 de l'agglomération grenobloise définit la programmation des lignes à l'horizon 2012. Adopté le 2 juillet 2007, il affirme la volonté d'articuler urbanisme et transports en affichant les principes de la charte et les objectifs opérationnels du contrat d'axe pour chaque nouveau projet.
- Le PLH, qui définit la politique de l'habitat dans l'agglomération, est à articuler avec les enjeux de densification le long des lignes TC.
- Les PLU peuvent traduire les principes de la charte et inscrire les engagements pris par les communes dans les contrats d'axe ■

*En amenant progressivement le tramway aux communes de deuxième couronne, les autorités publiques vont devoir non plus refaire la ville avec le tram, mais façonner les modes de vie, remodeler le paysage urbain et créer la ville avec le tramway. Pour les habitants et les usagers des zones nouvellement desservies, le changement de modèle urbain proposé ne se fera pas sans difficulté et sans controverse. Il suppose en effet une inflexion des pratiques de déplacement et des modes de vie bien plus forte que dans le centre ville ou la première couronne. L'arrivée du tramway supposera plus qu'ailleurs de faire preuve de pédagogie, afin de promouvoir non seulement l'infrastructure et le service, mais la ville qui va avec. »*

**Géraldine Pflieger,**  
LASUR-École polytechnique fédérale de Lausanne





## REFONDER LES PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT

### UN PARTENARIAT DANS LA DURÉE

La démarche présentée ci-dessous concerne les lignes en devenir mais également existantes. Par exemple, la ligne C du réseau tram ou la ligne 1 du réseau bus pourraient faire l'objet d'un partenariat entre le SMTC, les communes, la Métro et l'EPFL. Il s'agirait de mettre en œuvre une veille foncière et une analyse de la capacité des quartiers desservis à s'inscrire dans les objectifs de la charte. De nouveaux projets urbains permettant d'intensifier les échanges à proximité des arrêts et des aménagements de la ligne elle-même (accessibilité des arrêts, fréquence, temps de parcours...) pourraient alors se coordonner ■

« Nous sommes dans une agglomération où nous pensons « tram ». Il existe aussi des lignes de bus avec une priorité totale, quasiment en site propre, avec une capacité équivalente au 2/3 de celle d'un tramway et pour un coût bien moins important »

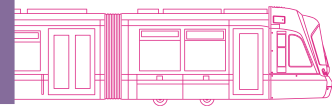
« Qu'en est-il de notre capacité, dans l'agglomération et la région urbaine grenobloise, à mener une politique foncière qui nous permette de maîtriser les questions liant urbanisme et tramway ? »



### DES ACTIONS ET DES OUTILS COMMUNS

	1 ANTICIPATION > Analyse du potentiel foncier et urbain	2 CO-CONSTRUCTION > Études préalables du tracé	3 COORDINATION > Études et montages préopérationnels	4 COORDINATION > Réalisations	5 INFORMATION > Suivi et évaluation
<b>Études de transports et d'urbanisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Étude comparative des tracés potentiels.</li> <li>Analyse des capacités de développement au voisinage des tracés des lignes : densité urbaine, règles d'urbanisme, projets engagés...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Études techniques transports : faisabilité d'insertion, conditions d'exploitation, potentiel de clientèle...</li> <li>Études d'environnement.</li> <li>Études urbaines : périmètres de projets, programmation et principes d'aménagement, évolution des règles d'urbanisme, maillage par les modes doux, accessibilité des arrêts, traitement de l'axe TC...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marchés de maîtrise d'œuvre pour l'axe TC et ses abords.</li> <li>Planification opérationnelle des opérations d'urbanisme.</li> <li>Étude préopérationnelle pour l'aménagement urbain de l'axe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construction de la ligne et aménagement des abords.</li> <li>Réalisation des projets urbains.</li> <li>Modification et révision des PLU à partir des conventions entre SMTC et communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration des services de la ligne TC</li> </ul>
<b>Outils et partenariats</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Charte Urbanisme et transports réalisée en concertation entre le SMTC et les collectivités.</li> <li>Schéma directeur tramway.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cahier des charges intégrant les objectifs de la charte.</li> <li>Comité de suivi (SMTC, collectivités, EPFL...).</li> <li>Dossier de concertation préalable.</li> <li>Contrat d'axe entre les partenaires sur la stratégie urbaine : engagements réciproques, calendrier des réalisations...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cahiers des charges pour l'aménagement de l'axe.</li> <li>Coordination des maîtrises d'ouvrage.</li> <li>Indicateurs de suivi des objectifs de la charte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Montage et coordination des opérations.</li> <li>Assistance aux communes pour la conduite des projets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse des impacts du tramway sur le développement urbain, le peuplement, les coûts immobiliers, les activités...</li> <li>Grille d'évaluation des opérations d'aménagement au regard des objectifs du contrat d'axe.</li> </ul>
<b>Action foncière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des parcelles mutables.</li> <li>Veille foncière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisation des partenariats avec les propriétaires.</li> <li>Définition d'un droit de préemption.</li> <li>Réserves foncières.</li> </ul>	Poursuite de l'action foncière : droit de préemption renforcé, mobilisation de l'EPFL, veille...		
<b>Information</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibilisation du grand public sur la densité urbaine, les formes architecturales...</li> <li>Communication sur la charte Urbanisme et transports et le Schéma directeur tramway.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concertation avec la population sur les enjeux (patrimoniaux et environnementaux), le projet et ses variantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communication sur la stratégie urbaine et la programmation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concertation avec la population sur les projets d'aménagement.</li> <li>Sensibilisation des riverains sur la densité urbaine, les formes architecturales...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Information de la population sur l'évaluation de la ligne et des projets.</li> </ul>





## REFONDER LES PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT



Nous ne pouvons pas avoir une agglomération à deux vitesses, celle qui se déplace dans des conditions optimales parce qu'elle a le tramway à sa porte et l'autre. »



Pour l'aménagement de la bande de 500 mètres autour de l'axe, il faut tenir compte de la nécessité de ne pas avoir un alignement urbain continu, mais aussi des cases vides et des ouvertures vertes. »

### UN NOUVEL OUTIL : LE CONTRAT D'AXE

Le contrat d'axe décline en termes opérationnels les principes de la charte Urbanisme et transports pour une nouvelle ligne de desserte. C'est un contrat spécifique à chaque projet structurant, qui tient compte des particularités et des enjeux du territoire traversé. Il est élaboré et négocié à l'issue des études préalables, puis signé par l'ensemble des partenaires : SMTC, communes, Métro...

Ce n'est pas une obligation légale, mais un cadre incitatif de progrès : chaque signataire s'engage à réaliser, au voisinage de l'axe, les opérations programmées qui relèvent de ses compétences. Une politique de rabattement\* des secteurs plus éloignés est également à mettre en œuvre. Des mesures d'encouragement sont prévues : aides publiques, valorisation des projets...

La capacité des territoires à atteindre les objectifs d'un tel contrat est mesurée par une série d'indicateurs qui faciliteront ensuite l'évaluation des opérations réalisées ■

### DES ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

#### Les communes s'engagent à...

- Déterminer les secteurs d'intervention foncière et mettre en œuvre les actions de négociation, de préemption et d'acquisition.
- Définir les projets urbains : périmètres, programme, densité urbaine, calendrier de réalisation...
- Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec les objectifs du contrat d'axe.
- Fixer les objectifs de maillage piétonnier et d'aménagement de l'espace public pour améliorer l'accès aux arrêts : lisibilité, stationnement, accessibilité...
- Définir les périmètres des programmes de construction (ZAC, PAE) qui vont participer au financement des équipements et des aménagements publics ■

#### Le SMTC s'engage à...

- Financer la ligne de transport en commun.
- Prévoir le calendrier de réalisation de l'axe en adéquation avec celui des opérations d'urbanisme.
- Aménager l'espace public qui supportera l'infrastructure de transport.
- Réaliser les parcs relais\* et les lignes de rabattement\* de bus ■

#### Participation des autres partenaires

Métro, EPFL, Conseil général, Conseil régional, État, intercommunalités, bailleurs sociaux...

