

SERIAL PLANNERS

la newsletter de



ACTU

■ Côté ZAC et Projet Urbain :

Phase 2 du Dialogue Compétitif pour l'aménagement du nouveau cœur urbain et la requalification du port Barcares (66)

ZAC de la Tèse II (Nexity) à la Ciotat (13)

Etude urbaine pré-opérationnelle pour l'aménagement du secteur du marché / Centre commercial Moulin à Vent à Ris Orangis (91)

Etudes de capacité et potentiel de valorisation de divers sites appartenant à la DCNS

Etude pré-opérationnelle sur le secteur Fifi Turin à Marseille (13)

ZAC des Usènes (SEBL) à Talange (57)

Mission de coordination et de mise au point d'un référentiel de projet sur le secteur de Cantinolle (33)

■ Côté Planification :

Elaboration du SCoT de Cahors et du Sud du Lot (46)

Projet d'Aménagement de Développement Durable et évaluation des incidences du SCoT du Blaisois (41)

Assistance pour la finalisation du PLU d'Aix en Provence (13)

Elaboration du PLU de Bormes les Mimosas (83)

Elaboration du PLU du Pays d'Argentan (61)

Elaboration du PLU de Velleron (84)

■ Côté Environnement :

Mission d'évaluation environnementale stratégique du projet de contrat de développement territorial "Campus Sciences et Santé" du Sud de Seine (94)

Assistance à Maîtrise d'oeuvre pour la certification H&E du programme Immobilier Le Moulin à Taradeau (83)

Elaboration d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme de l'éco-quartier Les Cadenades au Muy (83)

EDITO

LA HOLLANDE, L'AUTRE PAYS DU FROMAGE

C'est un fait, la commande publique française se donne à ces agences qui pratiquent l'agit-prop à coups de concepts fumeux et de formes hasardeuses sans jamais s'intéresser au fond, c'est-à-dire aux gens. Oui, tous ces théoriciens du pixel, tous ces chantres du néologisme qui étalent une purée aussi colorée qu'absurde sur des panneaux en plexi et d'épais rapports rédigés par des stagiaires slovaques.

Ces rieurs-sérieux de OMA, MRVDV ou autres qui, j'en suis certain, s'amusent beaucoup chez nous en gagnant très bien leur vie avec leurs postures scientifiques et arty, bref post-modernes. Inutile de vous préciser que la réciproque n'est pas vraie : l'humour français peine à pénétrer les bataves.

Quelle mode curieuse dans notre si beau mais si impressionnable pays, qui veut que tout ce qui vient d'Europe du Nord en général et de Hollande en particulier est bon et bien.

C'est vrai que les Pays-Bas, observé froidement mais allons-y, pays de la real-politik cynique soutenue par une finance vulgaire, pays du racisme ordinaire, du communautarisme et de la paix sociale achetée, pays du culte de l'élite et du luxe dissimulés.

C'est vrai donc que ces Pays-Bas ont certainement beaucoup à apprendre à notre France molle.

Par leur grâce fleuriront des écoquartiers parcourus par d'élégantes femmes blondes à vélo transportant par les chemins leur riante progéniture dans un cadre bucolique.

Dans lesquels nous ne verrons qu'une simple caution écolo versée par des métropolitains tirant leurs revenus de la mondialisation. Quel mauvais esprit !

Car, pendant ce temps, nous continuons à faire de l'urbanisme *old-school*. Des projets réfléchis, structurés, évalués, et chiffrés... à la française quoi. Avec des préoccupations contextuelles et sociales. Politiques, donc.

Dans la solitude qu'impose notre médiocrité, on se demande parfois pourquoi on prend autant de risques à diriger une si grande agence, pourquoi on se laisse confisquer une commande par des invités qui ne s'essuient même pas les pieds.

Des pigeons, des cocus. A qui il ne reste pas grand-chose : de l'amour-propre et une newsletter.

JULIEN MEYRIGNAC

CLUB DES <SYNC>



Le **Club des <SYNC>** vous invite à vous inscrire dès à présent à la prochaine table ronde organisée dans le cadre du Cycle II : **la ville enjeux.**

FOODCITY/30/04/TLN

A partir de 18h30 - 45 RUE GIMELLI 83000 TOULON

De la ville à nourrir à la ville nourricière, le citadin cherche des solutions innovantes aux enjeux de production, distribution et consommation. Exit les fruits et légumes de l'autre bout du monde, le local est devenu nécessaire, le produire et manger urbain, hype.

