

# SERIAL PLANNERS

# 4 >>> Mai 2012

la newsletter de

CITADIA 

## ACTU

### ■ Côté ZAC et Projet Urbain :

Roquebrune Cap-Martin (06) : reconversion de la base aérienne en écoquartier

Viry-Châtillon (91) : étude de renouvellement et master-plan du centre ville

Saint-Mars-la-Jaille (44) : AMO, étude centre-bourg et création d'un quartier durable

Milhaud (30) : aménagement du site du chemin du Creux

Villeneuve-Loubet (06) : élaboration d'un schéma d'aménagement et définition d'orientations de développement durables sur le secteur des Plans

### ■ Côté Planification :

Pays d'Arles (13) : stratégie foncière du SCoT

Val d'Europe (77) : finalisation du SCoT

Pays de Laval et de Loiron (53) : AMO du SCoT

Aix-en-Provence (13) : expertise du projet de PLU

Quimper (29) : élaboration du PLU

Montévrain (77) : élaboration du PLU

Montesquieu (33) : élaboration du SADDi de la Communauté de Communes

Nantes Métropole (44) : élaboration du PLU de Bouguenais

Saint-Cannat (13) : élaboration du PLU

Bois-Colombes (92) : élaboration du PLH

### ■ Côté Environnement :

Communauté d'Agglomération Rennes Métropole (35) : Ecocité ViaSilva 2040 - Evaluation environnementale et expertise écologique

Toulouse (31) : trames verte et bleue des documents d'urbanisme pour le CVRH

Agglomération Tourangelle (37) : volet environnemental du SCoT

Gard Rhodanien (30) : réalisation des études sectorielles et du PADD du SCoT

## EDITO

### L'urbanisme, c'est maintenant !

**Monsieur le Président, mesdames et messieurs les candidats malheureux.**

**Je tenais à vous féliciter d'avoir, au cours de vos campagnes surmédiatisées, réussi à éviter avec brio tous les sujets qui font société : rien sur la culture ou les transports, si peu sur le logement ou l'environnement, etc.**

**Nous voilà bien dans l'embarras, nous qui croyons chaque jour un peu plus que c'est la société, donc la Politique, qui fait les villes. Nous qui pensons devoir aménager la société autant que le territoire.**

**Mais vous n'êtes pas à meilleure enseigne, puisque vous devez assumer les peurs irrationnelles de ce monde rural réactionnaire et l'égoïsme froid de la gentry bien-pensante de ces centres villes reconquis. Sécurité et solidarité...bout à bout ou dos à dos ?**

**Alors, laissez-moi vous faire une proposition : et si nous remettions tous ces sujets au cœur d'une vaste expérimentation d'urbanisme ? Une sorte d'anti Grand-Paris qui prendrait naissance sur un terrain-vague, que nous passerions au tamis de l'expertise citoyenne et sur lequel nous sortirions du rapport possibilité/nécessité. Un projet sans autre intérêt que général, ancré sur le Droit à la Ville. Un projet dans l'époque, construit en cloud, et dont les racines informelles permettraient un développement rapide et une expression manifeste.**

**On commence quand ?**

**JULIEN MEYRIGNAC**



## Programme du Printemps de Citadia 2012

### > Séminaire Club Ville et Territoires / VINCI - vendredi 25 mai 2012 matin à Nanterre

Dans le cadre du séminaire « Les écoquartiers en pratique : six villes témoignent », Julien Meyrignac, est invité, avec Alexandre Chemetoff et Bernard Paris, à présenter une opération, en l'occurrence la ZAC Maria à Cannes (distinguée au Palmarès National des Ecoquartiers 2011, mention « Qualité du projet à la vie de quartier »).

### > Conférence / débat avec Jacques Donzelot « La ville et le territoire : un désir de reconquête » - vendredi 25 mai 2012 à 18h à Toulon

Dans le cadre du Théma #5 du Théâtre Liberté de Toulon « Le territoire en Liberté », et à l'invitation de Charles et Philippe Berling, Julien Meyrignac et Jacques Donzelot vont tenter de répondre aux multiples questions posées par les dynamiques urbaines et territoriales en œuvre (relégation, périurbanisation et gentrification), et tout particulièrement sur l'avenir des cœurs de villes.