- Constituer des réserves foncières.
- Programmer des équipements publics.
- Participer au maillage cyclable des quartiers traversés.
- Réaliser des opérations d'habitation ou d'activités.
- Aménager la voirie ■



La démarche SCOT 2010 va permettre de relier la question des déplacements et des transports publics à la perspective de trouver un nouvel équilibre dans le fonctionnement de la région urbaine.

#### Un projet pilote : la ligne de tramway E

Cet axe doit relier Le Fontanil à Grenoble. Les études réalisées en 2003 par le conseil général de l'Isère pour le projet de tramway Ysis (entre Moirans et Grenoble) sont réactualisées par le SMTC en tenant compte des principes de la charte. Des scénarios de développement urbain, avec des variantes de tracé, vont être débattus avec les communes concernées : Le Fontanil, St-Égrève, St-Martin-le-Vinoux et Grenoble. Les objectifs d'aménagement et les engagements de chaque partenaire seront alors décrits dans le contrat d'axe.



## DOCUMENT 8

### Le budget de fonctionnement de l'année 2013 (extrait) – mortagnesursevre.fr – 2013

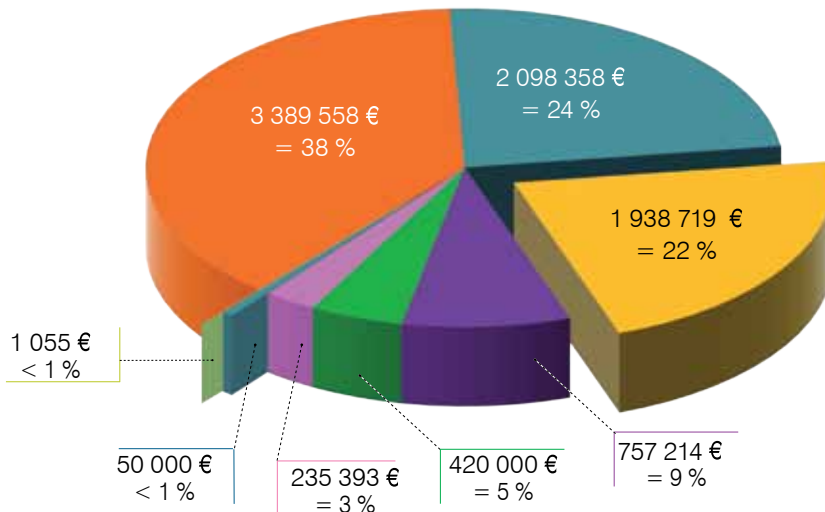
**Le budget de la commune 17 051 340 euros**

**Section de fonctionnement = 8 890 298 euros**

Lors de la séance du 21 mars, le budget général qui vous est détaillé dans ces 3 pages, a été adopté à l'unanimité ainsi que les budgets annexes. Chacun de ces budgets comprend une section de fonctionnement et une section d'investissement qui doivent être obligatoirement équilibrées.

Pour suivre l'évolution budgétaire, vous pouvez retrouver la présentation du budget de l'année dernière sur notre site internet "vie municipale" > budget et gestion communale > budget 2012 ou en téléchargeant le journal de mai 2012. Par ailleurs, le budget est un document public que vous pouvez consulter, sous sa forme exhaustive, au service finances.

#### DÉPENSES



**Charges de personnel** : + 2.11%. Embauche ponctuelle d'agents temporaires pour des missions de courte durée, évolution de carrière des agents.

**Charges à caractère général** : + 0.14%. Forte augmentation des contrats de prestations de service, réduction de la taxe foncière suite à la démolition de la gendarmerie, crédits ajustés en fonction des variations liées aux dépenses énergétiques.

**Virement à la section d'investissement** : La différence entre recettes et dépenses de fonctionnement est la base du financement des achats et travaux d'investissement.

**Autres charges de gestion courante** : + 1%. Seuls les postes liés au contingent pour le service incendie, les classes de découverte et les subventions pour les associations culturelles et non sportives sont concernés par une hausse des crédits.

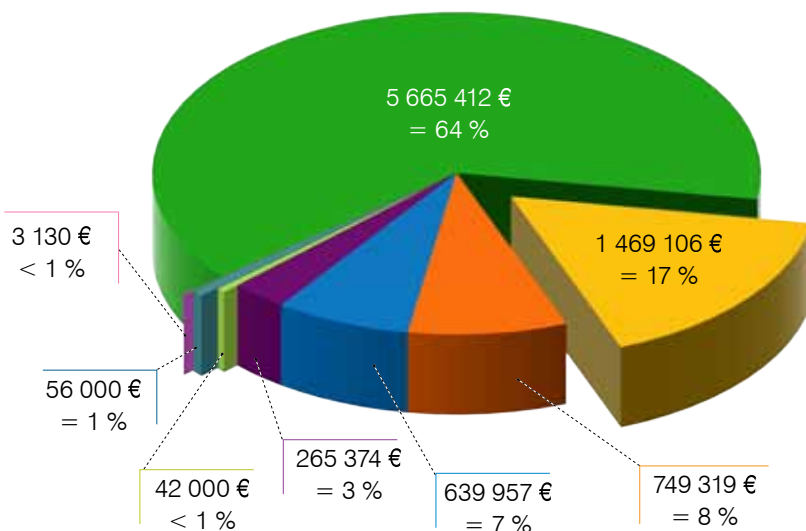
**Dotations aux comptes d'amortissements** : Stable.

**Charges financières** : Remboursement des intérêts. + 7.80%.

**Dépenses imprévues** : Stable. Cette somme viendra s'ajouter à l'autofinancement si elle n'est pas utilisée en cours d'année.

**Frais exceptionnels**

#### RECETTES



**Impôts et taxes** : + 1.83 %. Le produit des impôts et taxes progresse de 1,83% par rapport aux crédits ouverts en 2012. Il convient de souligner l'inscription d'un crédit de 15 000 € au titre de la Taxe Locale sur la Publicité Extérieure (TLPE).

**Dotations de l'État** : - 0.78%. Désengagement de l'État.

**Produits des services et du domaine** : - 1.28%. Diminution du produit des concessions et stagnation des droits pour l'espace aquatique.

**Excédent de fonctionnement de 2012 reporté**

**Produits de gestion courante** : - 18,43%. Diminution du reversement des excédents des budgets annexes qui doivent être considérés comme des ressources exceptionnelles. A noter que la location de la gendarmerie est arrivée à son terme en mars 2012.

**Atténuation des charges** : - 53%. Remboursements divers dont l'assurance maladie pour les arrêts du personnel.

**Immobilisations corporelles** : Travaux en régie des agents. Stable.

**Produits financiers et exceptionnels**



CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Sous-section 4 : Règlements locaux de publicité

Consulté le 10 mars 2015

**Article L581-14**

Modifié par [LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 18](#)

L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, la commune peut élaborer sur l'ensemble du territoire de l'établissement public ou de la commune un règlement local de publicité qui adapte les dispositions prévues à [l'article L. 581-9](#).

Sous réserve des dispositions des [articles L. 581-4](#), [L. 581-8](#) et [L. 581-13](#), le règlement local de publicité définit une ou plusieurs zones où s'applique une réglementation plus restrictive que les prescriptions du règlement national.

Il peut aussi définir des zones dans lesquelles tout occupant d'un local commercial visible depuis la rue ou, à défaut d'occupant, tout propriétaire doit veiller à ce que l'aspect extérieur de ce local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La publicité supportée par des palissades de chantier ne peut être interdite, sauf lorsque celles-ci sont implantées dans les lieux visés aux 1° et 2° du I de l'article L. 581-8.

Le cas échéant, les dispositions du règlement local de publicité doivent être compatibles avec les orientations de protection, de mise en valeur et de développement durable de la charte applicables à l'aire d'adhésion d'un parc national mentionnées au 2° du I de [l'article L. 331-3](#) et avec les orientations et mesures de la charte d'un parc naturel régional mentionnées au II de [l'article L. 333-1](#).

