A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne



Source : CMO Paysages, Edith Valley

plus intense la ville



n° 3

L'intensification
Démarche et outils illustrés

L'intensification urbaine relève à la fois d'une ambition et des moyens mis en œuvre pour l'atteindre. Elle suppose, en creux, l'adoption d'une posture critique face à la ville du XXe siècle, aujourd'hui à réparer. À l'aune des impératifs liés au réchauffement climatique, cette démarche engage chacun d'entre nous dans une remise en question de nos manières d'habiter, de penser et de fabriquer la ville.

Après avoir exploré les possibles de l'intensification urbaine au travers des deux premiers numéros et réalisé un focus sur le lotissement *(voir publication n°2 - L'intensification illustrée du Lotissement)*, Plus intense la ville s'attache désormais au «comment». Cette troisième publication aborde plus spécifiquement la dimension opérationnelle de l'intensification urbaine et son lien avec la planification.

La première partie, *Fondamentaux de l'intensification urbaine*, vise à sensibiliser sur le fait que l'intensification urbaine est à considérer comme une démarche portée par des principes d'action incontournables. Ainsi, intensifier c'est avant tout :

> mener une démarche intégrative,
> mobiliser à toutes les échelles,
> mieux comprendre son territoire,
> s'engager dans la sobriété foncière,

La deuxième partie, *Intensification urbaine, mode d'emploi* explore plus en détails les outils et acteurs à mobiliser. Elle s'empare pour cela de trois grands enjeux de l'intensification urbaine traduits en scénarios contextualisés, pensés comme des guides accompagnant les collectivités dans leur démarche d'intensification.

Enfin, la troisième partie de la publication, *Démarches illustrées,* passe de la théorie à la pratique. Elle présente des exemples vertueux de démarches menées dans le bassin méditerranéen illustrant respectivement chacun des trois scénarios.

A DÉCOUVRIR DANS LA PARTIE 2

3 GUIDES PRATIQUES DE L'INTENSIFICATION

1 DYNAMISER UNE COMMUNE PÉRIURBAINE

2 INTEGRER LES ZAE DANS LA VILLE

3 AMÉNAGER UNE PLACE POUR CRÉER DU LIEN



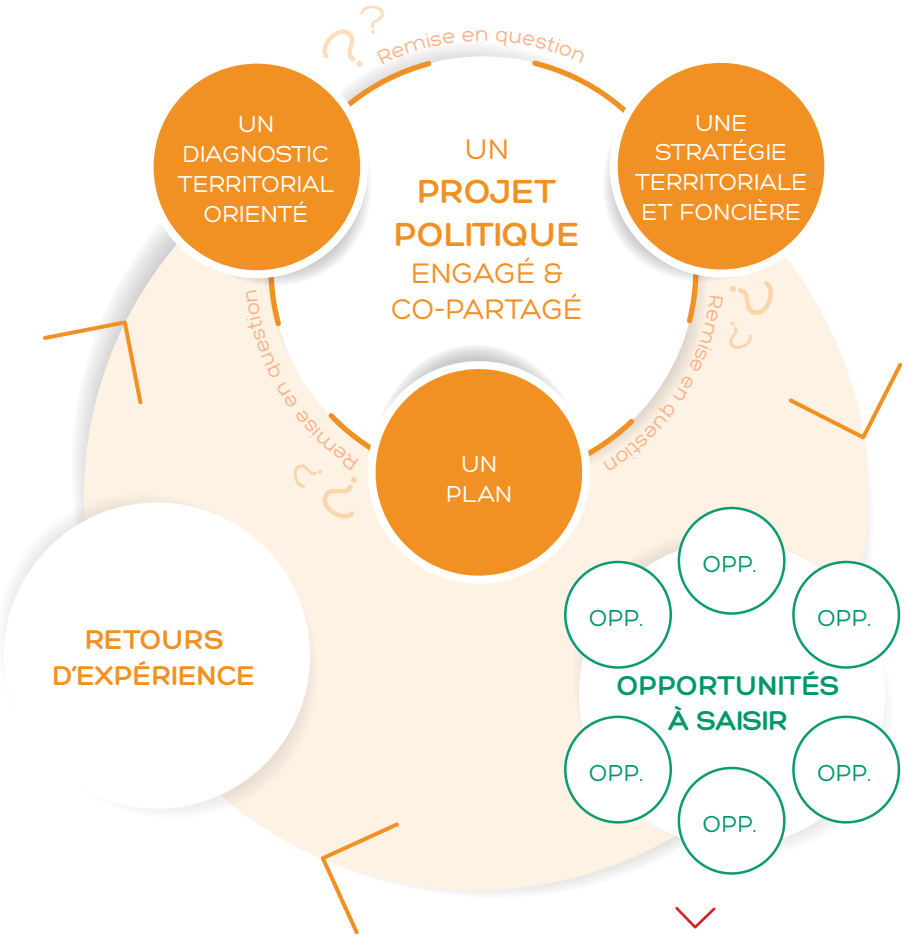
L'agence d'urbanisme est un outil d'ingénierie local et partenarial, créé par et pour les collectivités. L'A'U accompagne ses partenaires membres et aide à la définition des politiques publiques dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'habitat, de la mobilité ou du Développement durable.

www.audrna.com

MENER UNE DÉMARCHE INTÉGRATIVE

Si l'intensification urbaine constitue aujourd'hui une nécessité dans le contexte du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** des sols, elle doit aussi et surtout accélérer la **remise en question du modèle de fabrique de la ville** et des territoires. En amont, la démarche doit mener à une planification davantage partagée intégrant des enjeux aux degrés de complexité grandissants.

Cette démarche intégrative permet de se saisir d'**opportunités pertinentes** dont la mobilisation sert et concrétise le projet politique engagé. Les actions qui en découlent font sens et le bilan des retours d'expérience permettent de réajuster la stratégie si nécessaire. Dans la balance de l'intensification cette **démarche intégrative** pèse plus lourd qu'une démarche hors sol, isolée et opportuniste.





DES ACTIONS
À COURT, MOYEN ET LONG TERMES
QUI FONT SENS

DES ACTIONS QUI FONT SENS

Un **pôle de commerces et de services**, grâce à la **recomposition d'un bâtiment existant sous-exploité.**

Un **jardin partagé** pour les habitants et les usagers, avec des jeux pour enfants favorisant les liens intergénérationnels, sur une friche agricole.



Voir publication n°1
"L'intensification des villes et villages illustrée"

Une **opération résidentielle et active** à proximité des services de mobilité et des espaces publics structurants sur un terrain vague.

