

JOURNÉE DE FORMATION

RENOUVELLEMENT URBAIN & REVALORISATION DES BOURGS



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
de Loire-Atlantique



Le CAUE a pour mission de développer l'information, la sensibilisation et la participation du plus grand nombre dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, de l'environnement et des paysages.

Il est à la fois conseiller et formateur des maîtres d'ouvrage privés et publics. Il accompagne les élus locaux dans leurs projets d'aménagement et/ou de construction, il conseille les particuliers dans leur quête d'un habitat de qualité, il intervient en milieu scolaire et s'adresse au grand public à travers diverses conférences et expositions.

Dans le cadre de ses missions de conseil, le CAUE de Loire-Atlantique propose aux élus et techniciens des collectivités, **une journée de réflexion** sur le sujet du renouvellement urbain.

OBJECTIFS DE LA FORMATION :

- > Inciter les élus à **penser autrement le développement du bourg** en engageant une réflexion sur le potentiel de renouvellement urbain.
- > Guider, accompagner les élus dans cette réflexion.



PARTIE I *OBJECTIF : Définir et comprendre le sujet*

DÉFINITIONS ET ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES

- 1) Définir « le renouvellement urbain »
- 2) Évolution des politiques urbaines

PARTIE II *Appréhender les enjeux*

RENOUVELLEMENT URBAIN : ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

- 1) Les différentes situations de renouvellement urbain
- 2) Des atouts en faveur du cadre de vie

PAUSE

PARTIE III *Proposer une démarche de projet de renouvellement urbain*

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- 1) Un retour d'expérience (film)
- 2) Les incontournables de la démarche
- 3) Le schéma du processus

PARTIE IV

Analyser différents projets

DES PROJETS ADAPTÉS À CHAQUE CONTEXTE URBAIN : PROGRAMMATION, ÉCHELLE ET COMPLEXITÉ (5 PROJETS)

- 1) Construire avec l'esprit du lieu - Bouvron (44)
- 2) Réinvestir un cœur d'îlot - Saintes (17)
- 3) Redessiner un îlot - Brains (44)
- 4) Bâtir en continuité du centre-bourg - Les Touches (44)
- 5) Recomposer un cœur de bourg - Brétignolles-sur-Mer (85)

BILAN DE LA JOURNÉE

(PARTIE I)

DÉFINITIONS

ET ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES

1) DÉFINIR « LE RENOUVELLEMENT URBAIN »





Le renouvellement urbain, est **une des formes d'évolution de la ville** :

Il désigne l'action de **régénération de la ville sur elle-même et de recyclage** de ses ressources foncières et bâties,

Il s'opère au gré du « vieillissement », de **l'inadaptation** du bâti et de **l'évolution** des besoins.





Saint-Nazaire - Logements - IDEA architectes

La ville se transforme en permanence. Chaque époque a un style. Le patrimoine se constitue au fur et à mesure par strate.

La réussite d'un projet tient à la pertinence de son **accroche** au **tissu** et à l'**architecture préexistants**.

Mots clés

Couture, accroche, greffe, ancrage, continuité, insertion





Une action qui vise à **améliorer la qualité du cadre de vie** à travers la requalification des espaces publics et du patrimoine bâti.





Un projet de renouvellement urbain peut **changer les usages et les fonctions d'origine d'un site.**

Il permet de **répondre à de nouveaux besoins et d'améliorer les pratiques au quotidien.**



Il n'est **pas forcément synonyme de densification**.
Un bâtiment peut être remplacé par un autre ou par un espace public.



Square du Lait de Mai, quartier Madeleine-Champs-de-Mars Nantes, Le SEVE Service des Espaces Verts et de l'Environnement de Nantes



Le renouvellement urbain constitue **une alternative à l'étalement urbain.**





Saint-Nazaire - Le Courtil Sylvestre - Garo - Boixel, architectes

Il peut être à l'initiative :

- **d'un habitant** (renouvellement urbain spontané),
- **d'un promoteur privé,**
- **de la collectivité.**



2) ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES



Après la seconde guerre mondiale, l'urbanisation s'accélère sous la forme d'une **croissance périphérique rapide et consommatrice d'espace.**

Les formes d'urbanisation varient selon l'échelle de la ville ou du bourg :

- **les grands ensembles en périphérie des villes,**
- **les lotissements pavillonnaires en périphérie des villes comme des bourgs.**

En parallèle, le **lent processus de renouvellement urbain** se poursuit au cœur des villes et des bourgs.





L'étalement urbain : un **phénomène national**.





L'étalement urbain : un **phénomène national**.





Étalement urbain :

« forme physique d'une **expansion en faible densité**
(...) sous l'effet de **conditions de marché**,
(...) **au détriment des surfaces agricoles avoisinantes.** »

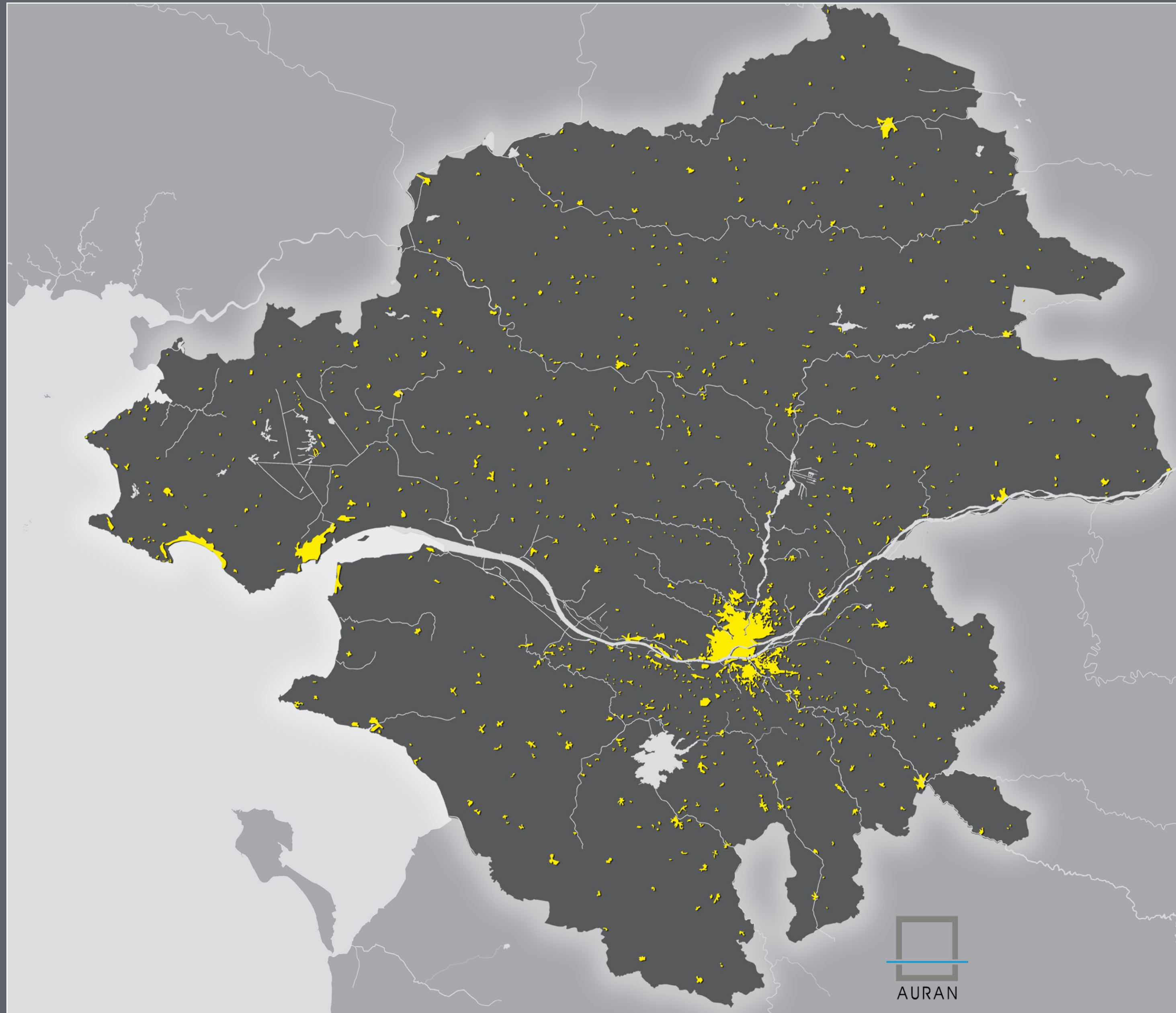
Agence Européenne de l'Environnement.

Mots clés

tache urbaine, desserrement
urbain, périurbanisation...



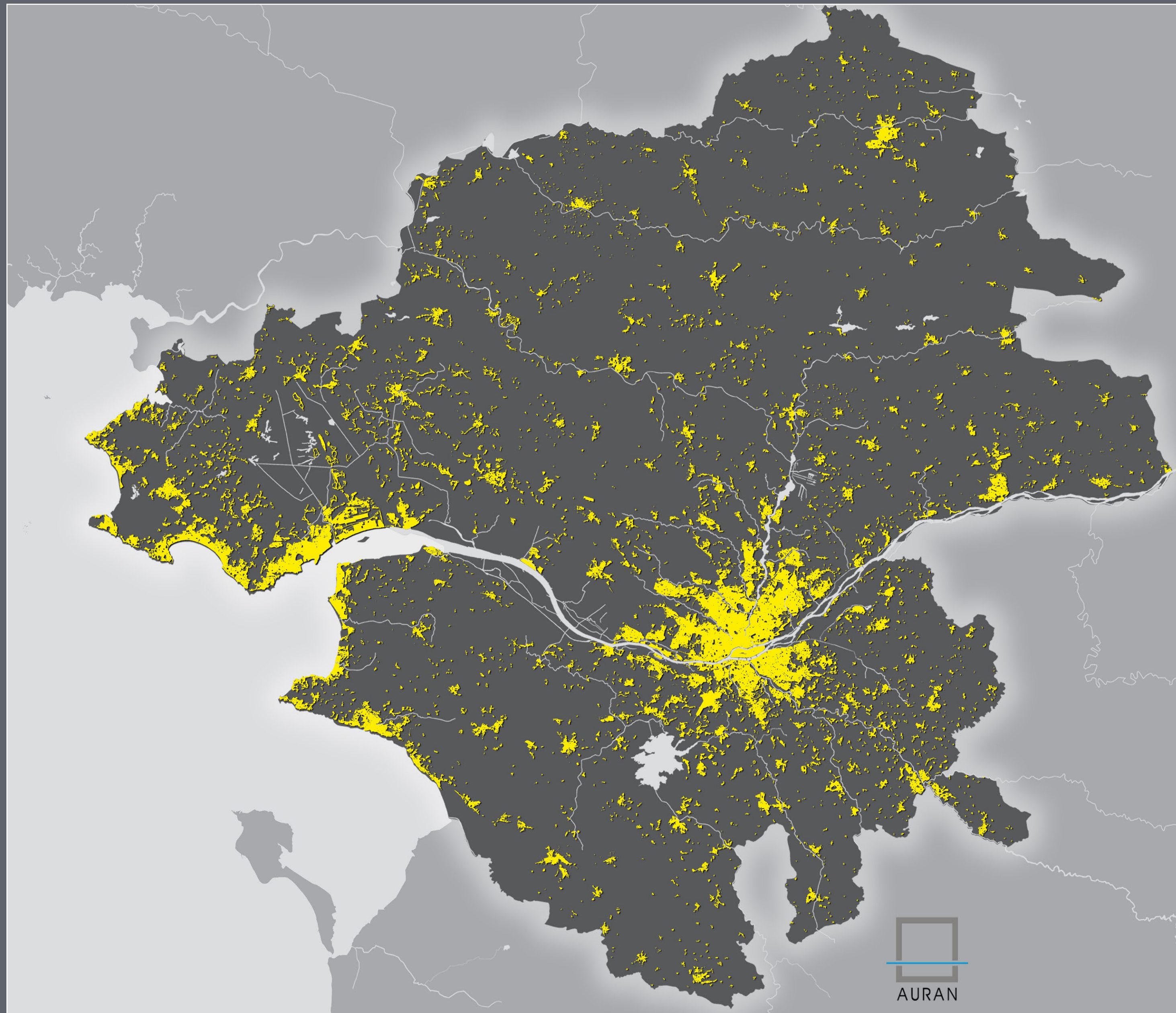
1960



En Loire-Atlantique.



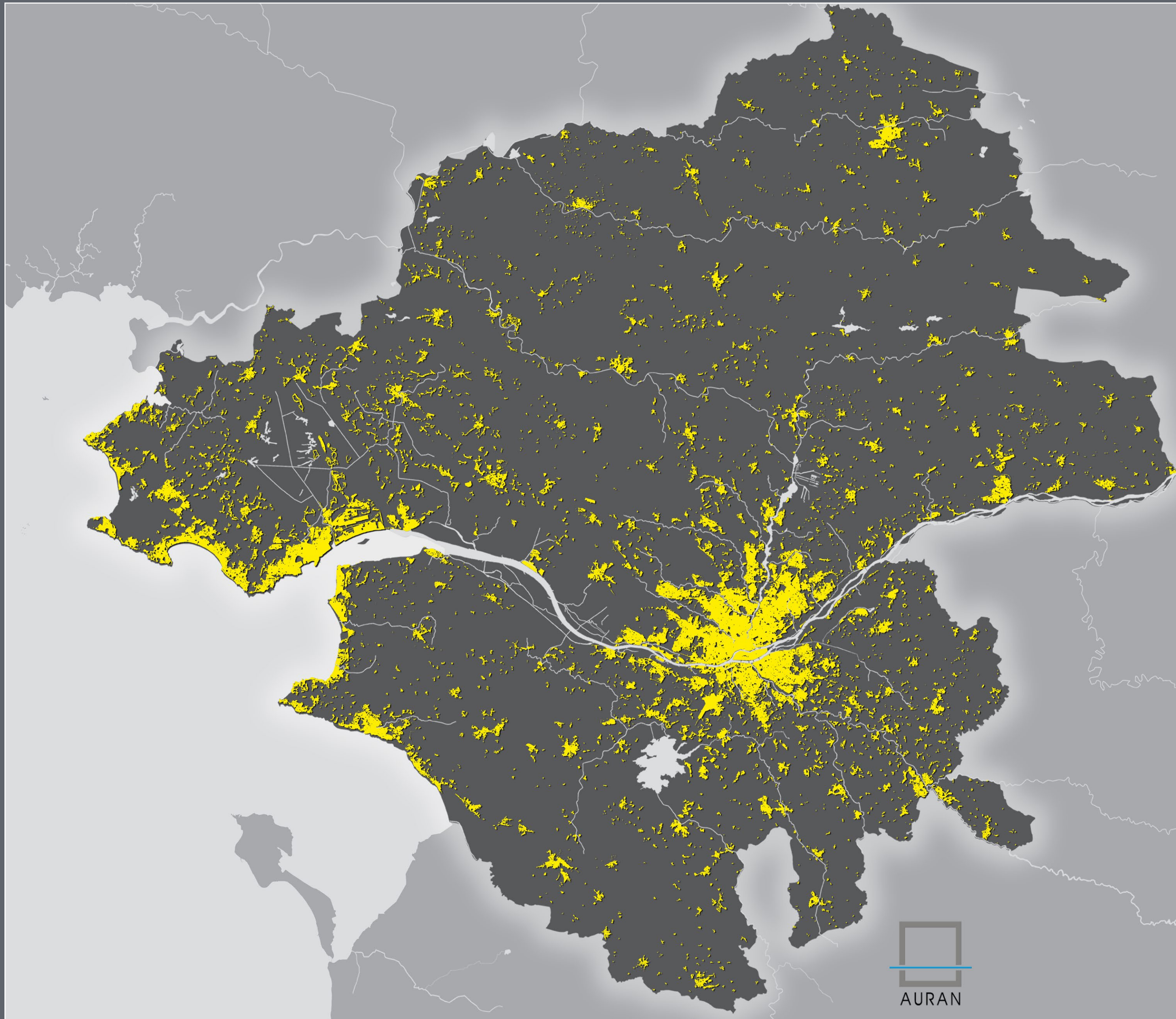
2013



En Loire-Atlantique.