### > Une dérive urbaine dans Toulon - samedi 26 mai 2012 à 10h à Toulon

Toujours dans le cadre de la théma #5 « le territoire en Liberté », le Théâtre Liberté de Toulon, le Club des <SYNC> et Aire Publique proposent le samedi 26 mai à partir de 10h une dérive urbaine dans Toulon pour dresser, par le récit, une « carte du tendre » de la ville.

### > Séminaire « la ville à l'horizon 2030 » - 12 juin 2012 à Metz

Aux côtés de Philippe Panerai, Nicolas Michelin et Bernard Reichen, Julien Meyrignac est invité par la ville de Metz à une table ronde consacrée aux visions prospectives de la ville française et européenne à l'horizon 2030. Ce séminaire est réservé aux élus locaux, membres du Conseil Economique et Social et fonctionnaires territoriaux.



## Un projet en œuvre : le PLU de Noirmoutier en l'Île

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Noirmoutier en l'Île associe une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®).

L'étude a démarré en octobre 2010 pour un arrêt du projet de PLU en mai 2012 et constitue un outil juridique adapté à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement respectant les impératifs du développement durable. Citadia a mené une réflexion approfondie, partagée et élargie pour dresser un état des lieux du territoire et ses perspectives de développement.

Retour sur les points clés du projet.

La commune de Noirmoutier en l'Île se devait, au travers de l'élaboration de son PLU, de relever 3 défis majeurs : maintien des possibilités d'accès au logement pour les jeunes ménages ; promotion d'une ville active proposant emplois et services ; respect des équilibres fragiles du territoire.

### > Un contexte riche

Les richesses environnementales et paysagères constituent en effet un atout essentiel pour la qualité de vie et l'économie du territoire, qui comprend 2/3 d'espaces naturels et agricoles. Le développement urbain s'est par le passé effectué aux dépens de ces espaces, fragilisant les ressources du territoire. Le projet a donc consisté à penser le développement exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine, en identifiant les secteurs mutables et/ou libres, et en y programmant le développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques.