**Article L581-14-1**

Modifié par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 9](#)

Le règlement local de publicité est élaboré, révisé ou modifié conformément aux procédures d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme, à l'exception des dispositions relatives à la procédure de modification simplifiée prévue par l'article [L. 123-13-3](#) et des dispositions transitoires de [l'article L. 123-19](#) du même code.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le maire peut recueillir l'avis de toute personne, de tout organisme ou association compétents en matière de paysage, de publicité, d'enseignes et préenseignes, d'environnement, d'architecture, d'urbanisme, d'aménagement du territoire, d'habitat et de déplacements, y compris, le cas échéant, des collectivités territoriales des Etats limitrophes.

Avant d'être soumis à enquête publique, le projet de règlement arrêté par l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune est soumis pour avis à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois.

L'élaboration, la révision ou la modification du règlement local de publicité et l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique dans les conditions définies par le chapitre III du titre II du livre Ier du présent code.

Le règlement local de publicité, une fois approuvé, est annexé au plan local d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu. A défaut de document d'urbanisme, il est tenu à disposition du public.

L'illégalité pour vice de forme ou de procédure commise à l'occasion de l'élaboration, de la révision



ou de l'approbation d'un règlement local de publicité ne peut être invoquée par voie d'exception après l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de ce règlement. Cette règle ne s'applique pas lorsque le vice de procédure concerne la méconnaissance substantielle ou la violation manifeste des règles de l'enquête publique.

Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un règlement local de publicité ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension en l'état du dossier.

NOTA :

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ;
- aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

#### **Article L581-14-2**

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 36](#)

Les compétences en matière de police de la publicité sont exercées par le préfet. Toutefois, s'il existe un règlement local de publicité, ces compétences sont exercées par le maire au nom de la commune. Dans ce dernier cas, à défaut pour le maire de prendre les mesures prévues aux [articles L. 581-27, L. 581-28](#) et [L. 581-31](#) dans le délai d'un mois suivant la demande qui lui est adressée par le représentant de l'Etat dans le département, ce dernier y pourvoit en lieu et place du maire.

#### **Article L581-14-3**

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 36](#)

Les conditions de mise en œuvre de la présente sous-section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les réglementations spéciales qui sont en vigueur à la date de publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement restent valables jusqu'à leur révision ou modification et pour une durée maximale de dix ans à compter de cette date. Elles sont révisées ou modifiées selon la procédure prévue à [l'article L. 581-14-1](#).

# Sénat - Transformation des ZPPAUP en AVAP

séance du 27 mai 2014

PRÉSIDENTE DE M. JEAN-PATRICK COURTOIS

Secrétaires :

MM. Jean Boyer, Marc Daunis.

Extrait:

**M. le président.** La parole est à Mme Catherine Deroche, auteur de la question n° 747, adressée à Mme la ministre de la culture et de la communication.

**Mme Catherine Deroche.** Madame la ministre, je souhaite attirer votre attention sur la forte inquiétude exprimée par des collectivités territoriales de mon département quant à l'obligation qui leur est imposée de transformer leur zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ZPPAUP, en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, AVAP.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 a prévu en effet la création des AVAP en lieu et place des ZPPAUP. L'article L. 642-8 du code du patrimoine pris en application de cette loi disposait que les ZPPAUP mises en place avant la date d'entrée en vigueur de ladite loi continuaient de produire leurs effets jusqu'à ce que s'y substitue une AVAP, et ce au plus tard dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de cette loi.

De ce fait, les ZPPAUP existantes devaient devenir caduques au 14 juillet 2015 si une AVAP ne s'y était pas substituée à cette date. Or ce délai apparaissait trop court pour certains. La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, l'a prorogé, et je m'en félicite. Toutefois, au-delà du simple délai, le principe même du dispositif est dénoncé si la future loi sur le patrimoine doit encore évoluer et « annuler » les AVAP.

J'en veux pour exemple la situation des élus de la commune de Denée - 1 400 habitants - qui s'inquiètent de voir leurs choix antérieurs annulés par l'abandon ou la transformation d'une législation qui fonctionne pourtant parfaitement, notamment grâce à la collaboration des architectes des Bâtiments de France. Ces derniers apportent en effet leur appui technique et légal à des petites communes qui n'ont ni les compétences ni les moyens de s'offrir les conseils de cabinets juridiques spécialisés pour l'instruction des dossiers d'urbanisme situés dans les zones protégées de leur territoire.

Ainsi établie, la ZPPAUP satisfait nombres d'élus, et elle est considérée comme un outil dont la force juridique est importante. Il en existe aujourd'hui 670 dans toute la France, dont les contenus sont très variables. Moins d'une centaine, à ce jour, ont été transformées en AVAP, auxquelles s'ajoutent d'autres servitudes, notamment environnementales, qui exigent ce processus d'études préalables, dont le coût à la charge des collectivités, estimé entre 30 000 euros et 100 000 euros, malgré l'aide de l'État, reste important pour les ZPPAUP les plus élaborées.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, et afin de répondre aux inquiétudes des maires ruraux qui ne souhaitent pas nécessairement transformer leur ZPPAUP en AVAP dans un contexte incertain, je vous remercie, madame la ministre, de m'informer sur les dispositions qui seront prises dans le cadre de la future loi sur le patrimoine à ce sujet.

**M. le président.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Aurélie Filippetti,** ministre de la culture et de la communication. Madame la sénatrice Catherine Deroche, la loi Grenelle II, vous l'avez rappelé, a modifié l'article L. 642-8 du code du patrimoine et a prévu que les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les ZPPAUP, continueront à produire leurs effets de droit jusqu'à ce que s'y substituent des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les AVAP, et au plus tard dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi.

Toutefois, pour éviter l'effet couperet, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ou loi ALUR, récemment promulguée, prolonge ce délai d'un an, soit jusqu'au 14 juillet 2016.

J'ai pleinement conscience des difficultés que peuvent rencontrer les communes pour la transposition des ZPPAUP dans un délai aussi court que celui qui était initialement prévu et de la catastrophe patrimoniale que représenterait pour notre pays la perte de tous ces espaces protégés. Le projet de loi « Patrimoines » que je présenterai prochainement prévoit la suppression de toute échéance « couperet » et permettra ainsi de préserver l'acquis des ZPPAUP et des AVAP. Dans le projet de loi « Patrimoines », est proposée la création d'un seul outil d'identification et de protection, appelé à ce stade « cité historique », qui intègre automatiquement les actuels secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.



*Les cités historiques seront dotées d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à défaut d'un plan local d'urbanisme « patrimonial ». Les règlements des ZPPAUP et des AVAP seront intégrés dans ces documents d'urbanisme. Ainsi, les acquis des ZPPAUP et des AVAP seront totalement préservés.*

*Le futur projet de loi aura pour objet la protection du patrimoine et la simplification, au service des élus qui sont engagés dans des démarches de protection du patrimoine. Il traitera plus largement des patrimoines dans leur ensemble, c'est-à-dire aussi l'archéologie, l'architecture, les archives, les espaces protégés, les monuments historiques et les musées.*

*Cette réforme profonde du droit du patrimoine, préparée depuis un an et demi en concertation avec les associations d'élus, les autres ministères impliqués, les associations de défense du patrimoine et, bien sûr, les services du ministère de la culture directement concernés, est vraiment au service du patrimoine.*

*L'un des principaux axes de cette réforme vise à clarifier la protection du patrimoine en la rendant plus compréhensible pour les citoyens, pour les élus et les collectivités territoriales et pour les entreprises, en mettant fin à la superposition des dispositifs et des servitudes qui rendaient très complexe l'application des règles et en fusionnant des commissions consultatives.*

*Je ne doute pas que ce texte pourra montrer le caractère consensuel des enjeux liés à la protection de notre patrimoine.*

**M. le président.** *La parole est à Mme Catherine Deroche.*

**Mme Catherine Deroche.** *Madame la ministre, je vous remercie de votre réponse, qui est claire concernant les délais ; c'est un premier point.*

*Il est cependant tout aussi important, pour les communes qui s'étaient engagées dans une ZPPAUP voire dans une transformation de celle-ci, que leurs efforts, qui s'étalent souvent sur plusieurs années, ne soient pas anéantis. Ces processus, nous le savons, sont longs et coûteux. Les communes mobilisent une partie de leur budget pour la protection de leur patrimoine, en dépit de nombreux besoins. Il s'agit vraiment d'un choix courageux de leur part.*

*Nous attendons par conséquent le futur projet de loi pour en débattre. Nous serons vigilants sur ses implications pour les communes, notamment rurales, qui se sont déjà engagées dans une ZPPAUP, voire dans une AVAP.*

*(...)*

## Réforme des ZPPAUP, transformées en AVAP, note du 5.4.11

L'article 28 de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2011, a substitué les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).  
Cette loi modifie le code du patrimoine : articles L. 642-1 à L. 642-10).

