

# les cahiers de l'audap

L'usage du vélo dans les déplacements  
quotidiens progresse dans les villes  
Source : SG, Audap

## ❖ Edito

Le rapport du sénateur Jarlier sur l'ingénierie en matière d'urbanisme publié début juillet\*, éclaire nos réflexions sur le positionnement et les missions de l'Audap.

Les besoins des collectivités sont importants, les élus n'ont de cesse de me les rappeler, et moi d'expliquer nos activités, les modalités pour y recourir, mais aussi nos limites. Si nous ne pouvons satisfaire à tout, ce qui peut générer des frustrations voire même des incompréhensions, nos maîtres-mots, la mutualisation des moyens et la mise en commun de l'ingénierie publique, sont des principes partagés et encouragés.

« Nos maîtres-mots, la mutualisation des moyens et la mise en commun de l'ingénierie publique

Le Département des Pyrénées-Atlantiques, notamment, souhaite la mise en réseau des structures d'ingénierie publique qui œuvrent en son sein. Nous devons nous y employer avec lui, en aidant à comprendre les missions assurées par chacun et en renforçant nos complémentarités, afin de satisfaire trois exigences :

- la plus grande efficacité des moyens humains et financiers engagés par la sphère publique,
- le meilleur service rendu, qu'il s'adresse aux habitants, aux collectivités ou plus globalement aux territoires,
- enfin un développement plus durable, ce qui doit être la priorité de tous.

**Jean-Pierre VOISIN**  
Président de l'Audap

\* [www.senat.fr/rap/r11-654/r11-6541.pdf](http://www.senat.fr/rap/r11-654/r11-6541.pdf)

## ❖ A la une

### CONCEVOIR LA MOBILITÉ DURABLE, C'EST IMAGINER LA VILLE DE DEMAIN

*Périurbanisation, déconcentration des lieux d'emplois et d'habitat, offre alternative à l'automobile... autant de facteurs qui impactent la mobilité durable*

Force est de constater que les lieux sont de plus en plus disjoints alors que nous avons toujours besoin de nous déplacer. C'est d'ailleurs l'augmentation des vitesses de déplacement qui a permis l'étalement urbain qui lui-même induit la dépendance à l'automobile, créant ainsi les congestions routières... le cercle vicieux de l'automobile est ainsi né.

Contraintes ou volontaristes, les politiques publiques ont répondu à la situation « auto-mobile » en alimentant ce cercle vicieux, notamment par une offre toujours croissante de stationnement dans les villes, de kilomètres de voirie toujours mieux aménagés, de zones d'habitat de plus en plus éloignées des centralités, etc.

Augmentation du coût de l'essence, temps perdu dans les transports, difficultés d'accès aux équipements et services pour les populations jeunes ou

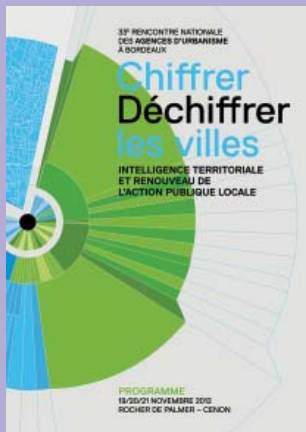
vieillissantes, sont autant de facteurs qui imposent aujourd'hui à nos territoires, de s'engager dans une nouvelle politique en matière de mobilité.

Le citoyen pense durable et rêve de déplacements pacifiés mais se projette encore difficilement dans une offre alternative, souvent perçue comme inadaptée à ses propres besoins.

Mais ce nouveau modèle articulant urbanisme et transport n'est-il pas déjà acté dans de nombreuses démarches de planification (SCoT, PDU, PLH, PLU...) ? Quelle est finalement la portée opérationnelle et concrète de ces politiques, au-delà des intentions affichées ? Quelles sont les attentes citoyennes sur la question des déplacements ?

Ces questionnements et d'autres seront au cœur des prochains cahiers de l'audap. ■





**Rencontre FNAU**  
*L'Audap actrice de la 33<sup>e</sup> rencontre nationale de la FNAU*

Bordeaux accueille les 19, 20 et 21 novembre la rencontre nationale de la FNAU. C'est l'occasion pour l'Audap d'investir un peu plus la collaboration engagée avec son homologue girondine, l'Aurba. En s'impliquant dans cette manifestation, l'Audap valorise son partenariat et ses

territoires et s'ouvre à de nombreux réseaux professionnels. Le programme est en ligne et les inscriptions sont ouvertes.

[\[www.rencontrefnau2012.org\]](http://www.rencontrefnau2012.org)



**OBSERVATOIRE NOTE #7**

*Valeurs foncières*

Cette 7<sup>ème</sup> note de l'Observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques présente la base de données « Demande de Valeurs Foncières ».

Alimentée par le système d'information de la Direction Générale des Finances Publiques, cette base de données apporte des éléments de connaissance sur le volume et les prix des mutations foncières dans le département.

Si ne sont restituées que les mutations des cinq dernières années, cela est suffisant pour en faire une source d'information particulièrement instructive pour l'élaboration des politiques foncières et d'aménagement.

La note #7 met en évidence pour l'année 2011, des mutations d'appartements très localisées sur un faible nombre de communes et pour les transactions de maisons, une forte hétérogénéité des prix au m<sup>2</sup> dans le département. Ce propos est illustré, pour ces deux typologies de biens, par les données des cinq communes les plus onéreuses et des cinq communes les moins onéreuses.

[\[www.audap.org\]](http://www.audap.org)

**SCoT | Du PADD au DOO**

Le SCoT de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes et le SCoT du Syndicat Mixte du Grand Pau ont désormais précisé leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Dans les deux cas, le projet est porté par l'ambition d'un développement urbain durable, donc respectueux de l'environnement et des équilibres sociaux.

Ces deux Schémas post-Grenelle développent leur stratégie à partir du confortement d'une armature urbaine hiérarchisée et devraient ainsi offrir aux collectivités de tout rang un cadre clair de dialogue, d'action et de planification des investissements.

Dans les mois à venir, l'agence va poursuivre le travail au côté des deux maîtrises d'ouvrage pour traduire concrètement ces projets dans les Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

[\[www.scotab.fr\]](http://www.scotab.fr)  
[\[www.grandpau.com/\]](http://www.grandpau.com/)



*Aurélia Maisonneuve,  
Christophe Belot  
Chargés de mission  
Trame Verte et Bleue*

**LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ECOLOGIQUE**

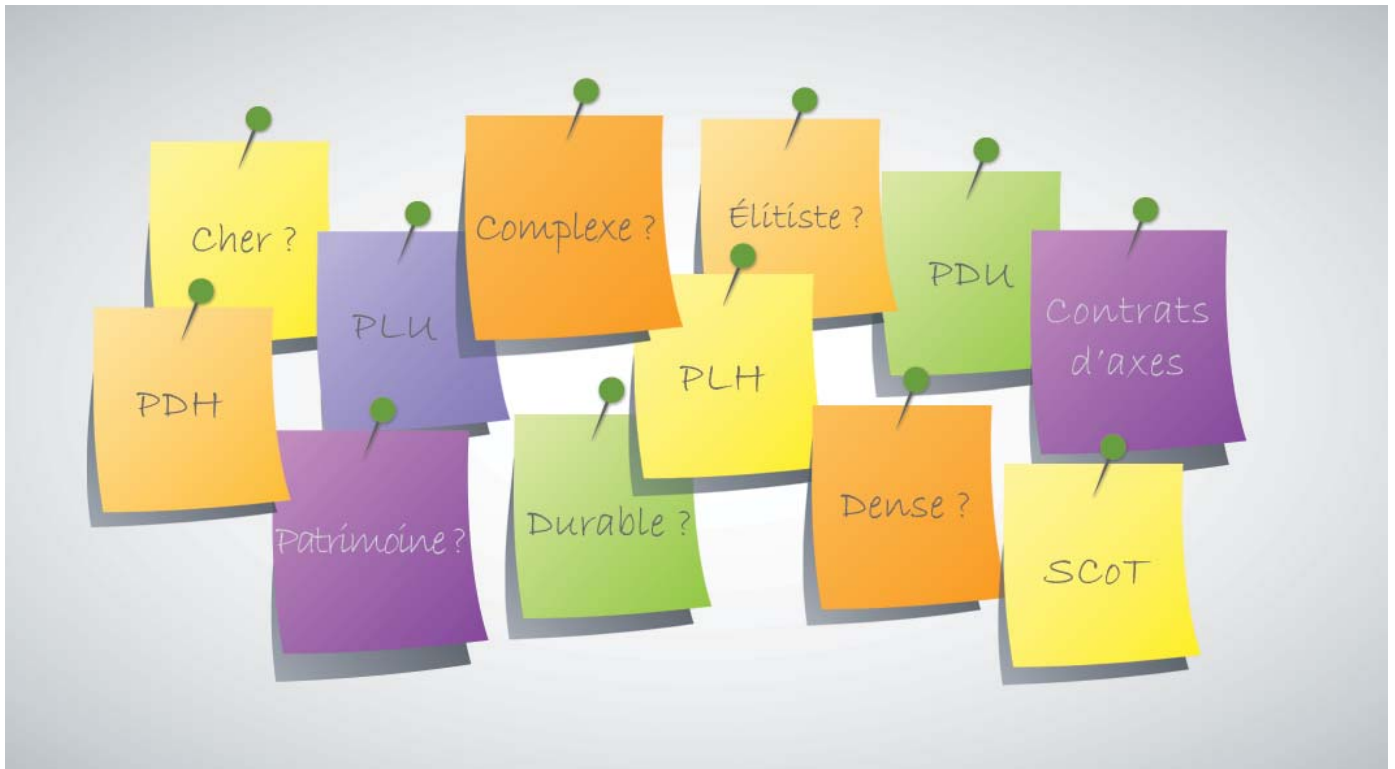
*L'Audap participe à la bonne articulation du SRCE avec les démarches de planification locale.*

Issu du dispositif Grenelle, le SRCE vise à définir et mettre en œuvre une trame verte et bleue à l'échelle de l'Aquitaine, pour à la fois stopper la disparition de la biodiversité mais aussi favoriser son développement par la préservation des réservoirs et des continuités écologiques qui les relient.

Pour Aurélia MAISONNEUVE et Christophe BELOT qui pilotent ensemble cette mission, respectivement pour le Conseil Régional d'Aquitaine et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, « l'articulation de la trame régionale avec les territoires est primordiale car les corridors écologiques identifiés doivent être précisés à l'échelle locale ».

A travers l'accompagnement de l'Audap, ils considèrent l'intérêt « d'une bonne connaissance des démarches engagées par les collectivités » et la possibilité « de croiser les approches méthodologiques ». En Aquitaine, la Région et l'Etat partagent la volonté « de construire la trame régionale dans un cadre ascendant et descendant ». Cette articulation s'appuie sur les travaux de l'agence qui « apporte son expertise environnementale appliquée aux problématiques urbaines » et qui, de par son implication dans les SCoT « permet de faire coller la trame verte et bleue régionale avec la réalité locale ».

# LE RENOUVELLEMENT URBAIN



## LE RENOUVELLEMENT URBAIN, DE QUOI PARLE-T'ON ?

*Cette notion pourrait prétendre à remplacer celle de développement durable tant elle est aujourd'hui employée. Nous nous sommes donc collectivement posé la question de son sens dans nos territoires.*

**D**e nombreux documents de planification encadrent l'aménagement des territoires et font la promotion du renouvellement urbain. Cette notion reste pourtant floue et nous interroge collectivement.

L'Audap a proposé une étape de définition préalable du renouvellement urbain. L'Agence a animé cette année des temps de réflexion et de débats à ce sujet : « *les Pauses du RENOUVELLEMENT URBAIN* ». Cette publication s'en fait l'écho. Ces temps d'échanges ont mobilisé les partenaires de l'Agence\*.

“ *un langage et un référentiel communs ... pour permettre un développement raisonné.* ”

Mutualiser cette réflexion a permis de partager des informations et des visions multiples, en vue de construire un langage et un référentiel communs. L'enjeu de cohérence entre les territoires est primordial pour leur permettre un développement raisonné. Ces *Pauses*, informelles, ont permis d'en parler librement et de construire collectivement une première vision.

Sans aboutir à une définition « universelle », ou même une charte engageant ses participants, la matière compilée, ici livrée, nous invite à poursuivre cette réflexion en vue d'ouvrir sur des suites encore plus concrètes.

### Où ? + Comment ? + Pourquoi ?

A la question initiale : qu'est-ce que le renouvellement urbain ? Nous proposons d'en poser 3 autres :

- Où faire le renouvellement urbain ?
- Comment faire du renouvellement urbain ?
- Pourquoi faire du renouvellement urbain ?

**L'idée étant que : où + comment + pourquoi = la définition du renouvellement urbain.**

Au départ, la démarche s'est voulue empirique en partant de l'expérience, des pratiques constatées dans notre territoire par les professionnels participants. De façon pragmatique cette méthode nous invite à travailler sur l'enveloppe concernée par le renouvellement urbain, sur les formes qu'il peut prendre et les objectifs auxquels il répond. ■

\* Agglomérations Côte basque-Adour et Pau-Pyrénées, Communautés de communes partenaires, Syndicats mixtes de SCoT, Département des Pyrénées-Atlantiques et État.

NB : Nous utilisons le terme « urbain » au sens large et non pas en opposition au « rural ». D'autre part, nous ne limitons pas le renouvellement urbain à la loi SRU et aux opérations dites ANRU.

## RECYCLER, IMBRIQUER, PRÉSERVER, RECENTRER, COMPENSER

*Le renouvellement urbain est un mode de fabrication de la ville multiple et donc exigeant. Il fait évoluer nos espaces de vie de manière résolument contemporaine.*

### ■ Développer une approche par typologie de tissus

*Le renouvellement urbain dépasse les questions d'échelles.*

### ■ Prendre en considération et valoriser les espaces ouverts

*La densification n'est pas le seul credo du renouvellement urbain.*

### ■ Privilégier l'approche qualitative

*Le renouvellement urbain demande de redoubler d'exigence.*

## Légende

- 1 Du Paris productif à Paris plages, symbole estival d'un urbanisme temporaire qui révèle nos besoins d'espaces de respiration en ville.
- 2 7 8 Diverses échelles urbaines mais une problématique commune : comment intervenir dans un contexte urbain existant en respectant la qualité des tissus anciens dans un souci d'économie du foncier et d'appropriation de la ville ou du village par ses habitants ?
- 3 Pris comme exemple dans le cadre de Bordeaux 2030, la réhabilitation en logements d'anciens entrepôts dépasse la contrainte du recyclage du bâti. Une production réussie d'habitat collectif qui offre la qualité et le confort d'une maison.
- 4 Collage urbain à Champigny s/Marne, posture architecturale inédite d'empilement des éléments trouvés sur site. De haut en bas : un tissu pavillonnaire, un ensemble des années 1970 et des immeubles du centre ancien. Une mise en scène du renouvellement urbain : caricatural ou pas ?
- 5 Dans le cadre d'(a)grandir Paris 2, une recherche expérimentale a été menée avec notamment pour objectif de réduire l'emprise au sol bâtie. Ici, un projet de tours mixtes (logements, bureaux, équipements) qui s'adapte aux nouveaux territoires de la métropole en investissant des potentialités foncières : les parkings des zones commerciales.
- 6 Le recentrage des opérations d'aménagement sur le tissu urbain existant, un pari à formaliser dans les orientations stratégiques des territoires.