### > Un PLU Grenelle 2 ambitieux

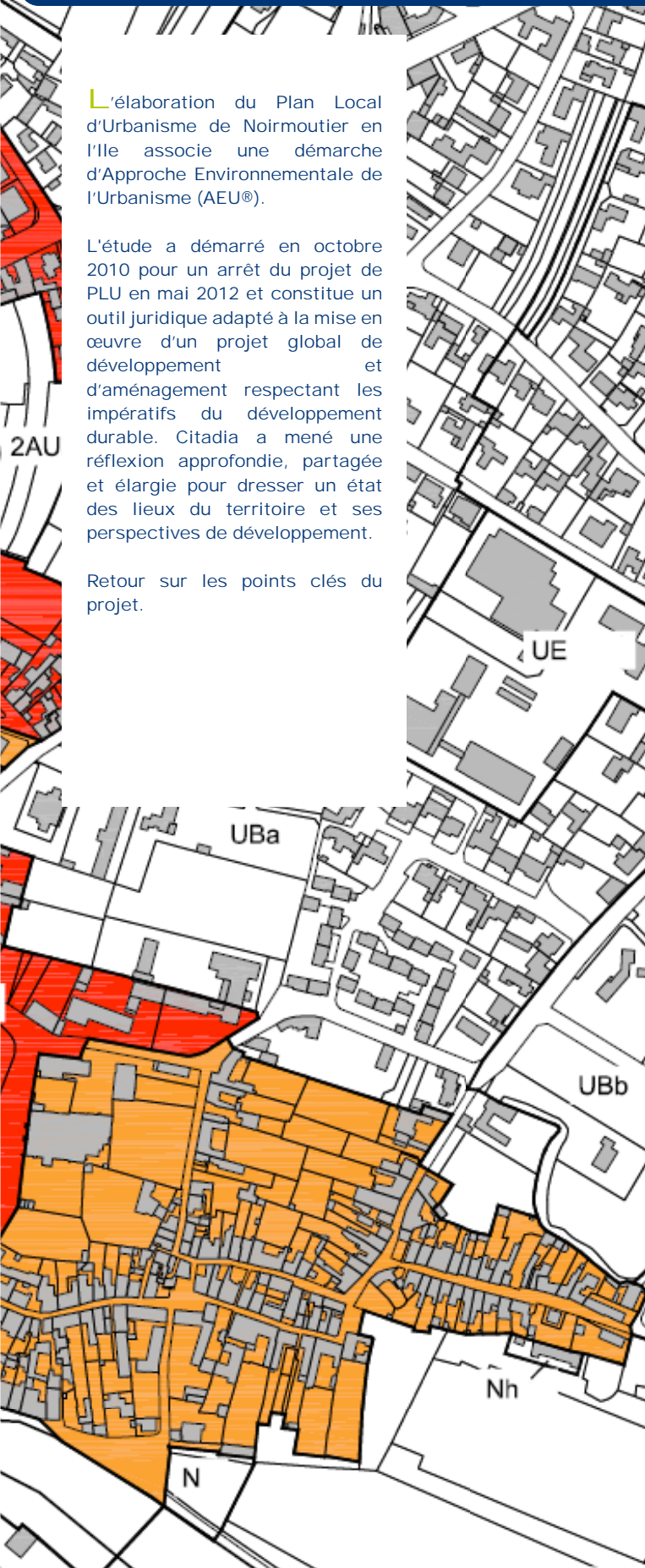
Assurant une véritable fonction opérationnelle et d'encadrement des actions et des opérations d'aménagement, le PLU de Noirmoutier en l'Île comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs stratégiques de développement, et notamment ceux situés sur les pourtours du centre-ville. Les défis majeurs de la commune y sont déclinés : obligations de respect d'objectifs de mixité sociale et générationnelle, nécessité de répondre à des critères de performance environnementale et énergétique renforcés ... Le PLU s'est également emparé des nouveaux outils issus du Grenelle 2, et comporte notamment un échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation, permettant d'utiliser le PLU comme un véritable outil de programmation urbaine.

Devant concilier recherche de la performance environnementale et mise en valeur de l'architecture, du patrimoine et du paysage, le PLU a permis certaines « ouvertures mesurées » en matière de réglementation de l'aspect extérieur des constructions, tout en cherchant à rester dans « l'esprit Noirmoutier » (volumes, couleurs, matériaux spécifiques...). L'élaboration du PLU a également mis en lumière la nécessité de revoir les règles issues de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU), en vigueur depuis 1994 sur la commune.

### > Des enjeux stratégiques complexes

Réaffirmant la stratégie d'encouragement des activités économiques prônée par la commune, le PLU apporte plusieurs éléments permettant de répondre à l'enjeu du maintien des activités « productives », largement concurrencées par les activités dont la saisonnalité est fortement marquée (tourisme, services, commerce estival...) : protection stricte de la plaine agricole en tant qu'outil de production, localisation de secteurs pouvant potentiellement accueillir des entreprises artisanales, identification de périmètres de protection du commerce de centre-ville, adaptation des règles d'urbanisme liées à l'hébergement touristique pour permettre son évolution ...

La démarche d'élaboration du PLU de Noirmoutier en l'Île a ainsi permis la définition d'un véritable projet urbain assurant une triple fonction : prévisionnelle et stratégique ; opérationnelle d'encadrement des actions et des opérations d'aménagement intéressant la commune ; réglementaire.