2013



En Loire-Atlantique : **une progression de l'urbanisation conséquente en périphérie des villes et des bourgs.**

Toutes les échelles de collectivités sont concernées par l'étalement urbain.



Progressivement, cette urbanisation par extension entraîne :

- **une transformation des paysages,**
- **une dévitalisation des centres-bourgs.**



DES PRISES DE CONSCIENCE ET DES POLITIQUES EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION URBAINE :

- **Loi Malraux**, 1962, création des secteurs sauvegardés (*plan de sauvegarde et de mise en valeur*)
- **Banlieues 89**, une mission interministérielle pour l'amélioration des banlieues
- Programmes d'interventions qui s'inscrivent dans **les contrats de ville** : *GPV, ORU (1999)*
- **Loi d'Orientation et de programmation pour la Ville et la rénovation urbaine** et mise en place du programme national pour la rénovation urbaine PNRU (2003)
- Création d'une **Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine**, ANRU (2004)



Création du secteur sauvegardé de Guérande en 1976 (Nantes en 1972).



UN DÉBUT DE PRISE DE CONSCIENCE À L'ÉCHELLE MONDIALE À PARTIR DES ANNÉES 1960



Source : http://journal-integral.bloospot.fr/2013_11_01_archive.html



DES CATASTROPHES ÉCOLOGIQUES



(PARTIE I) DÉFINITION ET ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES

DES CHOCS PÉTROLIERS



(PARTIE I) DÉFINITION ET ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES

7,2 MILLIARDS D'HABITANTS EN 2014



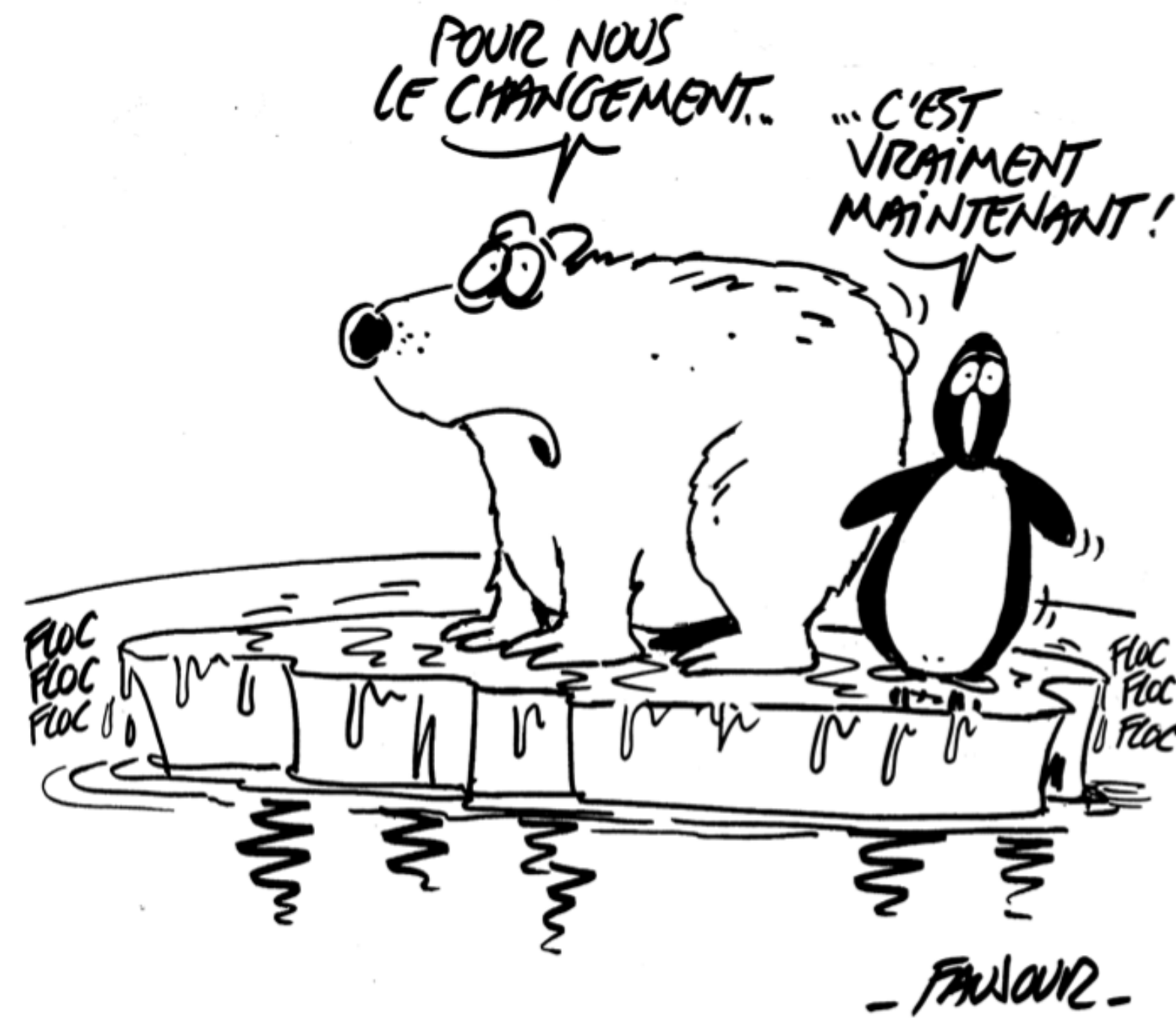
UNE POPULATION MONDIALE QUI A DOUBLÉ EN 45 ANS



10 MILLIARDS D'HABITANTS EN 2050



LA FONTE DE LA BANQUISE S'ACCELÈRE



Illustrateur : Faujour

Une prise de conscience des conséquences négatives de l'activité humaine sur l'environnement et sur les ressources terrestres.

Comment concilier progrès économique et social sans mettre en péril l'équilibre naturel de la planète ?



À PARTIR DES ANNÉES 70, LE CADRE JURIDIQUE NATIONAL INTÈGRE DES ENGAGEMENTS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : 8 LOIS ESSENTIELLES

10 juillet
1976

3 janvier
1992

8 janvier
1993

13 décembre
2000

1er août
2003

3 août
2009

12 juillet
2010

24 mars
2014

LOI RELATIVE
À LA
PROTECTION
DE LA
NATURE

LOI SUR
L'EAU

LOI SUR LA MISE EN
VALEUR DES PAYSAGES

Loi SRU
SOLIDARITÉ ET
RENOUVELLEMENT
URBAIN

LOI D'ORIENTATION ET DE
PROGRAMMATION POUR LA
VILLE ET LA RÉNOVATION
URBAINE

Loi ALUR
ACCÈS AU
LOGEMENT ET UN
URBANISME RÉNOVÉ

LOI DE PROGRAMMATION
RELATIVE À LA MISE EN
OEUVRE DU GRENELLE
DE L'ENVIRONNEMENT

LOI GRENELLE 2
PORTANT ENGAGEMENT
NATIONAL POUR
L'ENVIRONNEMENT



*Comment, à partir de ces évolutions sociétales,
une collectivité peut-elle imaginer autrement le
développement de son bourg ?*



PARTIE I *OBJECTIF : Définir et comprendre le sujet*

DÉFINITIONS ET ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES

- 1) Définir « le renouvellement urbain »
- 2) Évolution des politiques urbaines

PARTIE II *Appréhender les enjeux*

RENOUVELLEMENT URBAIN : ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

- 1) Les différentes situations de renouvellement urbain
- 2) Des atouts en faveur du cadre de vie

PAUSE

PARTIE III *Proposer une démarche de projet de renouvellement urbain*

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- 1) Un retour d'expérience (film)
- 2) Les incontournables de la démarche
- 3) Le schéma du processus

PARTIE IV

Analyser différents projets

DES PROJETS ADAPTÉS À CHAQUE CONTEXTE URBAIN : PROGRAMMATION, ÉCHELLE ET COMPLEXITÉ (5 PROJETS)

- 1) Construire avec l'esprit du lieu - Bouvron (44)
- 2) Réinvestir un cœur d'îlot - Saintes (17)
- 3) Redessiner un îlot - Brains (44)
- 4) Bâtir en continuité du centre-bourg - Les Touches (44)
- 5) Recomposer un cœur de bourg - Brétignolles-sur-Mer (85)

BILAN DE LA JOURNÉE

(PARTIE II)

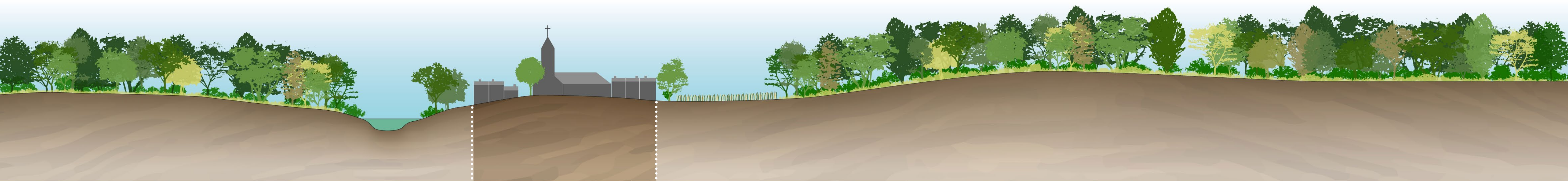
LE RENOUVELLEMENT URBAIN : ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

1) LE PROCESSUS D'ÉVOLUTION DES BOURGS





1850

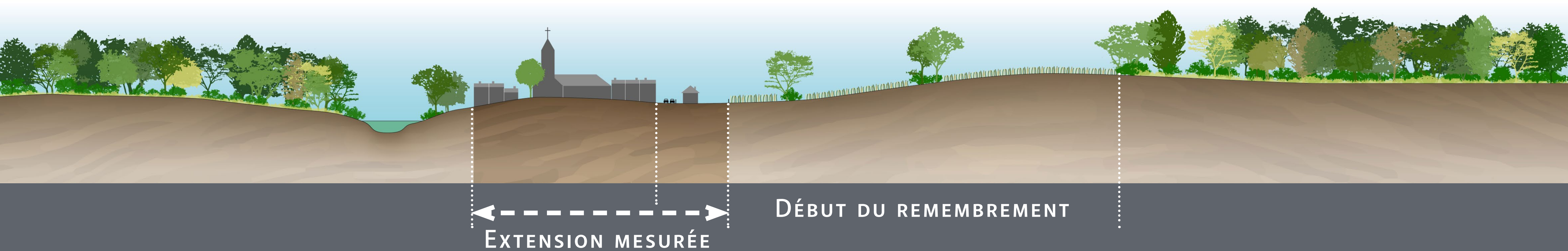


ORGANISATION
DU BÂTI AUTOUR
DU NOYAU ANCIEN

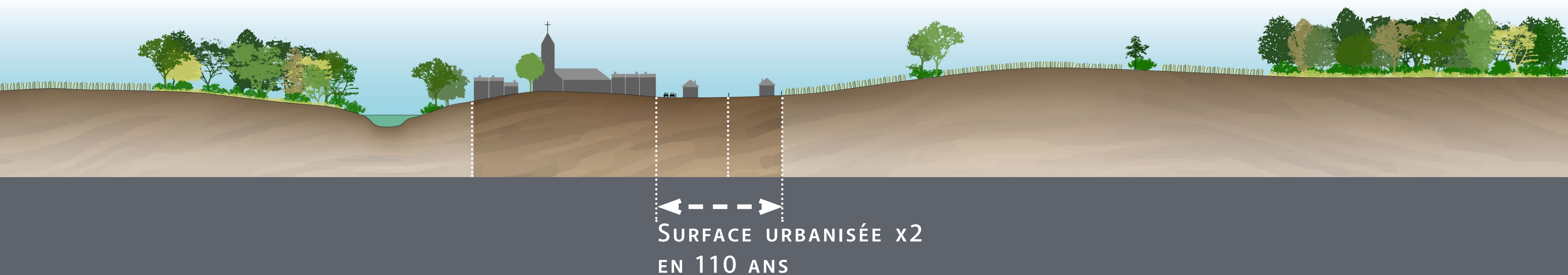
L'ESPACE NON-BÂTI : UNE TERRE NOURRICIÈRE



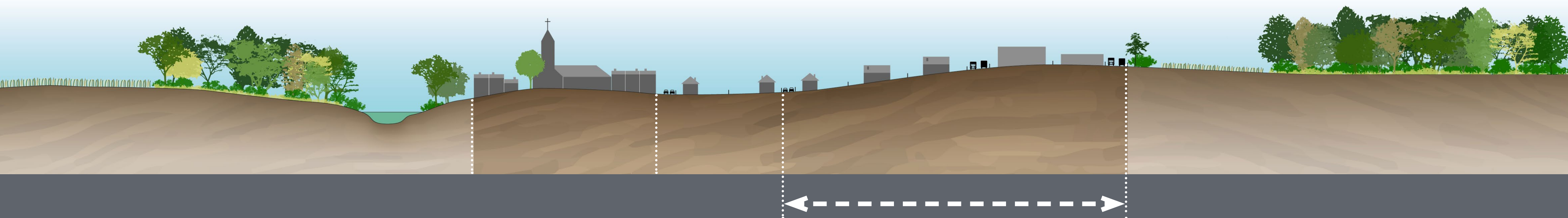
1960



1960



AUJOURD'HUI



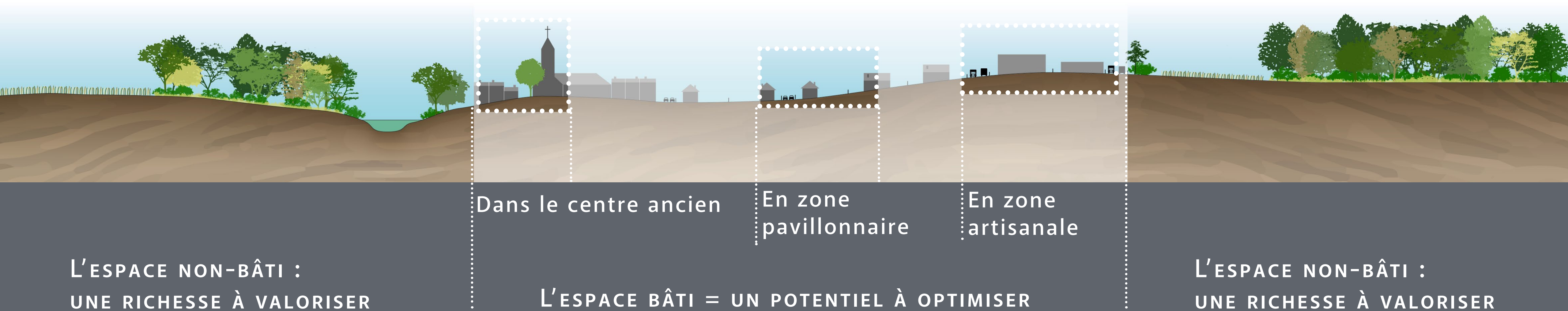
SURFACE URBANISÉE x2
EN 60 ANS

- Zones pavillonnaires
- Zones artisanales



AUJOURD'HUI : DE L'EXTENSION À L'OPTIMISATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