Des **logements** sur une **friche d'activités** réinvestie et des **équipements** dans des **halles réhabilitées.**

Une **structuration paysagère renforcée** en s'appuyant sur la **trame verte et bleue pré-existante.**

MOBILISER À TOUTES LES ÉCHELLES

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Une démarche d'intensification se veut **transversale, multithématique et multiscalaire**. Il est donc important de concerner un maximum de partenaires, à toutes les échelles, et ce, dès le début de la démarche.

Elle s'appuie sur un panel d'outils qu'elle mobilise dans des **démarches co-constructives** à travers des modes de participation variés pouvant évoluer vers l'action et l'expérimentation in situ, à mesure que l'on se dirige vers l'opérationnel.

Aux échelles supraterritoriales, les documents cadres tels que les SRADDET*, les SRCE* ou bien encore les SCoT* posent, de leurs côtés, les premiers jalons de la démarche.

** Voir glossaire des sigles en p15.*

Liens vers le scénario 3

Lorsqu'il s'agit d'intervenir sur un espace public, la concertation est un élément central pour toute démarche relevant de l'intensification urbaine. Dans le scénario 3 qui aborde plus spécifiquement cette question, le réaménagement de la place ne peut s'envisager sans une participation citoyenne poussée et continue tout au long du projet.

A TOUTES LES ECHELLES… > MOBILISER LES OUTILS… > ET LES ACTEURS… > EN CO-CONSTRUCTION.

Echelle intercommunale

Outils financiers et fiscaux
IZAE*
PLUi*
SAE*

→ EPCI Associations

Echelle communale

Permis d'aménager
Outils financiers et fiscaux
PAPAG*
PPA*

→ EPF Communes Habitants

Echelle de l'opération

ZAC*
ZAC MULTISITE
ZAC PARTIELLE
AFU*
PAPAG
EPF*

Echelle parcellaire

BRS*/ BRSA*
Lotissement
PPA
PLU*
Permis d'aménager
Permis d'aménager multisite

→ Bailleurs sociaux
EPCI/communes
Promotteurs
SPLA*
OFS*

- Visites / balades / sorties terrain
- Cartographie participative
- Table ronde
- Ciné débats
- Serious games



- Aménagements temporaires
- Chantiers participatifs
- Pré- figuration
- Tests / évaluations /retours d'expérience



MIEUX COMPRENDRE SON TERRITOIRE

Si l'intensification urbaine consiste à « utiliser mieux et davantage les espaces urbains existants » cela nécessite aussi de mieux les comprendre afin de formuler des réponses adaptées et pertinentes aux enjeux posés.

En effet, le besoin pour une collectivité de **mieux connaître son territoire** n'a jamais été aussi important du fait de la **complexité accrue des interventions** à mener en particulier en tissu urbain constitué. Pour y faire face, les collectivités doivent donc pouvoir s'appuyer sur des outils d'aide à la décision à la fois solides et fins dans leurs analyses.



En tant qu'élu, je cherche à engager ma collectivité dans une meilleure compréhension du territoire par la mobilisation d'un **panel d'outils variés**

Liens vers le scénario 1

Dans le scénario 1, la démarche d'intensification urbaine est vue par le prisme de la réponse aux besoins en logements. Pour connaître, calibrer et suivre au mieux ses besoins, une collectivité peut ainsi décider de la mise en place d'observatoires ou bien engager des diagnostics d'analyses spécifiques à une problématique donnée.

OBSERVATOIRES

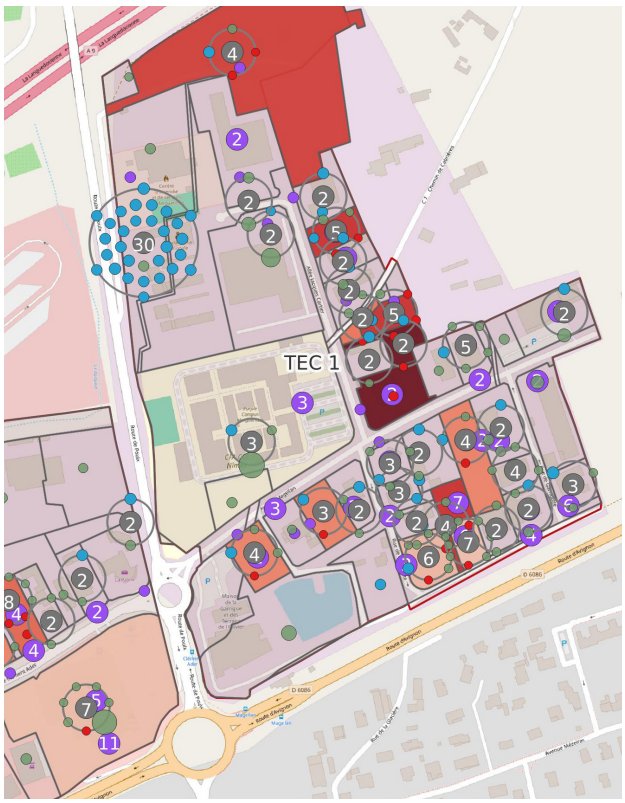
- Observatoire de l'habitat et du foncier
- Observatoire de l'économie
- Observatoire des mobilités
- Observatoire du logement social

INVENTAIRES

- IZAE
- Inventaire des friches urbaines
- Inventaire des potentiels fonciers
- Analyse du potentiel de mutabilité

DIAGNOSTICS / ANALYSES

- Etudes urbaines préalables
- Diagnostics thématiques
- Diagnostic de territoire



Sources : Extrait de l'Inventaire des Zones Urbaines de Nîmes Métropole

Les + de l'A'U

- Accompagner les collectivités dans les diagnostics de PLU notamment sur les volets de l'analyse des capacités de densification ou de consommation d'espaces.
- Réaliser des analyses d'évolution urbaines et socio-démographiques.
- Réaliser des étude urbaines pré-opérationnelles.
- Recueillir, traiter et analyser la donnée pour alimenter des observatoires portant sur des thématiques diverses et variées telles que les déplacements et la mobilité, l'immobilier d'entreprises ou bien encore le logement social et étudiant.

S'ENGAGER DANS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

L'objectif de **sobriété foncière** que sous-tend la démarche d'intensification urbaine doit inciter les collectivités à renouveler leur approche dans ce domaine.

Il s'agit notamment d'**explorer de nouvelles méthodologies de repérage** en phase pré-opérationnelle pour identifier un potentiel foncier qui serait alors "passé sous les radars". Une fois identifié, la question de sa mobilisation sera posée au regard des **enjeux urbains du territoire**. S'il s'avère stratégique, ce potentiel foncier devra alors être ciblé par les outils réglementaires du PLU.



En tant qu'élu, je cherche à intégrer une stratégie foncière dès l'élaboration de mon PLU/PLUi. Pour cela, je mobilise les bons outils à chaque étape de ce **processus itératif**.