© APUR



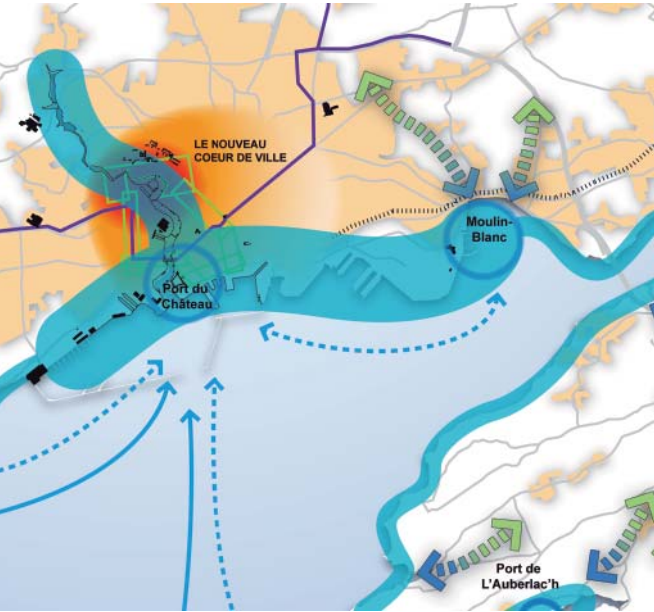
© BD ORTHO - IGN



© Agence Bulh r - Vincent Monthiers



© Clément Guillaume



© BD ORTHO - IGN



© Compagnie FOR

d'usage ou comment le recyclage optimise les qualités d'un espace et les hauteurs sous plafond. Cette grange typiquement affectée a fait peau neuve pour accueillir le th tre du Châtelard (aire).



## PAROLE(S) D'ACTEUR(S)



**Katia EMERAND**

Directrice du Syndicat Mixte  
SCoT Bayonne Sud-Landes.

« Pour renouveler la ville ou le village, il ne suffit pas de réhabiliter, démolir-reconstruire, combler les dents creuses, investir les jardins, conquérir les dernières parcelles non bâties... Il faut également respecter l'esprit des lieux, creuser de l'identité commune, transmis par les générations précédentes et forgé par « dame nature ».

Le renouvellement urbain, ce n'est pas uniquement faire du remplissage à tout va, c'est aussi sculpter du « vide », dessiner des espaces publics et des paysages, pour que les fenêtres et les terrasses de nos appartements n'ouvrent pas sur des murs !

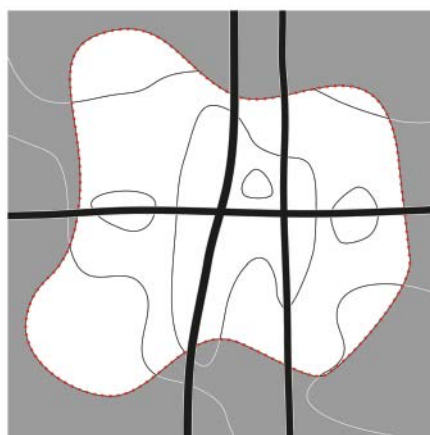
Une telle définition contient une exigence très forte : travailler conjointement à l'échelle de l'opération ET à l'échelle du quartier, du village, de la rue. Alors, nous dépasserons le collage d'opérations, pour bâtir, bien sûr, mais aussi pour dessiner les espaces de notre bien commun, agréables à vivre, à partager, à traverser, à regarder... espaces qui sont autant de supports pour multiplier les liens entre le sauvage et le cultivé, l'intime et le social.

## LORSQUE VOUS FAITES DU RENOUVELLEMENT URBAIN, VOUS NE FAITES PAS D'EXTENSION

Le renouvellement urbain est un processus d'urbanisation qui ne concerne pas tous les espaces. La construction d'une enveloppe de renouvellement urbain permet de délimiter les espaces concernés. Plusieurs niveaux existent, ils précisent à chaque fois un peu mieux la vertu du renouvellement urbain.

### ÉTAPES CLÉS POUR INTÉGRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UN PROJET DE TERRITOIRE

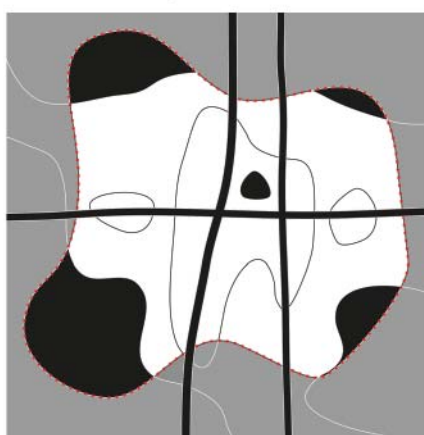
#### 1 UN TERRITOIRE



correspond à

- ⇨ une Commune
- ⇨ une Communauté de Communes
- ⇨ une Communauté d'Agglomération

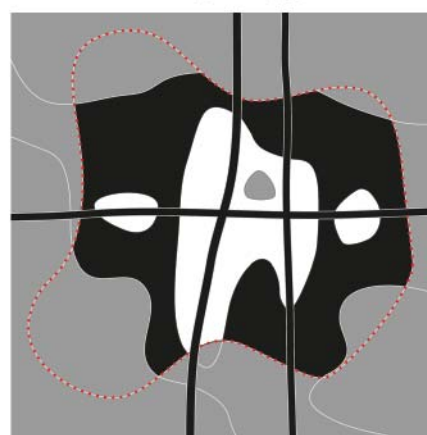
#### 2 ENVELOPPE RÉGLEMENTAIRE



correspond au **TERRITOIRE moins**

- ⇨ les espaces agricoles,
- ⇨ les espaces naturels,
- ⇨ les espaces boisés classés,
- ⇨ les espaces à urbaniser (*non équipés*).

#### 3 ENVELOPPE TECHNIQUE



correspond à **L'ENVELOPPE RÉGLEMENTAIRE moins**

- ⇨ les espaces non ou mal équipés,
- ⇨ les espaces très contraints physiquement.

Rapidement est apparue la nécessité de délimiter l'enveloppe des espaces potentiellement concernés par le renouvellement urbain. En négatif, l'urbanisation des espaces situés en dehors de cette enveloppe peut être qualifiée d'extension urbaine.

« A minima le renouvellement urbain s'oppose à l'extension urbaine. »

#### Plusieurs enveloppes

On peut définir plusieurs enveloppes du renouvellement urbain selon le niveau d'ambition qu'on lui attribue.

A minima le renouvellement urbain s'oppose à l'extension urbaine. Dans ce cas il ne peut se réaliser que dans les zones U des PLU. Le développement urbain dans les zones A, N, AU, les EBC... est qualifié d'extension.

Attention ! L'opposition entre renouvellement urbain et extension ne préjuge pas de la vertu de l'un par rapport à l'autre.

#### Enveloppe «réglementaire»

Ce premier niveau présente l'intérêt de définir une enveloppe « réglementaire » du renouvellement urbain, qui permet déjà d'observer la part de la production en renouvellement urbain.

#### Enveloppe «technique»

Un deuxième niveau consiste à préciser les espaces de renouvellement urbain en prenant en compte les contraintes techniques telles que la topographie ou la capacité des réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité...). De l'enveloppe réglementaire nous avons ôté les parcelles contraintes techniquement. Cette suppression dessine une nouvelle enveloppe : l'enveloppe technique.

Cette enveloppe de renouvellement urbain en opposition à l'extension s'inscrit également dans une logique d'optimisation des équipements existants.