AUJOURD'HUI



2) LES DIFFÉRENTES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

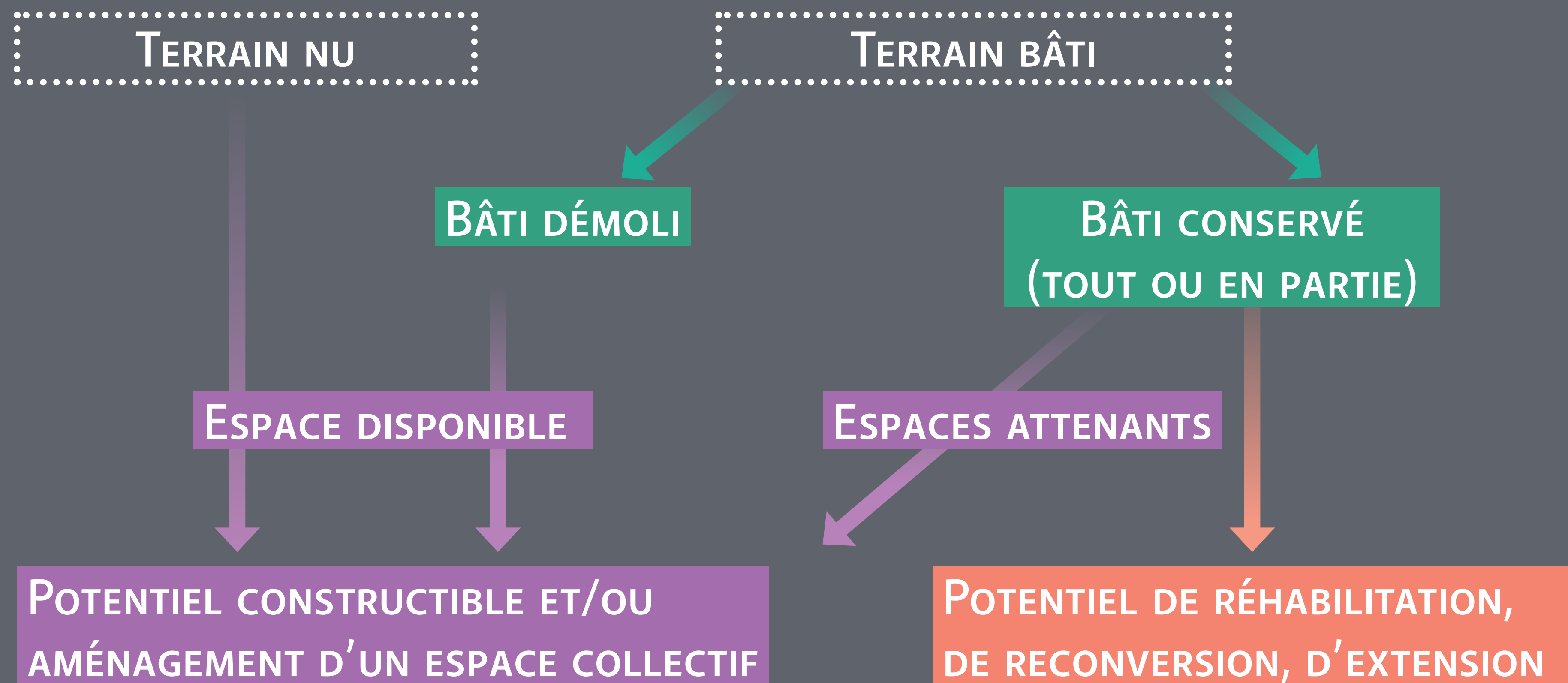


Un potentiel de renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine (zone U) qui présente des situations variées :

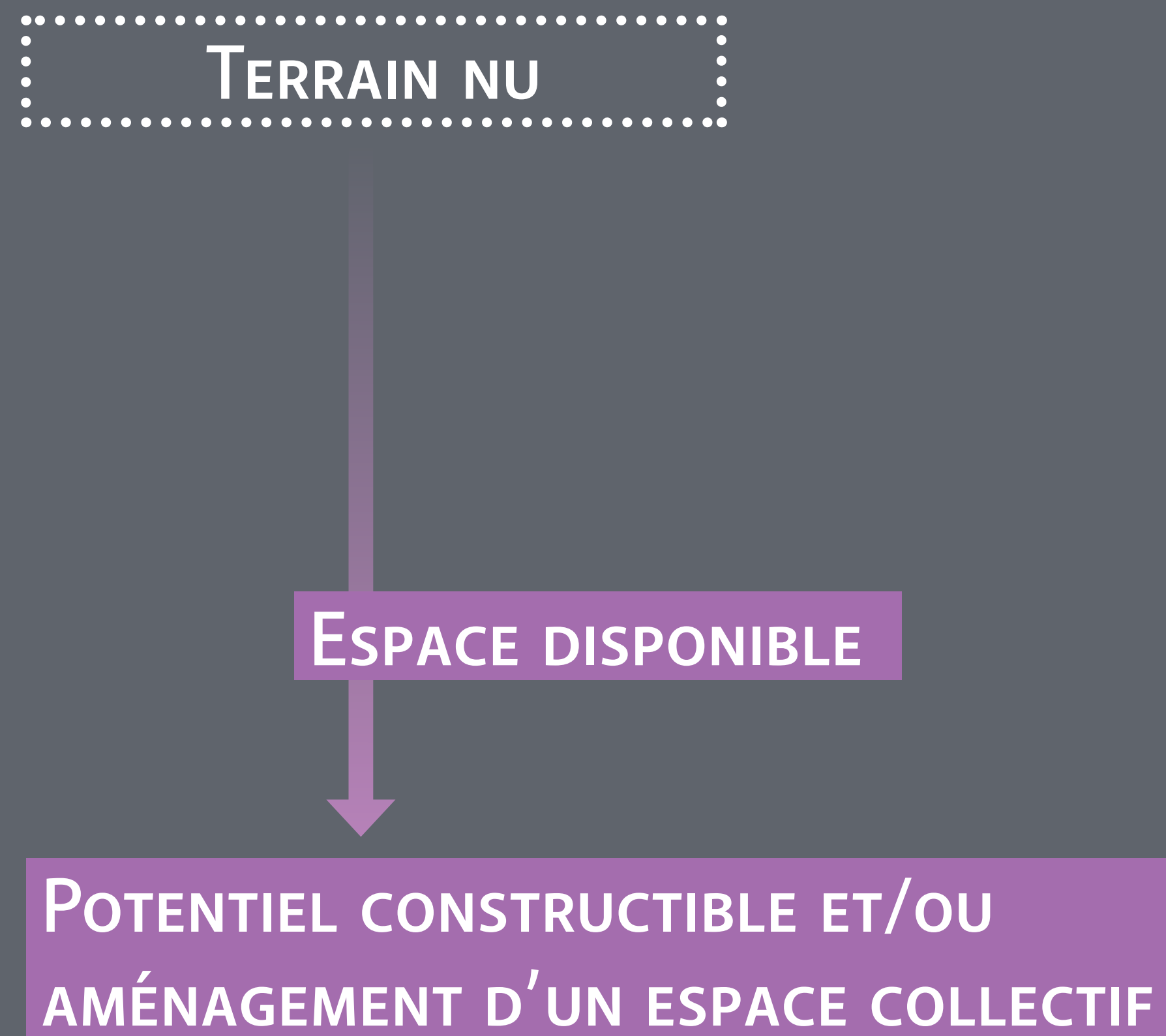
- **des espaces bâtis et non bâtis,**
- **une trame parcellaire diversifiée, parfois serrée,**
- **un patrimoine architectural, végétal de qualité,**
- **des propriétés privées comme publiques,**
- **une multiplicité de propriétaires...**



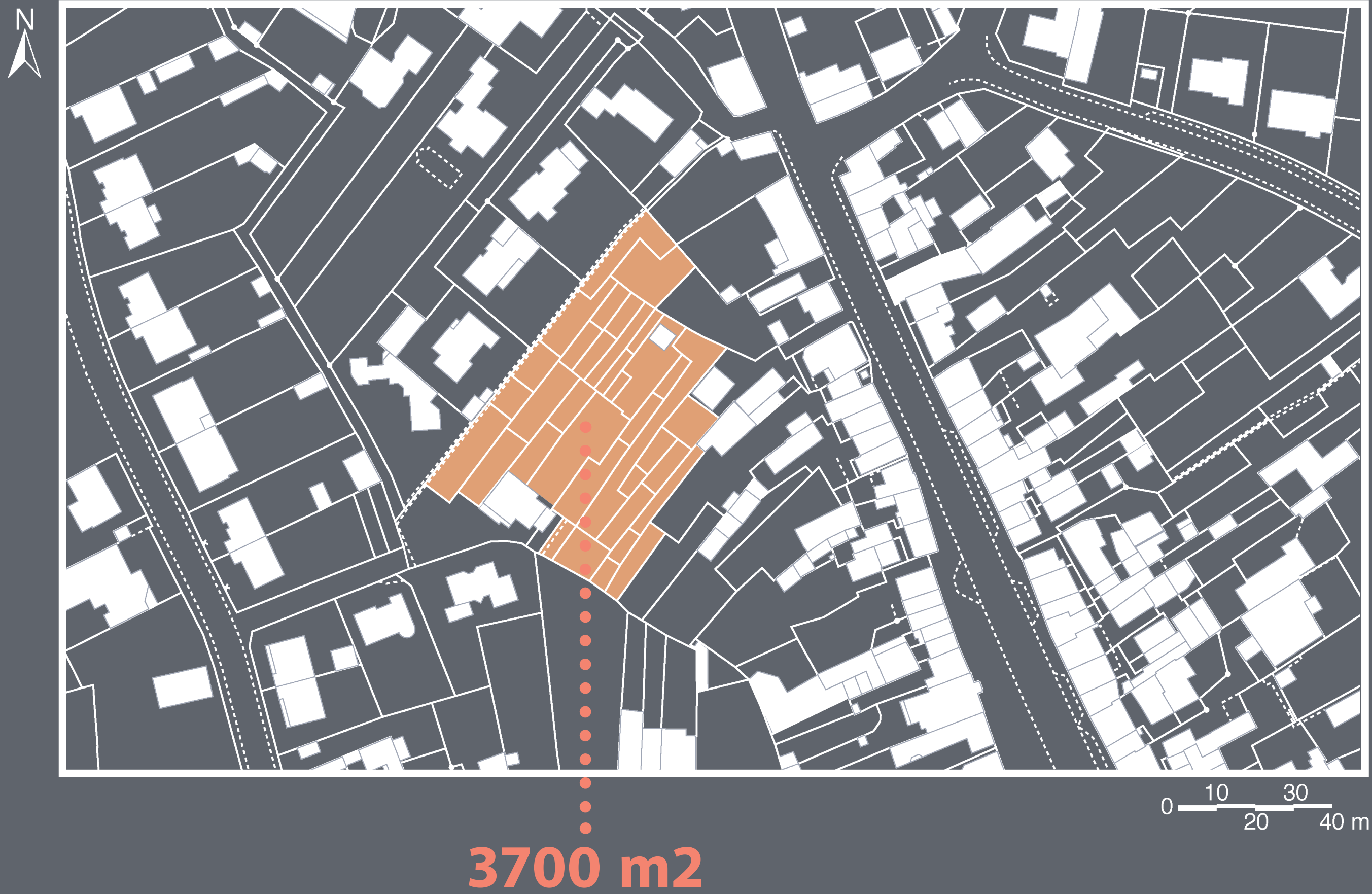
IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



UN TERRAIN NU



Mots clés
dent creuse, friche, terrain libre, ...



Potentiel constructible et/ou aménagement
d'un espace collectif



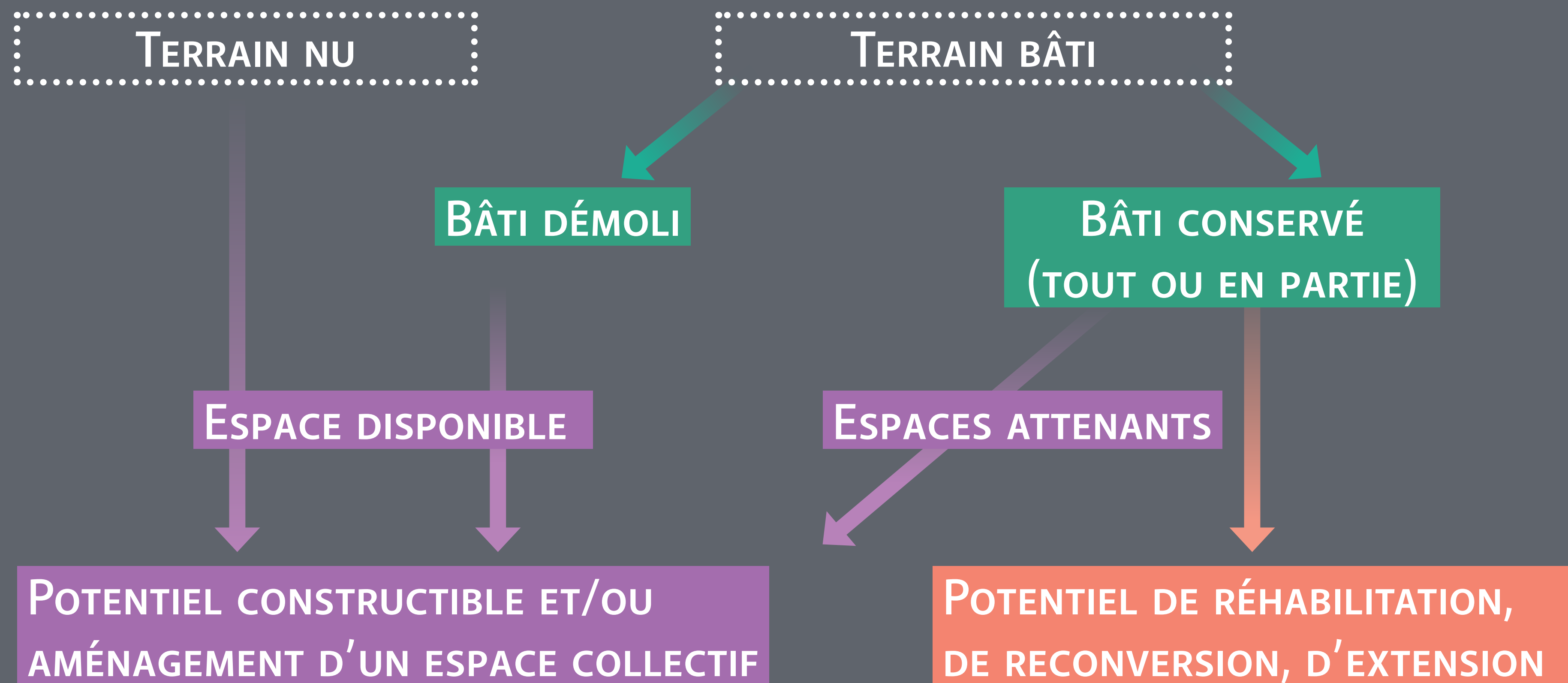
Potentiel constructible et/ou aménagement
d'un espace collectif



