

de l'activité économique et du commerce.
 Enfin, le cas échéant, l'établissement public foncier local pourra être sollicité afin de procéder à des acquisitions foncières par le compte de la ville.

L'ensemble de ces acteurs sera associé à l'élaboration d'un diagnostic partagé permettant d'analyser le potentiel foncier et urbain et l'articulation des différentes politiques sectorielles. Ils seront également associés lors de l'élaboration des études préalables, temps nécessaire pour considérer tous les aspects de l'opération (foncier, pollution, réseaux, étude de marché, faisabilité financière et technique, programmation)

Enfin, le comité technique et le comité de pilotage seront également associés lors des études pré-opérationnelles, dans un souci d'évaluation des dispositifs mis en place et d'une approche itérative du projet : évolution en fonction du contexte économique, de nouvelles opportunités ou besoins.

Ce type d'opérations se développant sur plusieurs années, le comité technique et le comité de pilotage suivront les différentes phases de réalisation jusqu'à la dernière livraison.

Des indicateurs seront mis en place afin d'assurer l'évaluation du projet.

CONCOURS ou EXAMEN

donnant accès à l'emploi de :

Ingénieur territorial

à titre interne (1)

à titre externe (1)

au titre du troisième concours (1)

Spécialité: Urbanisme aménagement et paysage. Option Urbanisme

Épreuve de Projet

Date de l'épreuve: 18.06.15

Colonne réservée à l'Administration

Numéro de correction

5

Numéro d'anonymat

Note attribuée (réservé au jury)

10,75

Visa du jury ou de la Commission de Surveillance

Question 1.

A INGEVILLE,

Note à l'attention de Madame la directrice adjointe chargée de l'urbanisme

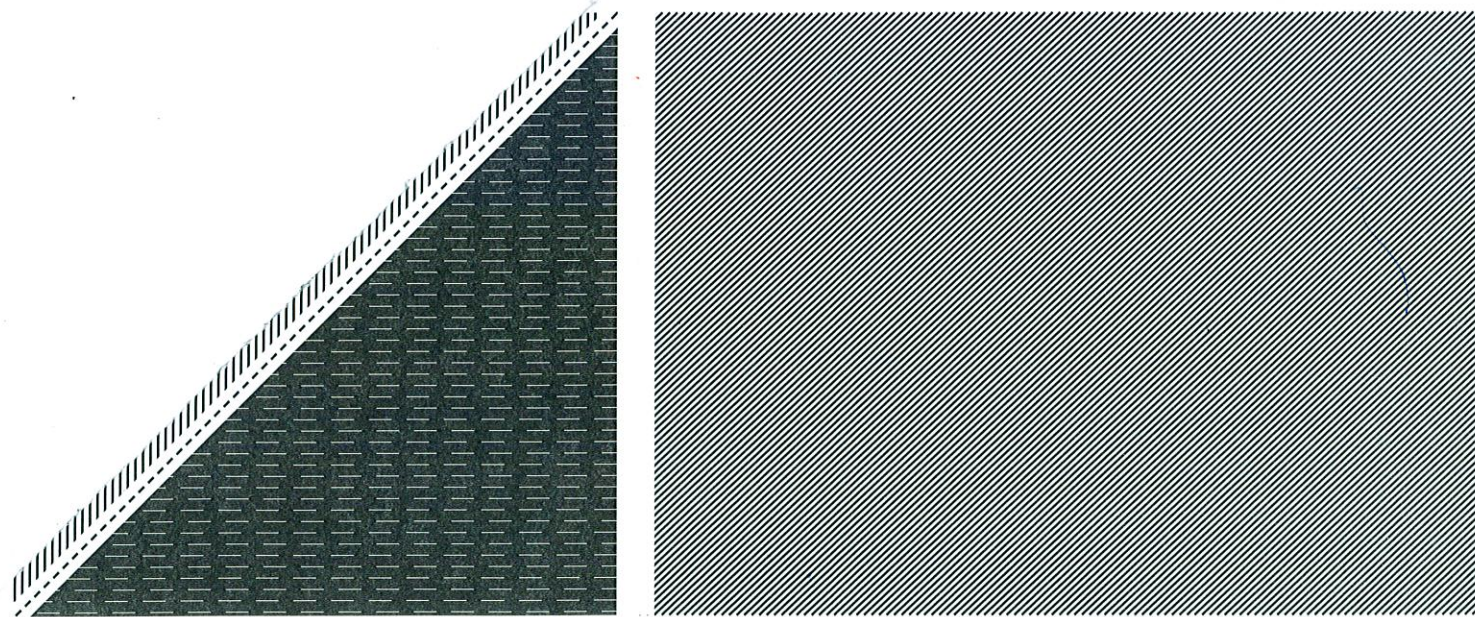
Objet: Préconisations de programmation pour la requalification du quartier de Beausite.