L'agriculture urbaine investit les villes et les rues, toitures, façades (...) qui deviennent autant de supports possibles

pour produire urbain (fermes urbaines, potagers collaboratifs...). Si le citadin ne va pas au potager, c'est le potager qui ira au citadin : le paysage urbain ne sera plus tomate mais tulipe.

La slow-food se démode, la street-food rend honneur à la rue qui fait de la place aux food-trucks redevenant lieu de partage et de convivialité.

La ville peut-elle produire ce qu'elle consomme ?

Le retour de la cuisine urbaine, dernier rempart de la convivialité en ville ?

Dis-moi ce que tu manges, je te dirais où tu habites : le sandwich au tofu est-il un argument communautariste ?

Confirmez votre présence dès à présent : contact@clubdessync.com / Kevin - 06.47.33.70.59 / www.clubdessync.com



CONCEVOIR LA VILLE DE DEMAIN

A l'heure où chacun se prépare à affronter les conséquences d'un sombre bilan environnemental mondial, **Even Conseil** poursuit son chemin vers la ville durable. Les notions d'évolutivité et d'anticipation sont le socle de réflexion de la ville de demain, capable de muter au fil des nouveaux défis qui s'offrent à elle.

Des démarches inspirées par le cœur du territoire

Bien qu'il n'existe pas encore de définition du concept de quartier durable ou d'éco quartier, celui-ci prend souvent la forme d'un îlot de verdure associé à un florilège de dispositifs techniques innovants, vitrine des catalogues de ses concepteurs. L'expérience quotidienne multiscalaire (quartier, ville, intercommunalité) des collaborateurs d'**Even Conseil** nourrit leur vision globale de l'aménagement de quartiers urbains durables et leur permet d'impulser des dynamiques responsables rayonnant bien au-delà du périmètre du quartier.

Aux solutions toutes faites, Even Conseil préfère des réponses façonnées par le contexte et l'environnement, valorisant le caractère du territoire dans une quête de bien commun. Cette démarche ne s'affranchit pas de la déclinaison des ambitions environnementales nationales ou régionales à l'échelle du projet, qui permet l'écriture d'un discours cohérent et fédérateur : réchauffement climatique et îlots de chaleur urbain, épuisement des ressources naturelles et intensité bâtie.

Conception urbaine : de la contrainte à l'opportunité environnementale

Immergés dans la ville, les collaborateurs d'Even Conseil recherchent la connaissance du territoire au contact de ceux qui le pratiquent au quotidien. En amont de toute conception urbaine et paysagère, l'analyse de site permet d'identifier la réalité de son environnement : ses atouts propres, les contraintes à dépasser, à mettre en scène, de l'identité et de la réussite du projet. Dans cette logique, la démarche n'interdit pas de questionner le périmètre du projet qui s'éveille...

Even Conseil propose un diagnostic environnemental stratégique qui transforme les contraintes en opportunités : l'inondation devient source d'écran paysager, la cavité karstique supporte un jardin partagé, les sources de nuisances dialoguent avec la course du soleil pour le choix de l'orientation et de la localisation des programmes.

EVEN Conseil : une équipe renforcée, l'affirmation de valeurs

Initiée dans le cadre de projets urbains et paysagers tels que la **ZAC du Sansonnet à Metz**, le **quartier Heudelet à Dijon** ou la **casernes Thurot à Haguenau**, la démarche d'EVEN se confirme actuellement au travers de l'**EcoCité Viasilva 2040 à Rennes**.

L'agence parisienne renforcée récemment participe pleinement à cette dynamique. Les compétences en termes d'ingénierie énergétique, de perception des usages ou encore de coût global sont mises au service des territoires et des décideurs en tant que valeurs fondamentales de la durabilité.

La certification HQE Aménagement : un référentiel sans case

Le référentiel HQE Aménagement®, outil symbole d'ouverture à l'innovation et à la réflexion associant urbanité et durabilité, est devenu l'élément structurant de la démarche intégrée proposée par Even Conseil, basée sur les principes d'insertion (le quartier dans la ville), de résilience (« rien ne se perd, tout se transforme ») et d'anticipation (une démarche prospective).