Par la suite nous verrons qu'un troisième niveau d'enveloppe du renouvellement urbain est nécessaire mais dont la définition revient aux territoires, au regard de leur projet. ■

## FOCUS TECHNIQUE

### LES ENVELOPPES RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES : LES LIMITES DE RÉALISATION

#### L'enveloppe réglementaire

Il convient tout d'abord de disposer de l'ensemble des documents d'urbanisme du territoire observé. Les principaux écueils à ce préalable sont les suivants : l'existence de documents d'urbanisme, la numérisation de ces documents quand ils existent, la nécessité d'une nomenclature des destinations harmonisée et enfin l'ingénierie nécessaire à l'exploitation.

Aujourd'hui de nombreuses communes ne disposent pas d'un document d'urbanisme sur le territoire du département des Pyrénées-Atlantiques. Leur urbanisation est donc régie par le RNU (Règlement national d'urbanisme).

On trouve également beaucoup de cartes communales dans les EPCI à dominante rurale. Pour autant le renouvellement urbain peut également les concerner. La définition de la première enveloppe de renouvellement urbain est théoriquement applicable mais nécessite un travail complémentaire d'interprétation.

#### L'enveloppe technique

La principale difficulté réside dans la connaissance de la viabilité : voirie, réseaux d'eau, d'assainissement, électricité, défense incendie...

En effet les zonages réglementaires constituent un socle inconditionnel auquel il faut rajouter une lecture des capacités techniques à recevoir de l'urbanisation.

La numérisation et la connaissance fine de ces réseaux ne sont pas homogènes dans le territoire départemental. Sans doute un chantier à investir pour l'avenir...

## CE QUE DIT LA LOI

" (...) fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme (objectifs qui doivent être fixés par le PADD du PLU)

## LEXIQUE

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**EBC** : Espaces Boisés Classés

**Zone U** : Urbaine

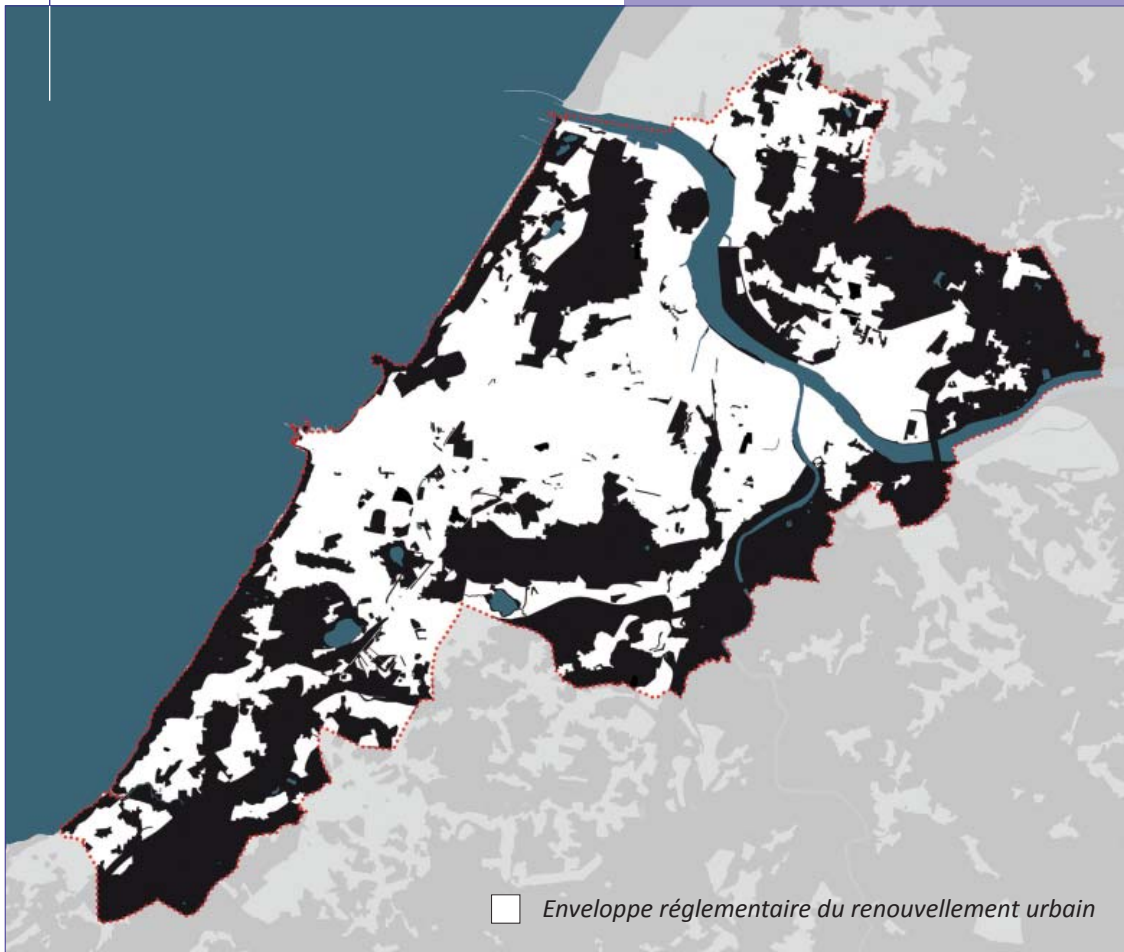
**Zone AU** : À Urbaniser

**Zone N** : Naturelle

**Zone A** : Agricole

*L'enveloppe réglementaire du renouvellement urbain dans l'Agglomération Côte basque-Adour*

*Sources : Audap - Septembre 2012*



OÙ ? COMMENT ? POURQUOI ?

## VOUS LE FAITES DÉJÀ

*Une part significative de la production de logements se ferait dans l'enveloppe du renouvellement urbain. Les enjeux d'observation ne doivent cependant pas masquer les enjeux qualitatifs.*



**7** Quand l'anticipation d'une mutation foncière permet la création d'une nouvelle centralité à Serres Castet. Le renouvellement urbain comme vecteur de nouveaux usages pour tous les habitants de la commune.

**8** Un ensemble collectif dans un quartier de villas bayonnaises. Le respect des volumétries et la préservation des plantations d'origine permettent une intégration urbaine réussie.



## CE QUE DIT LA LOI

" (...) préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du (PLU), notamment en ce qui concerne (...) la maîtrise de la consommation de l'espace (...).

❖ Article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme (contenu du rapport de présentation des PLU)

### FOCUS TECHNIQUE

#### L'OBSERVATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT DANS L'ENVELOPPE RÉGLEMENTAIRE

##### Deux méthodes possibles

Deux méthodes d'identification et de quantification du renouvellement urbain ont été testées. L'Agglomération Côte-basque Adour a été le laboratoire de cette expérimentation. Le CIGEO\* a utilisé la matrice cadastrale pour évaluer le volume de logement en renouvellement urbain ; l'Audap a utilisé Sit@adel 2 pour réaliser le même exercice.

Les deux méthodes nécessitent une base parcellaire graphique (la numérisation des cadastres sur le département est en cours) et dans les deux cas une antériorité des parcelles est nécessaire. Des différences sont notables. La base Sit@adel 2\*\* permet de disposer de données plus récentes. L'exploitation du cadastre nécessite une expertise technique élevée. Enfin, l'identification exhaustive des formes du renouvellement urbain reste délicate avec Sit@adel 2.

Les deux méthodes révèlent qu'entre 2003 et 2009, 84 % à 88 % de la production de logements des communes de Bayonne, Anglet, Biarritz s'est faite dans l'enveloppe réglementaire définie précédemment.

\* Système d'information géographique de l'agglomération Côte Basque-Adour

\*\* Base nationale des permis de construire



### PAROLE(S) D'ACTEUR(S)



#### Gautier LAGALAYE

Responsable du service projets urbains  
Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées

" Engager une politique de renouvellement urbain c'est d'abord considérer que notre géographie et nos paysages constituent les invariants de notre organisation spatiale et

que, par là même, notre modèle de développement urbain se doit de préserver cette richesse. Ainsi ce concept de développement interpelle tout projet urbain dans sa capacité à ré-investir des espaces d'ores et déjà urbanisés et, par conséquent, limite et conditionne les processus d'étalement urbain, «sur-consommateurs» d'espace.