→ *Nous sommes en attente du décret d'application.*

### ■ Synthèse de la Réforme

#### ◆ Le contenu de l'AVAP

L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique.

L'étude d'AVAP doit justifier de sa compatibilité avec le PADD et comporter :

- Un diagnostic portant sur les aspects architecturaux, urbains, paysagers, patrimoniaux (y compris archéologiques) et environnementaux
- Un règlement fixant :

- les règles de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- les conditions d'intégration des éléments relatifs à la production d'énergie renouvelable ou d'économies d'énergie, tant sur le bâti existant qu'à venir ;

Le règlement du PLU doit être compatible avec le règlement de l'AVAP. Si ce n'est pas le cas, le règlement du PLU doit être mis en compatibilité (L 123.16 du code de l'urbanisme). Dans ce cas l'enquête publique est conjointe et à la charge de la collectivité.

- Un document graphique faisant apparaître le périmètre de la zone et la (les) typologie(s) du bâti ;

Les abords de MH sont suspendus dans le périmètre de l'AVAP, au-delà ils perdurent.

#### ◆ La procédure de création d'une AVAP

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique, dans une démarche partenariale avec l'Etat.

- La décision de mise à l'étude ou de transformation appartient au maire (ou au président de l'établissement public concerné).

- Une fois la délibération prise par la collectivité compétente, est constituée une instance consultative (L 642.5) dénommée « commission locale de l'AVAP<sup>1</sup> » composée de quinze membres au maximum, dont le préfet, le directeur régional de l'environnement, le directeur régional des affaires culturelles, trois représentants de la collectivité au minimum et quatre personnes compétentes dont deux en matière de patrimoine, et deux en matière d'économie. Cette commission intervient tant au cours de la procédure d'élaboration que dans le cadre des autorisations de travaux.

- Le dossier d'études est soumis à la commission régionale du patrimoine et des sites avant enquête publique (L. 612.1 du code du patrimoine).

- Le dossier est soumis à enquête publique selon les indications Titre II Art III du code de l'environnement, c'est-à-dire à la charge de la collectivité.

#### ◆ La gestion d'une AVAP (qui s'appliquera également aux anciennes ZPPAUP dès la parution du décret d'application)

L'ABF dispose d'un délai d'un mois pour rendre un avis motivé (ni simple ni conforme) ; à l'issue de ce délai, son avis sera réputé favorable.

<sup>1</sup> Lorsque l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine intéresse, en tout ou partie, une commune sur le territoire de laquelle un secteur sauvegardé a été créé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, le préfet peut décider, après délibération de la ou des collectivités territoriales, l'extension des compétences de la commission locale du secteur sauvegardé, constituée en application du même article L. 313-1, aux compétences mentionnées au huitième alinéa du présent article.



La commission locale de l'AVAP peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux. **Toutes les collectivités dotées d'une ZPPAUP doivent créer cette instance consultative locale dès parution du décret.**

En cas de désaccord entre l'ABF et l'autorité compétente qui accorde les autorisations, celle-ci saisit le préfet de région qui dispose :

- d'un délai de 15 jours pour statuer dans le cas de déclarations préalables d'autorisation,
- d'un délai d'un mois dans le cas de permis de construire.

Son avis se substitue à celui de l'ABF. L'absence de réponse dans ce délai est considérée comme accord avec l'autorité compétente qui accorde les autorisations.

La possibilité d'évocation ministérielle est maintenue ; le délai de réponse est de 4 mois au delà duquel le silence vaut approbation de la demande d'autorisation.

#### ◆ De la ZPPAUP aux AVAP : procédures et délais de modification et révision (Art. L642.8)

Il n'y a plus de possibilité de création de ZPPAUP depuis le 13 juillet 2010. Les ZPPAUP qui étaient créées, révisées ou modifiées à cette date continuent de produire leurs effets pendant 5 ans (13 juillet 2015), au cours desquels la commune peut engager des études complémentaires relative à la prise en compte des principes de développement durable en vue de mettre en place une AVAP. Passé ce délai, si aucune AVAP n'a été créée, la ZPPAUP disparaît et les périmètres de protection au titre des monuments historiques et des sites sont à nouveau applicables.

La mise en révision d'une ZPPAUP pour la transformer en AVAP ne peut prendre effet qu'après délibération de la collectivité compétente et accord du préfet.

Les ZPPAUP en cours de révision à la date du 13 juillet 2010 continuent de suivre le régime des ZPPAUP si l'enquête publique a eu lieu. Dans le cas contraire, les études réalisées pour la création de la ZPPAUP devront être complétées afin de créer une AVAP.

Les ZPPAUP en cours de modification à la date du 13 juillet 2010 continuent à être instruites suivant le cadre des ZPPAUP. Mais à l'issue de cette procédure il faudra transformer la ZPPAUP en AVAP avant l'expiration du délai de 5 ans (14 juillet 2015).

Les ZPPAUP en cours d'élaboration à la date du 13 juillet 2010 ou envisagées doivent suivre le régime de création des AVAP

### ■ Position de l'ANVPAH & VSSP

L'AVAP, tout en reprenant certains principes de la ZPPAUP, s'en éloigne cependant de façon préoccupante en ce qui concerne les modalités de gestion (qui s'appliqueront également aux anciennes ZPPAUP dès la parution du décret d'application) :

L'ABF dispose d'un délai d'un mois pour rendre un avis motivé (ni simple ni conforme) ; à l'issue de ce délai, son avis sera réputé favorable.

La commission locale de l'AVAP peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux. **Toutes les collectivités dotées d'une ZPPAUP doivent créer cette instance consultative locale dès parution du décret.**

En cas de désaccord entre l'ABF et l'autorité compétente qui accorde les autorisations, celle-ci saisit le Préfet de région qui dispose :

- d'un délai de 15 jours pour statuer dans le cas de déclarations préalables d'autorisation,
- d'un délai d'un mois dans le cas de permis de construire.

Son avis se substitue à celui de l'ABF. L'absence de réponse dans ce délai est considérée comme accord avec l'autorité compétente qui accorde les autorisations.

→ **L'égalité de traitement des acteurs - maire et ABF - est remise en cause** : les délais de réponse du préfet pour la Déclaration préalable des Permis de Construire (respectivement 15 jours et 1 mois) sont très courts. Comme le silence du préfet vaut validation tacite de l'avis du maire contre celui de l'ABF, il y a un manifestement de la part du législateur un parti pris en faveur de la décision du maire. L'équité du traitement des deux acteurs est posée (comme d'ailleurs le fait que les parties ne sont pas obligatoirement entendues).

→ A défaut de précision, la procédure d'appel auprès du Préfet de région peut avoir pour incidence de faire dépasser les délais d'instruction, surtout en cas de Déclaration Préalable (délai d'instruction 2 mois)



→ L'égalité de traitement des citoyens devant la loi est remise en cause : formellement, le législateur crée un nouvel avis de l'architecte des bâtiments de France, ni simple ni conforme. Donc pour un bien situé aux abords d'un Monument Historique des décisions juridiquement différentes seront prises par l'architecte des bâtiments de France. En effet, quand l'immeuble est situé aux abords d'un Monument historique dans une Aire de Valorisation du Patrimoine ou une ZPPAUP l'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis motivé de l'ABF alors que dans tout autre cas de figure elle est soumise à l'avis conforme. Cela crée une inégalité des citoyens devant la loi.

→ Les conséquences vis-à-vis de la défiscalisation Malraux sont aussi préoccupantes ; le ministère des finances, au cours de nos travaux communs - Association, Ministère de la Culture, Direction générale des impôts - ayant constamment fondé la défiscalisation sur un avis conforme, que se passerait-il en cas de désaccord maire-ABF ?

