

**SUJET NATIONAL POUR L'ENSEMBLE DES CENTRES DE GESTION
ORGANISATEURS**

EXAMEN PROFESSIONNEL D'INGENIEUR TERRITORIAL

SESSION 2011

SPECIALITE : URBANISME, AMENAGEMENT ET PAYSAGES

OPTION : URBANISME

Epreuve

Etablissement d'un projet ou étude portant sur l'une des options, choisie par le candidat lors de son inscription, au sein de la spécialité dans laquelle il concourt.

Durée : 4 heures

Coefficient : 5

Présentation du sujet :

La commune de X est commune chef-lieu d'une communauté d'agglomération de 45 000 habitants. Proche d'un espace transfrontalier attractif, cette communauté d'agglomération connaît une croissance de population importante.

La communauté d'agglomération n'a pas de Z.A.C. d'intérêt communautaire sur le secteur et n'a pas l'intention d'en créer une.

La communauté d'agglomération n'est pas couverte par un P.L.U. communautaire ni par un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé.

La partie nord de la commune, limitrophe des communes A, B et C, est urbanisée avec des lotissements plus ou moins récents d'habitat individuel de faible densité.

Elle comprend des espaces libres de construction constitués d'anciens vergers situés sur des coteaux en pente douce donnant sur le ruisseau du Nord.

Ces espaces libres sont situés de part et d'autre d'une route départementale très fréquentée constituant l'entrée de ville nord de la commune X ainsi que son axe

structurant. L'ensemble présente un intérêt paysager important et constitue le fond de paysage vert du quartier.

Ces espaces, au Plan Local d'Urbanisme, ont deux classements différents: zone 2AU1 pour le secteur Ouest, zone N pour le secteur Est. La zone 2AU1 a été créée avant 2002.

Afin de faire face à la pression foncière que subit l'agglomération du fait de la demande en logements pour les travailleurs frontaliers, et d'endiguer la périurbanisation galopante dans les communes limitrophes qu'elle induit, la municipalité décide d'ouvrir à l'urbanisation l'une des zones non bâties situées au nord de la commune. Afin de ne se fermer aucune opportunité, le classement en zone naturelle de la zone Ouest, hérité de l'ancien Plan d'Occupation des Sols, ne doit pas constituer un obstacle à la réflexion.

Aussi le maire a-t-il décidé d'initier dans un proche avenir une procédure visant à faire évoluer le Plan Local, sans toutefois avoir arrêté son choix sur le secteur concerné.

Toutefois, ce dernier souhaite que l'urbanisation soit assurée sous contrôle public, afin de limiter la spéculation, de maîtriser l'urbanisation de la zone et d'influer sur les formes urbaines.

Il souhaite que la nouvelle zone offre un tissu urbain plus dense, tout en s'intégrant dans l'environnement paysager du site.

Zonage :

- 2AU,
- N,
- UC (habitat collectif),
- UIL (habitat individuel libre),
- UV (centre villageois).

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont au bénéfice de la commune pour création de voirie.

Propriété foncière:

- La commune n'est propriétaire que de quelques parcelles.
- Quelques parcelles appartiennent à l'Etablissement Public Foncier, en portage pour la commune.
- Le reste des propriétés foncières publiques appartient à un bailleur social (repérées en légende du plan 5 par un *).
- La communauté d'agglomération possède les parcelles au Sud de la zone 2AU1, le long du ruisseau, aménagées en bassin d'orage.

Questions :

Question 1 :

En tant que chargé d'études, votre Directeur de l'urbanisme vous demande d'établir une notice concernant les deux zones (2AU1 et N), qui analyse leurs caractéristiques, leur potentiel urbanisable et les difficultés contextuelles et administratives propres à chacune d'elles.

Cette notice comprendra un descriptif du type d'urbanisation qu'il conviendra de mettre en œuvre pour assurer le double objectif fixé par la municipalité, à savoir une densité plus élevée et un respect de la qualité paysagère du site.

Cette notice se terminera par un choix raisonné et argumenté de l'une des deux zones pour une future ouverture à l'urbanisation.

Cette notice comprendra un croquis de synthèse qui est à réaliser sur le plan 9 ou sur une feuille de calque A3, et à rendre avec la copie.

11 points

Question 2 :

Vous explicitez dans une note succincte à destination du Directeur de l'urbanisme pour la zone que vous aurez choisie:

- Le choix argumenté des modalités de mise en œuvre de la maîtrise publique de l'urbanisation du secteur,
- Les modalités de maîtrise foncière envisageables dans le cadre de cette procédure,
- Les étapes administratives nécessaires à la mise en œuvre de la procédure choisie, des études initiales jusqu'à la délivrance des permis de construire (chronologie des étapes et détail des délais incompressibles).

9 points

Documents joints :

Document 1 « L'Approche environnementale de l'urbanisme pour concilier urbanisme et environnement » - ADEME – Mars 2008 – 5 pages

Document 2 « Note de synthèse sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de X » - 2011 – 3 pages

Plans joints:

- Plan 1** « Relief et courbes de niveau » – Agence d'urbanisme de X – 2011 - Pas d'échelle – 1 plan A4
- Plan 2** « Formes urbaines et densité » – Agence d'urbanisme de X – 2011 - Echelle graphique – 1 plan A4
- Plan 3** « Occupation des sols » – Agence d'urbanisme de X – 2011 - Echelle graphique – 1 plan A4
- Plan 4** « Plan Local d'Urbanisme » – Agence d'urbanisme de X – 2011 - Echelle graphique – 1 plan A4
- Plan 5** « Répartition des propriétés » – Agence d'urbanisme de X – 2011 - Echelle graphique – 1 plan A4
- Plan 6** « Propriétaires publics et privés » – Agence d'urbanisme de X – 2011 - Echelle graphique – 1 plan A4
- Plan 7** « Réseaux EP-EU » – Agence d'urbanisme de X – 2011 - Echelle graphique – 1 plan A4
- Plan 8** « Voiries » – Agence d'urbanisme de X – 2011 - Echelle graphique – 1 plan A4
- Plan 9** Croquis de synthèse - Agence d'urbanisme de X – 2011 – Echelle 1/3000 - 1 plan A3

Pour répondre à la question 1.
Ce document est à rendre avec la copie.

Ce document comprend : un sujet de 4 pages, un dossier de 8 pages et 9 documents graphiques

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents volontairement non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

Document 1 :

« L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME POUR CONCILIER URBANISME ET ENVIRONNEMENT » ADEME – Mars 2008

L'AEU® : un outil d'aide à la création

Depuis les années 1960, la consommation d'espace, caractérisée par la construction de maisons individuelles en périphérie des villes et des villages, est considérable. Son impact environnemental est resté longtemps sous-estimé notamment dans les domaines du transport et de l'énergie. Or, les déplacements quotidiens en voiture constituent un des premiers émetteurs de gaz à effet de serre et les maisons individuelles consomment 30 % d'énergie de plus que des logements collectifs de même superficie.

Réduire l'impact environnemental des nouveaux projets urbains s'avère donc être un défi majeur pour les prochaines décennies. Afin d'aider les collectivités locales et l'ensemble des acteurs de l'urbanisme, l'ADEME propose l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), outil destiné à favoriser la recherche d'une plus-value environnementale dans les pratiques urbanistiques.