La commune d'INGEVILLE souhaite engager une opération de requalification urbaine du secteur de Beausite.

Ce site, présentant de multiples enjeux, a vocation à jouer un rôle important dans le développement urbain de la ville.

Compte tenu des différentes problématiques présentes sur le secteur, une démarche

(1) Cocher la case correspondante



partenariale, transversale et itérative
deura être mise en place.

La présente note exposera donc dans un
premier temps le dispositif de pilotage technique
et politique à mettre en œuvre. Dans un deuxième
temps, elle dressera un état des lieux et un
diagnostic du secteur. Et enfin, dans un troisième
temps, un document de programmation urbaine,
associé d'un schéma d'aménagement du quartier
(voir plan joint en annexe) sera établi.

1. Dispositif de pilotage technique et politique

La transversalité des thématiques étudiées
et la multiplicité des acteurs nécessite la
mise en place d'une démarche projet.

Deux instances doivent être mises en place :

- un comité de pilotage constitué d'élus
chargés du suivi politique du projet.
- un comité technique constitué de techniciens
chargés d'alimenter la réflexion du comité de
pilotage et d'assister le chef de projet (responsable
du service de l'urbanisme périscolaire) dans la
conduite de sa mission.

Chaque étape du projet sera validée en
municipalité et, le cas échéant présentée en
conseil municipal.

Le comité technique regroupera l'ensemble des
thématiques abordées par le projet : activité économique,
déplacement, habitat, patrimoine, environnement,
espaces publics, maîtrise d'ouvrage, VRD...

Compte tenu des domaines de compétence sollicités,
les techniciens et élus de la communauté de communes
seront associés, notamment sur les thématiques
déplacement, économie et habitat.

Par ailleurs, le secteur étant classé en secteur
sauvegardé, la commission locale du secteur
sauvegardé et l'Architecte des bâtiments de
France seront associés à la démarche.

L'ANAH et l'Etat seront également sollicités
dans le cadre des opérations de requalification
de l'habitat (repérage des copropriétés fragiles
et subvention).

Les acteurs économiques seront également
associés à la réflexion sur la redynamisation

Le quatrième point fort d'attractivité est donc la présence du fleuve et du canal (trame bleue) et la proximité du patrimoine naturel et agricole (trame verte) mais également d'un patrimoine bâti sur lequel peuvent s'appuyer des activités touristiques et récréatives.

3. Préconisations de programmation.

Suite au diagnostic, les préconisations de programmation sont les suivantes.

* Axe 1: révéler le potentiel "entrée de ville" en restructurant les déplacements

L'objectif est de renforcer les liens vers le centre ville mais également de faire du site de Beausite la porte d'entrée vers le centre ville.

Cette programmation permettra par ailleurs de développer l'habitat et l'activité économique sur le secteur.

Le secteur devrait être desservi à court terme par une ligne de bus à haut niveau de service. Néanmoins, compte tenu de la topographie du site, la solution d'un transport par câble pourrait être étudiée. Elle permettrait de renforcer l'attractivité du site et de diminuer la circulation automobile dans un centre historique très dense.