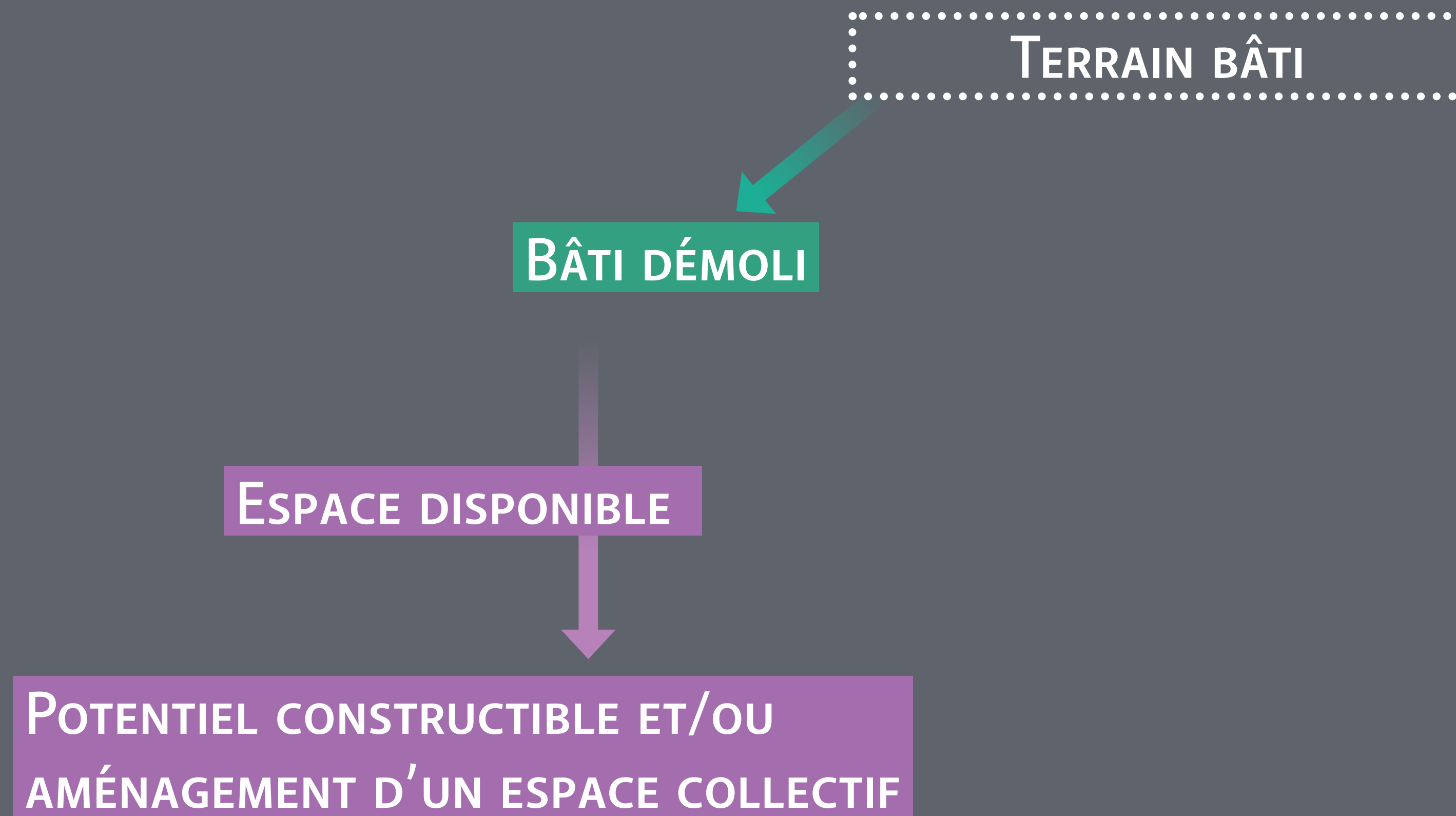
Potentiel constructible et/ou aménagement
d'un espace collectif



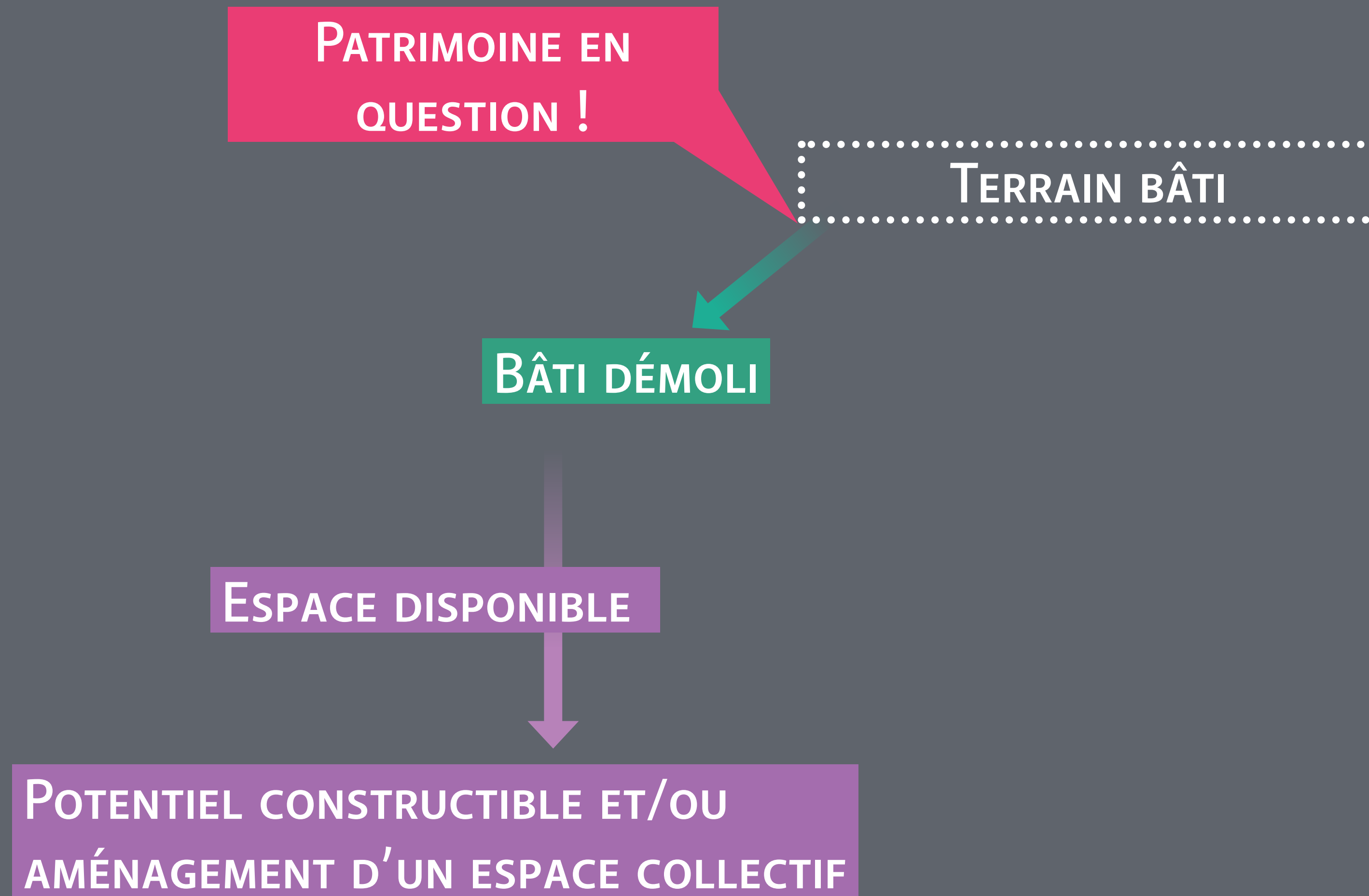
IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



UN TERRAIN BÂTI



Mots clés

recomposition, rénovation urbaine, reconversion, recyclage, extension, surélévation...



Potentiel constructible et/ou aménagement
d'un espace collectif



Potentiel constructible et/ou aménagement
d'un espace collectif



Potentiel constructible et/ou aménagement
d'un espace collectif



Construction d'un nouvel équipement public

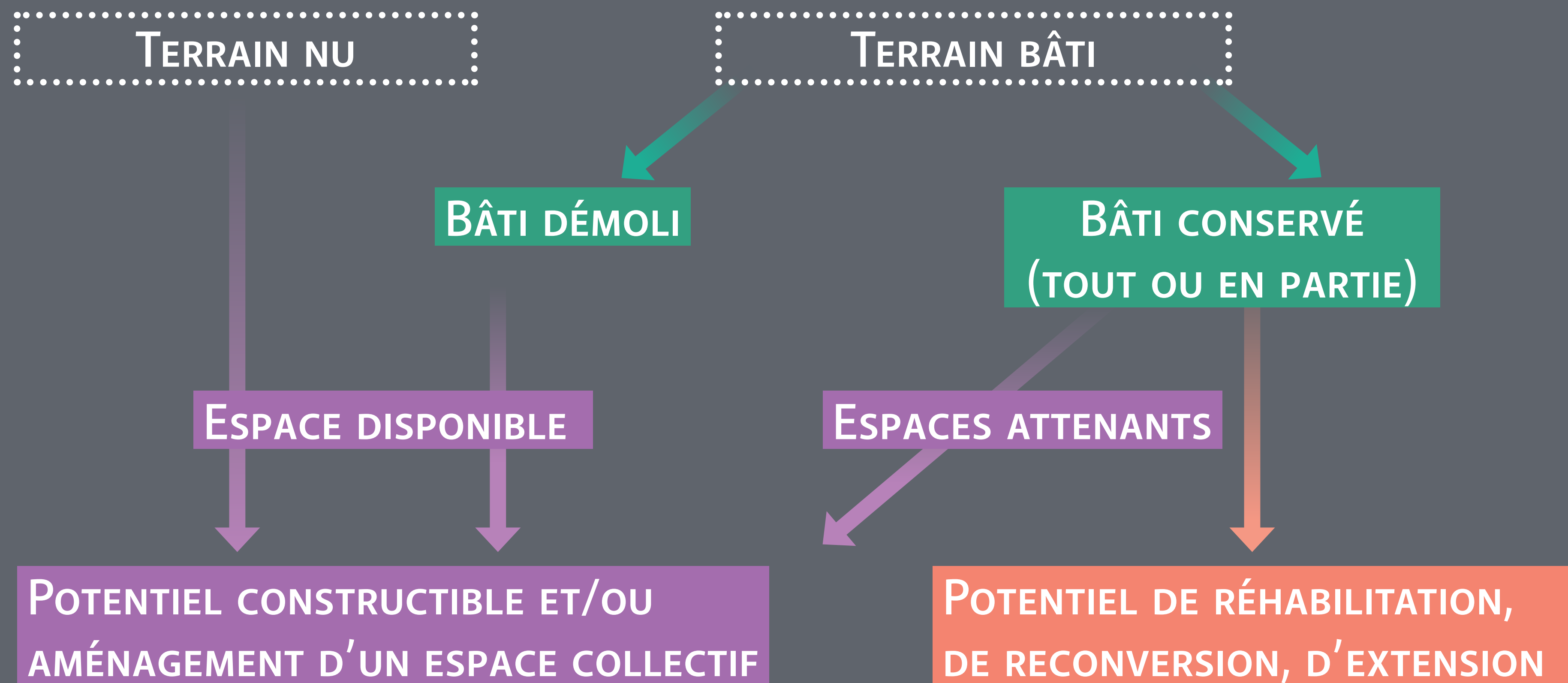
Et aménagement d'une place.



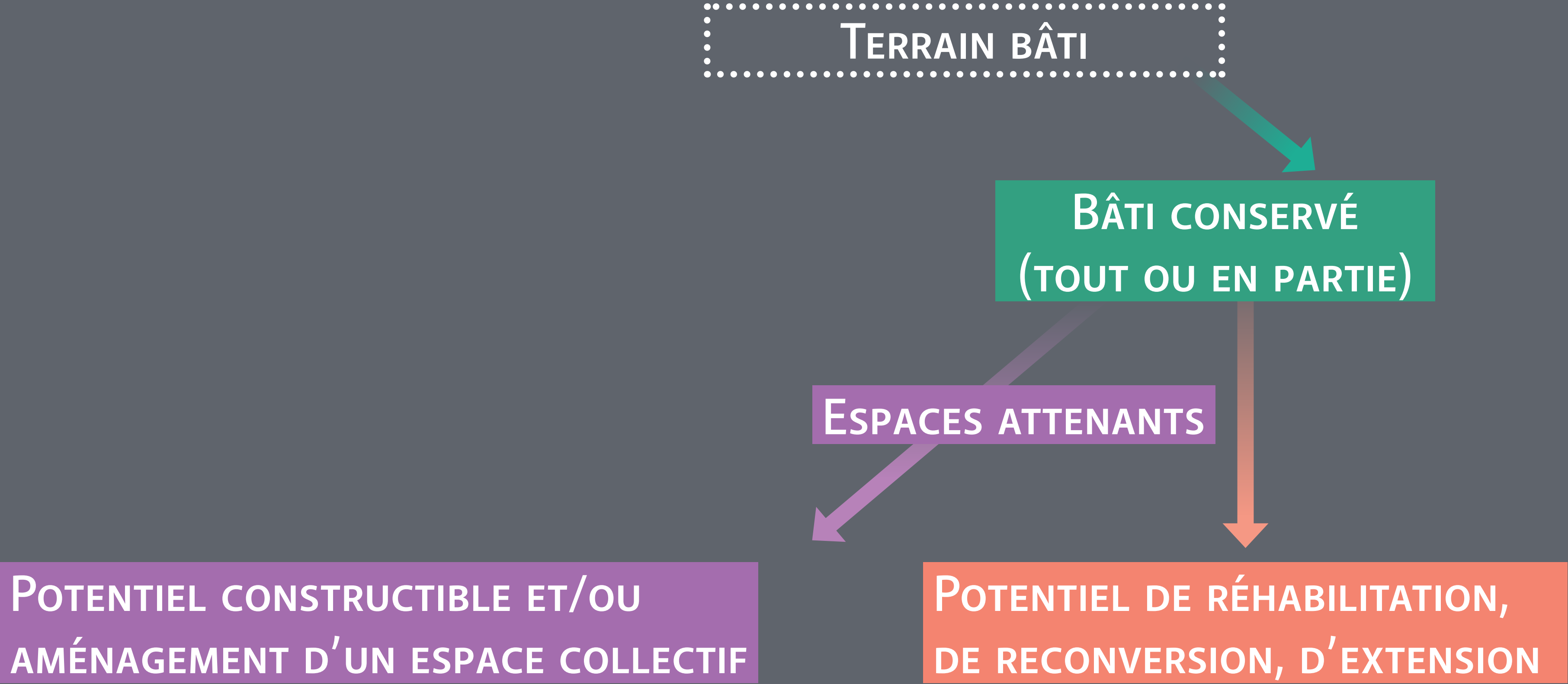
Clisson - Place et médiathèque - Bruno Gaudin, architectes - Complémenterre Territoires et Paysages, paysagistes.