L'environnement comme élément fondateur du projet d'urbanisme

L'AEU® permet d'intégrer la dimension environnementale à chaque étape d'un projet urbain. C'est une démarche qui conduit à des arbitrages dans lesquels l'environnement intervient, non pas comme une contrainte secondaire, mais comme un élément fondateur.

L'AEU® peut s'appliquer à des projets de diverses natures. Cependant, elle a surtout vocation à accompagner l'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement telles que les ZAC, les lotissements, les opérations de renouvellement urbain, les éco-quartiers ou les zones d'activités économiques.

Une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage

L'AEU® prend, le plus souvent, la forme d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dont la fonction est de questionner en permanence le projet à l'aune de son impact environnemental. Elle apporte les connaissances nécessaires pour mieux comprendre et décider. Dans certains cas, elle peut mettre en évidence la nécessité d'engager des expertises complémentaires qui exigeront le recours à des spécialistes. Par exemple, il peut s'avérer judicieux de comparer les solutions de desserte énergétique, d'évaluer la faisabilité d'un projet de chaufferie bois ou de mettre en place des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Parmi les questions auxquelles répond une AEU® :

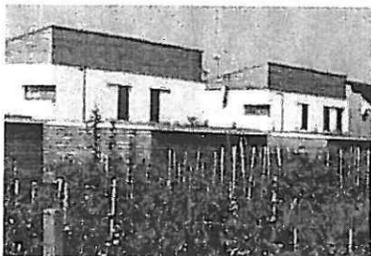
- Quel site urbaniser ?
- Comment utiliser au mieux l'espace disponible ?
- Quelles formes urbaines retenir ?
- Quelle typologie d'habitat choisir ?
- Quelle place réserver aux piétons et aux cyclistes ?
- Quelle offre d'énergie proposer ?
- Comment gérer les eaux pluviales ?
- Comment consommer moins d'eau ?
- Quel espace prévoir pour la collecte et le tri des déchets ?
- Quelles conditions mettre en place pour assurer la survie des espèces animales et végétales ?...



Bénéfice direct : la qualité environnementale

La mise en œuvre d'une AEU® se traduit par une amélioration globale de la qualité environnementale d'un projet urbain. Toutes les thématiques environnementales y sont traitées séparément, puis croisées pour aboutir, in fine, à un ensemble de solutions possibles.

Énergie et climat



Chalon-sur-Saône
©Jean-Luc Petit / juillet 07

La forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents... sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :

- favoriser l'efficacité énergétique de l'aménagement en prenant en compte la topographie, le climat... ;
- optimiser les scénarios de desserte énergétique par une estimation des besoins et une analyse de l'offre (ressources locales, solaire...).

Déplacements



©Ademe

La gestion des déplacements est un levier essentiel pour économiser les énergies, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et contribuer à la qualité du cadre de vie.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :

- favoriser le renouvellement des friches urbaines et l'urbanisation des zones déjà desservies par les transports en commun ;
- développer les espaces publics qui privilégient les modes doux.

Déchets

Maîtriser le flux des déchets nécessite bien sûr d'en produire moins (réduction à la source), mais aussi de mieux organiser leur collecte.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :

- optimiser les plans masse et les aménagements pour améliorer les circuits de collecte et en réduire les coûts ;
- prévoir des aménagements pour faciliter l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique ;
- intégrer, dans le projet, l'exigence de limitation et de valorisation des déchets de chantiers.

Eau

Une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel permet de diminuer l'extension des réseaux et le surdimensionnement des ouvrages. Une telle gestion contribue également à la qualité des espaces publics.



©Nadine Biot
Re-Sources

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :

- permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales et ralentir leur ruissellement ;
- mettre en œuvre des techniques de proximité pour le traitement des eaux usées et la réutilisation des eaux pluviales (exemple : arrosage des jardins).

Biodiversité et paysage

Au cours des dernières décennies, l'urbanisation s'est surtout développée au détriment des espaces naturels et agricoles. L'enjeu aujourd'hui est de lutter contre cette prédation.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :

- intégrer harmonieusement les projets urbains au patrimoine naturel existant (haies bocagères, vallons humides...);
- concevoir des espaces verts en leur attribuant une fonction et un mode d'entretien écologiques (corridors pour la faune entretenus sans produits phytosanitaires et faiblement arrosés).

Sol et sites pollués

Il s'agit de limiter la consommation irréversible de terres agricoles et d'espaces naturels notamment en réhabilitant des friches urbaines et industrielles.

Exemples d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :

- éviter le mitage du territoire ;
- étudier les formes urbaines les plus appropriées pour réinvestir les espaces en friches en privilégiant la valorisation du patrimoine local.

Bruit

L'environnement sonore est un élément important de la qualité de vie.

Exemple d'objectifs mis en œuvre dans une AEU® :

- limiter les émergences sonores et organiser l'espace en fonction des sources de nuisances.

Bénéfice indirect : l'intelligence globale du projet

L'AEU® offre un terrain propice à la mise en œuvre des principes de développement durable : **participation** (éclairer les choix, partager des attentes...), **transversalité** (mettre en évidence les interactions entre les domaines environnementaux...), **solidarité** (réduire les inégalités d'accès aux déplacements, à l'énergie...). Elle produit des bénéfices qui dépassent la seule qualité environnementale.

Des projets urbains créatifs, soutenus par l'ensemble des parties prenantes

La mise en débat des questions environnementales entre élus, techniciens, représentants associatifs, voire habitants a notamment pour effet de susciter la compréhension partagée des enjeux, la recherche de solutions innovantes et l'accord sur les choix à réaliser. Dans les communes rurales, par exemple, l'AEU® conduit souvent les décideurs à accepter des formes urbaines plus compactes que celles des lotissements classiques. L'AEU® amène également les différents intervenants à confronter leur point de vue pour trouver les solutions les plus pertinentes.

Des projets respectueux de l'identité locale

Par une approche spécifique du territoire (climatologie, topographie, trame hydraulique, cheminements anciens, matériaux disponibles...), l'AEU® aboutit à une mise en valeur du patrimoine local, qu'il soit naturel ou bâti. Dès lors, le projet urbain ne vient pas « raser » l'existant mais se construit autour des caractéristiques géographiques et historiques du site.

Des projets où priment qualité de vie et lien social

Des espaces publics conçus en fonction du vent, de l'ensoleillement, de la végétation, de l'écoulement naturel des eaux de pluie, traversés de cheminements doux, forment des lieux paysagers agréables à vivre (jeux d'enfants bien exposés, chemins abrités du vent, lieux d'ombre en été...) qui contribuent au développement du lien social.