Le site étant desservi à court terme en transport en commun, et compte tenu de la proximité du centre historique, il apparait opportun d'envisager la création d'un parking relais. Ce dernier, tout en participant à la limitation de la circulation au centre ville concourra également à l'attractivité économique du secteur, en offrant des places de stationnement aux acheteurs, aux clients et visiteurs. Ce parking, pourrait être mutualisé, et répondre également aux besoins des habitants.

2. Etat des lieux et diagnostic du secteur de Beausite.

La Ville d'INGEVILLE est attractive et a vu sa population augmenter au cours des trois dernières années. Pourtant, le secteur de Beausite se caractérise par une vacance importante de ses logements, et la faible proportion de résidences principales (8,5%).

principales (59,9%).

Le site, bien qu'intégré dans le périmètre de protection du secteur sauvegardé comprenant le centre-ville historique est coupé de ce dernier par le fleuve et une différence altimétrique de près de 400 mètres.

Cette situation géographique en a longtemps fait le site d'accueil adapté par les activités d'entrepôt, aujourd'hui désaffectés et présentant un fort intérêt patrimonial.

En revanche, le secteur présente peu d'habitat (326 logements) en majorité de type individuel (61,6%) de grande taille (60% T4 et T5) le secteur n'est pas desservi par les transports en commun et ne bénéficie pas de commerces.

Le secteur devrait néanmoins être desservi à court terme par une ligne de bus à haut niveau de service.

Au sud du secteur, de l'autre côté de la voie ferrée, se situe un canal fluvial, haut lieu touristique de navigation.

Sur la base de cet état des lieux, le diagnostic suivant peut être élaboré :

- Le premier enjeu est de relier des liens avec la ville centre d'une part et avec le canal fluvial d'autre part. Un travail pour reprendre aux coupures urbaines générées par le fleuve, la topographie et la voie SNCF est à engager.

Cette réflexion sur les déplacements est un préalable indispensable au projet.

La situation du secteur de Beausite par rapport à la ville-centre peut en effet en faire une porte d'entrée principale.

Cette situation d'entrée de ville est le premier point fort d'attractivité du secteur.

- Le deuxième enjeu est l'enjeu lié à l'habitat.

Ce secteur peu attractif et principalement occupé par des retraités ne bénéficie ni de l'accès aux transports en commun ni de l'accès au commerce. Un travail sur l'accessibilité du quartier, pour les personnes âgées est donc à engager.

En parallèle, la recherche d'une mixité sociale et générationnelle est à rechercher.

Compte tenu du profil des habitants et du taux de vacances et de résidences secondaires, le deuxième point fort d'attractivité est la forte mutabilité foncière de ce secteur.

- Le troisième enjeu est lié au développement économique. Le secteur bénéficie d'une situation privilégiée : il est bien desservi par les voies de communications et peut bénéficier des pôles d'attractivité touristiques liés à la ville historique et au canal fluvial. Par ailleurs, les entrepôts constituent un patrimoine valorisant, à valoriser.

L'enjeu est donc de trouver des activités à forte valeur ajoutée, compatibles avec la présence d'habitat à proximité et adaptés à l'occupation de ce type de patrimoine.

Le troisième point d'attractivité est lié au patrimoine industriel de qualité fortement valorisable par des activités tertiaires de haut niveau à forte valeur ajoutée.

- Enfin, le quatrième enjeu est lié au patrimoine naturel et bâti du secteur.

L'ensemble des aménagements doivent être réalisés dans une perspective de développement durable.

Compte tenu de l'emplacement du site, en bordure du fleuve et à proximité d'un canal au sud et d'une rière au nord, il apparaît intéressant de travailler sur la trame bleue.

Dans la même logique, le secteur étant situé en bordure de zone agricole, un travail sur la trame verte devra être engagé.

Enfin, la préservation et la valorisation du patrimoine sera en axe fort du projet, conformément aux dispositions énoncées dans le Secteur sauvegardé. Le patrimoine ^{que} constitue le patrimoine fluvial est également un atout du site.