Port de pêche et de plaisance

La Linière

Plaine agricole

Noirmoutier-en-l'Île

Marais de Müllembourg

Fort Larron

Mer

D 5

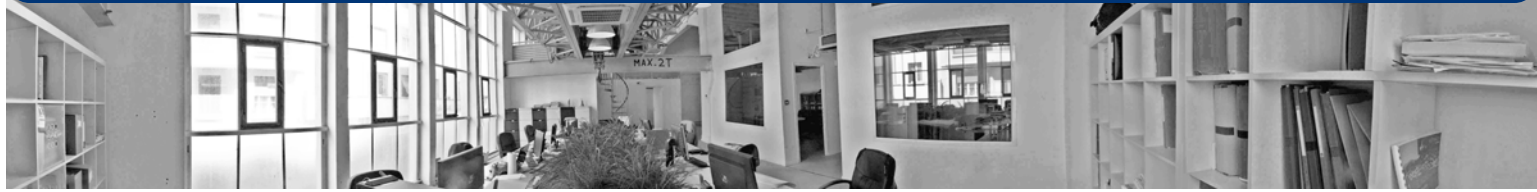
D 948

Mer





## ZOOM sur l'agence Méditerranée



L'agence Méditerranée est née avec la création de Citadia Conseil en 1997 par Julien Meyrignac. En 15 ans d'activité, l'agence installée depuis juillet 2011 au cœur de Toulon a connu une évolution importante en devenant le siège social de 5 agences Citadia et 4 agences Even réparties sur l'ensemble du territoire.

Aujourd'hui, l'agence Méditerranée c'est :

>>> Une équipe technique pluridisciplinaire et complémentaire qui compte 12 collaborateurs. Sous la direction de Céline Préget (paysagiste-urbaniste, directrice d'agence) et de Julien Bertrand (urbaniste OPQU, associé), l'équipe se compose de 2 chargés d'étude senior - Florent Font et Matthieu Miralles, urbanistes, de 6 chargés d'études - Cyrille Perrone - expert immobilier, Violette Marlinge - architecte, Elodie Fabiano et Adrien Beltran - urbanistes socio-éco, Claire Samain - urbaniste préopérationnel, Sophie Gauzente - urbaniste règlementaire et de 2 infographistes Thomas David - géomaticien et Sandra Collin - graphiste.

>>> Une équipe administrative complète : sous la direction de Laurianne Schvitz, responsable administrative, Audrey Fabiano (comptabilité et social) et Alix Barrière (facturation et appel d'offres) ainsi que Doriane Matheron - assistantes administratives, l'équipe administrative et financière gère le quotidien de l'ensemble des agences.

>>> Un chargé de communication : Kevin Guerel, arrivé en septembre 2011 en charge de la communication externe (newsletter, revue de presse, site internet, blog, etc), animateur de l'association le Club des <SYNC>, et de la communication interne, garantissant la cohésion de la "maison" Citadia.

15 ans après sa création, l'agence Méditerranée, est aujourd'hui reconnue sur l'ensemble du Sud-Est, dédiant désormais la partie Rhône-Languedoc à la nouvelle agence d'Avignon. Intervenant à toutes les échelles de l'aménagement du territoire (échelle communale, intercommunale, ou projet urbain), Citadia Méditerranée propose une expertise solide en termes de stratégie d'aménagement et de développement durable. Consciente des enjeux que constitue l'aménagement d'une des régions les plus sensibles / contraintes de France, Citadia Méditerranée est prête à relever les défis à venir en pratiquant un urbanisme toujours plus innovant et engagé.



## Notre invité : Jean-Pierre COMTE, président du groupe POLYLOGIS



Jean Pierre COMTE, Président du groupe POLYLOGIS, groupe présent sur l'île de France, Haute Normandie, Pays de Loire et Midi Pyrénées, 60 000 logements gérés et 400 logements vendus pour un chiffre d'affaires proche de 400 millions d'euros en 2011, 1 500 nouveaux logements livrés.

Depuis 50 ans, la crise du logement est quasiment le pain quotidien de nos médias et dans la période récente les politiques l'ont inscrite au menu de leur programme. Les responsables sont mis à l'index : bailleurs sociaux inefficaces, promoteurs cupides, architectes au goût spendieux, entreprises âpres au gain.

Je souhaiterais pointer d'autres causes à cette sempiternelle crise du logement qui sont moins souvent avancées mais peut être plus révélatrices de notre société :

### La mise à disposition d'emprises publiques pour les bailleurs sociaux.

Ce thème est revenu tout récemment dans la campagne électorale mais l'Ingénieur Général des Ponts et Chaussées Rossi a pointé dans un rapport de 1994 commandé par le ministre du logement de l'époque, Hervé de Charrette, une liste des terrains publics dont 80% sont aujourd'hui toujours disponibles et inoccupés. Hâtons nous lentement... Malheureusement, un autre rapport commandé à l'Ingénieur Général des Ponts et Chaussées Pommelet par le ministre Borloo en 2006 reprend presque à l'identique les mêmes emprises publiques à « mettre d'urgence à la disposition des bailleurs sociaux pour résoudre la crise du logement ». Les personnes ne sont pas en cause mais bien un système qui tourne en rond autour du problème.