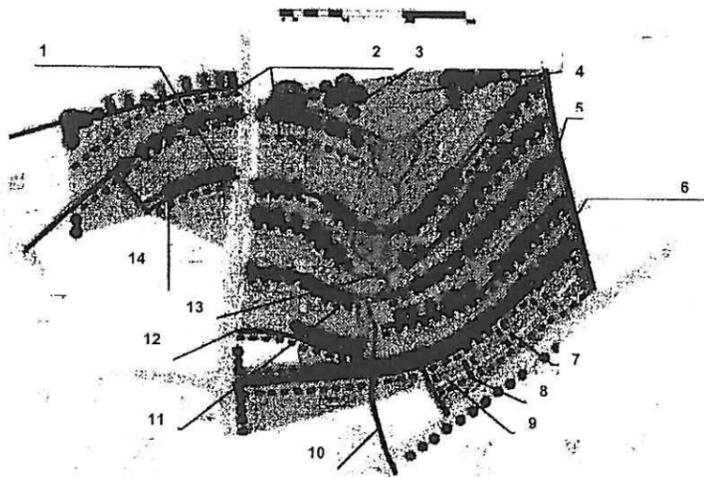
Des projets porteurs d'économies

La compacité du bâti permet de réduire la longueur des voiries et donc des réseaux ; ceci se traduit par des économies de travaux et de fonctionnement pour la collectivité locale ou l'aménageur. Les économies d'énergie réalisées grâce à l'orientation et à une meilleure performance du bâti, ainsi qu'à l'utilisation des énergies renouvelables sont autant de gains de charges pour les habitants.



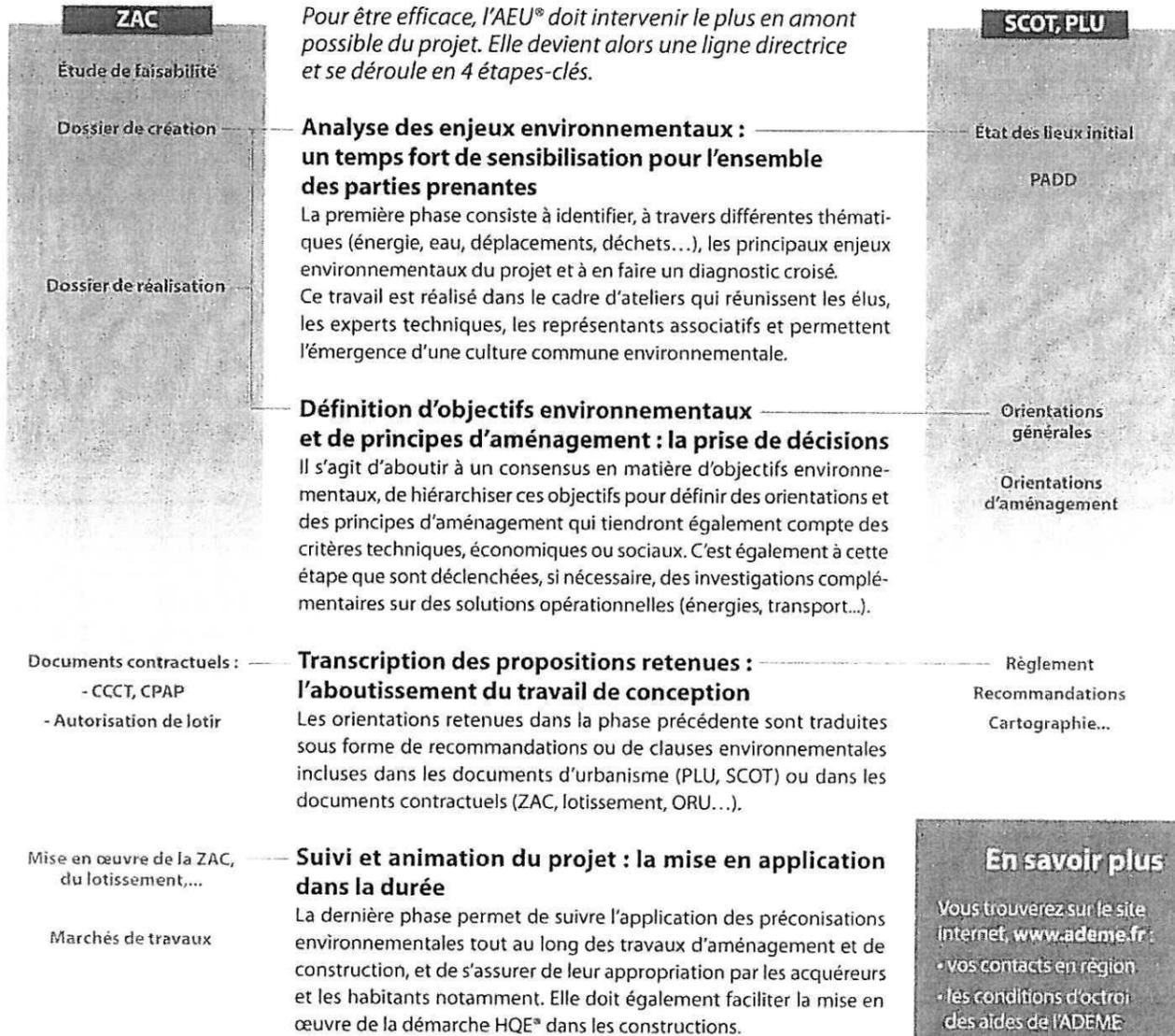
Exemple de plan masse : synthèse des principes d'aménagement retenus dans une AEU®

ZAC du Contal - La Tour de Salvagny ; projet urbain et paysager



1. Inscription des voiries et chemins parallèles aux courbes de niveaux et connectés sur la voirie existante.
2. Implantation des maisons les plus au Nord en ligne continue.
3. Préservation du boisement existant et création d'un boisement en limite Nord.
4. Espace dédié au traitement des eaux pluviales.
5. Implantation des maisons à 2.50 m de la limite publique.
6. Création d'une continuité de plantation le long des voiries et chemins.
7. Préservation de percées visuelles depuis l'avenue des Monts d'Or.
8. Implantation des collectifs à distance de l'avenue des Monts d'Or (10 m).
9. Hauteur du bâti collectif limitée à R+2.
10. Chemin principal de connexion pour aller vers les écoles et le centre.
11. Hauteur du bâti individuel limitée à R+1 avec jeu de niveaux dans la pente.
12. Inscription de chemins (modes doux) déconnectés de la voirie et reliés au parc central.
13. Continuité des chemins à l'intérieur de l'espace central.
14. Espaces publics à créer : stationnement public, tri sélectif, gestion des fortes précipitations, vergers.

Un déroulement en quatre étapes-clés



Documents contractuels :
- CCCT, CPAP
- Autorisation de lotir

Mise en œuvre de la ZAC, du lotissement,...

Marchés de travaux

L'AEU® et son articulation avec les démarches d'ordre réglementaire

L'AEU® n'a pas pour vocation de se substituer aux démarches visant à satisfaire les obligations réglementaires telles que l'état des lieux initial, l'étude d'impact, l'évaluation environnementale (SCOT et certains PLU). Au contraire, selon son niveau d'intégration dans le projet, elle les anticipe et les enrichit. Elle vise des objectifs qui dépassent le strict respect des normes environnementales et qui, de plus, s'articulent avec des objectifs économiques et sociaux.

ZAC :
Zone d'Aménagement Concertée
SCOT :
Schéma de Cohérence Territoriale
PLU :
Plan Local d'Urbanisme
CCCT :
Cahier des Charges de Cession de Terrain
CPAP :
Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

En savoir plus

Vous trouverez sur le site internet, www.ademe.fr :

- vos contacts en région
- les conditions d'octroi des aides de l'ADEME
- nos dates de formations pour maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre.