Enfin, les modes actifs seront favorisés par le développement de cheminements vélos et piétons. le long du fleuve, en direction de la passerelle existante.

« le deuxième axe de développement: favoriser et revitaliser l'accès à la propriété et assurer une mixité générationnelle.

La programmation comportera donc la réalisation d'une résidence inter-générationnelle. 30% de ces logements seront réalisés en locatif social, le reste en accession aidée, intermédiaire et libre. Cette mixité permettra d'équilibrer financièrement l'opération.

Les deux tiers de ces logements, jumelés, seront destinés à des personnes âgées et à de jeunes familles. La résidence comportera principalement des petits logements,

les grands logements étant d'ores et déjà surreprésentés sur le secteur. Par ailleurs, une offre de petits logements sera plus en adéquation avec la solvabilité des ménages.

L'accent sera également mis sur l'accession aidée. Cette résidence inter-générationnelle bénéficiera de locaux communs, favorisant la convivialité et participant également à la limitation du coût du logement.

En parallèle de cette opération, d'autres opérations d'habitat seront favorisées sur le secteur. Elles pourront être réalisées suite à la démolition d'un bâti existant jugé trop dégradé.

Une étude sur les besoins et la solvabilité des ménages sera engagée afin de connaître précisément le type d'habitat à proposer. Ce travail sera mené en partenariat avec les bailleurs et les promoteurs. La programmation, affinée, pourra être inscrite dans le PLU afin d'être opposable.

Le bâti existant, dans la mesure du possible sera réhabilité. Il pourra également donner lieu à des opérations de renouvellement urbain.

* Troisième axe: redynamisation de l'activité économique et du commerce.

Le travail sur les déplacements permettra de développer l'attractivité économique sur le secteur. Cette attractivité sera renforcée par un travail sur les espaces publics.

La localisation et la nature des entrepôts (bâtiments patrimoniaux) est adaptée à l'accueil d'activités de type artistique, artisanat d'art, atelier d'artistes, ateliers pour tertiaire de haut niveau, coworking...

Il est donc proposé pour accompagner ce type d'activités de créer une espace ouvert événementiel, pouvant accueillir des événements du type cirque, manifestations diverses, concerts...

Le développement d'activités économiques et de l'habitat permettra de développer un commerce de proximité sur le site d'ores et déjà existant. Il pourra être complété par un marché de plein vent, en sairie, une fois par semaine.

Une offre de restauration et de loisirs (bars...) pourra également se développer lorsque le nombre d'habitants et d'employés sur le site sera suffisant.

La programmation économique sera retravaillée avec les acteurs économiques locaux, la CCI et la communauté de communes afin de répondre aux besoins du marché et de ne pas entrer en concurrence avec d'autres opérations économiques sur le territoire.

* quatrième axe fort:

Préserver le patrimoine bâti et le patrimoine naturel.

Afin de recréer un lien avec le fleuve, un travail sur les berges sera engagé.

La typologie existante sera préservée et éhffée. Une coulée verte sera ainsi créée, s'appuyant sur les plantations existantes le long de la voie SNCF et suivant les berges du fleuve.

La prise en compte du risque éventuel d'inondation lié au fleuve devra être étudiée en priorité de sauvegarde et de mise en valeur.

Afin de favoriser l'appropriation des berges par la population, un parc sera menagé au nord du secteur. Cette espace récréatif, constitué d'une trame verte, permettra également de bénéficier des perspectives paysagères sur le centre ancien, situé 400 m plus haut. Par ailleurs, en fonction des analyses de pollution du site, des jardins partagés pourront être créés et animés par des associations. Le patrimoine bâti existant sera conservé et valorisé dans le cadre d'une requalification économique.

Le développement durable du site sera également étudié sous l'angle énergétique, eaux pluviales,

Question 2.

des collectivités disposent de différentes procédures afin de valoriser le patrimoine bâti.