→ **En attendant le décret d'application et la circulaire à venir, l'ANVPAH & VSSP reste très vigilante sur ces questions.**

### ■ Code du patrimoine 2011, article L642

**ARTICLE L642-1** Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

**ARTICLE L642-2** Le dossier relatif à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comporte :

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur ;

- un règlement comprenant des prescriptions ;

- et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

NOTA: L'article 240 de la loi n° 2010-788 modifie l'article L. 642-2 du code du patrimoine, or celui-ci a été réécrit par l'article 28 de ladite loi.

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

**ARTICLE L642-3** La mise à l'étude de la création ou de la révision de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est décidée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1. La délibération mentionne les modalités de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de création ou de révision de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est arrêté par délibération de cette autorité. Le projet arrêté est soumis à l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites prévue à l'article L. 612-1 du présent code.

Ce projet donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées au b de l'article L. 123-16 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une enquête publique conduite par les autorités compétentes concernées. L'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code peut, par délibération, désigner à cette fin l'une de ces autorités compétentes concernées.

Lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ne peut être créée que si celui-ci a été mis en compatibilité avec ses dispositions selon la procédure définie à l'article L. 123-16 du code de l'urbanisme.

Après accord du préfet, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est créée ou révisée par délibération de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code. Lorsque l'enquête publique précitée a porté à la fois sur l'aire et sur un plan local d'urbanisme, l'acte portant création ou révision de l'aire prononce également la révision ou la modification du plan local d'urbanisme.



**ARTICLE L642-4** Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut également être modifiée lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification est prononcée, après enquête publique puis accord du préfet, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1.

La modification de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine emporte, le cas échéant, la modification du plan local d'urbanisme.

**ARTICLE L642-5** Une instance consultative, associant :

– des représentants de la ou des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale intéressés ;

– le préfet ou son représentant ;

– le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant ;

– le directeur régional des affaires culturelles ou son représentant ;

– ainsi que des personnes qualifiées, d'une part, au titre de la protection du patrimoine et, d'autre part, au titre des intérêts économiques concernés,

est constituée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 lors de la mise à l'étude de la création ou de la révision d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Cette instance consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, elle peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Lorsque l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine intéresse, en tout ou partie, une commune sur le territoire de laquelle un secteur sauvegardé a été créé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, le préfet peut décider, après délibération de la ou des collectivités territoriales, l'extension des compétences de la commission locale du secteur sauvegardé, constituée en application du même article L. 313-1, aux compétences mentionnées au huitième alinéa du présent article.

**ARTICLE L642-6** Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue :

– dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ;

– dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à

l'article L. 642-5.

En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision.

Toutefois, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés peut évoquer les dossiers relevant d'un intérêt national dont le préfet de région est saisi en application du présent article. Dans ce cas, il émet, dans un délai de quatre mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation préalable, une décision qui s'impose à l'autorité compétente pour la délivrance de ladite autorisation. Cette décision ne peut être contestée que par voie juridictionnelle. À défaut, le silence gardé par le ministre vaut approbation implicite de la demande d'autorisation.

Le présent article est applicable aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager prévues par l'article L. 642-8 pour les demandes de permis ou de déclaration préalable de travaux déposées à compter du premier jour du troisième mois suivant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

**ARTICLE L642-7** Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L. 621-30-1, L. 621-31 et L. 621-32 du présent code pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L. 341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

**ARTICLE L642-8** Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager mises en place avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précitée continuent à produire leurs effets de droit jusqu'à ce que s'y substituent des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et, au plus tard, dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi.

Les modifications et révisions des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi mentionnée au premier alinéa continuent d'être instruites conformément aux dispositions antérieures à l'entrée en vigueur de celle-ci.

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager en cours de révision à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précitée sont instruites conformément aux dispositions du présent chapitre lorsqu'elles n'ont pas encore fait l'objet d'une enquête publique. Dans ce cas, la commission régionale du patrimoine et des sites est consultée sur le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine avant l'engagement de l'enquête.



La révision d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précitée est instruite selon les dispositions du présent chapitre et conduit à l'établissement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

**ARTICLE L642-9** Les zones de protection créées en application des articles 17 à 20 et 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

**ARTICLE L642-10** Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret.

## DOCUMENT 12



JORF n°0051 du 1 mars 2014 page 3970  
texte n° 10

Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

NOR: ETL1301521D

Publics concernés : particuliers, collectivités territoriales, entreprises, professionnels de la construction, aménageurs et constructeurs, préfetures, services de l'Etat chargés de l'assiette des taxes d'urbanisme.

Objet : le décret comporte un ensemble de mesures visant à alléger la procédure d'instruction et à simplifier le régime des autorisations du droit des sols ; à intégrer les préoccupations environnementales dans les procédures d'urbanisme ; à permettre les échanges dématérialisés entre les usagers et les maires et l'autorité compétente ; à remédier aux effets induits par la réforme de la surface de plancher ; à procéder à des correctifs et à des ajustements techniques ; à mettre en œuvre la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.

Entrée en vigueur : le décret s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er avril 2014, sous réserve des dispositions de l'article R.\* 431-16-3 du code de l'urbanisme qui entrent en vigueur le lendemain de la publication du présent décret.

Notice : le décret permet à l'ensemble des syndicats mixtes, qu'ils soient ouverts ou fermés, d'assurer l'instruction des demandes de certificats d'urbanisme et d'autorisations d'urbanisme.

Il précise le rôle des autorités compétentes concernant le contrôle des attestations jointes à la demande d'autorisation et à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Le texte dispense de formalités les travaux de ravalement, auparavant soumis à déclaration préalable, sauf dans les secteurs et espaces protégés, dans un périmètre délimité par le plan local d'urbanisme ou dans une commune ou partie d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement.

Le décret procède à la normalisation des échanges électroniques conformément à l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives. Le décret opère des ajustements techniques mineurs qui sont nécessaires pour sécuriser la définition de « l'emprise au sol » et apporte également des corrections à certains effets induits de la réforme de la surface de plancher. Il précise le régime juridique de la transformation des surfaces closes et couvertes supérieures à 5 mètres carrés en surface de plancher. Il dispense de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement, les plates-formes nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur superficie (et rétablit ainsi les dispositions qui préexistaient à la réforme de la surface plancher). Le décret introduit un régime juridique spécifique pour les fosses nécessaires à l'activité agricole, tout en assouplissant les conditions d'autorisation que la réforme de la surface de plancher avaient durcies.

Par ailleurs, des ajustements techniques sont apportés, en vue notamment :

- de préciser les équipements dont la création ou l'aménagement dans le cadre d'un lotissement a pour effet de soumettre l'opération de division foncière à la délivrance d'un permis d'aménager ;
- d'aligner le régime juridique des sites en instance de classement et des sites classés au titre du code de l'environnement ;
- de préciser que les certificats d'urbanisme relèvent bien de la compétence du préfet en cas de désaccord entre le maire et le service instructeur ;
- de définir les ouvrages accessoires aux infrastructures terrestres, maritimes, fluviales, portuaires ou aéroportuaires susceptibles d'être dispensés d'autorisation, au même titre que l'infrastructure elle-même.

Au titre des ajustements techniques, il est également introduit une nouvelle pièce à joindre à la demande de permis de construire afin que l'autorité compétente au titre de la délivrance des autorisations d'urbanisme soit en capacité de vérifier la conformité des projets de construction concernés par le dispositif de l'article L. 111-13 du code de l'urbanisme. L'article L. 111-13 du code de l'urbanisme, issu de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », prévoit que, dans les communes en état de carence au regard de leur objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux hors logements financés par un prêt locatif social (PLS). Cette obligation peut cependant être levée par arrêté préfectoral sur demande motivée de la commune, pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

En outre, l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a créé la taxe d'aménagement qui a remplacé l'ensemble des taxes et participations d'urbanisme existantes à compter du 1er janvier 2012.

La même loi a créé un versement pour sous-densité dû, le cas échéant, lorsque le projet du constructeur n'atteint pas la densité de construction prescrite dans le secteur concerné figurant dans les zones U ou AU des plans



d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme. Ce versement a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et d'inciter à une utilisation économe de l'espace.

Pour tenir compte des incidences de la création de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité, le présent décret d'application modifie le code de l'urbanisme complétant ainsi les annexes des plans locaux d'urbanisme, les règles relatives aux procédures d'autorisations d'occupation du sol et aux procédures d'aménagement.