Vous pourrez également :

- trouver des fiches de cas sur le site ADEME de votre région
- vous procurer le guide « Réussir un projet d'urbanisme durable »



co-édité par l'ADEME et le groupe Le Moniteur, Réf. 5861

Apports de l'AEU® : exemples

Avec son projet de lotissement, la commune d'Amuré (79), voisine de Niort, courait le risque de devenir un village dortoir. Pour garantir une réelle qualité de vie aux nouveaux habitants, la municipalité a décidé de faire accompagner son projet d'une AEU®. Celle-ci a permis de :

- favoriser un aménagement approprié des voies pour relier le nouveau quartier au village,
- concevoir une circulation aisée qui combine déplacements automobiles et déplacements doux.

Les réflexions menées dans le cadre de l'AEU® ont, par ailleurs, conduit à mettre en place des solutions innovantes pour la gestion des eaux (citernes enterrées individuelles, surfaces réservées sur la parcelle pour des dispositifs d'assainissement...).

Située au cœur du Pays de Rennes, la commune de Vezin-le-Coquet (35), d'environ 4 000 habitants, a réalisé une AEU® sur la ZAC des Champs Bleus dans l'objectif de concilier qualité de vie, solidarité sociale et préservation des ressources.

L'AEU® a permis de fixer des principes d'aménagement tels que :

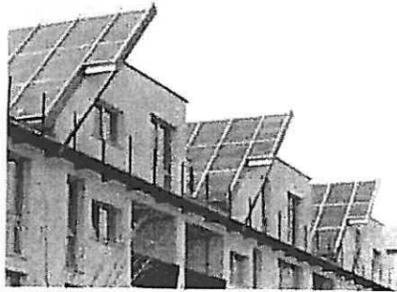
- la maîtrise de l'étalement urbain : choix des logements collectifs ou semi-collectifs groupés,
- le développement des énergies renouvelables par la mise en œuvre du réseau de chaleur bois-énergie, l'utilisation du solaire pour l'eau chaude sanitaire, ...,
- la création d'un écosystème urbain : ZAC conçue autour d'une trame verte,
- une gestion alternative des eaux pluviales grâce à la fixation d'un coefficient d'imperméabilité des sols et la récupération des eaux pluviales pour les usages domestiques,
- une solidarité sociale assurée par des espaces publics, des centres d'activité et l'aménagement d'accès doux.

Située dans l'agglomération orléanaise, la commune de Chécy (45), 7500 habitants, a réalisé une AEU® pour la révision de son POS (PLU). L'objectif était d'harmoniser la demande urbaine (extension du cadre bâti et développement des déplacements) avec les caractéristiques du territoire : prédominance de zones agricoles, de terrains inondables, présence d'une zone Natura 2000 et d'un site arboré...

Les bénéfices directs de l'AEU® sont aujourd'hui peu « visibles » puisqu'ils sont fondus dans les règles du PLU : gestion des eaux pluviales, réseau de transport en commun, aménagement de liaisons douces... En revanche, les bénéfices "indirects", qui attestent le fort ancrage de la démarche dans les politiques de développement de la commune, sont, eux, mesurables : sensibilisation des habitants, concertation des acteurs, promotion des énergies renouvelables dans les projets locaux.

Commune rurale typique de la Charente-Maritime (17), Vénérand était confrontée à une importante croissance démographique et à une transformation de l'activité agricole conduisant à la disparition des petites exploitations et à la banalisation des paysages. L'accompagnement du PLU par une AEU® a permis de :

- lutter contre le mitage,
- maintenir le caractère des villages et hameaux,
- accompagner la mutation de l'activité agricole ainsi que la transformation du bâti et des équipements, tout en favorisant le maintien des haies bocagères et des espaces boisés.



© Ademe



© 4 Vents / Chécy



L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) est un établissement public sous la tutelle conjointe des ministères chargés de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire, de l'Industrie et de la Recherche. Elle participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement et de l'énergie. L'agence met ses capacités d'expertise et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public et les aide à financer des projets dans cinq domaines (la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit) et à progresser dans leurs démarches de développement durable.

www.ademe.fr



Document 2 :

« NOTE DE SYNTHÈSE SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE X » 2011

La commune de X occupe 937 hectares, étirés sur 8 kilomètres pour une largeur moyenne de 1 kilomètre, dans la vallée de la rivière River, au pied des avant-côtes de Z. Avec ses 235 commerces et services, ses écoles, son hôpital, son marché... elle rayonne sur un bassin de vie de 45 000 habitants.

Qu'est-ce que le PADD ?

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1er avril 2001 fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de X. Elle impose notamment la mise au point d'un document d'orientation à valeur prescriptive, présentant les grands choix stratégiques de la commune : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme précise la nature pour ce qui concerne :

- l'équilibre entre les différents modes de développement urbain (étalement / renouvellement) ;
- la diversité urbaine et la mixité sociale ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces du territoire communal.

C'est l'expression d'un projet politique, élaboré sous la responsabilité des élus. C'est un projet débattu, avec l'obligation de concertation et le débat en conseil municipal, deux mois avant l'arrêt. C'est un projet global embrassant l'ensemble des problématiques afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants pour un territoire plus solidaire, mieux organisé, plus attractif. C'est un projet apte à une déclinaison cohérente à différentes échelles, évitant la simple addition d'intérêts locaux, les déséquilibres et la concurrence au sein du territoire, l'enfermement dans ces périmètres figés.

Conjuguer environnement et aménagements : la charpente paysagère du projet urbain

Les orientations de la "charpente" paysagère proposée par le PADD sont :

- le maintien des grandes continuités vertes de boisements de coteaux et avant-côtes encadrant la vallée ;
- la promotion de "points d'ancrage" des paysages naturels dans les zones urbanisées : coulées vertes, espaces verts urbains...
- la prise en compte des fonds de vallées secondaires à forts enjeux agro-environnementaux : sur le ruisseau du nord et le ruisseau du sud ;
- la valorisation des paysages d'eau (rivière River et canaux, affluents, étangs).

Mobilité, transports et déplacements : la recherche de cohérence entre déplacements et stratégie de développement urbain

Le PADD exprime la mise en œuvre d'une politique coordonnée des liaisons, circulations et dessertes pour X, aux différentes échelles de déplacement de la commune. Le rôle d'itinéraire structurant de la RD est affirmé, comme axe structurant de la communauté d'agglomération, qui trouvera sa pleine justification avec la création de l'échangeur vers l'Autoroute envisagé à terme sur la commune de D, au nord de l'agglomération.

La recherche d'une diversité urbaine offrant dans un espace de proximité, les différentes fonctions de la ville (emplois, services, commerces, équipements...) aisément accessibles, l'urbanisation prioritaire de secteurs desservis par les transports collectifs ou pour lesquels des possibilités de desserte à terme en transport en commun existent, sont autant de leviers qui concourent à l'objectif de maîtrise de la circulation.

A l'échelle d'une ville d'étendue modeste au cœur d'un environnement transfrontalier en forte évolution comme X, le PADD propose l'articulation du maillage des liaisons douces (cheminements piétonniers et/ou cyclables) avec les grands équipements - de loisirs et de nature notamment - dans l'agglomération.