Avant d'engager ce type de procédure, il est nécessaire d'effectuer un diagnostic approfondi de l'existant. Une première mission d'état des lieux et de diagnostic doit donc être confiée à un bureau d'étude spécialisée par le biais d'un marché public.

Le diagnostic analyse la structure urbaine, l'état du bâti, l'occupation du site, la structure foncière, la mutabilité du secteur.

Il permet de faire ressortir le niveau de travaux à mettre en œuvre en fonction de l'insalubrité, de la solvabilité des propriétaires et d'identifier les points durs.

Sur la base de ce diagnostic, différentes procédures peuvent être engagées. Les différents actions sont menées en partenariat avec l'État et l'Agence Nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH).

* Opération d'amélioration de l'habitat (OAH)

Il s'agit d'un dispositif principalement incitatif.

Une première phase d'étude pré-opérationnelle permet d'identifier les travaux à mettre en œuvre par améliorer l'habitat.

En fonction de l'enveloppe financière disponible, la liste des travaux subventionnables ainsi que

* ZPPAUP - AVAP

les procédures précédemment présentées sont des procédures opérationnelles. Il est également possible de mettre en place des procédures de planification afin de valoriser le bâti existant.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est une servitude d'utilité publique. Compatible avec le PADD du Plan local d'urbanisme, elle comporte un diagnostic portant sur les aspects architecturaux, urbains, paysagers, patrimoniaux et environnementaux.

Sur la base de ce diagnostic, un règlement est établi. Il fixe :

- les règles de qualité architecturale des constructions et aménagements, de conservation ou de 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'économie d'énergie.

Le règlement est assorti d'un document graphique faisant apparaître le périmètre de la zone et la(s) typologie(s) du bâti.

Le montant des subventions sont fixés par arrêté.

Ces actions sont incitatives. Une phase d'animation est donc engagée dans un deuxième temps afin d'inciter les propriétaires et les copropriétés à effectuer des travaux.

Les OPAIt présentent l'avantage d'être peu coûteuses et de susciter la requalification de quartier. Cependant, leur réussite dépend de la volonté des propriétaires à effectuer des travaux. Le travail d'animation et de sensibilisation est donc capital.

* Arrêté d'insalubrité réparable

En cas d'insalubrité avérée, la collectivité dispose d'outils pour mettre les propriétaires en demeure de réaliser des travaux. Si les propriétaires ne mettent pas eux-mêmes en œuvre les travaux, la collectivité peut ^{faire} effectuer ces travaux et les mettre à la charge du propriétaire.

Résorber l'insalubrité permet la valorisation des constructions voisines et peut être un élément déclencheur d'une requalification, par les propriétaires ou par mutation, du secteur.

* Operation de restauration immobilière. (ORI - PRI).

Sur la base d'un diagnostic, les collectivités ont la possibilité de définir un périmètre de restauration immobilière. Sur proposition des collectivités, une déclaration d'utilité publique peut être prise afin de fixer les travaux à mettre en œuvre pour restaurer le bâti existant. Ces travaux sont mis à la charge du propriétaire qui peut en outre partie bénéficier

d'une défiscalisation si la construction se situe dans un secteur sauvegardé ou une ZPPAUP - AUAP. Si le propriétaire n'effectue pas les travaux, la propriété des biens est transférée à la collectivité.

* Resorption de l'habitat insalubre

En cas d'insalubrité irréductible, le dispositif loi Vivien permet aux préfets de fixer par arrêté les travaux nécessaires à la sortie de l'insalubrité. Si ces travaux ne peuvent être effectués par le propriétaire, les bâtiments sont transférés à la collectivité à la valeur du terrain nu, hors démolition. Le dispositif permet aux collectivités de réaliser des opérations de curetage.

* Zone d'aménagement concerté (ZAC)

La valorisation du patrimoine bâti peut également être mise en œuvre dans le cadre d'un ZAC prévoyant la démolition - reconstruction ou requalification des espaces.

L'AVAP est créée à l'initiative d'une commune ou d'un EPCI compétent en matière d'urbanisme.