Il supprime enfin dans l'article R.\* 424-7 du code de l'urbanisme la référence à la cession gratuite de terrains prévue par l'article L. 332-6-1 du même code dont le e du 2° a été déclaré inconstitutionnel par décision du Conseil constitutionnel n° 2010-33 QPC du 22 septembre 2010.

Références : le code de l'urbanisme modifié par le présent décret peut être consulté, dans la rédaction issue de ces modifications, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article L. 120-1 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date des 7 février et 7 mars 2013 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

## Article 1

L'article R.\* 123-13 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au 12°, après les mots : « de l'article L. 332-9 » sont ajoutés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 » ;

2° Les 19° et 20° sont remplacés par les dispositions suivantes :

« 19° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 » ;

« 20° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ».

## Article 2

Le livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article R.\* 322-17 est ainsi modifié :

a) Au huitième alinéa, le mot : « c » est remplacé par le mot : « b » et le mot : « d » par le mot : « c » ;

b) Le neuvième alinéa est supprimé ;

c) Au dixième alinéa, après les mots : « L. 332-9 » sont ajoutés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, » et après les mots : « L. 332-10 » sont ajoutés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, » ;

2° Au 1° de l'article R. 332-41, après les mots : « L. 332-9 » sont ajoutés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ».

## Article 3

Le titre Ier du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article R.\* 410-5 est ainsi modifié :

a) Après le b, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« c) Les services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités ; » ;

b) Le c devient d ;

c) Le d devient e ;

2° L'article R.\* 410-11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R.\* 410-11. - Le certificat d'urbanisme est délivré dans les conditions fixées aux articles R. 422-1 à R. 422-4 pour le permis de construire, d'aménager ou de démolir et la décision prise sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable. »

## Article 4

Le titre II du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article R.\* 420-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. » ;

2° L'article R.\* 421-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R.\* 421-2. - Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement :

« a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

« — une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

« — une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

« — une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

« b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 111-32 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

« c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mt et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

« d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

« e) Les chssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

« f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

« g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

« h) Le mobilier urbain ;

« i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

« j) Les terrasses de plain-pied ;

« k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

« l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

« m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1. » ;

3° Le b de l'article R.\* 421-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« b) Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne. » ;

4° L'article R.\* 421-6 est ainsi modifié :

a) Les mots : « dont le périmètre a été délimité » sont supprimés ;

b) Après les mots : « dans les sites classés » sont insérés les mots : « ou en instance de classement » ;

5° L'article R.\* 421-7 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « dans les sites classés » sont insérés les mots : « ou en instance de classement » ;

b) Les mots : « dont le périmètre a été délimité » sont supprimés ;

6° L'article R.\* 421-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 421-9. - En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

« a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

« — une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

« — une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

« — une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

« b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

« c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

« — une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;

« — une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

« — une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

« Toutefois, ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol ;

« d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

« e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

« f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

« g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

« h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;

« i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés. » ;

7° L'article R.\* 421-11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 421-11. - I. — Dans les secteurs sauvegardés, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédés d'une déclaration préalable :

« a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

« — une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

« — une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

« — une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;



« b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;

« c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

« 11. — **En** outre, dans les sites classés ou en instance de classement, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

« a) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 111-32, quelle que soit leur surface de plancher ;

« b) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;

« c) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

« d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

« e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à quatre mètres et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

« f) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

« g) Les terrasses de plain-pied ;

« h) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

« i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés. » ;

8° L'article R.\* 421-12 est ainsi modifié :

a) Au a, les mots : « dont le périmètre a été délimité » sont supprimés et les mots : « l'article L. 621-30-1 » sont remplacés par les mots : « l'article L. 621-30 » ;

b) Au b, après les mots : « dans un site classé » sont insérés les mots : « ou en instance de classement » ;

c) Au c, les mots : « article L. 123-1 ; » sont remplacés par les mots : « article L. 123-1-5 ; » ;

9° L'article R.\* 421-17 est ainsi modifié :

a) Le a est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ; » ;

b) Après le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« g) la transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher. » ;

10° Après l'article R.\* 421-17, il est inséré un article R.\* 421-17-1 ainsi rédigé :

« Art. R.\* 421-17-1. - Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

« a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

« b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;

« c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;

« d) Sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code ;

« e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. » ;

11° L'article R.\* 421-19 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, les mots : « d'équipements communs internes au lotissement » sont remplacés par les mots : « d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur » ;

b) Au quatrième alinéa, les mots : « dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé » sont remplacés par les mots : « dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement » ;

12° L'article R.\* 421-20 est ainsi modifié :

a) Les mots : « dont le périmètre a été délimité » sont supprimés ;

b) Après les mots : « dans les sites classés » sont insérés les mots : « ou en instance de classement » ;

13° A l'article R.\* 421-25, les mots : « dont le périmètre a été délimité » sont supprimés et après les mots : « les sites classés » sont insérés les mots : « ou en instance de classement » ;

14° L'article R.\* 421-28 est ainsi modifié :

a) Au a, les mots : « dont le périmètre a été délimité » sont supprimés ;

b) Au c, les mots : « l'article L. 621-30-1 » sont remplacés par les mots : « l'article L. 621-30 » ;

c) Au d, les mots : « ou classé » sont remplacés par les mots : « ou un site classé ou en instance de classement » ;

15° A l'article R.\* 423-12, après les mots : « Dans les sites classés » sont insérés les mots : « ou en instance de classement » ; 16° L'article R.\* 423-15 est ainsi modifié :

a) Après le b, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« c) Les services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités » ;

b) Le c devient d ;

c) Le d devient e ;

17° L'article R.\* 423-27 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« c) Lorsqu'il y a lieu de consulter le préfet, dans les conditions prévues par l'article R. 332-24 du code de

l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle nationale ou, en Corse, d'une réserve classée par l'Etat. » ;

18° A l'article R.\* 423-38, les mots : « courrier électronique » sont remplacés par les mots : « échange électronique » ;

19° A l'article R.\* 423-46, les mots : « courrier électronique » sont remplacés par les mots : « échange électronique » ;

20° A l'article R.\* 423-48, les mots : « courrier électronique » sont remplacés par les mots : « échange électronique » ;

21° L'article R.\* 423-49 est abrogé ;

22° A l'article R. 423-52, après les mots : « L. 332-9 » sont ajoutés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 » ;

23° L'article R.\* 423-67 est ainsi modifié :

a) Au a, les mots : « Le permis » sont remplacés par les mots : « Le projet soumis à permis » ;

b) Le b est remplacé par les dispositions suivantes :

« b) Le projet soumis à permis de construire ou d'aménager est situé dans un site inscrit ; » ;

c) Après le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« d) Le projet soumis à permis est situé dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-2 et

L. 341-7 du code de l'environnement ; » ;

24° L'article R.\* 424-2 est ainsi modifié :

a) Au a, après les mots : « sites classés » sont insérés les mots : « ou en instance de classement » ;

b) Le b est remplacé par les dispositions suivantes :

« b) Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection des réserves naturelles ; » ;

25° L'article R.\* 424-7 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « d'une cession gratuite de terrain, en application du e du 2 de l'article L. 332-6-1 ou d' » sont supprimés et remplacés par le mot : « d'un » et après les mots : « de l'article L. 332-10, » sont ajoutés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 » ;

b) Au troisième alinéa, après les mots : « de l'article L. 332-10, » sont ajoutés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 » ;

26° A l'article R.\* 424-10, les mots : « transmission électronique » sont remplacés par les mots : « échange électronique » ; 27° Au premier alinéa de l'article R.\* 424-18, les mots : « sans travaux » sont supprimés.

## Article 5

Le titre III du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article R.\* 431-16-2, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. R.\* 431-16-3. - Lorsque la demande de permis de construire porte sur une opération de construction d'immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de huit cents mètres carrés de surface de plancher, située dans une commune faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et en l'absence de dérogation préfectorale mentionnée à l'article L. 111-13 du code de l'urbanisme, le dossier de demande est complété par un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation hors logements financés avec un prêt locatif social. » ;

2° Après l'article R.\* 431-23, il est inséré deux articles ainsi rédigés :

« Art. R.\* 431-23-1. - Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une opération d'intérêt national, la demande est accompagnée, le cas échéant, de l'attestation de l'aménageur certifiant qu'il a réalisé ou prendra en charge l'intégralité des travaux mentionnés à l'article R. 331-5.