Les 6 grands principes

Le PADD présente les objectifs de la politique d'urbanisme engagée par X. Il se fonde sur une centralité d'agglomération forte et clairement affirmée et sur la volonté de réduire la périurbanisation.

1. Renouveler la ville

Le projet d'aménagement préconise :

- une politique de l'habitat qui confirme (pour le centre-ville) ou initie (pour les faubourg péricentraux, sites d'intensification des fonctions urbaines) une démarche de renouvellement urbain au service de la reconstruction de la ville sur elle-même : reprise des friches industrielles et artisanales, investissement des fonds de parcelles...
- une mixité de l'habitat et des fonctions qui permette la promotion d'une répartition plus équilibrée du logement social et des aménités urbaines aujourd'hui souvent concentrés sur le territoire d'un nombre restreint de quartiers ; d'où l'identification de sites potentiels de développement.

2. Maîtriser la croissance urbaine

Le PADD exprime une volonté de reconquête et de réinvestissement du tissu existant : l'objectif à horizon 2015 est de réaliser les deux tiers de la construction neuve dans le tissu existant et le tiers restant en extension urbaine. La croissance urbaine nouvelle passera par plusieurs zones d'extension (ancienne fonderie, entrée de ville nord), qui créeront de nouveaux pôles secondaires de proximité et de centralité.

3. Renforcer les solidarités autour d'axes urbains majeurs

Le projet d'aménagement valorise simultanément l'axe urbain de la RD et l'axe de découverte des berges de la River, qui encadrent et distribuent les urbanisations et grands équipements existants. En même temps, le PADD promeut le caractère structurant des lignes de transports en commun par bus avec un objectif d'implantation prioritaire des nouveaux habitants à proximité de la desserte et d'augmentation de la fréquentation des transports collectifs, raccordés aux principaux équipements de la ville.

4. Structurer l'espace autour de sites à fortes potentialités de développement économique

Le PADD s'appuie sur des espaces de développement économique et commerciaux mixtes, assurés par la mise en œuvre de stratégies foncières adéquates, apportant une attention particulière à la qualité des dessertes, des accès et des services pour une plus grande maîtrise des déplacements induits par la création de ces zones, tout en veillant à leur bonne insertion paysagère et environnementale.

5. Préserver l'environnement en protégeant les zones agricoles et les espaces fragiles

Le PADD identifie les espaces naturels comme une composante essentielle de la politique de développement urbain locale : non plus en tant qu'espaces résiduels mais au contraire présentés comme une richesse patrimoniale, paysagère au croisement de préoccupations agro-environnementales qui infléchissent de façon positive l'organisation de l'agglomération et son projet de développement durable.

Le secteur ouest valorise les qualités écologiques, touristiques et paysagères de la présence de l'eau. Le secteur Nord affirme les qualités écologiques et environnementales et le souvenir des anciens vergers en les soulignant dans un milieu urbain moderne et maîtrisé.

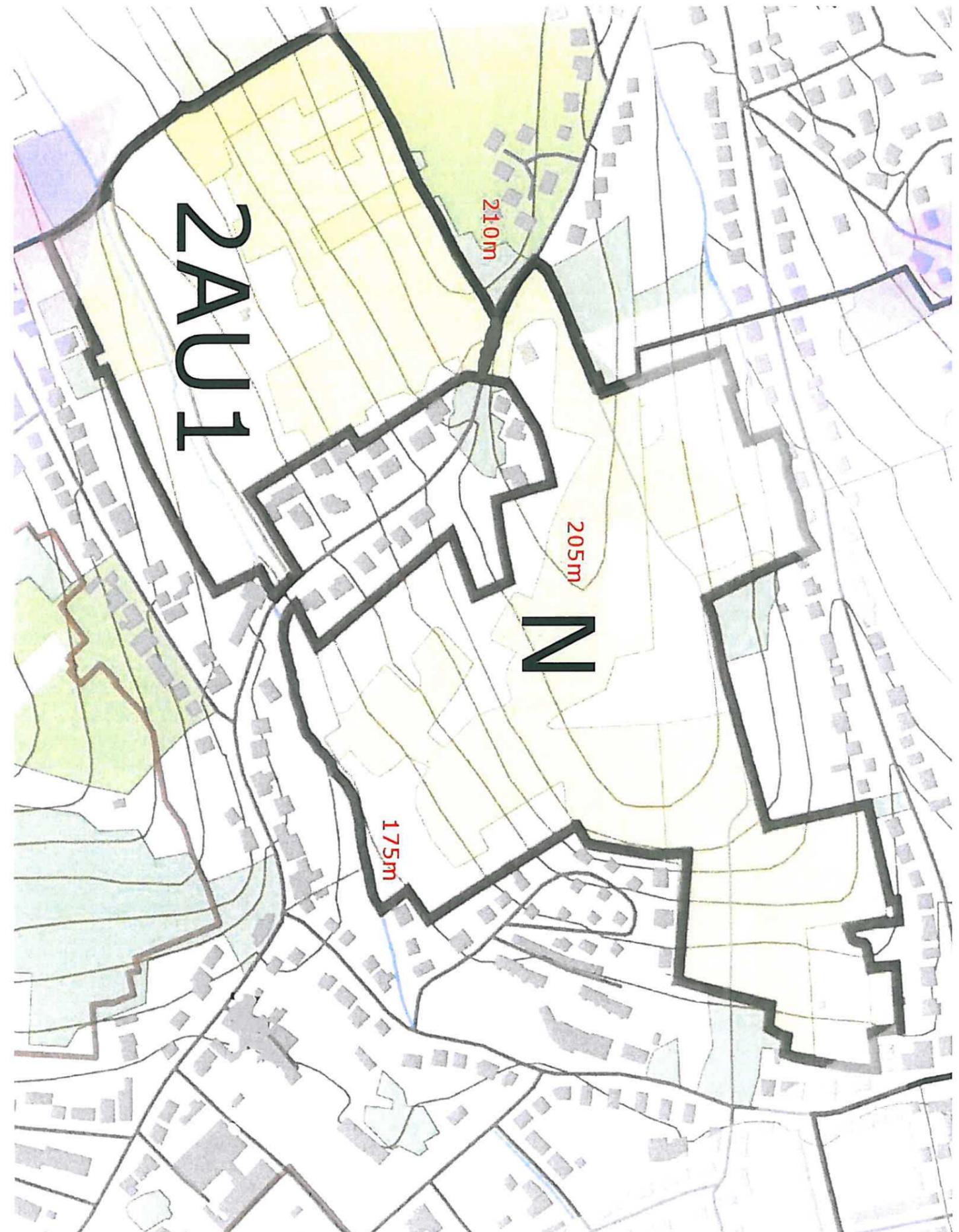
6. Conforter l'image de la ville par la qualité des espaces publics, des paysages, des espaces verts

Le projet d'aménagement accorde une large place au centre historique, vecteur d'identité pour toute la commune. La mise en place du patrimoine urbain, les actions engagées dans le traitement de l'espace public (voies, places, entrées et "portes" de ville...), la contribution des espaces naturels et récréatifs existants ou à créer, relèvent de cette stratégie de transformer l'image de la ville par les espaces verts, les paysages et la qualité urbaine.