Fondé sur le caractère « transversal » de la durabilité, ce référentiel laisse derrière lui matrices chiffrées ou course au KWh zéro et s'apparente à un indicateur de « bien-être urbain ». Mêlant des notions d'empreinte écologique, de coût global et les cibles environnementales récurrentes, l'approche multiscalaire et novatrice du référentiel a déjà permis à Even Conseil de mener avec succès une mission de certification dans le cadre de l'**Eco-Vallée de Nice**, l'**éco-quartier de la SAOGA**, un des premiers quartiers labellisés en France. ■



L'EXEMPLE DU CDT CAMPUS SCIENCES ET SANTE

Le Campus Sciences et Santé : un territoire de la métropole francilienne

8 villes, 9 gares du Grand Paris Express, 23 secteurs de projet opérationnel, 1 700 logements par an en renouvellement et un ratio emploi /habitat de 1 : tels sont les fondements d'un véritable projet de territoire de la métropole.

Articulée autour des 2 opportunités exceptionnelles que sont la ZAC Cancer Campus (70 ha) à Villejuif et le projet de délocalisation de la Direction Générale de l'Armement (16ha) à Bagneux, la stratégie de développement durable du CDT¹ aspire à l'émergence d'un véritable cluster santé et biotechnologies rayonnant dans un territoire équilibré et qui profite à tous.

La notion de campus ou l'amélioration du cadre de vie(II)

L'évaluation environnementale intégrée a conduit à l'identification d'un certain nombre de

questionnements stratégiques, susceptibles d'orienter positivement le projet : quelles conditions pour l'affirmation d'un Pôle Santé moteur de rayonnement métropolitain et qui bénéficie aux populations locales ? Comment aboutir à une cohérence urbaine d'ensemble tout en valorisant la logique existante de paysage composite ? Comment affirmer l'éclosion de la ville des courtes distances ? ...

Le caractère itératif de la démarche a permis d'enrichir le projet tout au long de son écriture et de traduire de façon concrète les ambitions de durabilité que revêt ce pôle stratégique.

La démarche d'Even Conseil, réinventée par le contexte du projet, a ciblé la notion de « Campus » comme vecteur de qualité du cadre de vie et d'intensification du capital santé du territoire. Cela s'est traduit notamment par le choix de valorisation et d'épaississement des infrastructures naturelles pré-existantes qui permettent de guider les lignes urbaines et architecturales.

Les pôles générateurs d'échanges et de lien social devront également être connectés (mixité, aménités sociales) et accessibles par les modes actifs (proximité, santé), ce depuis des logements aux conceptions rationnelles (énergie positive, identité paysagère).

La profonde transformation que le territoire Campus va être amené à 'supporter' doit par ailleurs être anticipée. La contribution citoyenne au dialogue urbain s'inscrit comme un gage d'acceptation sociale du projet. En ce sens, l'évaluation environnementale a montré que la préservation et la valorisation des réalités paysagères très particulières du territoire sont les clefs d'entrée de la concertation, résonnant comme des conditions fondamentales en faveur d'un projet à vivre, partagé, fertilisé. En effet, la valorisation de l'alternance de plateau/côteau/vallée, socle du territoire du CDT et porteur de scénographies paysagères caractéristiques constitue un support d'un projet riche et renouvelé, porteur de sens pour ses habitants, tout en faisant face aux défis métropolitains de demain. ■

1. CDT : Les Contrats de Développement Territorial engagent un partenariat opérationnel, sur la durée, entre l'Etat et les collectivités locales, pour favoriser le développement des secteurs desservis par le réseau Grand Paris Express (RGPE) et concourant au développement de la métropole Francilienne.



A CAEN, UN PROJET EVOLUTIF

A proximité directe de l'aéroport de "Caen-Carpiquet", le quartier Koenig s'inscrit dans un secteur stratégique pour le développement de l'agglomération de Caen-la-Mer. Le site représente une opportunité majeure en termes de renouvellement urbain, disposant d'un important potentiel paysager, architectural, et d'exceptionnelles perspectives de développement.