« Art. R.\* 431-23-2. - Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans un périmètre de projet urbain partenarial mentionné à l'article L. 332-11-3, la demande est accompagnée d'un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement. » ;

3° Après l'article R.\* 431-25, il est inséré deux articles ainsi rédigés :

« Art. R.\* 431-25-1. - Lorsque les travaux projetés sont situés dans un secteur où la commune a institué un seuil minimal de densité et portent sur une construction dont la densité n'excède pas ce seuil, le dossier présenté à l'appui de la demande précise la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée.

« Art. R.\* 431-25-2. - Lorsque les travaux projetés sont situés dans une commune où est instituée la redevance pour les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage, le dossier présenté à l'appui de la demande doit comprendre la déclaration permettant d'asseoir et de liquider la taxe mentionnée à l'article L. 520-1 du présent code. » ;

4° Après l'article R.\* 431-33, il est inséré un article R.\* 431-33-1 ainsi rédigé :

« Art. R.\* 431-33-1. - Les pièces complémentaires prévues aux articles R. 431-13 à R. 431-33 sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs. » ;

5° Le sixième alinéa de l'article R.\* 431-36 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux a et b de l'article R. 431-10, aux articles R. 431-14 à R. 431-15, aux b et g de l'article R. 431-16 et aux articles R. 431-18, R. 431-18-1, R. 431-21, R. 431-25 et R. 431-31 à R. 431-33.

« Ces pièces sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs. » ;

6° Au b de l'article R.\* 433-1, les mots : « dans un site inscrit ou classé » sont remplacés par les mots : « dans



un site inscrit, dans un site classé ou en instance de classement ».

## Article 6

Le titre IV du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié : 1° L'article R.\* 441-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R.\* 441-5. - Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre l'étude d'impact lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement ou la décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact. » ;

2° A la fin du premier alinéa de l'article R.\* 441-6, il est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Ces pièces sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs. » ;

3° Le dernier alinéa de l'article R.\* 441-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés au a de l'article R. 441-6, aux articles R. 441-7 à R. 441-8-1 et au b de l'article R. 442-21. » ;

4° A l'article R.\* 442-10, les mots : « peut être répartie » sont remplacés par les mots : « ainsi que les majorations des règles relatives au gabarit et à la densité prévues par l'article L. 128-1 peuvent être réparties ».

## Article 7

Le chapitre Ier du titre V du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un article R.\* 451-6 ainsi rédigé :

« Art. R.\* 451-6. - Lorsque la démolition de la construction doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000 en application de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, le dossier joint à la demande comprend en outre le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'article R. 414-23 de ce code. »

## Article 8

Le chapitre II du titre VI du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa de l'article R.\* 462-1, les mots : « courrier électronique » sont remplacés par les mots : « échange électronique » ;

2° Après l'article R.\* 462-4-3, il est inséré un article R.\* 462-4-4 ainsi rédigé :

« Art. R.\* 462-4-4. - Les attestations accompagnant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sont fournies sous l'entière responsabilité du déclarant. » ;

3° A l'article R.\* 462-5, les mots : « courrier électronique » sont remplacés par les mots : « échange électronique » ;

4° A l'article R.\* 462-7, après les mots : « dans un site classé » sont insérés les mots : « ou en instance de classement » ; 5° A l'article R.\* 462-9, les mots : « courrier électronique » sont remplacés par les mots : « échange électronique ».

## Article 9

Hormis le 1° de l'article 5, les dispositions du présent décret sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.

## Article 10

La ministre de l'égalité des territoires et du logement est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 27 février 2014.

Jean-Marc Ayrault

Par le Premier ministre :

La ministre de  
l'égalité des territoires  
et du logement,  
Cécile Duflot

URBANISME

## Affichage publicitaire : Villeurbanne, pionnière de l'antipub

Françoise Sigot | Retours sur expériences | Publié le 29/01/2015

**Alors que la ville de Grenoble a annoncé récemment vouloir mettre un coup d'arrêt à l'affichage publicitaire, celle de Villeurbanne avait pris une telle décision dès 2001. L'occasion pour le Club technique de revenir sur cette expérience et d'en tirer les enseignements.**



Quand Grenoble fait le buzz en s'attaquant aux panneaux publicitaires, Villeurbanne rappelle volontiers qu'elle est, depuis longtemps, passée à l'action. C'est dès le mandat 2001-2008 que cette municipalité a fait de la réglementation de la publicité l'un de ses axes forts. Dix ans après l'adoption d'un nouveau règlement de publicité, la mairie estime avoir atteint son objectif en limitant l'impact financier. « Nos recettes publicitaires sont passées d'environ 110 000 euros par an à 22 000 euros en 2007, pour remonter à 66 000 euros aujourd'hui, grâce à la loi de modernisation de l'économie modifiant l'assiette des taux des taxes que nous avons appliquée dès 2009. En parallèle, dans la logique d'amélioration du cadre de vie, nous avons retravaillé la limitation de l'encombrement du domaine public par les chantiers et les terrasses. Ces deux sources de recettes nous apportent environ 110 000 euros par an », relativise Franck Neyron, chargé de mission « qualité espace public, paysage et urbanité » au sein de la direction du développement urbain.

### Faire respecter la réglementation

De 582 panneaux de 8 m<sup>2</sup> en 2001, la ville n'en compte plus que 150. Pour les chantiers, la nouvelle réglementation s'est inscrite dans un contexte favorable puisqu'environ 1 300 logements sont construits chaque année. Présentée durant la campagne de 2001, la charte « A nous la belle ville », visait à « embellir le paysage ». Ce programme incluait notamment le ravalement des façades, la propreté de l'espace public, la création de parcs et jardins et la limitation de la publicité.

« Nous avons d'abord fait respecter le code de l'environnement et le règlement communal », souligne Franck Neyron. Les annonceurs et propriétaires privés ayant pris des libertés avec la règle ont donc été priés de revoir leur copie. « Une quarantaine de panneaux de 12 m<sup>2</sup> ont été démontés », précise Franck Neyron. La mairie a aussi fait le ménage dans ses conventions passées avec les afficheurs et arrivant à terme. Exit une dizaine de panneaux de plus. Enfin, en limite d'agglomération, la municipalité a fait des rappels à la règle au sens du code de la route le long du boulevard périphérique. Et en centre-ville, elle a pris un arrêté de



protection des immeubles pittoresques. De quoi supprimer encore une dizaine de panneaux.

## **Patience et pédagogie**

En parallèle, un groupe de travail réunissant afficheurs, architectes des Bâtiments de France et représentants de la préfecture a rédigé un nouveau règlement communal de publicité - le précédent datait de 2004. Lequel prévoit également de nouvelles règles pour les enseignes. Autant d'actions menées avec des conseils et avec force explications auprès des afficheurs. « La démarche a été conduite de manière concertée avec l'objectif d'agir sur l'ensemble des règlements influant sur le domaine public et privé. Elle a eu un impact minime pour nous, soit une dizaine de mobiliers en hyper-centre », reconnaît Albert Asséraf, directeur « stratégie, études et marketing » chez JC Decaux France. Au final, les rares litiges se sont réglés à l'amiable.