PHASE ETUDE 1 à 2 ans

1. **REPÉRER** le foncier au sein de la tâche urbaine — L'OHF* comme outil de connaissance
2. **DÉGAGER** les périmètres à enjeux
3. **DÉVELOPPER** les outils réglementaires pour passer à l'action — OAP* sectorielle, thématique, ER*, PAPAG
4. **PRÉSERVER** acquérir et faire porter le foncier — DPU*/DPUr* Convention EPF* TFPNB*
5. **ÉVALUER** et adapter la démarche si nécessaire

Liens vers le scénario 2

Le scénario 2, qui s'empare de l'enjeu d'intégration des ZAE dans la ville, suppose des montages opérationnels complexes s'inscrivant dans le temps long. Une anticipation est donc nécessaire. Elle se met en place à travers une stratégie foncière qui s'adosse elle-même à une planification économique réalisée à l'échelle du territoire de l'EPCI.

Stratégie foncière et séquence ERC

Face aux difficultés de mise en oeuvre et aux besoins d'anticipation qu'elle suscite, la séquence **Eviter, Réduire, Compenser (ERC)**, jusqu'ici étroitement liée à un projet, en dépasse aujourd'hui les limites pour s'inscrire dans des stratégies territoriales planifiées.

Cela se traduit notamment en termes de stratégie foncière où les **aspects écologiques sont de plus en plus intégrés en amont**. Cela permet d'éviter de cibler des fonciers aux enjeux écologiques importants car, dans l'esprit de la séquence, éviter reste le moyen le plus efficace de protéger la biodiversité.

Cependant, **le besoin en compensation doit également être anticipé** car sa traduction opérationnelle reste souvent complexe. Sa prise en compte dans la stratégie foncière permet de mutualiser les besoins et de cibler un foncier véritablement pertinent d'un point de vue de la démarche écologique.

Il y a ici un enjeu fort car aujourd'hui les maîtres d'ouvrage ont une obligation de résultat quant à l'effectivité de leur compensation écologique.

- Accompagner les collectivités dans une stratégie opérationnelle foncière permettant d'atteindre l'objectif du ZAN.
- Réaliser des Inventaires de Zones d'Activités Economiques pour le compte d'EPCI.
- Développer des outils de prospection foncière.
- Concevoir un Observatoire du Foncier et de l'Habitat.

1 DYNAMISER UNE COMMUNE PAR LE LOGEMENT

JE SUIS

Un élu d'une **commune** ou d'un **EPCI.**

JE SOUHAITE

Dynamiser ma commune par la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins de ma population et accueillir de nouveaux habitants.

Consciente que **répondre aux besoins en logements** soutient le dynamisme du territoire, la commune (ou l'EPCI) souhaite y faire face tout en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière.

La commune dispose d'un potentiel foncier «sous-densifié» qu'elle souhaite valoriser tout en préservant son cadre de vie. Épaulée par un ensemble de partenaires (cf. page de droite), elle décide d'engager une démarche d'intensification urbaine.

En tant qu'élu, je mobilise ainsi des outils...

	de connaissance et de planification	de l'aménagement	fonciers et fiscaux
Connaître mon territoire et dégager des enjeux	◦ Études spécifiques (ex. capacités foncières). ◦ Diagnostic de PLU – Analyse des capacités de production de logements, étude des besoins en logements. ◦ Diagnostic de PLH – Evaluation des besoins et adaptation des produits.		
Préserver, mobiliser ou acquérir le foncier		◦ Périmètre d'Attente d'un Projet Urbain Global (PAPAG) ◦ Emplacement réservé (ER)	◦ Droit de Préemption Urbain (DPU) / DPU renforcé (DPUr) ◦ Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TPFNB) ◦ Acquisition amiable ou via une DUP ◦ Convention et portage EPF
Encadrer, orienter l'action et agir		◦ Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle ou thématique ◦ Règles du PLU / PLUi ◦ Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ◦ Permis d'aménager ◦ Projet Urbain Partenarial (PUP) ◦ Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)	◦ Association Foncière Urbaine (AFU) ◦ Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Les + de l'A'U

- Réaliser et mettre à jour annuellement un **observatoire des disponibilités foncières** sur l'ensemble de son territoire d'intervention.
- Développer sur les territoires qui le nécessitent un **outil de prospection foncière** afin d'aller plus loin et d'aider à la mise en œuvre de stratégies foncières.
- Accompagner les communes dans leur **révision de PLU** et contribuer directement à la mise en œuvre de ce document.

UN RÉSEAU D'ACTEURS À ASSOCIER À LA DÉMARCHE

PROPRIÉTAIRES RIVERAINS AFU

CONSEIL / INGÉNIERIE / ANIMATIONS
> CAUE* du Gard
> A'U

EPCI Commune

AMÉNAGEURS / CONSTRUCTEURS / GESTIONNAIRES
> Bailleurs sociaux
> SPL* / SEM*
> Promoteurs

PARTENAIRES INSTITUTIONNELS
> ANCT*
> Région
> Département
> CdC*
> Banque de territoires
> Etat
> EPF Occitanie
> ADEME*
> etc...

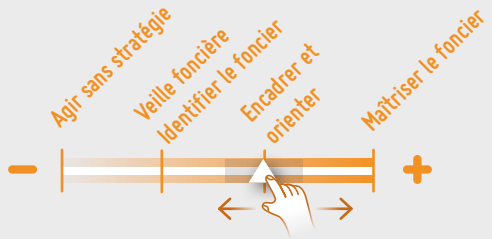
Où placer le curseur pour être dans l'intensification urbaine?

Plus le curseur est proche du +, plus l'ambition politique relève de l'intensification.