Dès que l'AVAP est approuvée, elle est opposable aux autorisations d'urbanisme.

L'outil AVAP permet ainsi d'établir un ensemble de prescriptions sur un périmètre et de rendre le respect de ces prescriptions obligatoire dans tous les cas de la réalisation de travaux.

Cependant, elle ne permet pas d'imposer aux propriétaires de réaliser des travaux.

Enfin, les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), créés par l'Etat, permettent également la mise en valeur du patrimoine bâti en préservant l'existant, en prescrivant des travaux de restauration ou de démolition et en fixant des prescriptions opposables aux autorisations d'urbanisme.

Question 3

Note à l'attention de la
directrice générale de l'urbanisme

Objet: Campagne de ravalement obligatoire des façades
Réf: Code de l'urbanisme.

Afin d'accompagner la requalification du quartier de Beausite, il est proposé de mettre en œuvre une campagne de ravalement obligatoire des façades.

La présente note exposera dans un premier temps les pré-requis en matière réglementaire et, dans un deuxième temps, les différentes phases d'action et les sanctions à mettre en œuvre en cas de non réalisation.

I. Pré-requis en matière réglementaire.

Le décret du 27 février 2014 a apporté des modifications au régime des autorisations d'urbanisme.

Les travaux de ravalement, auparavant soumis à déclaration préalable, sont désormais dispensés de formalité, sauf dans les secteurs et espaces protégés, ou dans un périmètre délimité par un PLU ou dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement.

Il est donc nécessaire, afin de pouvoir contrôler les travaux de ravalements, de préparer une délibération motivée soumettant les travaux de ravalement à autorisation, et de la soumettre au prochain conseil municipal.

Les travaux de ravalement seront soumis à autorisation sur la totalité du territoire communal. La motivation portera sur la nécessité d'accompagner les travaux de requalification engagés par la commune et sur la volonté de garantir une harmonie des façades (couleur, matériaux, procédés) à l'échelle de la ville.

II. Phases d'action et sanctions liées à la campagne de ravalement des façades.

* Etude préalable en lien avec l'architecte des bâtiments de France.
Un diagnostic sera lancé afin de délimiter le périmètre de ravalement obligatoire ainsi que les constructions concernées.
L'étude portera également sur les modalités du ravalement : choix des coloris et matériaux.

* Arrêté d'injonction.
Sur la base du diagnostic, un arrêté de ravalement sera pris, désignant les constructions concernées par le ravalement obligatoire ainsi que les modalités du ravalement et les délais de réalisation.

Le ravalement obligatoire sera motivé par la nécessité d'accompagner la requalification totale du quartier de Beausite.

L'arrêté de ravalement sera notifié à l'ensemble des propriétaires concernés.

* Délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Le respect des prescriptions établies dans le cadre de l'arrêté de ravalement, en partenariat avec l'ABF, sera vérifié dans le cadre de l'instruction des déclarations préalables. L'instruction permettra de vérifier que les travaux planifiés sont bien conformes aux exigences de l'ABF.

* En cas de non réalisation par les propriétaires.
En cas de non réalisation des travaux de ravalement par les propriétaires, les travaux seront effectués par la collectivité et mis à la charge du propriétaire.

* En cas de non respect de l'autorisation d'urbanisme.
En cas de non respect de l'autorisation d'urbanisme, la collectivité dressera un procès verbal d'infraction et le transmettra au procureur de la République.

* En cas d'insolvabilité des propriétaires.
Pour les personnes âgées aux revenus très modestes, il est possible d'imposer qu'en cas de départ en maison de retraite ou de décès, le ravalement soit imposé dans les actes notariés aux héritiers ou acheteurs.

Le troisième désagrément est d'ordre environnemental.

La publicité constitue une nuisance visuelle qui peut également être une nuisance lumineuse la nuit.

Par ailleurs, la publicité en ville représente un coût environnemental en terme d'énergie mais également de support physique non négligeable.

