

LOCALISER EN PÉRIPHÉRIE COMMERCES ET INDUSTRIES DÉSÉQUILIBRE LA VIE URBAINE

La proximité : une nécessité vitale de « l'urbanité »

Comment intégrer au noyau urbain les satellites périphériques réceptacles des grandes surfaces et des industries ? La ville n'a de sens que si ces satellites viennent s'agglomérer au noyau urbain.

Le dialogue rural et urbain : il n'y a pas de paysage naturel

Rural, urbain, ou périphérique, la qualité du paysage constitué est façonnée par ses occupants. Respecté ou méprisé, le paysage s'enrichit ou se détériore suivant l'usage qu'on lui octroie.

OUTILS DE MAÎTRISE FONCIÈRE

• Emplacements réservés (SCoT, PLU)

• Droit de préemption urbain

(article L 211-1 du Code de l'Urbanisme)

• Zone d'aménagement différé

(article L 212-1 du Code de l'Urbanisme)

• Déclaration d'utilité publique

• Procédures d'expropriation

• **Clause de Réméré assortie d'une clause de préférence**, aussi appelé vente avec faculté de rachat, peut-être définie comme la vente qui prévoit en outre que le vendeur pourra récupérer la propriété du bien vendu, dans un certain délai, en contrepartie de la restitution du prix payé et des frais.

OUTILS FINANCIERS

Le Projet Urbain Partenarial, PUP (L 332-11-3 CU) Ce dispositif est un outil financier qui permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal.

DIFFÉRENTES PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT

• Le permis d'aménager

(article L 442-1 :)

C'est la procédure qui autorise le lotissement, c'est-à-dire l'opération d'aménagement qui transforme un terrain non viabilisé en plusieurs terrains constructibles.

• La zone d'aménagement concerté, ZAC

(article L 311-1 du Code de l'Urbanisme)

Réservée aux personnes publiques, elle permet de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement de terrains en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés.

• L'association foncière urbaine

(article L 322-1 du Code de l'Urbanisme)

Elle permet aux propriétaires de terrains attenants de procéder au remembrement foncier et à la réalisation des équipements pour en permettre la valorisation et la constructibilité.

• Le permis groupé

(article L 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Il permet à un aménageur de réaliser un ensemble de constructions et leur viabilisation sur un même terrain.



Activité et urbanité

Quelles conditions pour redensifier la ville ?

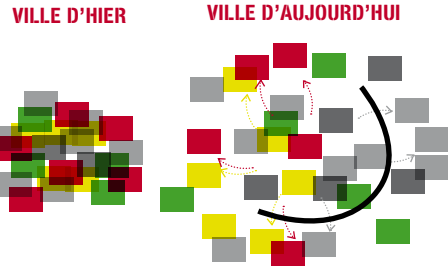
URBANISER AUTREMENT



QUELLES CONDITIONS POUR REDENSIFIER LA VILLE & RESSERRER LES LIENS URBAINS ?

LA PROXIMITÉ, LA RECONQUÊTE ET LE DIALOGUE

LE « TISSAGE » DE LA VILLE D'HIER CELUI DE LA VILLE D'AUJOURD'HUI



■ service ■ habitat ■ commerce

La ville « ancienne » est économe en terme d'espaces. Resserrée, elle cultive la proximité en mixant commerces, services et habitat. La ville « nouvelle », écartée, dévore l'espace sous l'influence des activités industrielles, sous la pression commerciale et sous l'aspiration de l'habitat pavillonnaire.



Aménager l'espace c'est aménager la vie en société :

1 LE CENTRE

Revivifier le centre (le cœur) plutôt que se répandre en périphérie :

- Valoriser le centre pour le rendre attractif
- Densifier et rénover le bâti
- Assurer l'entretien des espaces communs (publics) et l'architecture
- Promouvoir l'attractivité et l'accessibilité

2 LA PÉRIPHÉRIE

Reconquérir les espaces et gérer la transition entre villes et campagnes :

- Urbaniser les friches
- Reprendre ou déconstruire les bâtiments en déshérence
- Composer une armature végétale en lien avec le centre et le paysage rural

3 LES EXCROISSANCES NOUVELLES

Connecter les excroissances à la ville existante :

- Créer un réseau viaire adapté aux contraintes des dessertes, aux liaisons douces et à la trame végétale
- Mutualiser le stationnement
- Tenir compte de la complémentarité des entreprises
- Accorder un soin particulier à la mise en scène des entrées d'agglomération



1 LE CENTRE



2 LA PÉRIPHÉRIE



3 LES EXCROISSANCES