Pour ce faire aujourd'hui, il s'agit surtout de sortir d'un urbanisme de zonage, en prônant la mixité des fonctions urbaines, en tissant, en maillant, en liant et en intensifiant la ville, pour faire émerger un nouveau cadre de vie urbain attractif. Enfin, parce que l'urbanisme peut contribuer à répondre aux enjeux globaux et locaux de notre ère, nous nous devons d'innover et d'adapter en permanence nos modes de penser et de faire la ville.

Savoir saisir les opportunités laissées par la ville.

A Bayonne, la démolition de bâtiments vétustes a permis la production de nouveaux logements (densification) compensée par la création d'un espace public de respiration (dédensification).

3



6

### Légende

- 1 Une maison dédoublée et un jardin partagé à Bayonne, quand l'initiative privée participe du renouvellement urbain.
- 2 Ce projet, situé à Biaux en cœur de bourg constitué, s'inscrit résolument dans son contexte rural. En préservant des parcelles agricoles et des espaces naturels, il respecte les volumes traditionnels et la densité résidentielle du village.
- 4 Quand la gendarmerie de Pontacq devient des logements sociaux. La réhabilitation d'un équipement public situé à proximité du cœur historique de Pontacq renforce la diversification d'occupation d'un quartier.
- 5 Quand un secteur en déserrance est au cœur d'un projet de l'agglomération paloise. La première étape : une usine de tramway se transforme en équipement public (Pôle intercommunal Lecture publique et Archives).
- 6 L'ancienne friche industrielle du site Confluence à Oloron Sainte Marie, terrain de jeu d'un concours européen d'architecture, a laissé place à la nouvelle médiathèque intercommunale. Avec ce projet posé sur une microcentrale électrique en activité, la ville a renoué avec ses gaves et opéré une couture urbaine qui relie désormais deux quartiers de la ville.



## PAROLE(S) D'ACTEUR(S)



**Marie-Caroline TURLOTTE**  
*Directrice du Développement Urbain  
Agglomération Côte basque-Adour*

“ Mode de production dominant du logement dans notre territoire, le renouvellement urbain y prend toutes

les formes (division de logement, redécoupage parcellaire, reconversion d'entrepôts vacants), mais les résultats ne sont pas toujours satisfaisants. Les effets négatifs sur la forme urbaine (densité, grignotage des espaces de respiration urbaine, imperméabilisation des sols...) ou sur la disparition de certaines fonctions urbaines, notamment l'économie productive, ne peuvent que questionner.

Ce dont nous avons besoin aujourd'hui c'est d'une caractérisation plus fine des modes de renouvellement urbain. Cela nous aidera à identifier les conditions préalables à réunir pour que ce mode d'urbanisation permette d'augmenter intelligemment la densité de l'agglomération. Cette approche nous conduira ensuite à repérer les secteurs à privilégier par rapport à ceux dont la densification n'est pas nécessairement souhaitable ou soutenable.

L'enjeu consiste pour nous, à opérer un changement significatif dans la manière de concevoir les documents d'urbanisme et de penser la règle.

## A VOUS DE CHOISIR LA FORME LA MIEUX ADAPTÉE

*Encourager le renouvellement de la ville sur elle-même implique une position respectueuse du contexte.*

La question de la densité ne doit pas se poser comme un préalable à la mise en œuvre du renouvellement urbain. L'usage des espaces libres, l'ambiance, la qualité des logements, la performance énergétique sont autant d'éléments qui construisent notre cadre de vie. La notion de confort est donc primordiale. Elle sous-tend une réflexion qualitative en amont de chaque projet, de la définition des potentiels à la mise en œuvre. Ainsi, selon les contextes, on favorisera la surélévation de bâtiments qui préserve la morphologie et les gabarits existants, ou la démolition-reconstruction de structures obsolètes, voire la dédensification apportant valeurs d'usage à des lieux qui en sont dépourvus. Parfois même, en maintenant l'enveloppe d'un bâtiment, on peut en modifier l'occupation, faire d'un logement trop grand et inadapté aux besoins, plusieurs appartements confortables. La division parcellaire, qui pourrait s'avérer désastreuse dans la ville-jardin, permettra une optimisation des réseaux et une préservation des espaces dans des contextes plus ruraux.

En résumé, le renouvellement urbain n'est pas en soi vertueux mais peut, grâce à la diversité de ses formes, répondre simultanément au projet d'accueil des territoires en préservant la qualité des sites et en améliorant le cadre de vie des habitants. Dans une société où la culture du résultat immédiat devient la norme, la réflexion stratégique et la patience qu'elle impose, sont moins attrayantes : aussi le projet est-il souvent négligé au profit des seuls cadres techniques et réglementaires. ■

## FOCUS TECHNIQUE

### L'OBSERVATION DES FORMES DU RENOUVELLEMENT URBAIN

#### *Le développement de nouveaux outils*

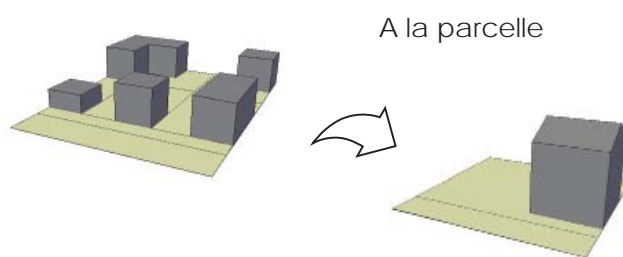
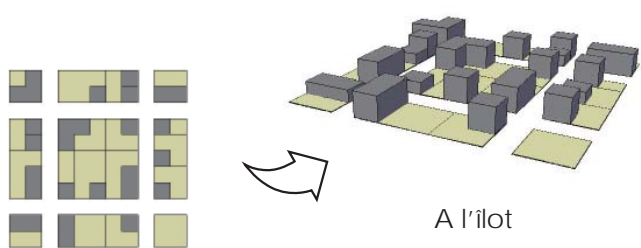
Il est possible d'estimer le taux de production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine. Ces méthodologies suffisent à un dispositif d'observation simple pouvant être intégré au suivi/évaluation de documents de planification comme les SCOT ou les PLH. Si l'on souhaite creuser la question du point de vue des impacts urbanistiques du renouvellement urbain, il est nécessaire d'aller plus loin, afin d'identifier les différentes formes de renouvellement urbain (croisements de variables et creusement des bases de données). Il pourra être nécessaire dans les agglomérations notamment de :

- Créer des zonages de typologie de tissus homogènes (tissu urbain dispersé, tissu urbain dense, etc.). Par exemple, un permis de construire dans un tissu pavillonnaire aura de fortes probabilités d'être de la division parcellaire alors que dans un cœur de ville, il sera très probablement de la démolition reconstruction.
- Pouvoir disposer d'un Mode d'Occupation du Sol. Aujourd'hui un seul MOS précis existe et couvre le territoire des SCOT littoraux. Il a été réalisé à l'initiative du GIP littoral. Il conviendrait de développer ce type d'outils à l'échelle régionale afin de disposer collectivement de puissants moyens d'observation multi-échelles. Le MOS n'est pas non plus l'idéal en la matière car dans les zones d'activités par exemple, il est peu précis.