En conclusion, compte tenu du contexte économique et du jeu des acteurs économiques, il est difficile d'interdire la publicité en ville. Néanmoins, il peut apparaître intéressant de l'encadrer par l'intermédiaire d'un règlement local de publicité afin de limiter ses désagréments.

Question 4.

Note à l'attention du Maire

Objet : réglementation de la publicité en ville

Réf : Code de l'environnement.

Un règlement national régit l'implantation de publicité en ville. Néanmoins, le code de l'environnement prévoit la possibilité, pour les collectivités, compétentes en matière de Plan local d'urbanisme, d'élaborer un règlement local de publicité.

La présente note exposera dans un premier temps les grands principes de la réglementation de la publicité en ville et dans un deuxième temps les avantages et les désagréments de favoriser ou non la publicité en ville.

A. Les grands principes de la réglementation de la publicité en ville.

A.1. Contenu du règlement local

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 également définir une ou plusieurs zones dans lesquelles l'aspect extérieur d'un local commercial ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

A.2. Procédure d'élaboration.

Le règlement local de publicité est élaboré, révisé ou modifié conformément aux procédures d'élaboration, de révision ou de modification de Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Lors de l'élaboration du règlement, l'avis de toute personne

compétente peut être recueilli.

Le projet de règlement arrêté est transmis, par 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.

Le projet de règlement est ensuite soumis à enquête publique puis approuvé par l'assemblée délibérante de la collectivité (ici le Conseil municipal).

L'élaboration du règlement de publicité peut intervenir conjointement à l'élaboration du PLU.

Le règlement local de publicité est ensuite annexé au plan local d'urbanisme.

A.3. Conséquences de la création d'un règlement local de publicité:

Lorsqu'un règlement local de publicité existe, les compétences en matière de police de la publicité sont exercées par le maire et non par le préfet.

La création d'un règlement local de publicité permet également de créer une taxe sur la publicité.

B. Avantages et désagréments de favoriser ou non la publicité en ville.

Le principal avantage de favoriser la publicité en ville est un avantage financier.

La publicité implantée sur des équipements urbains, tels que les abris de bus, ~~constitue~~ constitue pour les collectivités une

source de financement non négligeable. Elle permet par ailleurs de financer certains services par le biais de contractualisation avec les entreprises commercialisant des panneaux publicitaires.

La publicité en ville permet également aux différents acteurs économiques de se faire connaître (commerces, entreprises locales) et de renforcer leur implantation territoriale.

D'une façon générale, la publicité en ville, en tant qu'activité économique, peut constituer une source de richesse économique.

La publicité en ville présente néanmoins de nombreux désagréments.

Le premier désagrément est d'ordre esthétique.




Un panneau publicitaire, par nature, doit être vu. Or ce besoin de visibilité peut nuire au patrimoine urbain et architectural avoisinant. Cette nuisance visuelle est accrue par la multiplication des annonceurs et des acteurs souhaitant communiquer.

Le deuxième désagrément est lié à la visibilité de la communication institutionnelle.



Les panneaux publicitaires sont en effet des informations qui viennent parasiter l'information liée au fonctionnement urbain et à la vie collective de la commune.

Ainsi la signalétique, les panneaux directionnels, les informations culturelles, associatives ou sportives ou encore les informations institutionnelles perdent de leur visibilité.

Axe 1: Reveler le potentiel "Entrée de ville":

-  Transport en commun
-  cheminements modes actifs
-  Parking relais / Parking silo




Axe 2: Favoriser l'accession à la propriété et assurer une mixité générationnelle.

-  Residence inter-générationnelle
-  Programme de logements

Axe 3: Redynamisation de l'activité économique et du commerce.

-  Entrepôts réhabilités en herminette de haut niveau
-  Commerces
-  Activités économiques autres, Activités d'accompagnement.

Axe 4: Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.

-  mise en valeur de la rypisylve et de la trame verte
-  retravailler le lien avec le plan de + perspectives paysagère urbaine
-  espaces récréatifs

 Périmètre du secteur à requalifier