### La solidarité pour la réalisation de logements sociaux.

Sur ce thème, on a entendu des surenchères sur la loi SRU et particulièrement son article 55 qui fait obligation pour toutes les communes urbaines et suburbaines d'atteindre 20% de logements sociaux : accroissement des pénalités, relèvement du seuil des 20% etc. Je n'ai pas entendu de discours sur une réalité qui ralentit et quelquefois empêche la construction de logements sociaux, à savoir que dans les zones tendues, les 2/3 des permis de construire font l'objet de recours des tiers ... Des HLM oui bien sûr mais dans la commune à côté !!! Le législateur a bien renforcé en 2010 les pénalités pour recours abusif en les faisant passer de presque rien à peu de choses...

> L'alourdissement des règles de construction depuis une vingtaine d'années a renchéri les coûts de production de 25% selon l'avis des spécialistes souvent pour de bonnes raisons d'ailleurs. Cependant, et pour d'aussi bonnes raisons, ne pourrait on imaginer un allègement de ces règles pour les logements sociaux ?

Chacun comprendra que toute proposition dans ce sens sera immédiatement stigmatisée par la « bien pensée ». Ce refus du pragmatisme au nom du dogme de « pas de logements pour les pauvres » participe aussi à cette crise du logement ...

On peut penser à partir de ces faits tout simples et peu contestables que la crise du logement participe autant d'éléments économiques, financiers, d'aménagement et d'urbanisme que des sous jacents de notre culture et de notre société.

Les uns sont politiquement plus corrects que les autres sauf qu'ils sont aussi très réducteurs d'une réalité sociétale que l'on s'efforce de ne pas regarder...



Thomas DAVID & Cyrille Perronne ont intégré Citadia en 2002. Regards croisés sur 10 ans d'expérience...

## Pouvez-vous vous présenter ?

**TD :** Je suis cartographe , infographiste et projeteur

**CP :** Je suis chargé des études de marché immobilier, tant pour des opérateurs privés que des collectivités.

## Quel sont vos parcours en 10 ans de Citadia ?

**TD :** Toujours à mon poste de cartographe depuis 10 ans maintenant. J'ai intégré Citadia pour accomplir mon stage de fin d'étude en DESS Image Multimédia et Sciences Territoriales en avril 2002. Je me souviens qu'à l'époque Citadia était une jeune entreprise âgée de 5 ans, déjà très dynamique et ambitieuse. Nous étions une équipe de 6 personnes, en villa, le long de la RN 8 en notre fief d'origine, Ollioules (83). J'étais à l'époque un jeune étudiant enthousiaste de commencer ma vie professionnelle, après de longues études universitaires, de la faculté de droit à l'UFR de géographie de Nice, ou j'ai d'ailleurs rencontré Cyrille, en passant par l'école d'Officier marinier de Maistrance de Brest en qualité de fourrier... En l'absence de cartographe-graphiste depuis un certain temps, j'ai avec l'aide de toute l'équipe de l'époque, réhabilité la cartographie territoriale et intégré la fonction de projeteur de plan au sein de nos documents d'urbanisme.

**CP :** Ce n'est que quelques mois après ce stage que tu m'as invité à postuler à Citadia, en 2002 : l'entreprise avait besoin de nouveaux bras, et je suis venu depuis Nice.

**TD :** Exact. Julien m'a ensuite embauché (septembre 2002), pour continuer à mettre mes compétences de cartographe et mon œil de géographe au service de Citadia. Je suis d'un naturel très curieux et j'ai énormément appris en approfondissant les différentes missions confiées. Je suis devenu plus persévérant, plus aguerri aussi, sans doute plus sage. Le fait d'être doublement papa y est sans doute pour quelque chose.

**CP :** Pour ma part, en qualité d'urbaniste assistant, après avoir eu la charge des cartes communales et de PLU de communes rurales, j'ai rapidement souhaité me positionner sur les études de marché immobiliers, domaine pour lequel je nourrissais un grand intérêt.