3 types d'actions pour créer du logement et leurs outils associés

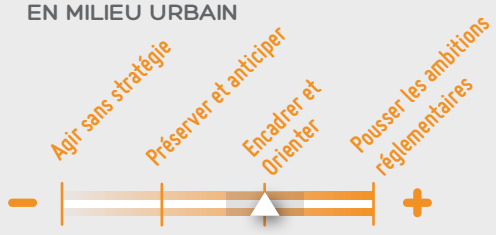
Outils pour «pousser» le curseur

1 EXPLOITER UNE PARCELLE NON BÂTIE OU DIVISIBLE



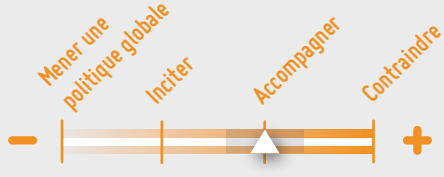
> Droit de Préemption Urbain **(DPU)**
> Démarche **«BIMBY»**
> Emplacement réservé **(ER)**
> Règles du **PLU**
> **OAP sectorielle**, **thématique** ou de **secteur d'aménagement** (sans règlement)
> Convention et portage foncier **EPF**
> Acquisition foncière négociée

2 REQUALIFIER UNE FRICHE D'ACTIVITÉS EN MILIEU URBAIN



> Droit de Préemption Urbain **(DPU) / DPUr)**
> Périmètre d'attente de projet urbain global **(PAPAG)**
> **OAP** sectorielle ou de secteur d'aménagement
> **Convention** et portage foncier **EPF**
> Acquisition amiable ou via déclaration d'Utilité Publique **(DUP)**

3 AGIR SUR UN IMMEUBLE VACANT OU DÉGRADÉ



> Droit de Préemption Urbain **(DPU)** / **DPU** renforcé
> **Observatoire** du logement vacant
> Opération de Revitalisation de Territoire **(ORT)**
> **PIG** - Pacte territorial France Rénov'
> **OPAH** / **OPAH-RU**
> Taxe d'Habitation sur le Logement Vacant **(THLV)**
> Secteur de Mixité Sociale **(SMS)**
> Vente d'Immeuble à Rénover
> Convention et portage foncier **EPF**
> Acquisition amiable ou via **DUP**
> Opération de Restauration Immobilière **(ORI*)**

2 INTÉGRER LES ZAE DANS LA VILLE

JE SUIS
Un élu d'un **EPCI.**

JE SOUHAITE
Repenser le rôle que doivent jouer les ZAE communautaires au sein du territoire. Aujourd'hui totalement dédiées à une stratégie économique peu intégrative, elles peuvent demain participer à la fabrique de la ville dans toutes ses composantes.

L'EPCI souhaite trouver un **nouveau positionnement économique** sur un marché régional concurrentiel en évolution. Dans une démarche d'intensification urbaine, elle voit dans cette réflexion l'opportunité de réfléchir à comment transformer une partie de son foncier économique en vue d'en faire la ville de demain où des fonctions résidentielles, de service et tertiaires côtoient une activité économique restructurée. Elle élabore donc une **stratégie économique intégrée** (cf. page de droite) dont une partie de la traduction opérationnelle sera d'intensifier des ZAE au préalable ciblées

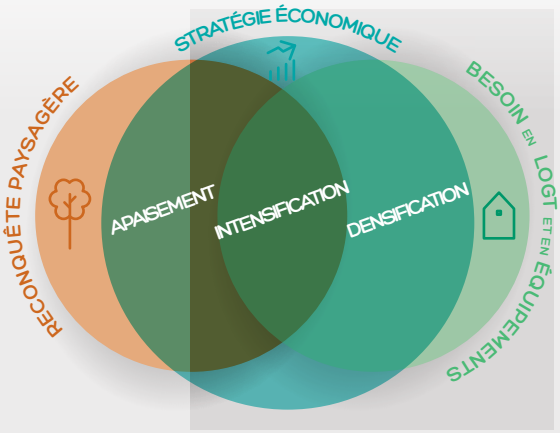
En tant qu'élu, je mobilise ainsi des...

	de connaissance et de planification	de l'aménagement	fonciers et fiscaux
Pour approfondir ma compréhension du territoire et dégager des enjeux	◦ Inventaires de Zones d'Activités (IZAE) ◦ Diagnostics et inventaires réglementaires ◦ Observatoires économiques et foncier ◦ Schéma d'accueil des Entreprises (SAE)		
Préserver et/ou acquérir le foncier par anticipation			◦ Exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) ◦ Mise en place d'une taxe sur les propriétés foncières non bâties (TPFNB)
Passer à l'action sur les secteurs à enjeux		◦ Mettre en place un Périmètre d'Attente de Périmètre d'Aménagement Global (PAPAG) dans le PLU ◦ Créer des Emplacements Réserver (ER) dans le PLU ◦ Création d'OAP thématique et sectorielle ◦ Lancer une procédure de ZAC ou de ZAC partielle si l'ensemble du foncier n'est pas maîtrisé. ◦ Contrôler la constructibilité de la parcelle à travers des CCCT	◦ Travailler au réaménagement d'une partie de la ZAE par la mise en place d'une Association Foncière Urbaine (AFU) ◦ Conventionner avec l'EPF là où le foncier économique change de fonction impliquant des actions lourdes

Les + de l'A'U

- Réaliser un observatoire économique.
- Réaliser des Inventaires de Zones d'Activités Economiques.
- Réaliser des études d'intensification urbaines spécifiques aux zones d'activité.
- Accompagner l'EPCI dans sa réflexion sur la projet de requalification.

Planifier son développement économique pour cibler les ZAE à intensifier



La requalification d'une ZAE en profondeur entraîne une évolution de sa position économique dans le territoire.

Cette évolution doit être réfléchie en amont dans le cadre d'un **schéma stratégique** où les enjeux économiques (structuration de **filières**, **besoins des entreprises** , etc...) sont à croiser avec les enjeux urbains et la stratégie foncière de la collectivité.

Ce travail préalable est indispensable à la réussite d'une démarche d'intensification en ZAE. Il est le garant d'une bonne cohabitation entre les activités économiques préservées et/ou renouvelées et les nouvelles fonctions de la ZAE.

Où placer le curseur pour être dans l'intensification urbaine?

Plus le curseur est proche du +, plus l'ambition politique relève de l'intensification.

3 ojectifs à poursuivre en ZAE et leurs outils associés

Outils et idées pour «pousser» le curseur

1 ÉLABORER UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE INTÉGRÉE

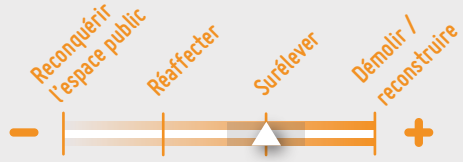


> S'emparer du **SCoT** et du **projet de territoire** pour développer une stratégie économique intégrée aux différents enjeux du territoire

> Aller au-devant des acteurs économiques afin de mieux comprendre leurs besoins par le biais de **rencontres**, d'**ateliers**

> Décliner la politique économique globale du territoire dans des documents qui serviront de cadre de référence : Schéma Directeur Economique **(SDE)**, Schéma d'Accueil des Entreprises **(SAE)**, Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial **(SDUC)**.