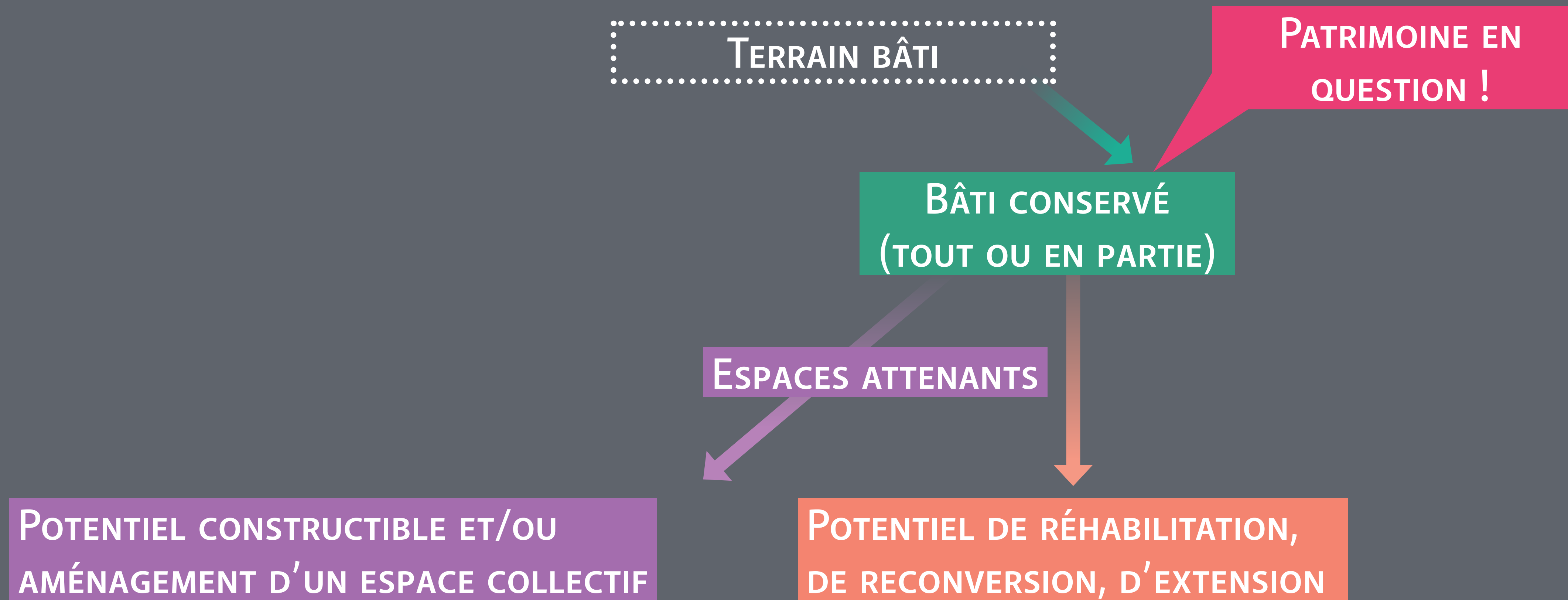
IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Se poser la question de **l'intérêt ou non de la conservation d'un bâtiment.**

De quel patrimoine architectural s'agit-il :

- Remarquable ? Commun ?
- Culturel, l'histoire du lieu, la mémoire et la représentation collectives, l'attachement...

Quelles sont les évolutions envisageables pour les éléments bâtis ?

**PATRIMOINE EN
QUESTION !**



Réhabilitation et extension de la mairie.

Et construction d'un nouvel équipement public.



AVANT



APRÈS

© Stéphane CHALMEAU

Villepot - Mairie, bibliothèque, accueil périscolaire - Haumont - Rattier, architectes



Construction de nouveaux logements.



Beaumont La Ronce - Immeuble de logement - Philippe Tardits, architecte



Réhabilitation et extension de la mairie.

Aménagement d'un jardin public.



La Planche - Mairie - Jacques Boucheton, architecte



Une ancienne école transformée en bibliothèque



Vallet - Médiathèque - David Cras, architecte



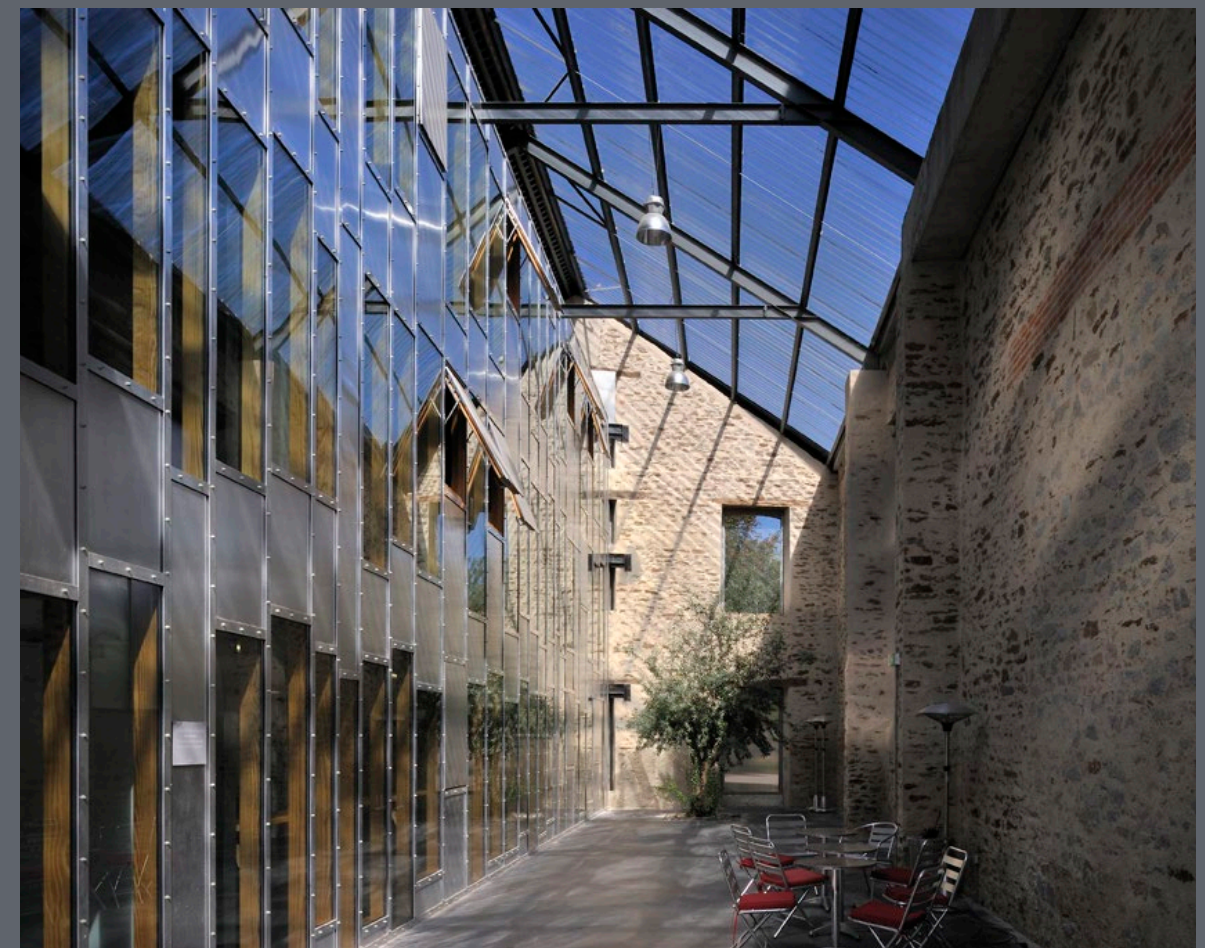
Une maison adaptée aux usages d'aujourd'hui

Champtoceaux - Maison - Yann Péron, architecte

Une grande maison de bourg divisée en appartements



Cordemais - Maison divisée en appartements

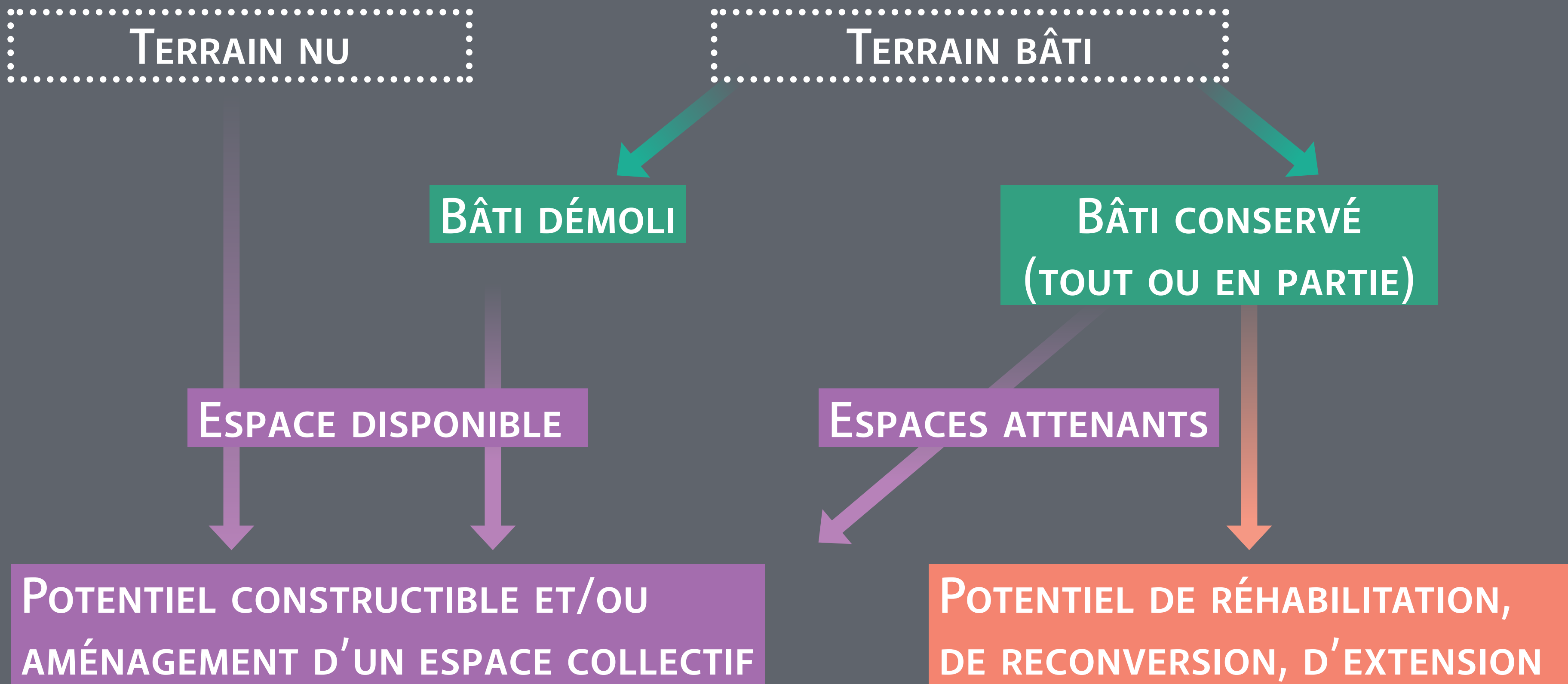


Une conserverie transformée en bureau

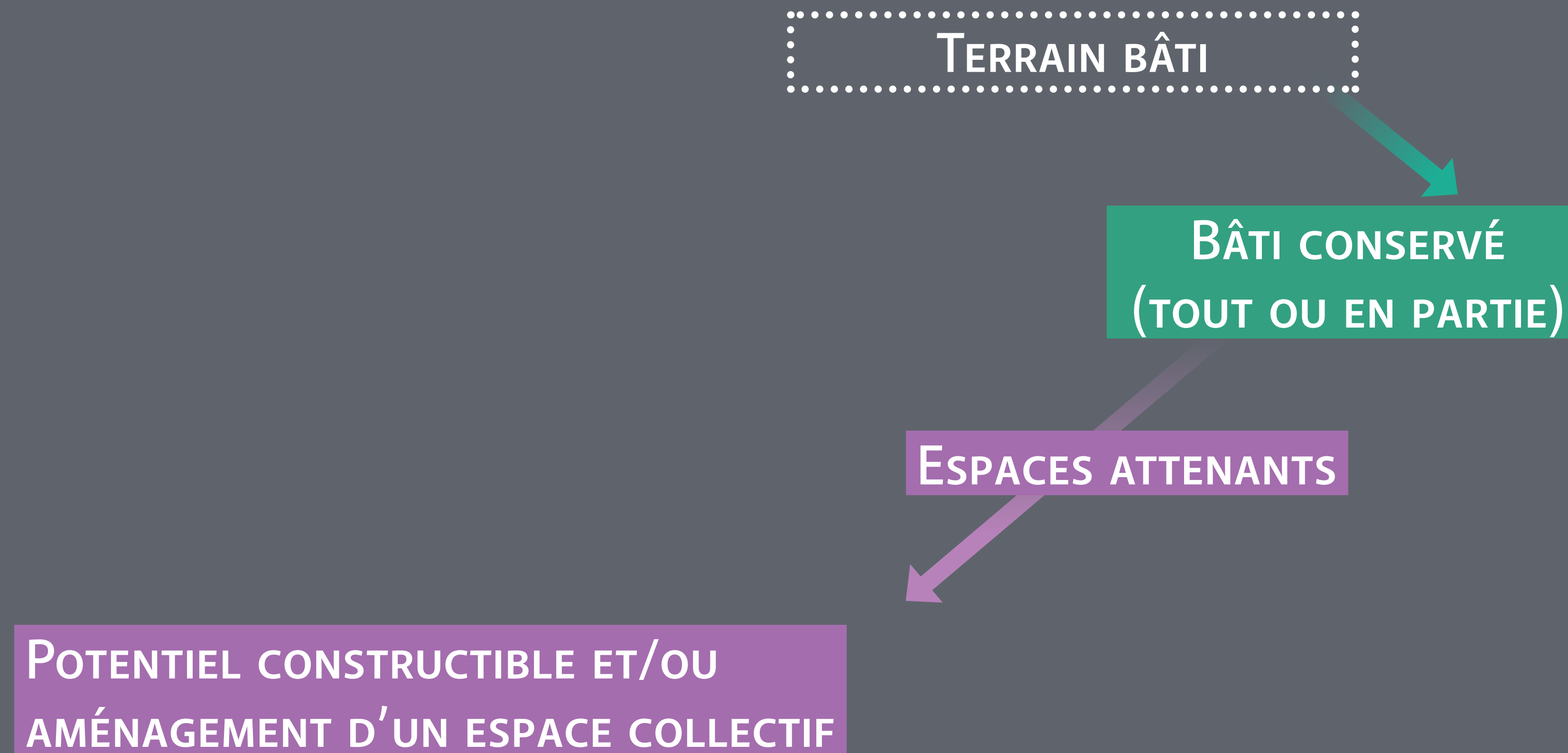
Nantes - Bureaux - Agence GLV, architectes