Plan 1

Relief et courbes de niveau

Agence d'urbanisme de X – 2011



Plan 2

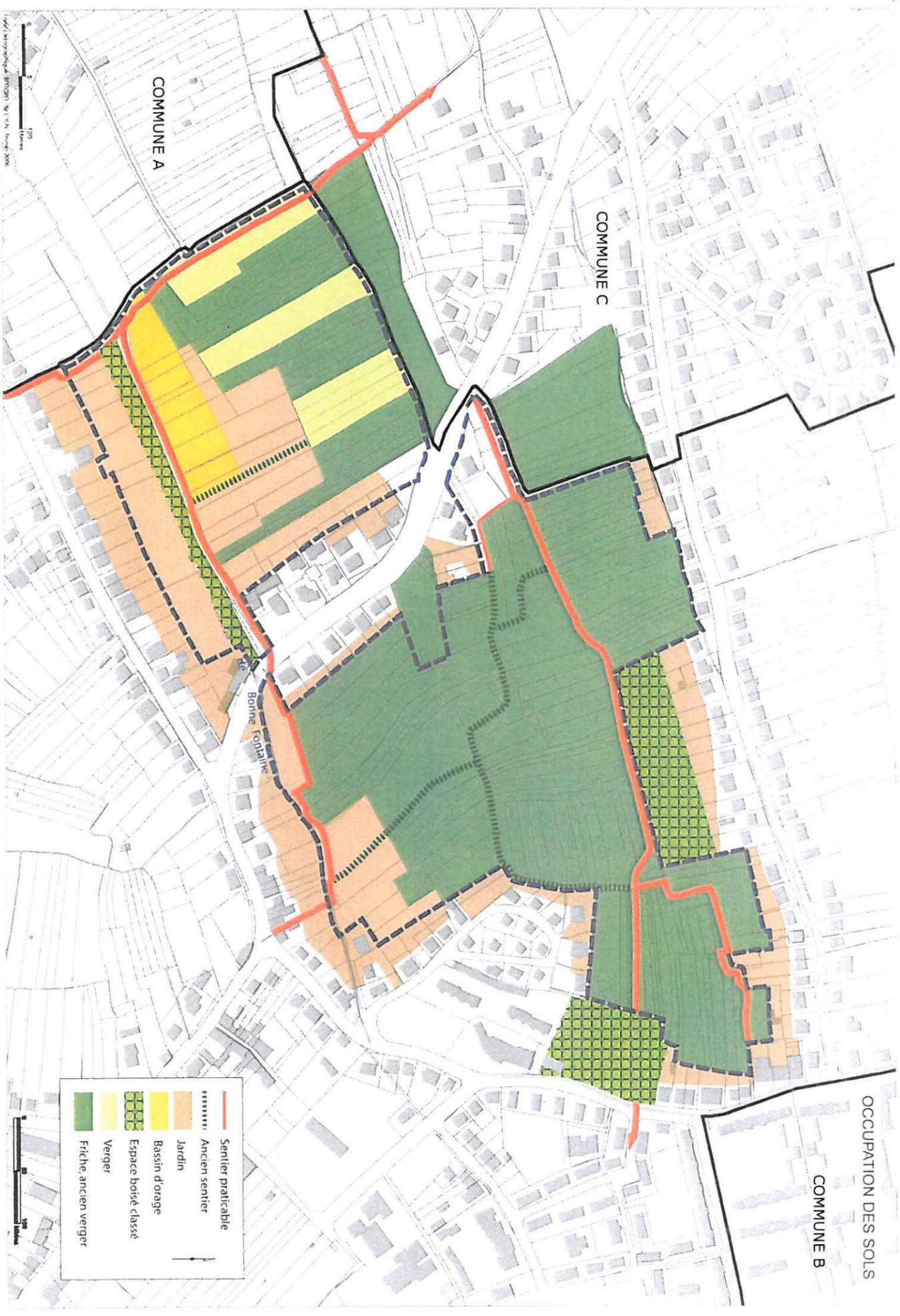
Formes urbaines et densité

Agence d'urbanisme de X – 2011

Plan 3

Occupation des sols

Agence d'urbanisme de X – 2011



OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE B

COMMUNE C

COMMUNE A

de Bonne Fontaine

-  Sentier praticable
-  Ancien sentier
-  Friche, ancien verger
-  Verger
-  Espace boisé classé
-  Bassin d'orage
-  Jardin