La stratégie de reconversion de l'éco quartier Koenig a pour objectif d'impulser le renouvellement du quartier en zones d'activités économiques et d'équipements tout en préservant les données architecturales et paysagères prégnantes du site. Future vitrine pour l'agglomération caennaise en matière d'aménagement et de construction durables, le projet d'éco quartier Koenig constitue un laboratoire urbain, portant l'ambition de produire un véritable étalon de référence en matière d'urbanité durable

KOENIG

UN LABORATOIRE URBAIN

■ UNE NATURE FERTILE

L'écoquartier Koenig est avant tout un site (ré)investi par la nature Normande.

Libéré de toute occupation militaire, une partie du patrimoine bâti est réhabilitée tandis que de nombreux bâtiments sont démolis. La trame végétale est composée et destinée à se densifier avec le temps pour composer un écrin aux futures activités. Composante fondamentale du projet, un vaste Campus des métiers irriguera l'écoquartier de jeunes internes et externes en formation professionnelle. L'écoquartier constituera un lieu de nature ouvert au grand public et aux loisirs sportifs et culturels.

■ UN LABORATOIRE VIVANT

L'étendue du site, sa capacité, sont une invitation à l'expérimentation d'usages à imaginer – un ailleurs.

Des constructions modulaires viennent occuper le site en pionnières ; elles pourront se densifier ou se renouveler au gré de la montée en puissance de l'écoquartier. Des solutions immobilières nouvelles viendront structurer l'offre en locaux d'activités, favorisant l'initiative, l'innovation et l'agilité économique. Des dispositifs techniques innovants en matière de procédés de constructions et de réseaux intelligents seront mis en oeuvre.

■ SUR-MESURE ET ÉVOLUTIF

Le programme se structure au gré de l'évolution du contexte économique et des demandes des acteurs. Ainsi, l'agglomération accompagne-t-elle la croissance de l'écoquartier et des entreprises.

L'adaptation continue de l'offre immobilière à la demande sera un atout déterminant de l'opération qui saura évoluer comme un organisme vivant, renouvelant ses ressources tout en préservant son avenir.

KOENIG

UN PROGRAMME AMBITIEUX ET DIVERSIFIÉ

■ SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE



- Parc d'entreprises - 60 000 m² SdP
- Pôle culturel - 7 000 m² SdP
- Campus des métiers - 48 000 m² SdP
- Pôle aéronautique - 16 000 m² SdP

130 000 m² SdP dont 100 000 m² créés





Dans le cadre de la loi d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, le législateur avait affirmé son intention de « clarifier et simplifier les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme » par voie d'ordonnance.

Ce souhait résultait des nombreuses interrogations rencontrées par les collectivités territoriales pour intégrer un nouveau projet, modifier les limites d'une zone ou encore réévaluer, réduire ou supprimer une prescription réglementaire. En effet, et depuis de nombreuses années, la mise en pratique des textes du Code de l'urbanisme s'est révélée complexe sur ce sujet, tant sur le champ d'application (choix de la procédure) que sur la mise en œuvre des différentes étapes de chaque procédure.

L'ordonnance du 5 janvier 2012, entrée en vigueur au 1er janvier 2013 (et son décret d'application du 14 février 2013) a permis une réécriture et une hiérarchisation des textes. En dehors de la révision complète du PLU, qui répond toujours aux mêmes règles de procédures que l'élaboration, et mise à part la révision simplifiée qui est supprimée, les anciennes procédures sont conservées. Cependant, de nouveaux textes relatifs au champ d'application de chaque procédure permettent de mieux orienter les auteurs du PLU sur le choix d'évolution à adopter.

Il convient de distinguer les procédures suivantes :

1. La révision allégée se présente comme une version courte de la révision générale. Elle s'applique lorsque les changements envisagés ont uniquement pour objet : réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou naturelle, ou atteinte à une protection spécifique. Cette nouvelle procédure nécessite tout de même une prescription de la procédure par délibération,

une concertation, un arrêt du projet, un examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'une enquête publique obligatoire.

2. La procédure de modification du PLU est toujours possible. Les cas d'application de la procédure sont aujourd'hui clairement définis. Il s'agit de changements apportés au règlement ou aux OAP (majoration de plus de 20% des possibilités de construire, réduction des possibilités de construire ou de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser). La procédure reste inchangée (notification au PPA et enquête publique).