Citadia m'a donné les moyens d'enrichir mon champ de compétences et j'ai eu la chance de pouvoir compléter mon bagage professionnel.

## Chacun de vous avez un poste spécifique chez Citadia, comment vous-êtes vous spécialisés et pour quelles raisons ?

**TD :** J'ai pu enrichir mes compétences en découvrant les nombreuses branches de la cartographie. De la simple carte basique réalisée sous Illustrator, au Système d'Information Géographique complet pour un PLU ou un SCoT en passant par le métier de projeteur de plans pour la conception de zonages sous Autocad, voir même de la 3D avec le logiciel Sketchup. Je suis d'un naturel persévérant, et je n'abandonne jamais face à un problème : c'est ma façon de faire, ne jamais partir perdant... Depuis 2 ans je me suis spécialisé en tant que projeteur de plans sous Autocad et géomaticien avec ArcGis et MapInfo, mais il s'agit d'une conséquence de l'évolution de l'urbanisme, exigeant des documents de plus en plus pointus et normalisés.

**CP :** Ma spécialisation dans les études de marché immobilier est venue naturellement, par nécessité comme par plaisir. J'ai été formé par mes prédécesseurs à partir de quoi j'ai développé mon savoir-faire. L'expérience du terrain a également été primordiale dans mon approche du métier. Chaque étude renforce ma connaissance des fonctionnements du marché.

## Comment définir l'évolution de Citadia de ces 10 dernières années ?

**CP :** Vaste question. Il est difficile de décrire un principe non figé, d'autant plus que beaucoup d'évolutions ont été motivées par la vie personnelle des collaborateurs : je pense notamment à la création de l'agence d'Avignon ou encore d'Angers.

**TD :** En effet, et Citadia est passée de jeune Star'Up dynamique et ambitieuse en Urbanisme, à une entreprise majeure du paysage urbain hexagonal. Et je suis fier d'avoir participé et contribué à mon niveau, à son envol.

**CP :** Je dirais que l'évolution de Citadia est "biologique", s'adaptant aux besoins, aux contraintes et aux envies de ses acteurs. Rien n'est figé, rien n'est impossible ni écrit par avance.

**TD :** Citadia a su, au cours de ces 10 années, optimiser ses compétences, ses équipes et par conséquent sa productivité pour s'adapter aujourd'hui aux exigences d'un grand cabinet en urbanisme.

## Quelles études ont le plus marqué vos carrières ?

**TD :** Les PLU de la Garde, Camps la Source et de la Ciotat mes premiers, (nostalgie !!!). Mon premier SCoT (Val de l'Aisne). Depuis plein de missions me rendent fier : la Garde, La Ciotat, Nice, SCoT Var Est, Toulon ... Chaque cadastre que je travaille me raconte une histoire sur ces communes. Et quelque part le fait de m'investir pour ces communes alimente mon expérience professionnelle et ma culture urbaine.

**CP :** Je suis fier d'avoir progressé au sein de métiers différents mais complémentaires. Le challenge est quotidien : il s'agit de toujours se remettre en question et de continuer à apprendre. Je pourrais également citer Roquebrune sur Argens, Bagnols en Forêt, Le Mas, Venzolasca, Aghione...

## 5 mots pour définir l'évolution de Citadia ?

**TD :** Rapidité, stratégie, unité, compétence, travail.

**CP :** Adaptation - affectivité - efficacité - rapidité - contextuel

## Qu'avez-vous appris de l'urbanisme en 10 ans avec Citadia ?

**TD :** L'urbanisme est en perpétuelle évolution, les règles et leurs applications ne cessent d'évoluer. Notre métier d'urbaniste devient complexe et nous devons constamment nous adapter. L'urbanisme concerne aussi bien de la grande planification et des projets plus locaux. Le territoire est sensible, multi-dimensionnel et soumis à la vitesse universelle de notre bonne vieille planète.

**CP :** Je perçois l'urbanisme comme un matériau constitué de nombreuses matières complémentaires, changeant au gré des différentes lois tout en étant très lié aux sensibilités de chacun.