2 DIVERSIFIER LES FONCTIONS DES ZAE



> Développer un **plan de requalification des ZAE** à l'échelle de l'EPCI

> Accompagner les entreprises dans leur **relocalisation** ;

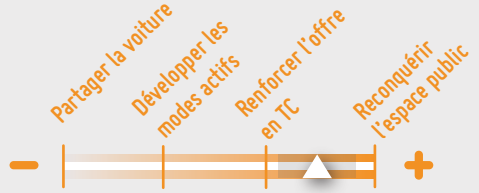
> Utiliser le règlement du PLU pour **surélever**

> Utiliser les **OAP** du PLU pour définir un nouveau parti d'aménagement

> **Conventionner** avec l'**EPF** (durée moyenne de 7 ans) qui acquiert des terrains stratégiques, les prépare au changement de fonction pour enfin le céder soit à la collectivité soit à un opérateur privé

> S'appuyer sur une **AFU** pour remembrer le foncier.

3 DIMINUER LA DÉPENDANCE À LA VOITURE



> Décliner la politique de mobilité de l'EPCI dans des documents cadres tels que les **PDU***, **PDMS*** ou encore les **schémas de pratiques cyclables**

> Utiliser les **ER** pour requalifier la trame viaire

> Utiliser les OAP du PLU sur l'enjeu de la mobilité et des déplacements

> Incitation à la mise en place d'un **PDME*** dans les entreprises pourvoyeuses d'emplois.

3 AMÉNAGER UNE PLACE POUR CRÉER DU LIEN

JE SUIS
Un élu d'une **commune**.

JE SOUHAITE
Réaménager une place pour la redynamiser, renforcer le lien social, l'adapter aux nouveaux enjeux environnementaux, pour la rendre accessible à tous, pour résorber la vacance des logements et des locaux d'activité.

La commune a défini des **intentions d'aménagement** dans une **OAP** intégrée à son PLU et souhaite faire appel à un prestataire pour une mission de maîtrise d'œuvre complète : renforcement de la nature en ville, inclusivité intergénérationnelle (mobilier / jeux adaptés), intégration des mobilités douces, valorisation de l'environnement bâti, accueil d'un marché hebdomadaire, évolutivité des usages.

Dans ce cadre, je mobilise des...

Les habitants et les usagers

comme véritables maîtres d'usage de la place, à associer à la démarche de projet en continu.

La société civile

pour sa connaissance fine des problématiques spécifiques à la place : associations locales ou nationales d'acteurs économiques, de l'écologie et de l'environnement, de la mobilité, du patrimoine et de la culture...

Une AMO*

pour m'accompagner dans la définition, la conduite et l'animation du projet et de sa gouvernance : SEM / SPL, A'U, CAUE 30, bureaux d'études en animation / participation.

Les partenaires

pour vérifier la cohérence de mon projet avec la réglementation en vigueur et avec les stratégies d'aménagement supra communales, mais aussi pour financer mon projet : services de l'Etat (Préfecture, directions régionales et départementales, UDAP*), ADEME, CEREMA*, collectivités territoriales (région, département), PETR*, PNR*, EPTB*, fondations (publiques, privées)...

Une ingénierie

pour concevoir le projet et organiser sa réalisation : ingénierie interne (collectivité), ingénierie externe (bureaux d'études tech. et de programmation), gestionnaires de réseaux, A'U, CAUE 30, maîtrise d'œuvre (urbaniste paysagiste ou architecte).

Des outils et des procédures

- Pour **consulter** : **gré à gré**, **concours**, **MAPA** (Marché à Procédure Adaptée),
- Pour **préparer** : **OAP** (orientation d'Aménagement et de Programmation), **ER** (emplacement réservé), **DPU** (Droit de Préemption Urbain)...
- Pour **mettre en œuvre** et utiliser : **PA** (permis d'aménager), **DT** (déclaration de travaux), **AOT** (Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public)...

Mission de maîtrise d'œuvre

Durée de 2 à 3 ans, de l'intention à la réalisation selon la superficie et la complexité

Diagnostic

Géomètre, foncier, immobilier, patrimoine, VRD, environnement, mobilité... **(DIAG)**

Programme

Vocation et typologie des aménagement avec faisabilité technique et financière (Plan guide **ESQ**)

Conception

urbaine, paysagère et environnementale, de l'avant projet au projet **(PRO-DCE)**

Réalisation

des travaux d'aménagement des réseaux, des sols, de plantations, de mobilier... **(VISA / EXE)**

Evaluation

du bon usage de l'espace public

Les + de l'A'U

- Organiser et animer une démarche participative du diagnostic jusqu'au projet.
- Accompagner la collectivité ou son AMO dans la consultation de la maîtrise d'oeuvre.
- Produire des scénarios d'aménagement illustrés en 2D ou en 3D pour orienter les objectifs du projet.
- Réaliser des études thématiques complémentaires au BE et groupement d'études.

Des aménagements transitoires

pour tester les solutions d'aménagement envisagées et renforcer la participation des usagers (schéma de circulation, mobilier urbain, boutique à l'essai...).



Place Sébastopol, Marseille, en cours, Groupement Conseil Urbain ©Ville de Marseille



Place au changement, Saint-Etienne, 2011 ©Collectif etc.



Place Commune, Toulouse, ©Bruitdufrigo

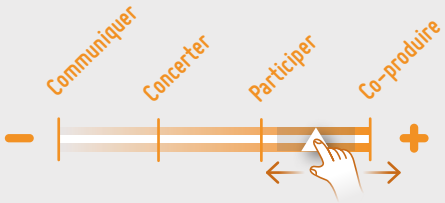
Où placer le curseur pour être dans l'intensification urbaine?

Plus le curseur est proche du +, plus l'ambition politique relève de l'intensification.

3 objectifs à poursuivre pour réaménager un espace public et leurs outils associés

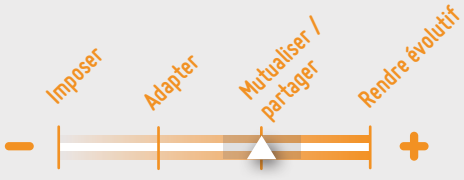
Outils et idées pour «pousser» le curseur

1 FAIRE PARTICIPER LES HABITANTS



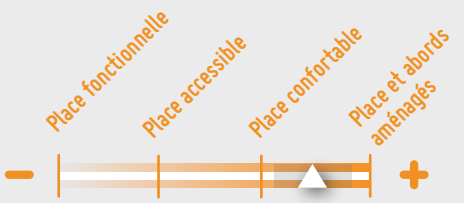
> **Information institutionnelle** régulière sur l'avancée du projet
> **Consultation en continu** (réunions publiques, enquêtes sur site questionnaires numériques)
> Incitation à la **participation** (ateliers ludiques)
> **Chantier participatifs** de co-fabrication de mobilier urbain
> **Chantier d'insertion** en lien avec les entreprises de BTP.