3. La procédure de mise en compatibilité du PLU avec un document relatif à l'aménagement du territoire (DTA, PIG, SCoT, PDU, PLH ...) qui peut être initié par le Préfet qui informe la collectivité de la nécessité de rendre compatible son document d'urbanisme. Cette procédure nécessite un examen conjoint des PPA et une enquête publique.

4. La procédure de mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un projet de travaux, de construction ou une opération d'aménagement associée à une déclaration de projet, une déclaration d'utilité publique (DUP) ou un arrêté préfectoral. Dans ce cas un examen conjoint des PPA et une enquête publique (qui porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur les dispositions objet de la mise en compatibilité) sont nécessaires.

5. La procédure de modification simplifiée, en vigueur depuis 2009, qui, sans enquête publique, permet de rectifier une erreur matérielle. Cette procédure permet également de mettre en place les dispositifs de majoration des droits à construire, qui relevaient initialement d'une simple délibération¹, autorisant une réévaluation des règles de gabarit ou de la surface de plancher constructible issue de l'application du COS. Ces dispositifs incitatifs pour la construction de logements, de logements sociaux et pour la mise en place de dispositifs écologiquement performants doivent aujourd'hui être prévus

directement dans le PLU. Cette procédure ne nécessite qu'un examen conjoint des PPA et une mise à disposition du public d'un mois.

6. La mise à jour permet, comme auparavant, d'intégrer les évolutions et incorporations relatives aux annexes du PLU.

Plusieurs remarques peuvent être formulées à ce jour du fait d'un manque de détails « pratiques » des textes législatifs et réglementaires.

Tout d'abord sur la question des révisions simplifiées engagées avant le 1er janvier 2013 et se poursuivant après cette date. Ces procédures n'ont pas fait l'objet de dispositions transitoires précises. Un certain nombre de procédures de révision simplifiée initiées en 2012 et finalisées début 2013 risque donc l'invalidation auprès du juge administratif².

On soulignera également le champ d'application des procédures de révision allégée qui, nécessitant un arrêt du document d'urbanisme modifié, entraîne des interrogations sur l'application de cette procédure au PLU (et a fortiori au POS) non Grenelle puisque tout document d'urbanisme arrêté après le 1er juillet 2012 doit intégrer les textes de 2010. Cela impliquerait concrètement et malgré un objet restreint du motif de l'évolution (ex : réduction d'un EBC) l'incorporation des nouvelles grandes thématiques (trame verte et bleue, énergie, consommation de l'espace, etc.), et donc des délais et des coûts d'études conséquents. Cette interprétation est manifestement restrictive, voire bloquante, à l'égard des PLU non Grenelle.

Enfin, la procédure de mise en compatibilité par une déclaration de projet est un dispositif qui a pour objet d'assouplir les règles de constructibilité définies dans les documents d'urbanisme en constatant l'intérêt général d'actions ou d'opérations d'aménagement, d'initiative publique ou privé. L'ordonnance souhaite aujourd'hui systématiser³ ces dispositifs de mise en compatibilité avec les projets urbains. En vigueur depuis 2003, ce dispositif reste peu utilisé par les collectivités à l'heure actuelle malgré leur (peut-être trop) grande souplesse. ■

¹ Article du 29 août 2012 disponible à cette adresse : <http://www.citadiavision.com/2012/08/la-majoration-abrogee-vive-la-majoration/>

² Article du cabinet AdDen Avocats disponible à cette adresse : <http://www.adden-leblog.com/?p=3570>

³ Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

CITADIAVISION

Êtes-vous prêt pour la HQE-Aménagement ?

sur www.citadiavision.com
<http://www.citadiavision.com/2013/03/etes-vous-pret-pour-la-hqe-amenagement/>

Téléchargez la Revue de Projets 2012 de CITADIA

<http://www.citadiavision.com/2013/01/revue-de-projets-2012/>

#Media – Un premier quartier HQE Aménagement

<http://www.citadiavision.com/2013/01/media-un-premier-quartier-hqe-amenagement/>

ÊTES-VOUS PRÊT POUR LA
HQE AMÉNAGEMENT ?

JEUDI 11 AVRIL 2013 - 16h

CITADIA CONSEIL

45 RUE GIMELLI - 83000 TOULON

PRESENTATION & RETOUR D'EXPERIENCE

CITADIA Evens Certi EA

INSCRIPTION & INFORMATIONS : KEVIN GUERIN - kguerin@citadia.com / 04 94 18 07 18