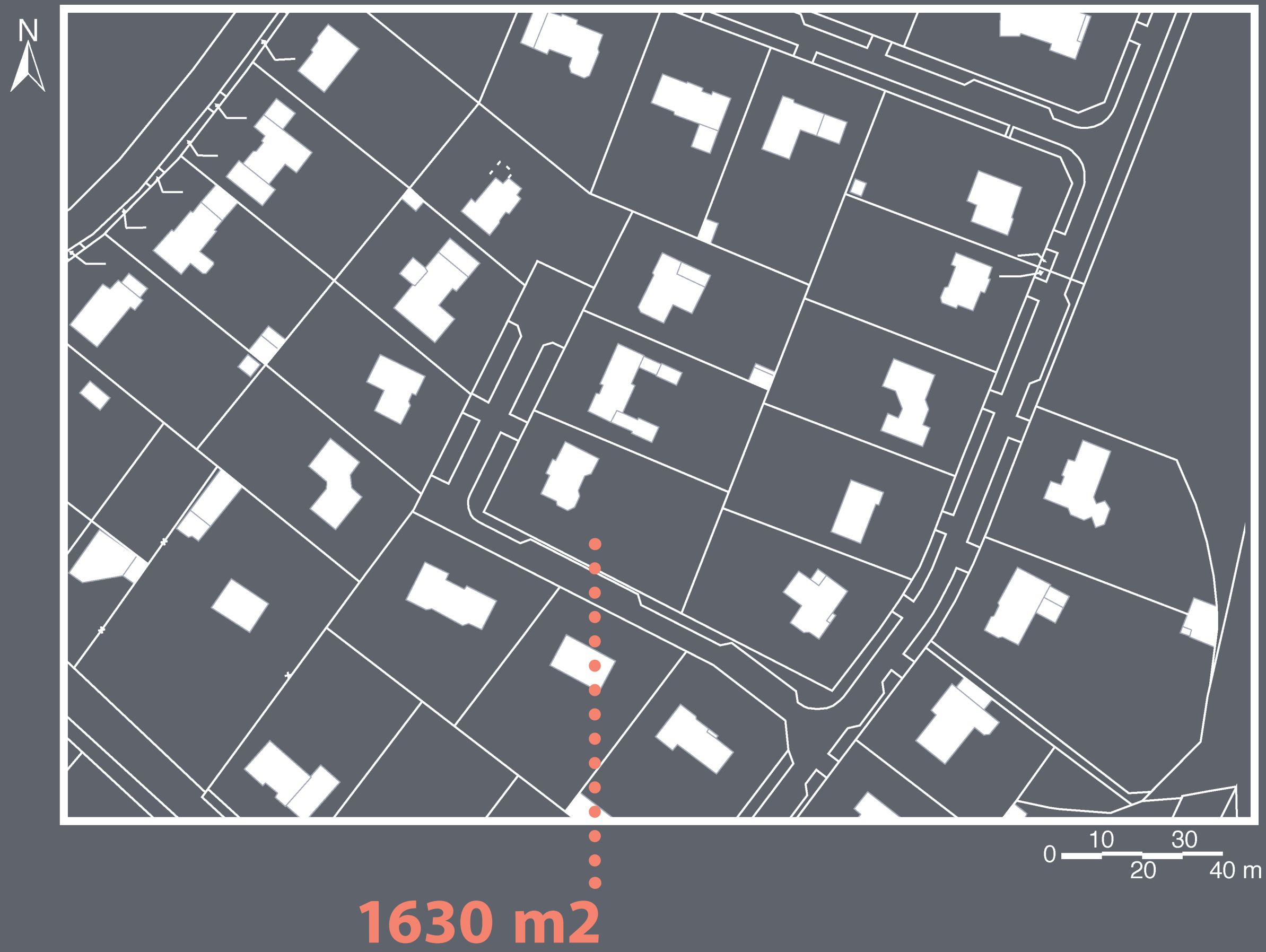
IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



IDENTIFICATION DES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



UN TERRAIN BÂTI



Potentiel constructible dans les quartiers pavillonnaires



Les quartiers pavillonnaires représentent une grande part de l'urbanisation des bourgs.

Ils constituent **un fort potentiel de renouvellement urbain.**

De nombreuses **possibilités d'optimisation existent dans les espaces privés comme dans les espaces collectifs.**

Mots clés

parcelle drapeau, second rideau, Bimby, division parcellaire



Potentiel constructible : les risques de la division parcellaire

Une urbanisation par défaut voire subie :

- réalisée **au coup par coup**, au gré des initiatives privées,
- **mal intégrée** dans son contexte urbain,
- **fréquente**, en l'absence d'un projet global porté par la collectivité.



LES DIFFÉRENTES SITUATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN (CONCLUSION)

La mutation de chaque site potentiel :

- relève de l'**intérêt général**,
- offre de **nombreuses possibilités d'évolution**,
- doit être **anticipée** par la collectivité afin d'**orienter les initiatives privées**,
- doit s'inscrire **dans un projet global à l'échelle du bourg**, (PLU et OAP).



2) DES ATOUTS EN FAVEUR DU CADRE DE VIE



Un projet de renouvellement urbain présente l'opportunité **de valoriser le cadre de vie**. Il permet :

- Une **offre de logement** à proximité des services, des équipements et **sans consommer davantage d'espaces**.
- La redynamisation des **commerces et services**.
- La valorisation du **patrimoine architectural et végétal**.
- Des réponses adaptées aux **usages et pratiques d'aujourd'hui**.



Un projet de renouvellement urbain présente l'opportunité **de valoriser le cadre de vie. Il permet :**

- Une **offre de logement** à proximité des services, des équipements et **sans consommer davantage d'espaces.**
- La redynamisation des **commerces et services.**
- La valorisation du **patrimoine architectural et végétal.**
- Des réponses adaptées aux **usages et pratiques d'aujourd'hui.**





Saint-Nazaire - Logements - IDEA architectes



*Les Touches - Logements - Urbanmakers, architectes -
Zéphyr, paysagistes*



*Beaumont La Ronce - Immeuble de logement - Philippe Tardits,
architecte*





Saint-Nazaire - Le Courtil Sylvestre - Garo - Boixel, architectes



Nantes - Bonne Garde



Saint-Nazaire - Logements - Barré - Lambot, architectes



Un projet de renouvellement urbain présente l'opportunité **de valoriser le cadre de vie. Il permet :**

- Une **offre de logement** à proximité des services, des équipements et **sans consommer davantage d'espaces.**
- La redynamisation des **commerces et services.**
- La valorisation du **patrimoine architectural et végétal.**
- Des réponses adaptées aux **usages et pratiques d'aujourd'hui.**





Brétignolles-Sur-Mer - Logements, équipements, commerces - Sophie Blanchet, architecte - urbaniste et Magnum, architectes- urbanistes





*Nantes, Madeleine-Champs-de-Mars,
Maison de quartier, Direction BATI de la ville de Nantes*



MonterBlanc, Médiathèque, Studio 02 Architectes



MonterBlanc, Médiathèque, Studio 02 Architectes



Un projet de renouvellement urbain présente l'opportunité **de valoriser le cadre de vie. Il permet :**

- Une **offre de logement** à proximité des services, des équipements et **sans consommer davantage d'espaces.**
- La redynamisation **des commerces et services.**
- La valorisation **du patrimoine architectural et végétal.**
- Des réponses adaptées aux **usages et pratiques d'aujourd'hui.**





*Couëron - Espace culturel et associatif de la tour à plomb et sa cour -
Sophie Blanchet, architecte-urbaniste
Magnum, architectes-urbanistes
Zéphir, paysagistes*



Châteaubriant - Conservatoire intercommunal de musique, de danse et d'art dramatique - Jean-Claude Pondevie, architecte



*Villepot - Mairie, bibliothèque, accueil périscolaire -
Haumont - Rattier, architectes*





*Bouvron - Le Courtil Saint Mathurin - Logements -
Garot - Boixel, architectes*



*Nantes, Madeleine-Champs-de-Mars, Cours des arts et halle Madeleine - Logements et locaux d'activités -
In situ a&e architectes-urbanistes, Phytolab, paysagistes*





*Bouvron - Le Courtil Saint Mathurin - Logements
Garó - Boixel, architectes*



Crossac - Médiathèque - Parent Rachdi, architectes



*Les Touches - Logements - Urbanmakers, architectes -
Zéphyr, paysagistes*



Un projet de renouvellement urbain présente l'opportunité **de valoriser le cadre de vie. Il permet :**

- Une **offre de logement** à proximité des services, des équipements et **sans consommer davantage d'espaces.**
- La redynamisation des **commerces et services.**
- La valorisation du **patrimoine architectural et végétal.**
- Des réponses adaptées aux **usages et pratiques d'aujourd'hui.**





*Indre - Aménagement des quais de Loire -
Forma 6, architectes-urbanistes - Phytolab, paysagistes*



*Paimboeuf - Espaces publics et groupe scolaire -
DDL Architectes - Bohuon Bertic, architectes associés
- Atelier Yannis Le Quintrec, paysagiste-urbaniste*



*Brétignolles-sur-Mer - Espaces publics, logements,
équipements, commerces - Sophie Blanchet, architecte -
urbaniste et Magnum, architectes-urbanistes*





Servon-Sur-Vilaine - Espaces publics, logements, commerces - Cabinet JAM et JP Castel, urbanistes et architectes - Espaces publics, Cabinet JAM



Brétignolles-Sur-Mer - Espaces publics, logements, équipements, commerces - Sophie Blanchet, architecte - urbaniste - Magnum, architectes- urbanistes



Servon-Sur-Vilaine - Espaces publics, logements, commerces - Cabinet JAM et JP Castel, urbanistes et architectes - Espaces publics, Cabinet JAM





*Bouvron - Le Courtil Saint Mathurin - Logements -
Garo - Boixel, architectes*



*Nantes, Madeleine-Champs-de-Mars,
Maison de quartier, Direction BATI de la ville de Nantes*



*Clisson - Place et médiathèque - Bruno Gaudin, architectes -
Complémenterre Territoires et Paysages, paysagistes.*



PARTIE I *OBJECTIF : Définir et comprendre le sujet*

DÉFINITIONS ET ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES

- 1) Définir « le renouvellement urbain »
- 2) Évolution des politiques urbaines

PARTIE II *Appréhender les enjeux*

RENOUVELLEMENT URBAIN : ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

- 1) Les différentes situations de renouvellement urbain
- 2) Des atouts en faveur du cadre de vie

PAUSE

PARTIE III *Proposer une démarche de projet de renouvellement urbain*

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- 1) Un retour d'expérience (film)
- 2) Les incontournables de la démarche
- 3) Le schéma du processus

PARTIE IV

Analyser différents projets

DES PROJETS ADAPTÉS À CHAQUE CONTEXTE URBAIN : PROGRAMMATION, ÉCHELLE ET COMPLEXITÉ (5 PROJETS)

- 1) Construire avec l'esprit du lieu - Bouvron (44)
- 2) Réinvestir un cœur d'îlot - Saintes (17)
- 3) Redessiner un îlot - Brains (44)
- 4) Bâtir en continuité du centre-bourg - Les Touches (44)
- 5) Recomposer un cœur de bourg - Brétignolles-sur-Mer (85)

BILAN DE LA JOURNÉE

(PARTIE III)

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

1) UN RETOUR D'EXPÉRIENCE



1) UN RETOUR D'EXPÉRIENCE

LES HAUTS DE JOALLAND – SAINT-NAZAIRE



PARTIE I *OBJECTIF : Définir et comprendre le sujet*

DÉFINITIONS ET ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES

- 1) Définir « le renouvellement urbain »
- 2) Évolution des politiques urbaines

PARTIE II *Appréhender les enjeux*

RENOUVELLEMENT URBAIN : ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

- 1) Les différentes situations de renouvellement urbain
- 2) Des atouts en faveur du cadre de vie

PAUSE

PARTIE III *Proposer une démarche de projet de renouvellement urbain*

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- 1) Un retour d'expérience (film)
- 2) Les incontournables de la démarche
- 3) Le schéma du processus

PARTIE IV

Analyser différents projets

DES PROJETS ADAPTÉS À CHAQUE CONTEXTE URBAIN : PROGRAMMATION, ÉCHELLE ET COMPLEXITÉ (5 PROJETS)

- 1) Construire avec l'esprit du lieu - Bouvron (44)
- 2) Réinvestir un cœur d'îlot - Saintes (17)
- 3) Redessiner un îlot - Brains (44)
- 4) Bâtir en continuité du centre-bourg - Les Touches (44)
- 5) Recomposer un cœur de bourg - Brétignolles-sur-Mer (85)

BILAN DE LA JOURNÉE



1) LES INCONTOURNABLES DE LA DÉMARCHE



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- **OPTER POUR UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT**
- **DÉFINIR UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG**
- **S'ENTOURER DES DIFFÉRENTS ACTEURS ET PARTENAIRES**
- **ACCORDER UNE PLACE MAJEURE À LA CONCERTATION**
- **PRENDRE LE TEMPS DE LA RÉFLEXION**



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- **OPTER POUR UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT**
- DÉFINIR UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG
- S'ENTOURER DES DIFFÉRENTS ACTEURS ET PARTENAIRES
- ACCORDER UNE PLACE MAJEURE À LA CONCERTATION
- PRENDRE LE TEMPS DE LA RÉFLEXION



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- **OPTER POUR UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT**

Développer le bourg en **optimisant le tissu urbain existant**.

Intégrer le renouvellement urbain dans **le projet d'évolution du bourg**.

Trouver **un équilibre entre renouvellement et extension**.



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- OPTER POUR UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT
- **DÉFINIR UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG**
- S'ENTOURER DES DIFFÉRENTS ACTEURS ET PARTENAIRES
- ACCORDER UNE PLACE MAJEURE À LA CONCERTATION
- PRENDRE LE TEMPS DE LA RÉFLEXION



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- **DÉFINIR UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG**

Chaque projet de renouvellement (privé ou public) s'inscrit et participe à **la construction d'un projet de cadre de vie global.**



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- OPTER POUR UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT
- DÉFINIR UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG
- **S'ENTOURER DES DIFFÉRENTS ACTEURS ET PARTENAIRES**
- ACCORDER UNE PLACE MAJEURE À LA CONCERTATION
- PRENDRE LE TEMPS DE LA RÉFLEXION



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- **S'ENTOURER DES DIFFÉRENTS ACTEURS ET PARTENAIRES**

Le renouvellement urbain est **un projet collectif**.

Il implique une multitude d'acteurs aux **rôles complémentaires** :
institutionnels, professionnels, habitants, commerçants...



QUI DONNE L'IMPULSION ?

QUI COORDONNE ?

QUI CONÇOIT ?

**QUI
ANTICIPE,
ET ENCADRE ?**

La collectivité
garante de l'intérêt
public

QUI CONSEILLE ?

QUI RÉALISE ?

QUI EST MOBILISÉ ?



QUI DONNE L'IMPULSION ?

La collectivité
Un propriétaire privé : un promoteur, un habitant
Un collectif d'habitants ou une association

QUI COORDONNE ?

La collectivité
L'AMO
L'aménageur privé ou semi-public

QUI CONÇOIT ?

Une équipe pluridisciplinaire (urbanistes, paysagistes, architectes, sociologues)
Des bureaux d'études techniques

QUI RÉALISE ?

La collectivité
L'aménageur privé ou semi-public (à l'échelle du projet urbain)
Un promoteur (privé, bailleur social,...), un constructeur (à l'échelle d'un projet immobilier)

**QUI
ANTICIPE,
ET ENCADRE ?**
La collectivité
garante de l'intérêt
public

QUI CONSEILLE ?

Le CAUE, l'agence d'urbanisme
Les services de l'état (DREAL, DDTM, STAP...)
Le Conseil général
Les établissements publics (EPF, ADEME...)
Les chambres consulaires
Les professionnels du foncier (Établissement Public Foncier, notaires,...)
Les SEM
L'équipe de concepteurs et les bureaux d'études techniques
Les aménageurs
Les professionnels de l'immobilier (agence immobilière,...)

QUI EST MOBILISÉ ?

Les habitants actuels et futurs,
Les commerçants
Les artisans
Les associations



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- OPTER POUR UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT
- DÉFINIR UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG
- S'ENTOURER DES DIFFÉRENTS ACTEURS ET PARTENAIRES
- **ACCORDER UNE PLACE MAJEURE À LA CONCERTATION**
- PRENDRE LE TEMPS DE LA RÉFLEXION



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- **ACCORDER UNE PLACE MAJEURE À LA CONCERTATION**



Horis Conseil et Management - Le blog

Un projet de renouvellement urbain entraîne :

- **une modification de l'environnement proche,**
- **des interrogations et des inquiétudes.**

Il est donc nécessaire de bien comprendre **les attachements et les besoins des habitants** pour ancrer le projet dans le contexte humain et urbain existant.