0 5 100 Mètres

0 50 100 Mètres

Plan 4

Plan Local d'Urbanisme

Agence d'urbanisme de X – 2011



100 m

2AU1

NP8

UIL2

UIL1

NP9

N

UIL3

2AU2

NP10

JAV

UCA

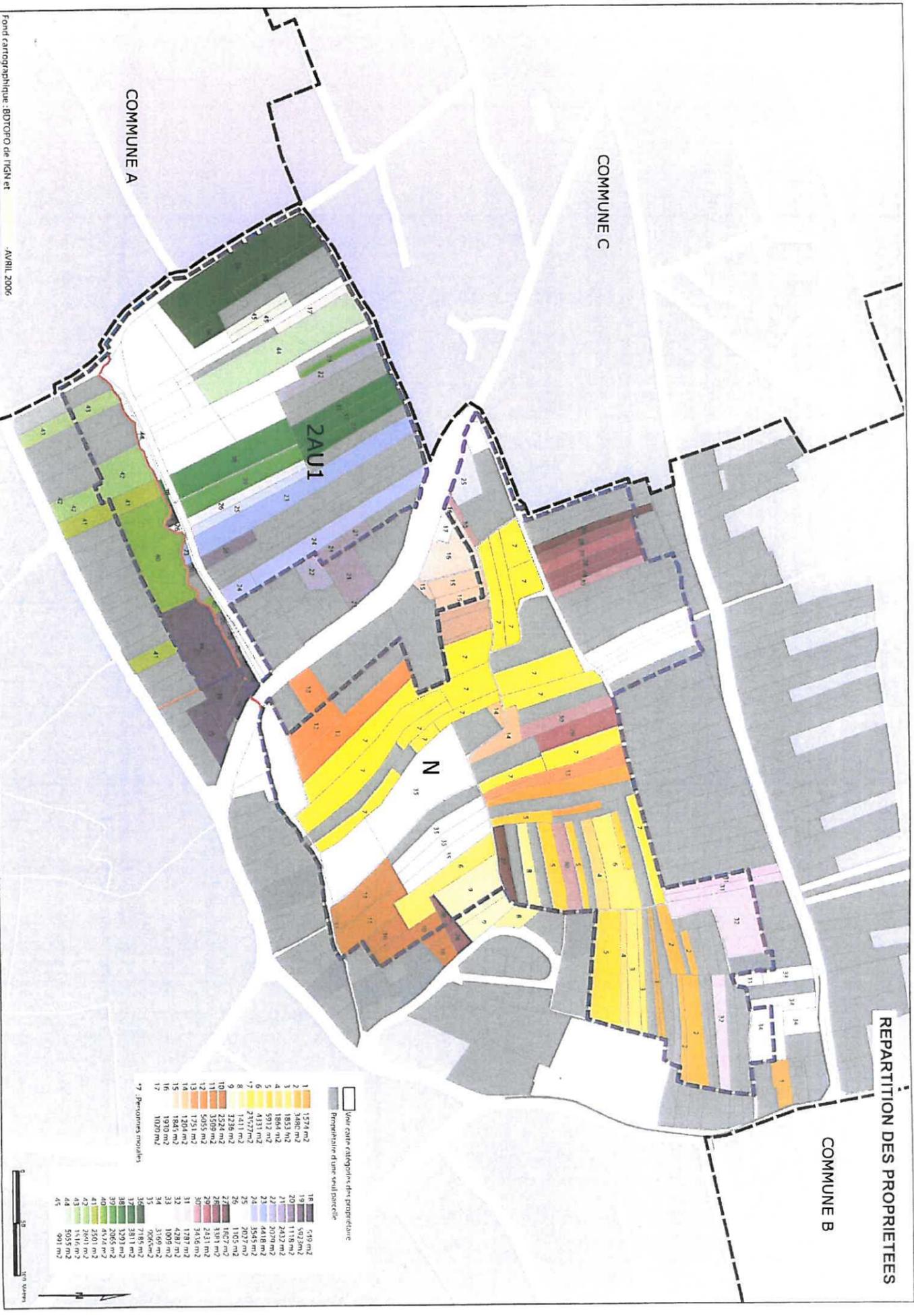
Echelle : 1:1/3245

Plan 5

Répartition des propriétés

Agence d'urbanisme de X – 2011

REPARTITION DES PROPRIETES



COMMUNE B

COMMUNE C

COMMUNE A

ZAVU

N

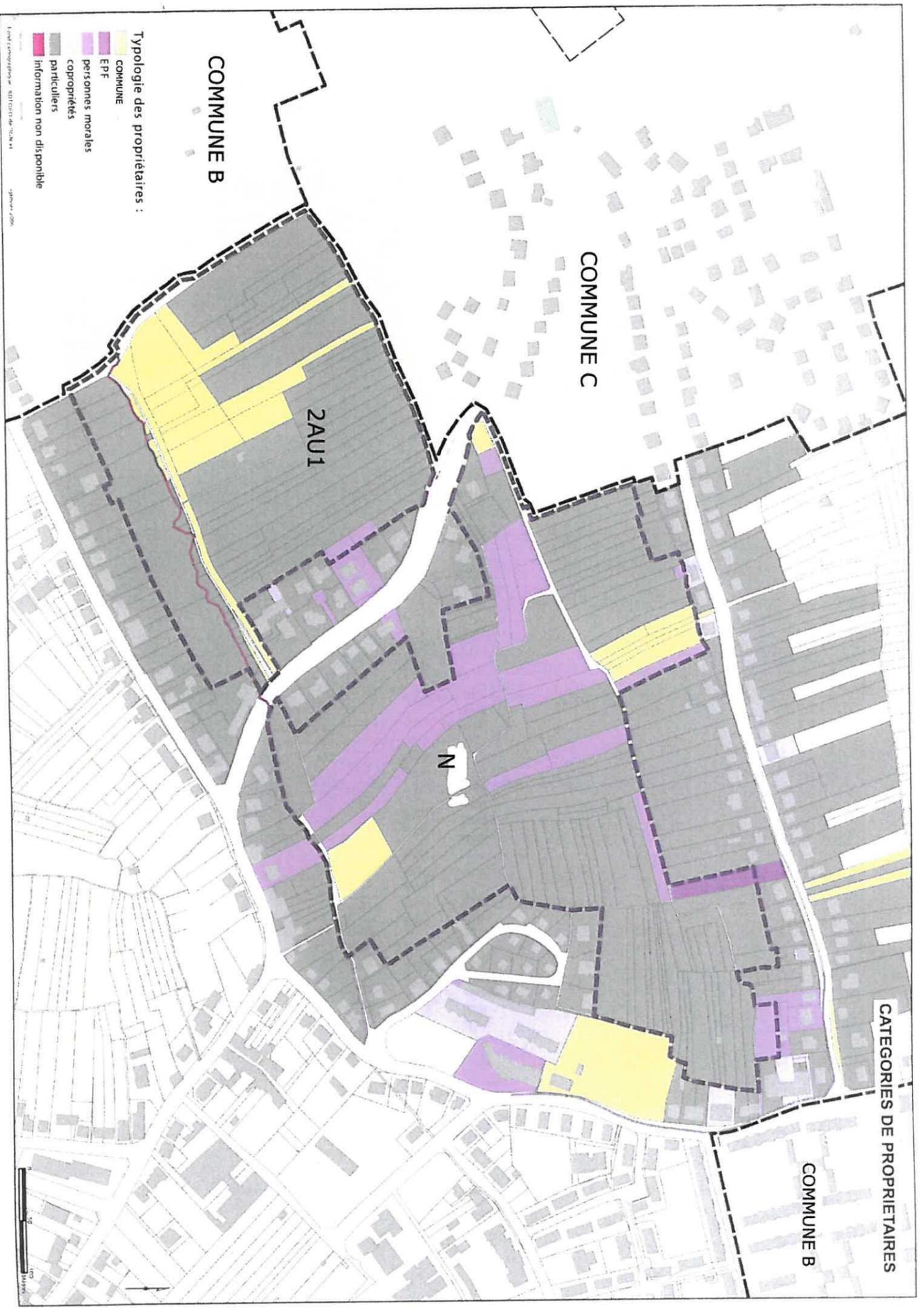
Une couleur catégorise les propriétaires
Préambule d'une feuille cadastrale

Parcelle	Surface (m ²)	Parcelle	Surface (m ²)
1	1574 m ²	18	549 m ²
2	3486 m ²	19	501 m ²
3	1853 m ²	20	1118 m ²
4	1864 m ²	21	2482 m ²
5	5912 m ²	22	2018 m ²
6	4331 m ²	23	1518 m ²
7	2572 m ²	24	3545 m ²
8	1336 m ²	25	2037 m ²
9	3226 m ²	26	1627 m ²
10	2326 m ²	27	1627 m ²
11	3509 m ²	28	3381 m ²
12	5055 m ²	29	2531 m ²
13	1751 m ²	30	3145 m ²
14	1204 m ²	31	3145 m ²
15	1810 m ²	32	4287 m ²
16	1810 m ²	33	1005 m ²
17	1020 m ²	34	3169 m ²
		35	926 m ²
		36	7185 m ²
		37	3811 m ²
		38	3145 m ²
		39	2056 m ²
		40	4574 m ²
		41	2501 m ²
		42	2641 m ²
		43	1516 m ²
		44	5057 m ²
		45	91 m ²

