

SPÉCIALITÉ « URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES »

OPTION « URBANISME »

ÉPREUVE DE PROJET

NOTE OBTENUE : 14,5 / 20

QUESTION 1

b) La programmation du promoteur était implicite et ne répondait pas aux objectifs du PADD, ainsi qu'aux objectifs que s'est fixé l'équipe municipale d'INGÉVILLE.

L'analyse du scénario montrait l'absence de prise en compte de la densité de la commune, et une occupation non rationnelle du foncier ne permettant pas la mise en œuvre des orientations, à priori.

L'OAP présentée reprend les principes et orientations du PADD qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable :

- mixité des fonctions urbaines avec des logements mais aussi des commerces, et surface économiques de bureaux
- dimension sociale avec la création de logements sociaux et la création d'équipements publics pour les habitants
- dimension environnementale avec la création d'espaces verts de pleine terre, permettant une meilleure régulation des eaux de pluie et limitant le phénomène d'îlot de chaleur

Concernant les experts de déplacements : dans ce secteur de la commune, les liaisons douces sont déjà existantes et pourront facilement s'intégrer à ce nouvel îlot dont l'usage central est piétonnier. S'insérant en centre-ville, il n'y a pas d'infrastructures nouvelles à prévoir sur l'îlot, éventuellement des réaménagements de voirie ou de réseaux de voiries à renforcer dans les rues adjacentes.

Cependant, concernant le stationnement, il est proposé de réaliser sur une partie de l'emprise de l'école, un parking souterrain qui pourra servir de façon privative aux logements, à priori sociaux, mais également comme parking public pour les usagers de commerces, entreprises de bureaux, éventuellement crèche, ainsi que pour les manifestations culturelles. Ce principe de rationalisation et mutualisation est vertueux en terme de développement durable et réaliste sur l'emprise proposée.

Pour répondre à l'objectif de maintien des bâtiments patrimoniaux remarquables, il est proposé une action innovante permettant de conserver le bâtiment Est, la Halle. Celle-ci sera conservée en volume et une liaison ouverte en son milieu permettra un passage public avec la perspective du portail d'entrée. Ce portail d'entrée centrée dans l'îlot sera le point de mire du parc, en étant visible à son entrée principale, largement ouverte vers l'avenue de la gare. Les arbres remarquables qui composent le site seront conservés, mais la haie avec un intérêt moindre sera retravaillée à l'occasion de l'aménagement du parc. Avec ce projet, c'est un square de 10 000 m² minimum qui est créé, rendant 0,5m² par habitant soit une hausse de 30%.

Sur les aspects de programmation, les premiers éléments montrent que densifier à l'alignement avec une hauteur de R+3+attique permet de générer une surface de plancher de minimum 10 000 m² de surface de plancher, sur 3 niveaux +attique.

Pour faire face à la demande de grands logements pour attirer des familles, la taille moyenne des logements est proposée à 61,7m² par logement (contre 50m² par Construire Vite qui réalisait plus de petits logements). Ainsi, assurer un minimum de 10 000m² permet un minimum de 162 logements sur l'opération. Ces 162 logements permettent une densité moyenne à l'îlot AEROMECA une densité de 60 logements, conformes au paysage urbain d'INGÉVILLE, ce qui facilitera l'intégration et l'appropriation du projet par les habitants.

Pour permettre un rattrapage, il est proposé 25 à 30% de logements sociaux.

Avec cette OPA, la programmation des équipements de la ville est réalisable sur les principes, avec dans la Halle réhabilitée un espace culturel et une partie pépinière d'entreprises. Au RDC d'un immeuble, des commerces pour notamment une surface alimentaire. Au RDC d'un autre immeuble une école sur 1000m² de bâtiment et une cour sur l'arrière du parc clôturé. Enfin, la possibilité en RDC d'un autre immeuble d'aménager une halte-garderie ou une crèche.

Compte tenu de l'état actuel du PLU, la commune est en position favorable pour négocier, le site ne pourra pas bouger avant qu'elle ne donne ses orientations.

QUESTION 2

Compte tenu du caractère uni-proprétaire du parcellaire, une opération de type Zone d'Aménagement Concentrée a peu d'intérêt, elle intervient en cas de morcellement et de difficultés foncières. Ainsi, ce ne sera pas par cession de terrain en AZAC que le financement du projet pourra s'opérer.

La sectorisation de la Taxe d'Aménagement est une possibilité mais limite les possibilités de négociation avec des porteurs de projet en cas d'évolution d'un programme et peut être moins intéressante financièrement qu'un Projet Urbain Partenarial (PUP). Les modalités de financement les plus pertinentes sont le PUP par zone.

La commune retient le périmètre de l'opération comme zone de PUP, ainsi celui-ci a des effets pendant 15 ans. CE périmètre défini oblige les promoteurs à engager la négociation car un permis de construire ne pourra être délivré sans la convention.