2 DIVERSIFIER LES USAGES



> **Appel à Manifestation d'Intérêt** pour occupation du domaine public
> **Appel à candidature** pour une «boutique à l'essai»
> Proposition d'**animations** périodiques ou ponctuelles (marchés, spectacles vivants...)
> Instauration d'une **zone 30** avec partage temporel de la voirie
> Installation d'une **borne Wi-Fi** sécurisée.

3 FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ



> Mise en oeuvre d'une accessibilité renforcée **(PAVE)**
> Mise en place d'un **schéma de circulation et de stationnement**
> Réalisation d'une campagne de **ravalement de façades**
> Définition d'un **plan lumière** (valorisation du patrimoine)
> **Végétalisation** en strates diversifiées.

DYNAMISER UNE COMMUNE PÉRIURBAINE

La définition d'une stratégie de renouvellement urbain à Marguerrites

Maître d'ouvrage : Commune de Marguerittes
Partenaires : SPL Agate, EPF Occitanie, A'U
Contexte : Préalablement à la révision de son PLU, la commune a souhaité engager une démarche test explorant son potentiel de renouvellement urbain.

La démarche

1/ Définir les besoins et révéler le potentiel foncier

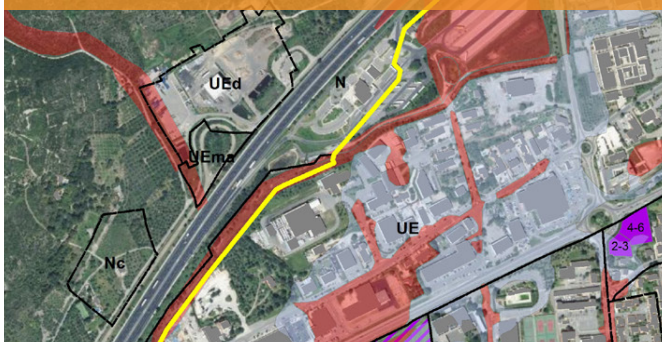
> Application d'une **méthode de base** servant de référence :

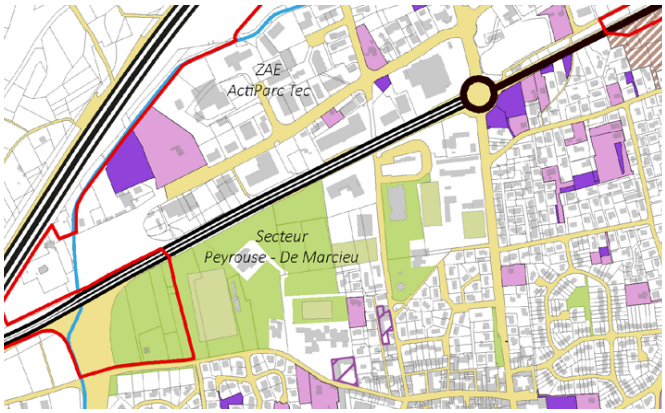
- *Superficie foncière >= 2000 m2*
- *Vocation habitat de l'enveloppe urbaine*

> Application d'une **méthode maximisée**

- *Superficie foncière >= 1000 m2*
- *Recherche de foncier dans toute l'enveloppe urbaine.*

La méthode maximisée permet de repérer du foncier non retenu dans la méthode de base comme ici au sein de la ZAE ActiParc Tec.

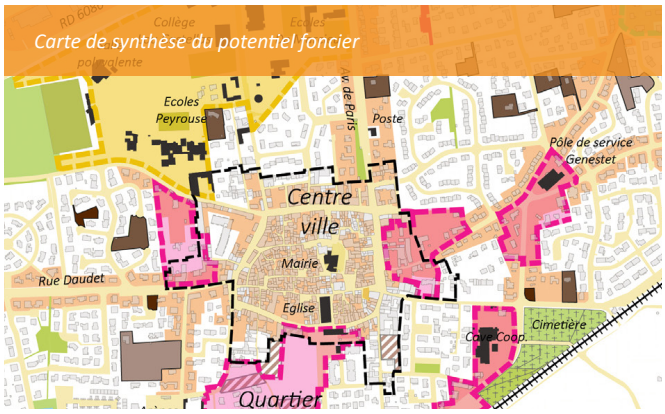




2/ Définir des secteurs stratégiques et y estimer des capacités de logement

	Evaluation Basse (mobilisation foncier moindre)	Evaluation moyenne (35 logts/ha)	Evaluation Haute (mobilisation foncier et outils élevée)
Secteurs à enjeux de recomposition			
Entrée de ville Nord		15	
Avenue Mézeirac/H.Berlioz		28	
Secteur Gare	18		130
Pôle Genestet	10		70
Avenue de Nîmes / rue Daudet		15	
Quartier millénaire		68	
Rue Vincent	60		160

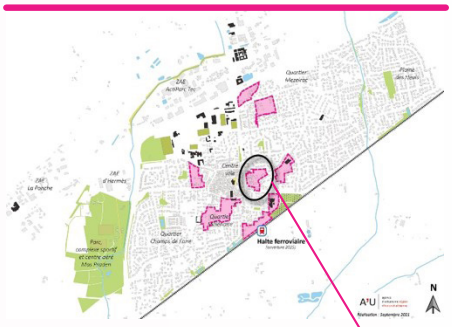
Carte de synthèse du potentiel foncier



3/ Mobiliser les outils adéquats pour agir

Des projets, ou des « intentions », ont été ciblés pour tester la panoplie des outils à disposition, que d'autres collectivités ont déjà utilisés.

Proposer de véritables projets d'ensemble, sur des sites stratégiques



La recomposition urbaine

Maîtriser le foncier

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Secteur à plan masse
- Règles du PLU
- Le Périmètre d'attente de projet d'aménagement *(PAPAG)*
- Le sursis à statuer

- Le Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement
- Le Droit de Préemption Urbain *(DPU)*

- Majoration de la TA
- Taxe d'Habitation sur les Logements vacants
- Taxe Foncière sur les Propriétés non bâties
- Le Projet Urbain Partenarial
- Zone d'Aménagement Concertée

Réglementaires
Financiers
Fonciers

Le secteur de référence
L'ilot de la rue Vincent, qui cumule des enjeux de rétention foncière, de vacance et de requalification.