La concertation varie **de l'information à la co-construction.**



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- OPTER POUR UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT
- DÉFINIR UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG
- S'ENTOURER DES DIFFÉRENTS ACTEURS ET PARTENAIRES
- ACCORDER UNE PLACE MAJEURE À LA CONCERTATION
- **PRENDRE LE TEMPS DE LA RÉFLEXION**



LE RENOUVELLEMENT URBAIN NÉCESSITE UN CERTAIN ÉTAT D'ESPRIT

- **PRENDRE LE TEMPS DE LA RÉFLEXION**

Un projet de renouvellement urbain nécessite plus de temps qu'un projet d'extension urbaine.

Certaines phases essentielles ont une influence déterminante sur la durée du projet, notamment, la réflexion urbaine et les acquisitions foncières (la dureté foncière).



3) LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PROJET



À L'ÉCHELLE DU **BOURG**

À L'ÉCHELLE DU **SITE**

PHASAGE

1- RÉFLEXION URBAINE

2- PROGRAMMATION ET CONCEPTION

3- RÉALISATION



C O N C E R T A T I O N

DURÉE

3 à 5 ans

5 à 15 ans



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

RECENSER LES SITES

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

CONCERTATION



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

- Révéler les spécificités, l'**identité** communales.
- Analyser les dynamiques d'**évolutions**.
- Consulter les **acteurs** locaux (population, commerçants, associations, professionnels de l'immobilier et du foncier, bailleurs sociaux).
- Définir les **besoins**.
- Appréhender le **contexte réglementaire** et stratégique SCOT, PLH, PLU.

Identifier les enjeux en matière d'habitat, d'activité économique, de patrimoine, d'espace public, d'attractivité du bourg.

RECENSER LES SITES

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

CONCERTATION



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

- Révéler les spécificités, l'**identité** communales.
- Analyser les dynamiques d'**évolutions**.
- Consulter les **acteurs** locaux (population, commerçants, associations, professionnels de l'immobilier et du foncier, bailleurs sociaux).
- Définir les **besoins**.
- Appréhender le **contexte réglementaire** et stratégique SCOT, PLH, PLU.

Identifier les enjeux en matière d'habitat, d'activité économique, de patrimoine, d'espace public, d'attractivité du bourg.

RECENSER LES SITES

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

LES ACTEURS

- Les élus
- Les services de l'état (DREAL, DDTM, STAP...)
- Le CAUE, l'agence d'urbanisme
- Les bureaux d'études pluridisciplinaires
- Le Conseil général
- Les chambres consulaires
- Les habitants et futurs habitants
- Les commerçants et artisans

CONCERTATION



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

RECENSER LES SITES

- **Identifier** les sites sur le foncier public et privé.
- **Qualifier** chaque site.
- **Hiérarchiser** les sites.
- **Imaginer le potentiel** d'évolution d'un site.
- Saisir ou **provoquer des opportunités** d'acquisition foncière.

Intégrer un volet sur le renouvellement urbain dans les documents de planification urbaine

- Réajuster la planification urbaine : trouver un équilibre entre le potentiel du bourg et son extension (réduire, voire supprimer les zones 1AU et 2AU).
- Mettre en place une stratégie foncière.

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

CONCERTATION



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

RECENSER LES SITES

- **Identifier** les sites sur le foncier public et privé.
- **Qualifier** chaque site.
- **Hiérarchiser** les sites.
- **Imaginer le potentiel** d'évolution d'un site.
- Saisir ou **provoquer des opportunités** d'acquisition foncière.

Intégrer un volet sur le renouvellement urbain dans les documents de planification urbaine

- Réajuster la planification urbaine : trouver un équilibre entre le potentiel du bourg et son extension (réduire, voire supprimer les zones 1AU et 2AU).
- Mettre en place une stratégie foncière.

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

LES ACTEURS

- Les élus
- Le CAUE
- L'établissement public foncier (EPF)
- Les bureaux d'études : équipe pluridisciplinaire
- L'ADEME

CONCERTATION



IDENTIFIER LES SITES SUR LE FONCIER PUBLIC ET PRIVÉ



 Sites potentiels de renouvellement urbain



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

RECENSER LES SITES

- **Identifier** les sites sur le foncier public et privé.
- **Qualifier** chaque site.
- **Hiérarchiser** les sites.
- **Imaginer le potentiel** d'évolution d'un site.
- Saisir ou **provoquer des opportunités** d'acquisition foncière.

Intégrer un volet sur le renouvellement urbain dans les documents de planification urbaine

- Réajuster la planification urbaine : trouver un équilibre entre le potentiel du bourg et son extension (réduire, voire supprimer les zones 1AU et 2AU).
- Mettre en place une stratégie foncière.

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

CONCERTATION



QUALIFIER CHAQUE SITE

À LA PARCELLE

DESCRIPTION DU BIEN

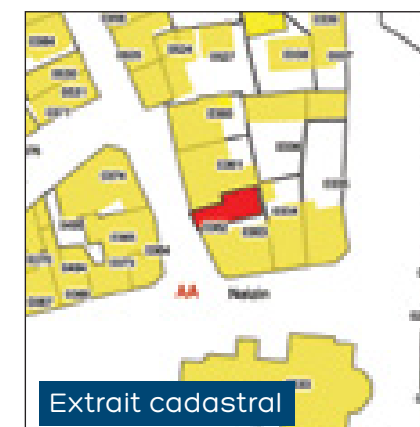
- Référence cadastrale : AC125
- Adresse du gisement : Place de la Mairie
- Surface (en m²) : 327 m²
- Parcelle bâtie ou non : bâtie
- Distance vis à vis du centre : 30 m

DURETÉ FONCIÈRE

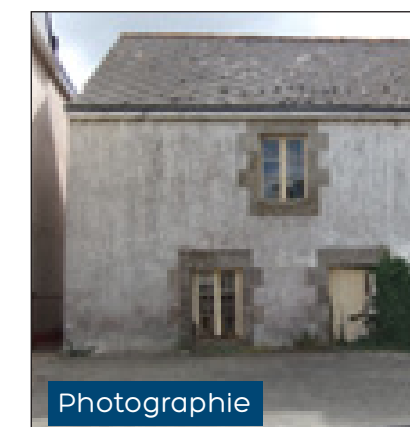
- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires
- Nature juridique : usufruit
- Type d'occupant : propriétaires occupants
- Type d'occupation : habitation principale

FINANCIER - COÛTS

- Bâti / non-bâti : à réhabiliter
- Aménagé ou non (desserte réseaux) : aménagé
- Déconstruction (état du bâti, type de construction...) : un hangar serait à déconstruire (estimé à 30 à 50 €/m²)
- Suspicion de pollution : potentiellement amianté (toiture en fibro-ciment)
- Prix estimatif d'acquisition (prenant en compte le coût de déconstruction / dépollution) : 1 000 €/m² ; -80 €/m² SHON (en €/m², SHON estimé)
- DPE qualitatif : F



Extrait cadastral



Photographie

POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT

- Règlementaire (zonage, ER...) : Ua
- Servitude (zone humide, périmètre de protection : MH, PPI, agricole...) : dans le périmètre de l'église classée au titre des monuments historiques
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle) : parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense
- Accessibilité (distance au centre, PMR, parking...) : facilement accessible, dans le centre bourg, parking à proximité
- Exposition : sud

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : opportunité immobilière : bien dégradé dévalorisant l'image de la place du centre bourg
- Caractéristique du bien (sur le plan architectural, patrimonial, historique) : bien construit à la fin du 19^e

Source : FONCIER DE BRETAGNE. Établissement Public Foncier. Les fiches ressources de l'EPF.



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

RECENSER LES SITES

- **Identifier** les sites sur le foncier public et privé.
- **Qualifier** chaque site.
- **Hiérarchiser** les sites.
- **Imaginer le potentiel** d'évolution d'un site.
- Saisir ou **provoquer des opportunités** d'acquisition foncière.

Intégrer un volet sur le renouvellement urbain dans les documents de planification urbaine

- Réajuster la planification urbaine : trouver un équilibre entre le potentiel du bourg et son extension (réduire, voire supprimer les zones 1AU et 2AU).
- Mettre en place une stratégie foncière.

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

CONCERTATION



HIÉRARCHISER LES SITES

Parcelle	Surface du secteur (en m²)	Durété foncière	Coût	Potentiel d'aménagement	Approche sensible	Priorité d'intervention	Remarques
AA97	1 332					3	Bien bâti (ancien garage) occupé par trois propriétaires non vendeurs avec des coûts de dépollution importants.
AA514 AA515	1 124					1	Biens bâtis extrêmement bien localisés dans un secteur aujourd'hui dévalorisé du centre-bourg.
AA158 AA159	8 652					1	Deux biens bâtis extrêmement bien localisés à l'échelle du tissu urbain, disposant de terrains attenants densifiables. Une évaluation de ce bien fait état d'un montant d'acquisition prévisionnel en phase avec les possibilités financières de la collectivité.
AA217 AA218 AA221 AA222	3 518					1	4 parcelles bâties et non bâties en vente à un prix relativement élevé et disposant d'un potentiel d'optimisation foncière intéressant. En revanche ces biens sont localisés un peu à l'écart de l'hyper centre.
AA141 AA142 AA143 AA144 AA145	1 689					2	5 parcelles dont les propriétaires seraient vendeurs à moyen terme mais à un prix très élevé n'intégrant pas les coûts de déconstruction et de dépollution à prévoir pour rendre faisable toute opération d'aménagement. Ces biens sont cependant extrêmement bien localisés à l'échelle du tissu urbain et leur traitement permettrait de valoriser l'image globale du secteur.



Source : FONCIER DE BRETAGNE. Établissement Public Foncier. Les fiches ressources de l'EPF.



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

RECENSER LES SITES

- **Identifier** les sites sur le foncier public et privé.
- **Qualifier** chaque site.
- **Hiérarchiser** les sites.
- **Imaginer le potentiel** d'évolution d'un site.
- Saisir ou **provoquer des opportunités** d'acquisition foncière.

Intégrer un volet sur le renouvellement urbain dans les documents de planification urbaine

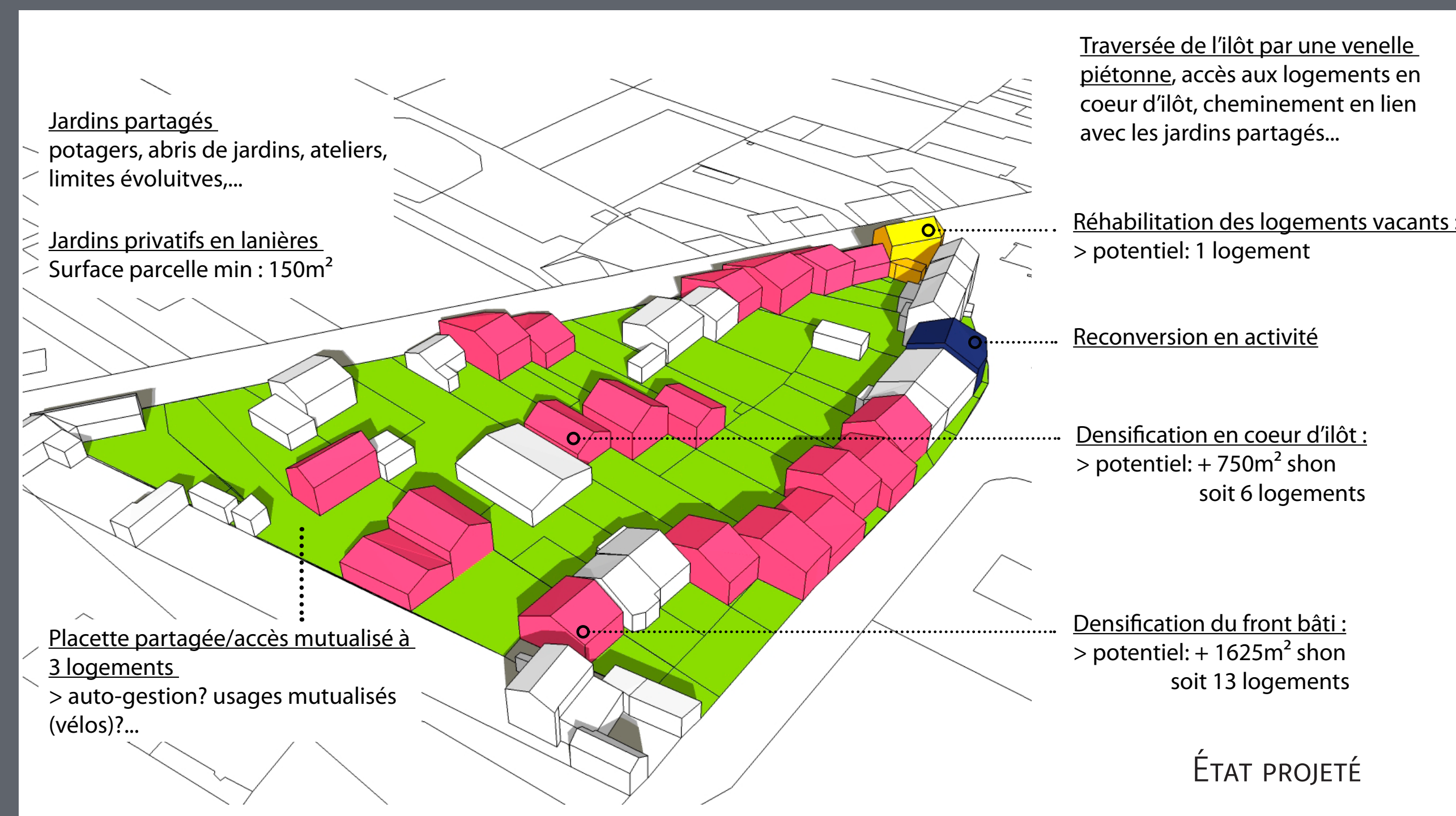
- Réajuster la planification urbaine : trouver un équilibre entre le potentiel du bourg et son extension (réduire, voire supprimer les zones 1AU et 2AU).
- Mettre en place une stratégie foncière.

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

CONCERTATION



IMAGINER LE POTENTIEL D'ÉVOLUTION D'UN SITE



Source : conférence «Habiter les centres-bourgs de Loire-Atlantique en 2030»- CAUE 44 - C. Leroux – C. Laurent-Polz – Y. Gourvil - 30 Mai 2012



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

RECENSER LES SITES

- **Identifier** les sites sur le foncier public et privé.
- **Qualifier** chaque site.
- **Hiérarchiser** les sites.
- **Imaginer le potentiel** d'évolution d'un site.
- Saisir ou **provoquer des opportunités** d'acquisition foncière.

Intégrer un volet sur le renouvellement urbain dans les documents de planification urbaine

- Réajuster la planification urbaine : trouver un équilibre entre le potentiel du bourg et son extension (réduire, voire supprimer les zones 1AU et 2AU).
- Mettre en place une stratégie foncière.

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

CONCERTATION



RÉAJUSTER LA PLANIFICATION URBAINE

PLU

- Un objectif de production de 100 logements
- + la prise en compte d'un coefficient de rétention foncière
- = un surdimensionnement de l'offre foncière au-delà du besoin réel

Offre foncière

- Zone 1 AU : 75*
- Zone 2 AU : 90*
- Renouvellement Urbain : 10*

* Potentiel d'accueil en nombre de logements



Source : FONCIER DE BRETAGNE. Établissement Public Foncier. Les fiches ressources de l'EPF.