Une délibération vient fixer le programme des équipements et la quote-part qui sera demandée à chaque lot à construire : le PUP se substitue à la taxe d'aménagement.

Ensuite, une convention entre la commune et le constructeur vient conclure la quote-part des équipements et le calcul des participations.

Le PUP s'inscrit dans une démarche d'urbanisme de projet, même si la collectivité a la maîtrise du devenir, c'est une relation d'équilibre et un partenariat qui est à nouer avec les promoteurs, où chacun s'y retrouve, au risque de ne pas signer les conventions et retarder les opérations.

Par ailleurs, le PUP a l'avantage de pouvoir préfinancer ses investissements en prévoyant une clause de versement anticipé, sous forme monétaire ou par apport foncier.

QUESTION 3

1. Décembre 2020 :
 - a. délibération pour approuver un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global -> sécurise une éventuelle utilisation du droit de préemption ;
 - b. délibération (facultative) pour lancer les procédures de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
Cette procédure accélérée est possible pour les projet d'intérêt générale, c'est le cas ici avec un espace vert public, une école, et des logements sociaux, notamment.
2. Mai 2021 :
 - a. approbation du PLU (dont examen conjoint des Personnes Publiques Associées et enquête publique) ;
 - b. approbation du périmètre de zonage PUP sur l'emprise.
Il est proposé de lancer en parallèle un appel à projets vers les promoteurs aménageurs pour réaliser une mise en concurrence sur le projet, préalablement le projet d'aménagement aura été affiné en régie avec une maîtrise d'œuvre pour réaliser une esquisse et détailler la programmation et la répartition des financements.
3. Septembre 2021 :
 - a. l'aménageur est retenu par signature d'une convention de PUP qui fixe des modalités de rétrocession de terrains à la commune comprenant notamment le parc à aménager, l'îlot avec l'école et l'emprise des halles à réhabiliter
 - b. le promoteur aura encore à sa charge la construction des immeubles de logements, des commerces, de la crèche en blanc à acquérir sous conditions par la commune, et une participation pour le parking public
4. Les permis de construire peuvent être autorisés en Décembre 2021 (3 mois d'instruction) avec la convention PUP signée.

5. Deux opérations en parallèle sont menées : les chantiers de la commune et ceux du promoteur
 - a. le promoteur peut commencer ses îlots A, B, C.
 - b. la commune, après un partenariat avec un bailleur social, peut engager la construction de l'îlot D qui comprend le parking mutualisé, l'école et les logements sociauxLa réfection des halles est à ce stade déconnectée pour soulager les finances communales
6. Après une phase travaux des constructions, 24 mois environ, en décembre 2023, les travaux d'aménagement du parc peuvent démarrer. Ce temps aura permis de réaliser une concertation pour définir le projet.
7. Décembre 2025 : le parc est inauguré ; entre-temps des subventions ont pu être mobilisées pour le projet patrimonial et les travaux sur cet îlot ont pu démarrer avec un portage par l'EPCI.

Le phasage d'une opération complexe, compte tenu du nombre de procédure, d'acteurs, de coordination, nécessite un comité de pilotage dédié pour s'assurer de sa bonne mise en œuvre.

Il a vocation à se réunir beaucoup en phase amont et de préparation pour cibler la stratégie, et dans une moindre mesure une fois l'opération.

Le travail de coordination peut être confié à un CoTech dédié qui aura pour mission de s'assurer du suivi des orientations. A ce CoTech pourrait être proposé en variante un chargé d'opération dédié, nécessitant moins de CoTech et plus de bilatérales.

QUESTION 4

La concertation sur ce type de projet doit se faire tout au long du projet. Elle se réalise dès le 1^{er} conseil, puis lors de l'enquête publique ; un dossier d'enquête publique plus communicant peut être envisagé.

Pour faciliter l'adhésion au projet, des outils visuels sont très importants pour s'approprier le projet par le grand public :

- image d'insertion grand format réalisé dès la phase amont, phase 2bis ;
- proposition de maquette, phase 3.

Pour faire parler du projet, et donc de son adhésion, grâce aux habitudes prises sur le projet, un travail de concertation large peut être proposé sur l'aménagement du parc espace naturel.

C'est un aspect du projet ayant moins de contraintes techniques, permettant l'appropriation du futur espace. Cet aspect montre la difficulté à arbitrer pour les habitants avec des propositions différentes qu'il faut finir par concilier : square, plantation d'arbres, espaces pour chiens, présence de l'eau sous quelle forme, comment on entretient.

Faire parler au plus tôt du projet en mettant en avant ses avantages, son équilibre et sa démarche exemplaire ; et impliquer concrètement les habitants sur une partie du projet sont facteurs de réussite, d'appropriation et d'intégration du projet d'aménagement.