INTÉGRER LES ZAE DANS LA VILLE

La requalification de la ZAE Saint-Joseph à Manosque

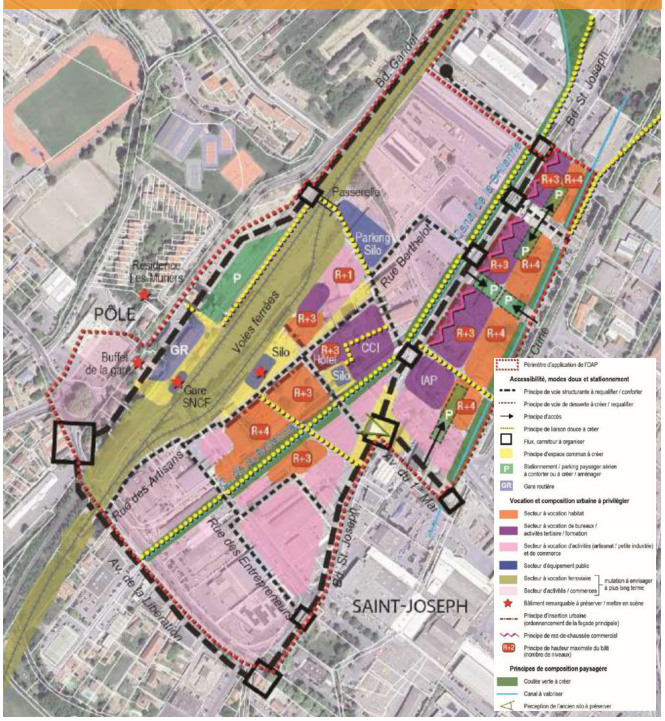
Maître d'ouvrage : DVLAgglo

Partenaires : Commune de Manosque, Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM), EPF PACA

Date de création de la ZAE : 1961

Contexte : ZAE adossée à une gare accueillant des activités industrielles puis évoluant vers des activités de commerces et de services. Présence de silos agricoles et faible qualité des espaces publics.

OAP du secteur Saint-Joseph



Source : AGAM

La démarche

> Opération de requalification fléchée en amont dans un **plan de requalification général des ZAE** intercommunal.

> Etude préalable menée en amont par l'**AGAM** ;

> Réalisation d'une **concertation** sur plusieurs mois en partenariat avec l'Association des Parcs d'Activités de Manosque **(APAM)** ;

> Projet de **conventionnement** entre l'**EPF PACA** et la DLVAgglo portant sur 5 îlots de la ZAE destinés à muter et à accueillir des programmes de logements ;

> Accompagnement d'une entreprise agricole dans la recherche d'une nouvelle implantation ;

> Projet de requalification des silos existants.

La requalification de la ZAE Euro 2000 à Nîmes

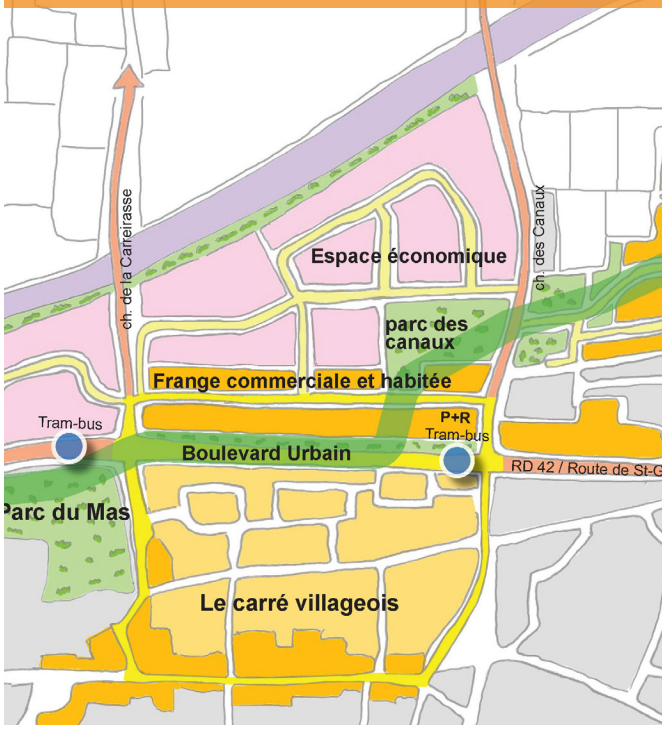
Maître d'ouvrage : Nîmes Métropole

Partenaires : Commune de Caissargues, A'U, EPF Occitanie, ANCT

Date de réalisation : 1987

Contexte : Zone d'activités à vocation commerciale évoluant vers du tertiaire et desservie par le trambus, elle présente un enjeu de greffe avec le centre-bourg qui lui fait face.

Extrait du Schéma d'Orientations stratégiques REFERENCE AUC



Source : Gautier+Conquet -AUP

La démarche

> Opération de requalification identifiée dans le **Schéma d'Accueil des Entreprises** ;

> Opération intégrée au projet de requalification plus vaste «Porte Sud» lauréate du **programme national de transformation des zones commerciales** ;

> Réalisation d'un **plan guide** à l'échelle de la ZAE tandis qu'une **étude de définition** des modes opératoires est réalisée à l'échelle du projet «Porte Sud» ;

> Projet de **conventionnement** entre l'**EPF Occitanie** et Nîmes Métropole.

AMÉNAGER UNE PLACE POUR CRÉER DU LIEN

A l'ombre du Lub'
Aménagement socio-culturel à Apt (84)

Maître d'ouvrage : Mairie d'Apt
Maître d'œuvre : Collectif etc
Partenaires : Au Maquis, «Ensemble à Saint-Michel»
Date de réalisation : 2018
Contexte : requalification d'un espace public délaissé à l'initiative des habitants, dans le cadre d'un projet socio culturel plus global.



A l'ombre du Lub, Apt, 2018 ©Collectif etc.

Le point intensification

Co production favorisant les échanges et optimisant les usages.

La démarche / le projet

Aménagement d'un espace sportif proche d'une école, au cœur de la Cité Saint-Michel, avec des aires de jeu, des jardinières, une structure de type ombrière et du mobilier urbain co-construits avec les habitants, le tout accompagner d'animations, de cours de langue et d'ateliers de cuisine.

Requalification du quartier de Secoustous à Lavelanet (09)

Maître d'ouvrage : Mairie de Lavelanet
Maître d'œuvre : Architecture et Paysage
Partenaires : Etat, DREAL, ADEME
Date de réalisation : 2022
Contexte : requalification d'un quartier ancien en déprise démographique et économique dans le cadre du projet communal «Lavelanet 2050».



Requalification du quartier de Secoustous, Lavelanet, 2022 ©Architecture et paysage.

Le point intensification

Contribution de la requalification des espaces publics à l'intensification des actions de revitalisation du centre bourg (ACV). la démarche est également lauréate du dispositif Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) piloté par l'Etat et l'ADEME

La démarche / le projet

Réhabilitation des espaces publics pour renforcer l'attractivité du quartier et l'inscrire dans une stratégie de transition écologique en réhabilitant l'habitat insalubre, en réintroduisant la nature en ville et en redécouvrant la rivière Pipié, en favorisant les mobilités douces.