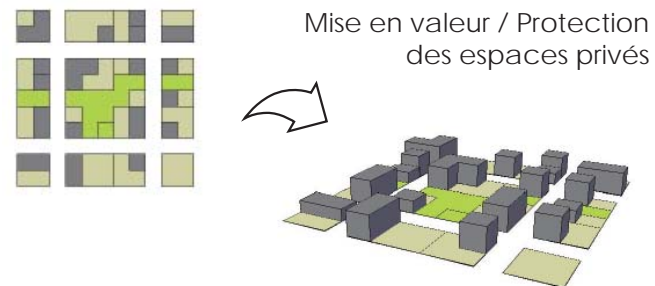
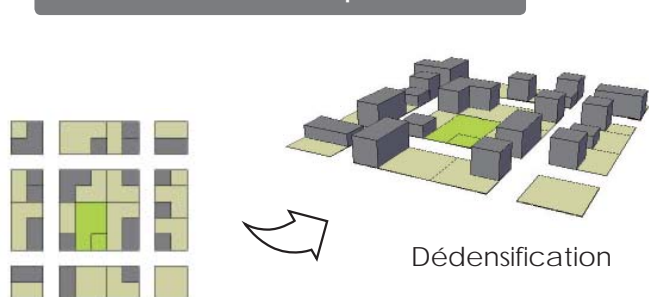
La question des espaces vides reste entière et elle est fondamentale. Nous ne disposons pas de données pour observer la diversité des usages des espaces non bâtis et notamment des espaces non imperméabilisés. Des traitements spécifiques des ortho-photographies, notamment permettraient de compléter l'approche.

# LES DIFFÉRENTES FORMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

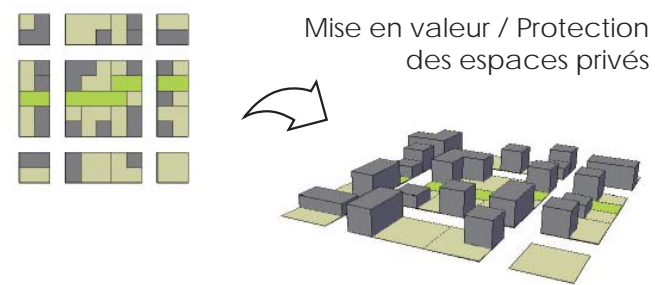
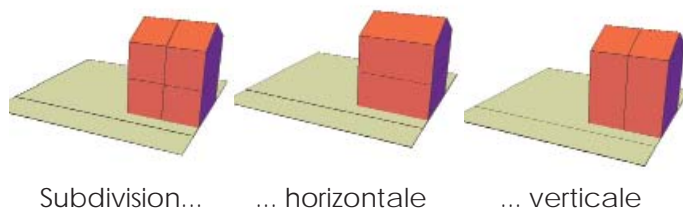
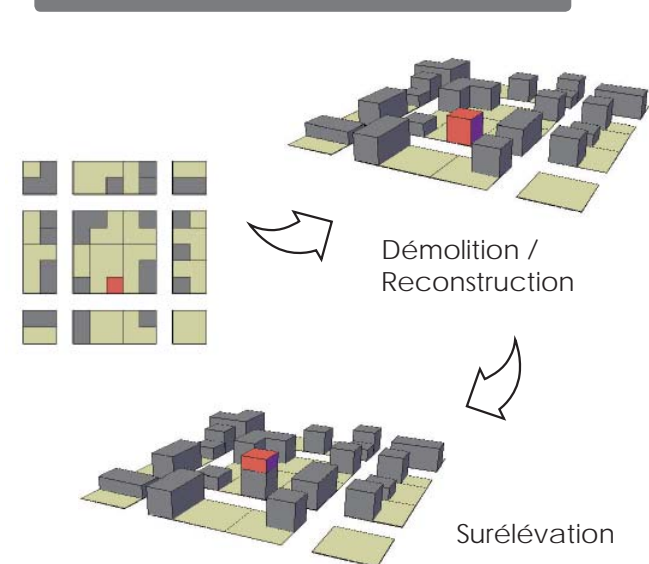
## Un contexte



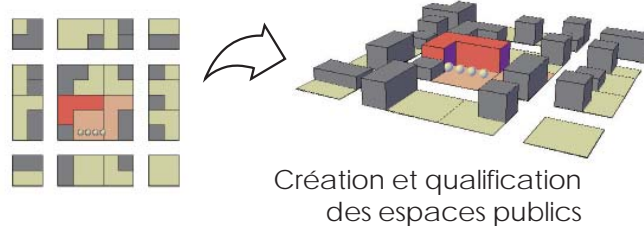
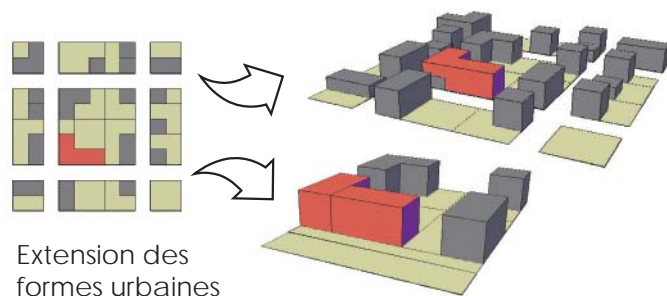
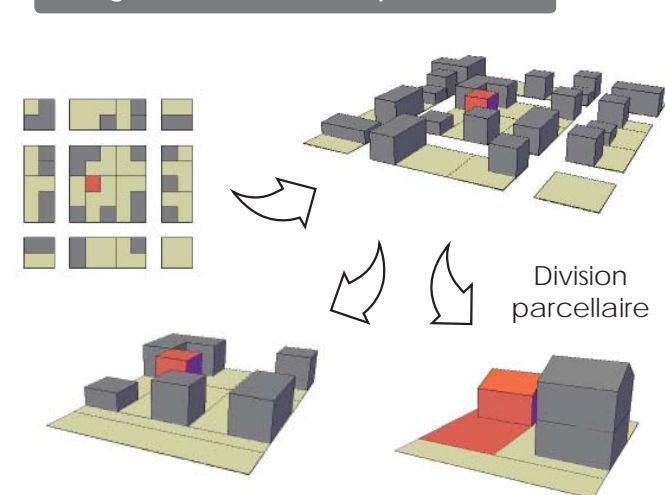
## En réduisant la surface imperméabilisée



## Sans augmenter la surface imperméabilisée



## En augmentant la surface imperméabilisée



Source : Audap, licence Creative Commons BY-NC-ND 2.0

## CONSTRUISEZ D'ABORD LE PROJET

*Le renouvellement urbain « bras armé » d'une politique globale de développement urbain durable.*

### INTÉGRATION DU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UN PROJET STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE



Les espaces prioritaires de développement

La promotion d'un développement urbain durable offre un foisonnement de perspectives, dont le renouvellement urbain est un des moyens d'intervention privilégiés. Axe de concrétisation d'une politique globale de développement durable, le renouvellement urbain ne peut donc pas être réduit à un processus strictement technique (ce n'est pas exclusivement le recyclage d'espaces déjà bâtis...) ou réglementaire (ce n'est pas forcément intervenir sur l'ensemble des zones U...).

#### Le renouvellement urbain peut être le « bras armé » d'un projet politique

Considérez dans une acception large, le renouvellement urbain peut être le « bras armé » d'un projet politique. Il incarne également, souvent avec succès, une ligne symbolique significative au service de la stratégie globale et ciment de la politique urbaine : le Guggenheim à Bilbao et la refondation de son économie ou la Médiathèque intercommunale d'Oloron Sainte-Marie, premier signe de la reconquête urbaine en cœur de ville.

Le contraire est rarement aussi efficace ! Un développement à partir d'opportunités urbaines est souvent plus coûteux et ne construit pas de projet.