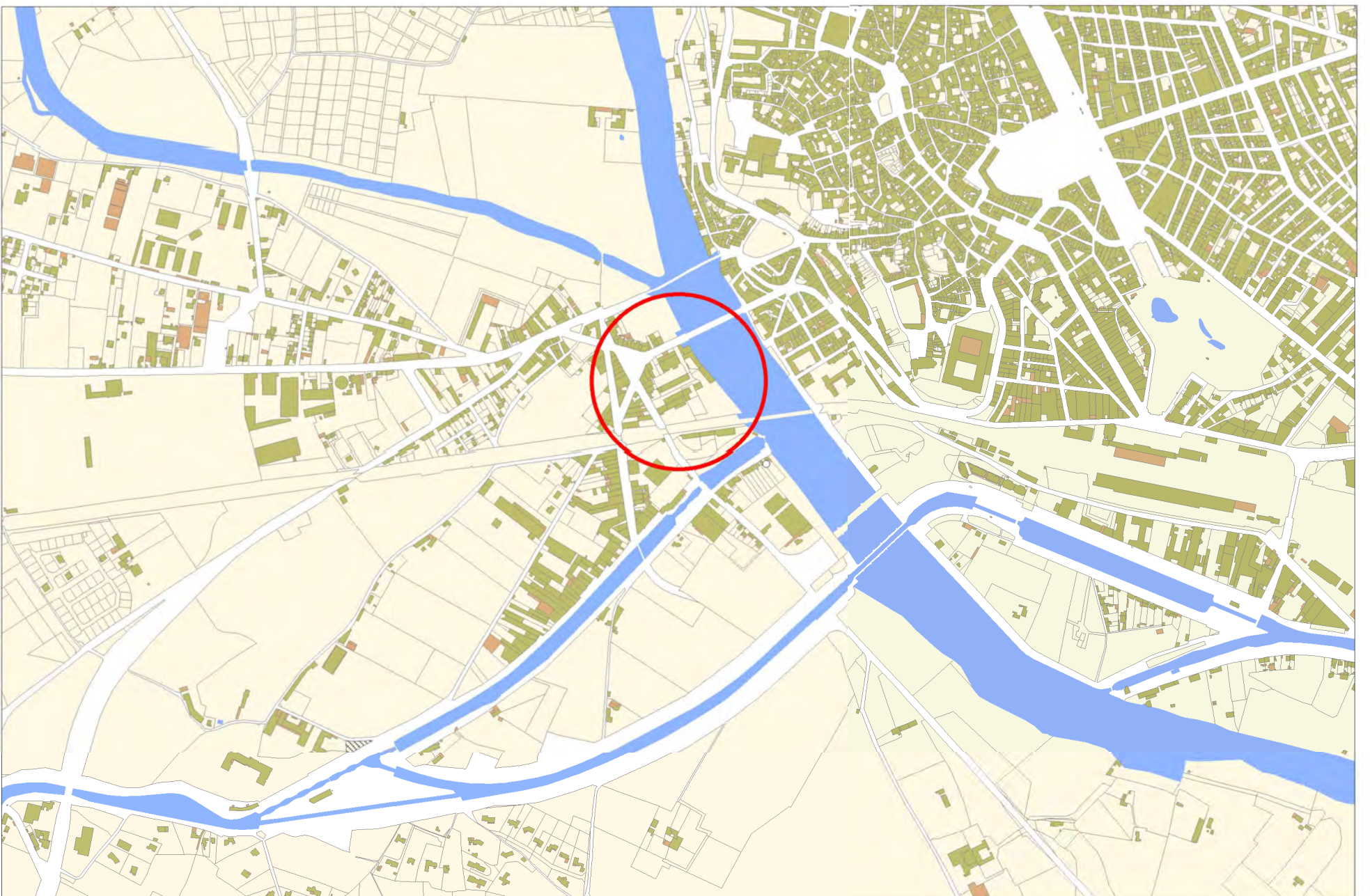
### **« Tous les règlements locaux de publicité devront être revus avant 2020 » – Thierry Vlimant, conseil en communication et en publicité extérieure, directeur associé de Cadre et cité.**

« Les conditions d'installation des panneaux publicitaires et enseignes sont régies par le code de l'environnement. Néanmoins, localement, les villes et les intercommunalités peuvent, si elles le souhaitent, définir leur propre règlement local de publicité. Depuis la loi dite Grenelle 2 datant de 2010, la procédure permettant de définir un règlement local répond aux mêmes règles que celles requises pour élaborer un plan local d'urbanisme. A partir de 2020 et si elles font parties d'une intercommunalité compétente en matière de PLU, les communes perdront leurs compétences en ce domaine. Tous les règlements locaux existants devront donc être revus avant cette échéance et être définis non plus par les communes, mais par les intercommunalités dont elles sont membres. »



**PLAN 1**

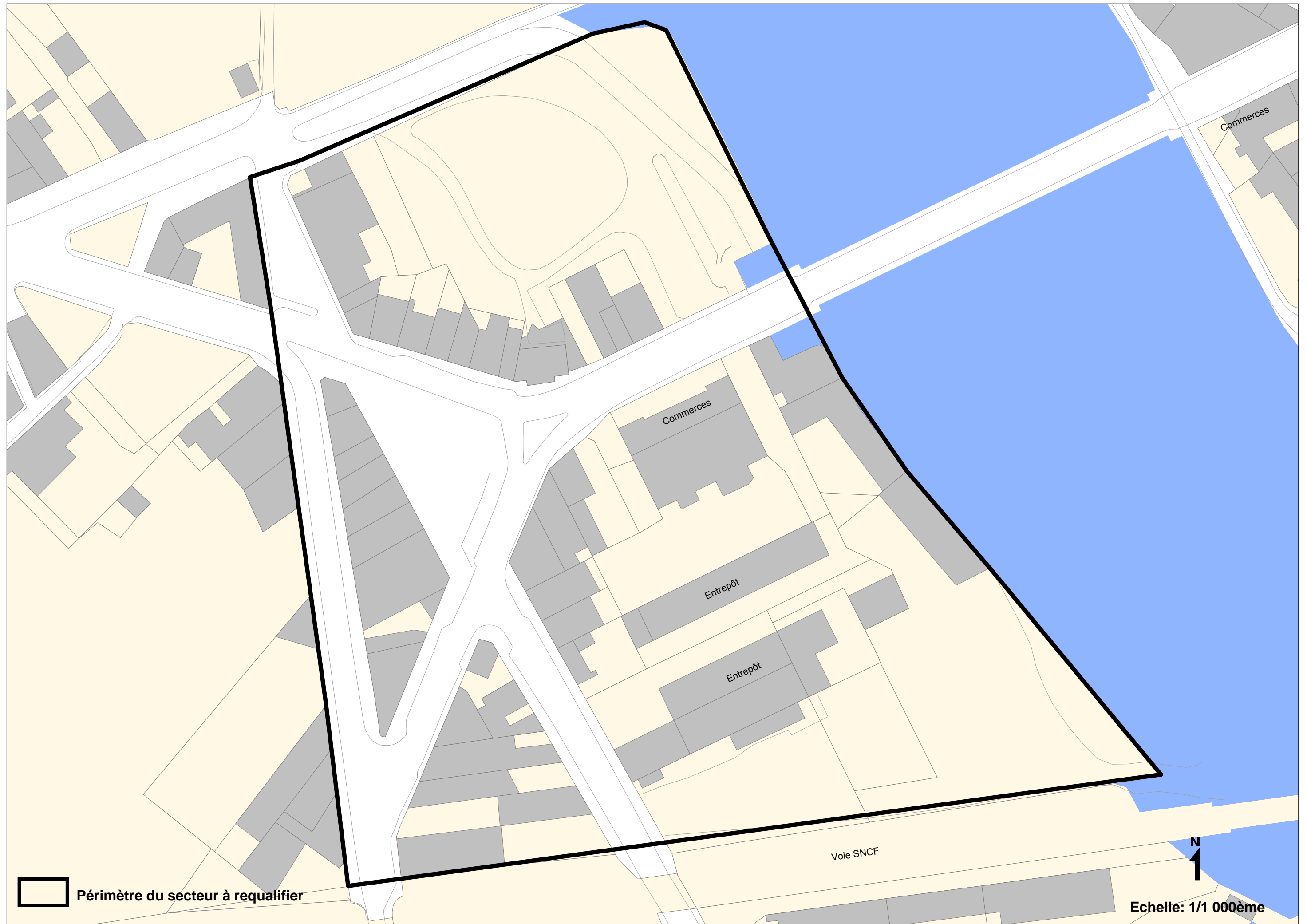
**Situation géographique du quartier Beausite - Commune d'INGEVILLE - 2015**

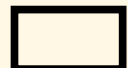


Echelle: 1/10 000ème

*Le plan n'est pas à rendre avec la copie*





 Périmètre du secteur à requalifier

N  
↑  
Echelle: 1/1 000ème