RÉAJUSTER LA PLANIFICATION URBAINE

PLU

Un objectif de production de 100 logements

- + la prise en compte d'un coefficient de rétention foncière
- = un surdimensionnement de l'offre foncière au-delà du besoin réel

Offre foncière

Zone 1 AU : 75*

Zone 2 AU : 90*

Renouvellement Urbain : 10*

* Potentiel d'accueil en nombre de logements

PLU RÉAJUSTÉ

Un objectif de production de 100 logements

Adaptation de l'offre foncière aux besoins réels du territoire

Offre foncière

Renouvellement Urbain : 10 => 60*

Suppression Zone 2 AU : - 90*

Zone 1 AU diminuée : 75 => 40*

+ réserve foncière (2 AU sur partie ouest)

* Potentiel d'accueil en nombre de logements



Source : FONCIER DE BRETAGNE. Établissement Public Foncier. Les fiches ressources de l'EPF.



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

RECENSER LES SITES

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

- **Les outils de planification** (PLUI, PLU, PADD, OAP, règlement du PLU, prescriptions...).
- **Les documents de référence** relatifs à l'architecture et au paysage (chartes, cahier de recommandations, documents de sensibilisation...).
- **Les outils de maîtrise du foncier.**
- **Les outils financiers.**

CONCERTATION



1- RÉFLEXION URBAINE

ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

RECENSER LES SITES

MOBILISER LES OUTILS DU FONCIER

LES ACTEURS

- Les élus
- Les professionnels de l'aménagement (aménageurs, bureaux d'études)
- Les professionnels de l'immobilier et du foncier (notaires, établissement public foncier (EPF)...
- Les bailleurs sociaux

- **Les outils de planification** (PLUI, PLU, PADD, OAP, règlement du PLU, prescriptions...).
- **Les documents de référence** relatifs à l'architecture et au paysage (chartes, cahier de recommandations, documents de sensibilisation...).
- **Les outils de maîtrise du foncier.**
- **Les outils financiers.**

CONCERTATION



2 – PROGRAMMATION ET CONCEPTION DU PROJET

PROGRAMMATION URBAINE
(ÉTUDES PRÉALABLES)

CONCEPTION ET FAISABILITÉ
(ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

CONCEPTION ET RÉALISATION
(ÉTUDES OPÉRATIONNELLES)

CONCERTATION



2 – PROGRAMMATION ET CONCEPTION DU PROJET

PROGRAMMATION URBAINE
(ÉTUDES PRÉALABLES)

- Établir un **premier diagnostic** du site, son rôle dans le projet global de cadre de vie.
- Définir le **périmètre**, les **objectifs**, les **besoins**, les **intentions** sur le site.
- **Identifier la maîtrise d'ouvrage** : privée ou/et publique, l'aménageur.
- **Définir le coordinateur** du projet (AMO)
- Élaborer le **pré-programme et une première approche financière** (logements, commerces, services, équipements, espaces publics)
- Engager les **acquisitions foncières**.

Faire ressortir les atouts, les contraintes, les enjeux du site.

CONCEPTION ET FAISABILITÉ
(ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

CONCEPTION ET RÉALISATION
(ÉTUDES OPÉRATIONNELLES)

CONCERTATION



2 – PROGRAMMATION ET CONCEPTION DU PROJET

PROGRAMMATION URBAINE (ÉTUDES PRÉALABLES)

- Établir un **premier diagnostic** du site, son rôle dans le projet global de cadre de vie.
- Définir le **périmètre**, les **objectifs**, les **besoins**, les **intentions** sur le site.
- **Identifier la maîtrise d'ouvrage** : privée ou/et publique, l'aménageur.
- **Définir le coordinateur** du projet (AMO)
- Élaborer le **pré-programme et une première approche financière** (logements, commerces, services, équipements, espaces publics)
- Engager les **acquisitions foncières**.

Faire ressortir les atouts, les contraintes, les enjeux du site.

CONCEPTION ET FAISABILITÉ (ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

LES ACTEURS

- Les élus
- Le CAUE
- L'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
- L'aménageur
- Les professionnels de l'immobilier et du foncier (notaires, établissement public foncier (EPF)...)
- Le Conseil général
- Les chambres consulaires
- Les habitants et futurs habitants
- Les commerçants et artisans

CONCEPTION ET RÉALISATION (ÉTUDES OPÉRATIONNELLES)

CONCERTATION



2 – PROGRAMMATION ET CONCEPTION DU PROJET

PROGRAMMATION URBAINE (ÉTUDES PRÉALABLES)

CONCEPTION ET FAISABILITÉ (ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

- Organiser la consultation et **choisir l'aménageur**.
- Identifier les **procédures d'aménagement**.
- Organiser **la consultation de l'équipe pluridisciplinaire de concepteurs**.
- Élaborer les premières **esquisses** du projet.
- Établir la **faisabilité financière**.
- Réajuster et **finaliser le programme** en fonction du projet retenu.
- **Identifier les investisseurs** privés et publics : collectivité, promoteurs, constructeurs, bailleurs, particuliers.
- **Phaser les projets** (temps et espace).
- **Consulter les services de l'Etat**.
- **Réaliser les dossiers administratifs** (étude d'impact, loi sur l'eau, ZAC...).

Mener en parallèle le parti-pris d'aménagement et la faisabilité de l'opération (technique et financière).

CONCEPTION ET RÉALISATION (ÉTUDES OPÉRATIONNELLES)

CONCERTATION



2 – PROGRAMMATION ET CONCEPTION DU PROJET

PROGRAMMATION URBAINE (ÉTUDES PRÉALABLES)

LES ACTEURS

- Les élus
- L'aménageur
- L'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
- L'équipe pluridisciplinaire de concepteurs
- Les bureaux d'études techniques
- Les services de l'Etat (DREAL, DDTM)
- Le Conseil général
- Les chambres consulaires

CONCEPTION ET FAISABILITÉ (ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

- Organiser la consultation et **choisir l'aménageur**.
 - Identifier les **procédures d'aménagement**.
 - Organiser **la consultation de l'équipe pluridisciplinaire de concepteurs**.
 - Élaborer les premières **esquisses** du projet.
 - Établir la **faisabilité financière**.
 - Réajuster et **finaliser le programme** en fonction du projet retenu.
 - **Identifier les investisseurs** privés et publics : collectivité, promoteurs, constructeurs, bailleurs, particuliers.
 - **Phaser les projets** (temps et espace).
 - **Consulter les services de l'Etat**.
 - **Réaliser les dossiers administratifs** (étude d'impact, loi sur l'eau, ZAC...).
- Mener en parallèle le parti-pris d'aménagement et la faisabilité de l'opération (technique et financière).**

CONCEPTION ET RÉALISATION (ÉTUDES OPÉRATIONNELLES)

CONCERTATION

2 – PROGRAMMATION ET CONCEPTION DU PROJET

PROGRAMMATION URBAINE
(ÉTUDES PRÉALABLES)

CONCEPTION ET FAISABILITÉ
(ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

CONCEPTION ET RÉALISATION
(ÉTUDES OPÉRATIONNELLES)

- Réaliser l'avant-projet.
- Concrétiser les acquisitions foncières
- Finaliser le projet de site.

CONCERTATION



2 – PROGRAMMATION ET CONCEPTION DU PROJET

PROGRAMMATION URBAINE (ÉTUDES PRÉALABLES)

CONCEPTION ET FAISABILITÉ (ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

CONCEPTION ET RÉALISATION (ÉTUDES OPÉRATIONNELLES)

LES ACTEURS

- Les élus
- L'aménageur
- L'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
- L'équipe pluridisciplinaire de concepteurs
- Les bureaux d'études techniques
- Les services de l'Etat (DREAL, DDTM)
- Les professionnels de l'immobilier et du foncier (notaires, établissement public foncier (EPF)...)

- Réaliser l'avant-projet.
- Concrétiser les acquisitions foncières
- Finaliser le projet de site.

CONCERTATION



3 - RÉALISATION DU PROJET

Accompagner les projets de chaque investisseur pour garantir la cohérence du projet global (parti-pris, plan général d'aménagement).

LES ACTEURS

- Les élus
- L'aménageur
- Les investisseurs (collectivité, promoteurs, constructeurs, bailleurs, particuliers)
- L'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
- L'équipe de concepteurs référente du projet de site
- La maîtrise d'oeuvre de chaque projet immobilier
- Les bureaux d'études techniques
- Les services de l'Etat (DREAL, DDTM)
- Les professionnels de l'immobilier et du foncier (notaires, établissement public foncier (EPF)...)

CONCERTATION



(MÉMO)

UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT

UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG

LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÔLE DES ACTEURS

LA NATURE DE LA CONCERTATION

LE TEMPS DE LA RÉFLEXION À CHAQUE PHASE DU PROJET



(MÉMO)

UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT

UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG

LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÔLE DES ACTEURS

LA NATURE DE LA CONCERTATION

LE TEMPS DE LA RÉFLEXION À CHAQUE PHASE DU PROJET



(MÉMO)

UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT

UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG

LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÔLE DES ACTEURS

LA NATURE DE LA CONCERTATION

LE TEMPS DE LA RÉFLEXION À CHAQUE PHASE DU PROJET



(MÉMO)

UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT

UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG

LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÔLE DES ACTEURS

LA NATURE DE LA CONCERTATION

LE TEMPS DE LA RÉFLEXION À CHAQUE PHASE DU PROJET



(MÉMO)

UNE AUTRE FORME DE DÉVELOPPEMENT

UN PROJET DE CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DU BOURG

LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÔLE DES ACTEURS

LA NATURE DE LA CONCERTATION

LE TEMPS DE LA RÉFLEXION À CHAQUE PHASE DU PROJET



PARTIE I *OBJECTIF : Définir et comprendre le sujet*

DÉFINITIONS ET ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES

- 1) Définir « le renouvellement urbain »
- 2) Évolution des politiques urbaines

PARTIE II *Appréhender les enjeux*

RENOUVELLEMENT URBAIN : ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

- 1) Les différentes situations de renouvellement urbain
- 2) Des atouts en faveur du cadre de vie

PAUSE

PARTIE III *Proposer une démarche de projet de renouvellement urbain*

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- 1) Un retour d'expérience (film)
- 2) Les incontournables de la démarche
- 3) Le schéma du processus

PARTIE IV

Analyser différents projets

DES PROJETS ADAPTÉS À CHAQUE CONTEXTE URBAIN : PROGRAMMATION, ÉCHELLE ET COMPLEXITÉ (5 PROJETS)

- 1) Construire avec l'esprit du lieu - Bouvron (44)
- 2) Réinvestir un cœur d'îlot - Saintes (17)
- 3) Redessiner un îlot - Brains (44)
- 4) Bâtir en continuité du centre-bourg - Les Touches (44)
- 5) Recomposer un cœur de bourg - Brétignolles-sur-Mer (85)

BILAN DE LA JOURNÉE





Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
de Loire-Atlantique

(ANNEXE)

LES OUTILS JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES



Outils juridiques, réglementaires et financiers pour maîtriser le foncier

Novembre 2014

Outils réglementaires du PLU

- Zones : U, AU, N ou A
- Secteur de mixité sociale (CU-L.123-1-5,4°)
- Taille minimale des logements (CU-L.123-1-3°)
- Majoration des règles de construction de 50% pour un programme incluant du LLS (CU-L.127-1)
- Emplacement réservé pour mixité sociale (CU-L.123-2.b)
- Périmètre de gel ou d'attente à 5 ans (CU-L.123-2-a)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (CU-L.123-1.4)
- Bonification de densité favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions (CU-L.128-1)

Outils réglementaires sur délibération

- Périmètre d'étude pour 10 ans (CU-L.111-10)

Mesures fiscales

- Taxe sur les terrains nus rendus constructibles (art.1529 du CGI)
- Taxe d'habitation sur les logements vacants (art.1407 du CGI)
- Versement pour sous – densité (CU-L.331-35 à 31-46)

Outils de maîtrise foncière

- suivi des Déclaration d'Intention d'Aliéner
- Droit de Préemption Urbain – DPU – (CU-L.210-1 à L.211-7)
- Programme d'action foncière
- Zone d'Aménagement Différée – ZAD (CU-L.210-1 et suivants)
- Déclaration d'Utilité Publique pour réserves foncières (CU-L.221-1)

Procédure d'aménagement

- Zone d'Aménagement Concerté
- Permis d'aménager
- Projet Urbain Partenarial (CU-L.332-11-3)

Outils financiers

- Exonérations de taxe d'aménagement (CU-L.331-1 à 331-46)
- Minoration du prix du foncier : aides communales ou communautaires en faveur du Logement Locatif Social ou de l'accession sociale
- Clauses anti-spéculatives pour les logements en accession sociale

Montage juridique

- Vente de droits à construire
- Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
- Bail emphytéotique
- Bail à construction
- Bail à réhabilitation
- Association Foncière Urbaine de Projet – AFUP- (CU-L.322-12)
- Organisme de Foncier Solidaire – OFS - (CU-L.329-1)

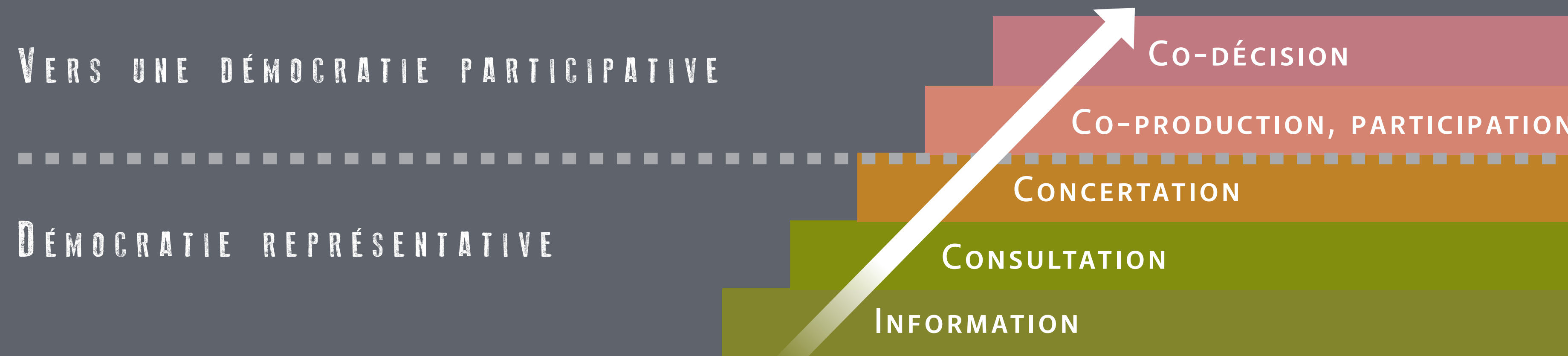
Projet

(ANNEXE)

LA NATURE DE LA CONCERTATION



LES DIFFÉRENTS NIVEAUX D'IMPLICATION POSSIBLE DES HABITANTS DANS LES PROJETS



LES ACTEURS

- Élus
- Maîtrise d'ouvrage
- Professionnels de la concertation,
- Maîtrise d'oeuvre,
- Habitants,
- Associations d'habitants,
- Conseils de quartier,
- Usagers, Commerçants, ...

LA DÉMARCHE

- Information
- Participation
- Consultation
- Concertation
- Communication

LES OUTILS

- Débats, réunions publiques
- Enquêtes publiques
- Questionnaires
- Entretien
- Ateliers

D'après la réflexion sur les «Démarches programmatiques participatives et concertées», GEPA, 2014, de Jodelle Zatlaoui-Léger, urbaniste.





Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
de Loire-Atlantique