Plan 6

Propriétaires publics et privés

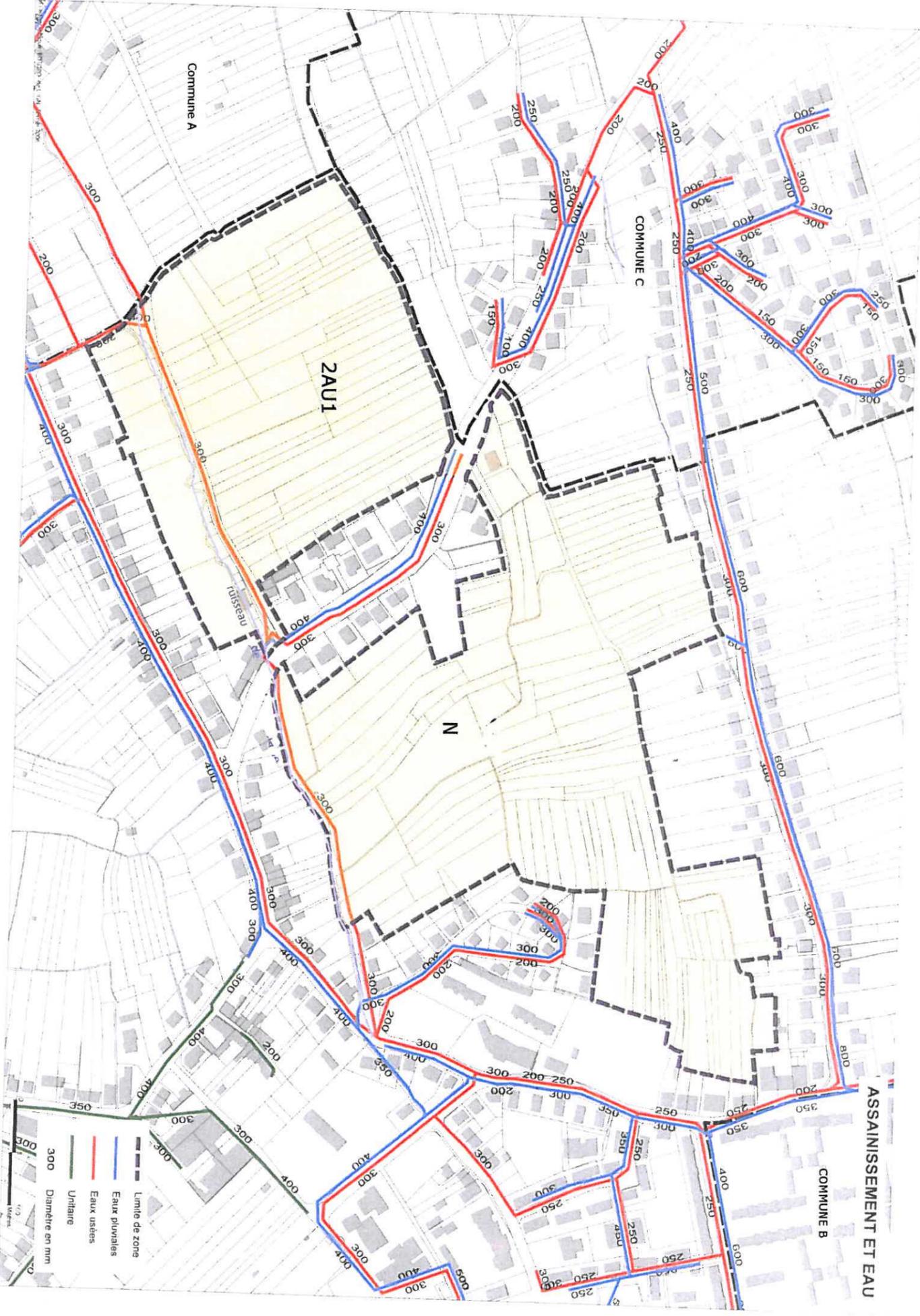
Agence d'urbanisme de X – 2011



Plan 7

Réseaux EP-EU

Agence d'urbanisme de X – 2011



Plan 8

Voiries

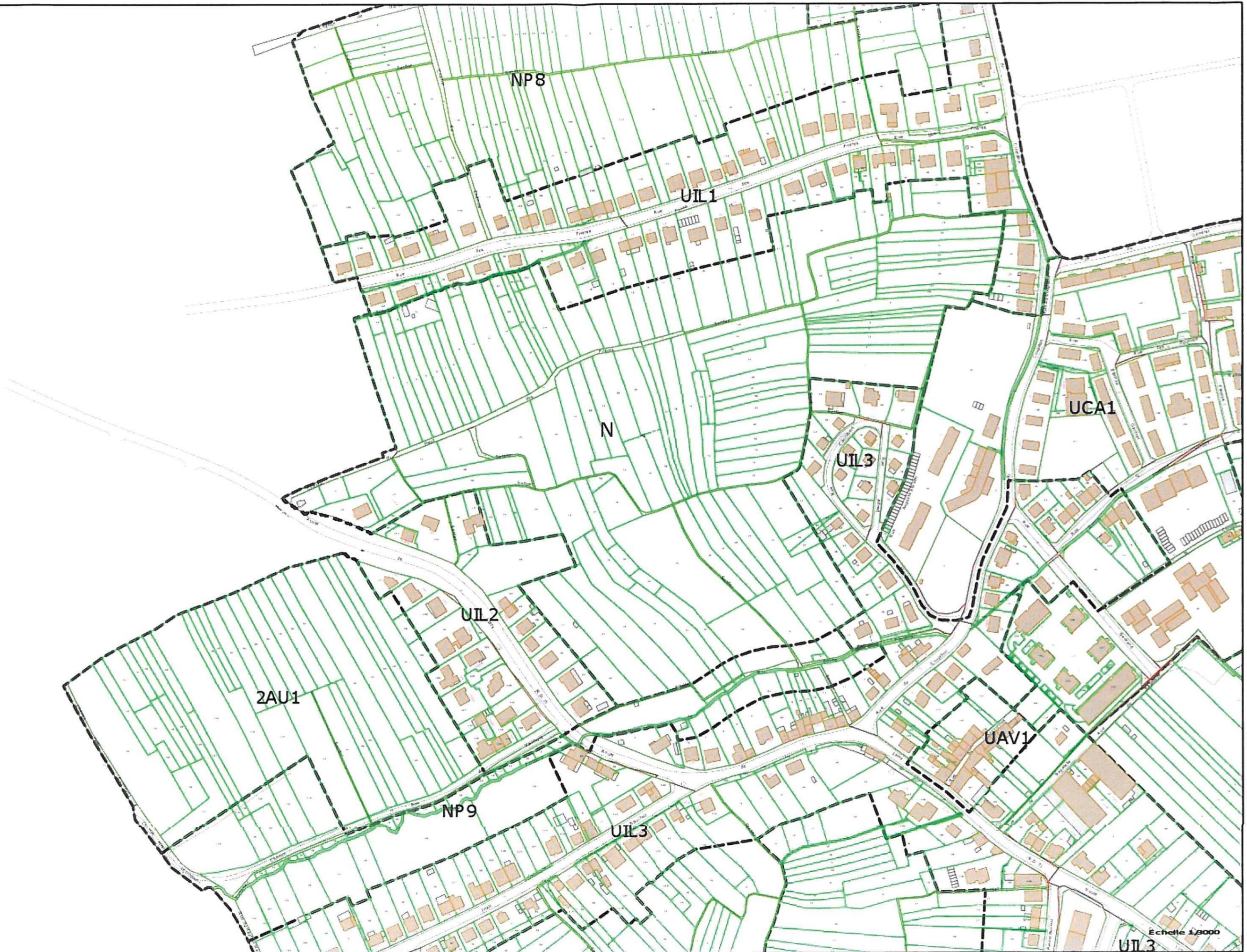
Agence d'urbanisme de X – 2011

Plan 9

Croquis de synthèse

Agence d'urbanisme de X – 2011 – Echelle 1/3000

Plan à rendre avec la copie



Echelle 1/3000

UIL3