Réaménagement de la place Franck Chesneau à Générac (30)

Maître d'ouvrage : Mairie de Générac
Maître d'œuvre : Hamerman architecte
Partenaires : A'U
Date de réalisation : En cours
Contexte : requalification d'une place de village dédiée à la voiture en espace public fédérateur aux usages diversifiés et inscrit dans la transition écologique.



Réaménagement de la place Franck Chesnau, Générac, en cours ©A'U

Le point intensification

Concertation participative élargie favorisant l'expression des besoins.

La démarche / le projet

Sollicitation des différents publics concernés (riverains, commerçants, écoliers...) aux phases d'état des lieux et de proposition d'aménagement, par des visites sur site, des questionnaires et des ateliers participatifs.

Glossaire des sigles

ADEME– Agence de l'Environnement et de la Maîtrise Energétique

AMO– Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

ANCT– Agence Nationale de la Cohésion et des Territoires

AFU – Association Foncière Urbaine

ANAH – Agence Nationale de l'Habitat

BIMBY – Build In My Backyard

BRS / BRSA – Bail Réel Solidaire / d'Activité

CAUE – Conseil en Architecture Urbanisme Environnement

CDC – Caisse des Dépôts et Consignations

CCCT – Cahier des Charges de Cession de Terrain

CEREMA – Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

DCE – Dossier de Consultation des Entreprises

DIAG – Diagnostic

DPU / DPUr– Droit de Préemption Urbain / renforcé

DUP – Déclaration d'Utilité Publique

EPCI – Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF – Etablissement Public Foncier

ER – Emplacement Réservé

ESQ – Esquisse

EXE – Etude d'Exécution

IZAE – Inventaire des Zones d'Activités Economiques

OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation

OFS– Organisme de Foncier Solidaire

OHF– Observatoire de l'Habitat et du Foncier

OPAH RU – Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

ORI – Opération de Restauration Immobilière

ORT – Opération de Revitalisation de Territoire

PAPAG – Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

PAVE – Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics

PDME – Plan de Mobilité Employeur

PDMS – Plan de Mobilité Simplifié

PDU – Plan de Déplacement Urbain

PETR – Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PIG – Programme d'Intérêt Général

PLU(i) – Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal)

PNR– Parc Naturel Régional

PPA – Projet Partenarial d'Aménagement

PRO – Etude de projet

PUP – Projet Urbain Partenarial

RHI – Résorption de l'Habitat Insalubre

SAE – Schéma d'Accueil des Entreprises

SCOT– Schéma de Cohérence Territoriale

SEM– Société d'Economie Mixte

SPL / SPLA – Société Publique Locale / d'Aménagement

SMS – Secteur de Mixité Sociale

SRADDET – Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

SRCE– Schéma Régional de Cohérence Ecologique

TFPNB – Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

THLV – Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

UDAP – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

VIR – Vente d'Immeuble à Rénover

VISA – Visa des études d'Exécution

VRD – Voirie et Réseaux Divers

ZAC – Zone d'Aménagement Concerté

Financer ou se faire accompagner

Plusieurs types d'aides peuvent être mobilisées pour soutenir une démarche d'intensification urbaine.

Il peut s'agir de compléments de financements d'études et/ou de travaux mais également de compléments d'ingénierie. Les financements sont ceux :

- du **Fonds Vert** : ils sont attribués par l'Etat lorsqu'ils concernent des financements d'études de planification et d'animations. Lorsqu'ils concernent des études techniques et opérationnelles spécialisées (dépollution, déchets, mobilité), ils seront attribués par des organismes intermédiaires (ADEME et/ou Banque des Territoires) ;
- de la **région Occitanie** : finance plusieurs types de démarches. En complément peuvent être mobilisées des aides européennes (LEADER, FEDER), contrat de territoire ;
- de **l'EPF Occitanie** :
- de **l'agence de l'eau** :
- de **l'EPCI Nîmes Métropole** : fond de concours accord cadre de maîtrise d'œuvre.

Les **CAUE** proposent quant à eux leur aide pour du complément d'ingénierie.

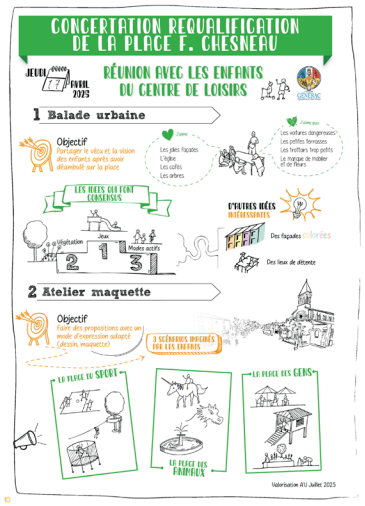
L'A'U S'ENGAGE ET VOUS ACCOMPAGNE

A travers cette publication, l'A'U a souhaité accompagner les collectivités sur un savoir-faire indispensable à la bonne conduite d'un projet d'intensification urbaine.

Elle a également publié en 2024 une boîte à outils habitat qui vient idéalement compléter cette publication.

Enfin, active dans le champ de la concertation et de la participation citoyenne, l'agence développe ses compétences en la matière comme en témoigne le travail effectué sur la place Chesneau à Générac.

La place Franck Chesneau d'Hier à Aujourd'hui



Questionnaire

Entretiens commerçants

Balade urbaine

Atelier Enfants

Entretiens riverains

BOITE À OUTILS DE L'HABITAT

Ce document est un recueil de plus de 40 fiches de synthèse présentant les principaux outils de l'aménagement au service des collectivités, dans les domaines du foncier, de l'aménagement, de l'habitat, du commerce, des déplacements et des espaces agricoles. Chaque fiche expose la définition de l'outil, son fonctionnement, à qui il est destiné et dans quelles conditions.



[Boite à outils en ligne]



Déjà paru dans la collection plus intense la ville



n° 1 L'intensification des villes et villages illustrée

n° 2 L'intensification illustrée du lotissement

ooo

Retrouvez toute la collection sur www.audrna.com

Dans le prochain numéro....

Dans le prochain numéro de "Plus intense la ville", nous nous intéresserons plus spécifiquement à l'intensification des ZAE.

Nous verrons en quoi la mobilisation du foncier dans ces zones est aujourd'hui stratégique et nécessaire pour les collectivités, les difficultés opérationnelles auxquelles celles-ci peuvent être confrontées dans leur démarche et les solutions qui peuvent être mises en place pour passer à l'action.

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Crédits / Réalisation A'U *(sauf mention contraire)*

Retrouvez toutes nos publications sur www.audrna.com

04 66 29 02 60

audrna@audrna.com

Découvrez votre territoire CartA'U www.audrna.com