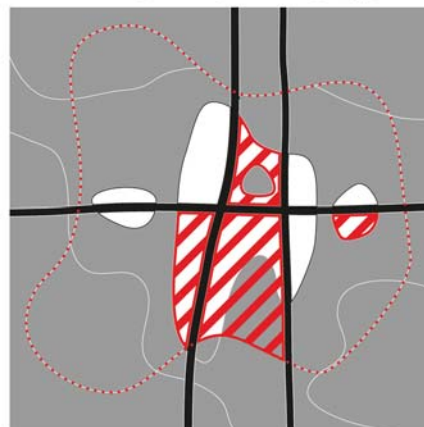
#### Le renouvellement urbain au service du projet de territoire

Envisager le développement urbain via le seul renouvellement urbain ne peut pas faire l'économie d'une démarche de projet. La vision stratégique doit primer. Elle est la seule à pouvoir rendre compte de la complexité des contextes donc la plus à même de donner du sens à l'action publique.

Seule une vision politique claire et partagée permet de prioriser les lieux et/ou les objectifs attendus du renouvellement urbain. Il peut alors trouver sa juste place comme « projet au service du Projet ».

Moteur du recyclage urbain, le renouvellement urbain ne se limite pas à cette dimension et permet tout autant d'améliorer le fonctionnement urbain, les interactions sociales et l'animation des sites sur lesquels il est mobilisé. Le renouvellement urbain

### ENVELOPPE STRATÉGIQUE



« Seule une vision politique claire et partagée permet de prioriser les lieux et/ou les objectifs attendus du renouvellement urbain.

devrait donc être prioritairement développé dans les sites disposant d'un « potentiel d'urbanité » important et garantir les complémentarités, les synergies voire la mutualisation entre les services, les équipements, les activités, les employés et les habitants...

#### Le renouvellement urbain garant d'un projet contextualisé

Les enjeux contemporains du renouvellement urbain permettent une grande diversité d'approche dans la manière de faire la ville et de concevoir son rôle au service des habitants.

##### ■ Les vertus de la proximité

Le renouvellement urbain devient - ou redevient - un nouvel outil de création de la solidarité, de mixité des usages, d'événements culturels et festifs... une occasion d'optimiser les transports collectifs, le vélo et la marche à pied... Les exemples récents montrent qu'il offre un étonnant potentiel de créativité dans l'optimisation des services et équipements publics ! Le renouvellement urbain ne serait donc pas l'apanage des « grandes villes ».

##### ■ Le sens du contexte

Il est porteur de valeurs culturelles fortes : on ne peut plus nier les lieux, leur histoire, leurs qualités ou leurs contraintes potentielles. On recherche avant tout l'amélioration de la qualité de vie. Il faut nécessairement s'interroger sur les pratiques des habitants, la diversité des modes de vie, la contribution de l'urbain au bien-être des individus et de la société. Les solutions sont à inventer localement, plus qu'à importer.



[...]

■ **La juste place de la règle**

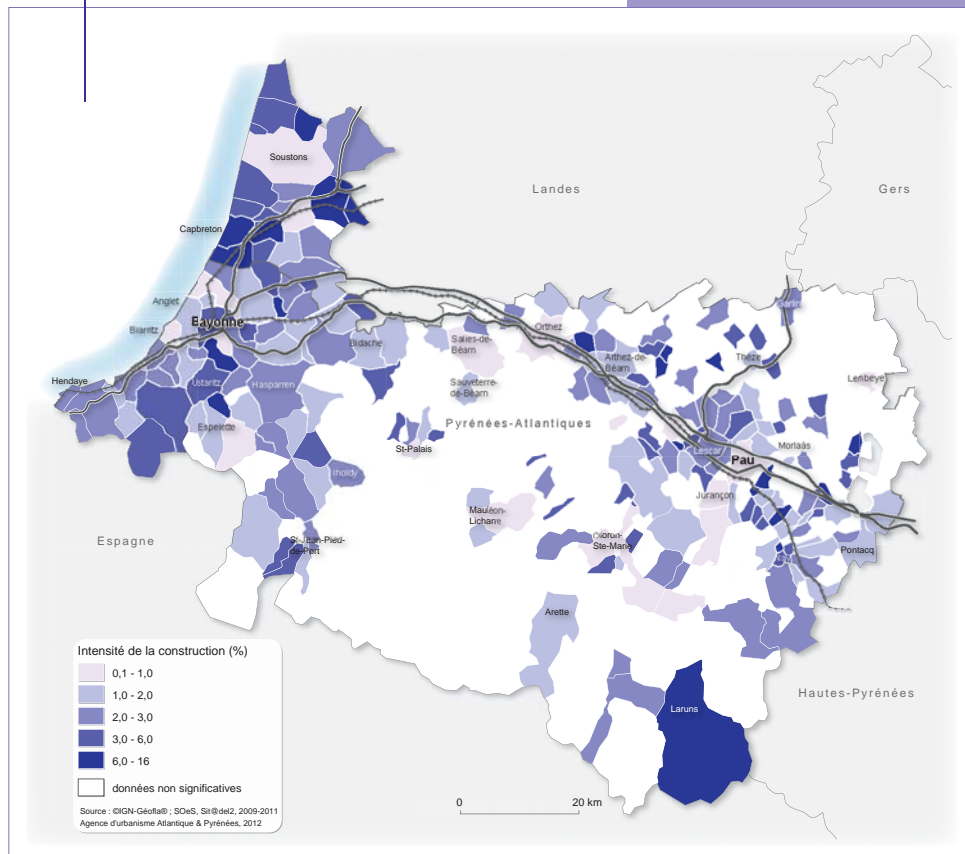
Riche d'un projet, doté d'une stratégie de renouvellement urbain, reste à décliner la règle comme un signal « fort et clair » à l'attention des opérateurs. Mais ne nous y trompons pas, la règle ne vaut que si elle existe en positif (une règle pour cadrer les modalités du projet de renouvellement urbain), et en négatif (une règle coercitive préservant les espaces qui ne sont pas en renouvellement urbain pour favoriser le recentrage). ■

**CE QUE DIT LA LOI**

“ (...) préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du (PLU), notamment en ce qui concerne (...) la maîtrise de la consommation de l'espace (...).

❖ Article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme (contenu du rapport de présentation des PLU)

Intensité de la construction 2009-2011\* sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes  
Source : Audap, 2012



\* correspond pour chaque commune au rapport entre le nombre de logements construits et le nombre de résidences principales.



**PAROLE(S)  
D'ACTEUR(S)**



**Amandine CARRÈRE**  
Chef de projet SCOT  
Syndicat Mixte du Grand Pau.

“ Le renouvellement urbain s'inscrit avant tout dans un projet de territoire qui doit être appréhendé, tant par les secteurs urbains que ruraux, comme une réponse à l'étalement urbain. Au-delà d'un objectif quantitatif qui doit être fixé pour déterminer la part de renouvellement urbain dans le développement du territoire, le SCOT permet de promouvoir une approche qualitative que chaque EPCI et commune déclineront à leur échelle, en fonction des projets et spécificités locales.

Il s'agit de réinvestir un « morceau » de ville, un centre-bourg, un quartier, de le remodeler pour l'adapter aux besoins des habitants et aux nouvelles exigences environnementales. C'est un enjeu majeur pour l'avenir de nos territoires qui va nécessiter la mobilisation de compétences professionnelles et de moyens financiers conséquents.

**FOCUS TECHNIQUE**

**L'AIDE À LA DÉFINITION DES PRIORITÉS**  
*Des outils à mettre au service des projets*

Le renouvellement urbain doit être priorisé à toutes les échelles : du département au quartier. Chaque collectivité doit être en mesure de définir une enveloppe stratégique, traduction territoriale des choix politiques. Pour les aider, des outils d'aide à la priorisation des politiques publiques peuvent être mis en œuvre. À l'échelle des Pyrénées-Atlantiques et du Sud des Landes, la dynamique de production de logements n'est pas également répartie. On note des espaces dynamiques et des espaces plus figés. Il n'est sans doute pas nécessaire d'investir de lourds moyens d'observation pour des espaces atones. À l'heure où urbanisme et transport deviennent indissociables, l'appréhension de l'accessibilité réelle est utile. Il est nécessaire de prendre en compte les contraintes (topographie, typologie des voies et carrefours, etc.) pour présenter une analyse adaptée à la pratique réelle de l'espace. Le travail sur l'aire d'influence des fonctions urbaines (commerces, équipements, services...) permettrait de hiérarchiser les lieux préférés de développement. Selon les contextes, les solutions et les outils ne peuvent être les mêmes. La définition des enveloppes stratégiques peut se poser comme préalable au développement d'outils pertinents.

## POUR RÉSUMER

*On peut parfois être réticent à l'idée de recycler l'existant mais cela permet de mettre le maximum de chances du côté des territoires pour maîtriser le futur. Le renouvellement urbain permet de préserver ce qui fait la richesse (lieux ouverts, perspectives et vues, espaces de production agricole...), voire d'améliorer ce qui fait la qualité de vie en termes de lien social et de dynamiques urbaines (culture, économie, loisirs...).*

### Comment ? Où ?

Le renouvellement urbain concerne toutes les échelles, du village aux agglomérations. Il prend des formes différentes et peut s'adapter à de nombreuses situations et contextes, générer des vides comme des pleins. Le renouvellement urbain, même s'il concerne l'ensemble des tissus déjà urbanisés, peut représenter une part significative de la production de logements dans nos territoires.

### Pourquoi ?

Faire le choix d'une acceptation large de la définition du renouvellement urbain, c'est donner plus de possibilités dans les territoires pour cesser définitivement de consommer de nouveaux espaces encore vierges de constructions. Le premier objectif est de lutter contre l'étalement urbain.

En raison des investissements lourds liés au développement des réseaux, enterrés ou de surface, favoriser la construction dans des secteurs déjà équipés et aisés à aménager permet d'utiliser les équipements présents, voire de les améliorer. Le deuxième objectif est d'optimiser les réseaux existants.

Enfin, le renouvellement urbain n'est pas une contrainte mais bien une réponse aux besoins des habitants. Il va favoriser les mixités sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle et faciliter l'accessibilité à la ville pour tous. La ville compacte valorise ses qualités urbaines (espaces publics, cadre naturel, patrimoine etc.) et engendre des dynamiques économiques, culturelles, etc.

“ Le premier objectif est de lutter contre l'étalement urbain (...) le deuxième objectif est d'optimiser les réseaux existants (...) le troisième objectif est d'améliorer la qualité et le cadre de vie.

Le troisième objectif est d'améliorer la qualité et le cadre de vie. Tous les tissus et formes urbaines offrent des capacités d'évolution très inégales, ce qui oblige à une grande vigilance pour garantir la faisabilité des projets et leur intégration harmonieuse dans leur environnement. Toutes les actions de renouvellement urbain ne sont pas vertueuses (programme, délais, insertion, coûts). On ne fait pas du renouvellement urbain à tout prix et d'autres choix peuvent s'avérer pertinents pour améliorer l'offre d'accueil tout en préservant la qualité de nos lieux de vie.

Ce mode de fabrication de la ville ne suffit pas à orienter les choix stratégiques de développement des territoires nécessaires à un bon équilibre entre politiques publiques et projet d'accueil de populations et d'emplois. Il est nécessaire d'intégrer le renouvellement urbain dans un véritable projet de territoire. C'est lui qui fixe les objectifs à atteindre au regard des attentes des citoyens, de la capacité d'investissement et des choix politiques. C'est dans ce cadre que le renouvellement urbain peut offrir une réponse adaptée. ■

## BIBLIOGRAPHIE

- *Envies de villes*, les cahiers de l'IAU N° 149, IAU, 92 p., décembre 2008.
- *Habitat formes urbaines - Densités comparées et tendances d'évolution en France*, FNAU, 276 p., octobre 2006.
- *Lille Métropole : pour un renouvellement urbain durable*, Programme de recherche - Etape 2, ADU Lille Métropole, 76 p., février 2005.
- *Pour en finir avec la «zone» : quelle architecture pour le paysage des espaces d'activités ?*, CAUE de Loire-Atlantique, 148 p., novembre 2011.

## POUR POURSUIVRE

*Sur une base commune et partagée*

- **SE DOTER** d'outils pour affiner le dessin de l'enveloppe du renouvellement urbain.
- **OBSERVER** la part de la production en renouvellement urbain pour savoir, comparer.
- **APPRECIER** l'évolution et les formes du renouvellement urbain.
- **REPÉRER** les potentiels d'évolution des tissus mutables dans l'enveloppe, définir les critères.
- **ÉVALUER** le bilan coût/avantages.
- **AIDER** à concevoir les axes prioritaires de développement des territoires au regard du croisement des potentiels et des choix stratégiques.
- **MENER** des réflexions spécifiques sur le renouvellement urbain des espaces dédiés à l'accueil d'activités.



## Habitat

*Vers de nouveaux logements sociaux 2*

Face à la forte demande de logements sociaux, quelle est l'offre architecturale aujourd'hui ? Quelle réponse qualitative et innovante donner à cet impératif quantitatif ? Quelles sont les nouvelles typologies en phase avec les modes de vie et l'évolution de la société aux prises avec les questions essentielles de la ville contemporaine et, notamment, les enjeux de développement durable, de qualité de vie et de justice sociale ? 16 projets sont présentés dans cet ouvrage qui montrent combien le logement social reste encore et toujours un laboratoire de l'architecture aussi bien en France qu'en Europe.

[[www.citechailot.fr](http://www.citechailot.fr)]



## Aménagement Urbain

« La ville toujours plus loin ? Portrait(s) du périurbain angevin »

L'agence d'urbanisme de la région angevine conduit depuis 2011 aux côtés de ses partenaires (Etat, collectivités, EPCI etc.) une réflexion globale visant à mieux connaître les mobilités résidentielles des habitants du territoire angevin et leurs conséquences sur leurs modes de vie. A quoi ressemblent aujourd'hui les territoires périurbains angevins et leurs habitants ? Cette publication propose analyses et questionnements autour de ces importantes évolutions sociales et territoriales.

[[www.aurangevine.org](http://www.aurangevine.org)]



## Aménagement du Territoire

« Plans locaux d'urbanisme intercommunaux »

La FNAU, en partenariat avec le CERTU, a mobilisé les moyens d'expertise de son réseau pour recenser, mutualiser et capitaliser les meilleures pratiques en matière de planification urbaine intercommunale. Cet ouvrage analyse, dans leur diversité géographique, culturelle ou territoriale, les expériences des PLUi de l'avant Grenelle. Il propose un guide et des références pour construire les PLUi de demain.

[[www.certu-catalogue.fr/plans-locaux-d-urbanisme-intercommunaux.html](http://www.certu-catalogue.fr/plans-locaux-d-urbanisme-intercommunaux.html)]



**Aménagement Urbain** | Innov' in the City est un magazine en ligne dédié à l'innovation urbaine, lancé à l'initiative du Laboratoire Paris Région

Innovation. En tant qu'espace de veille, Innov' in the City est un véritable laboratoire d'idées et un outil collaboratif. Le site offre aux collectivités du monde entier la possibilité de connaître et de partager leurs expériences sur les innovations urbaines dans tous les domaines de la ville : projet urbain, habitat, transport/mobilité, environnement.

[[www.innovcity.fr](http://www.innovcity.fr)]



**Urbanisme** | Afin d'informer au mieux les internautes des dernières actualités diffusées sur son site Internet, l'association

ETD a fait le choix d'opérer un centrage thématique et leur propose de s'abonner au(x) flu(x) de leur choix. Parmi eux on retiendra le flux « Gestion de l'espace-Urbanisme ».

[[www.projetdeterritoire.com/index.php/rss/feed/Gestion-de-l-espace-Urbanisme](http://www.projetdeterritoire.com/index.php/rss/feed/Gestion-de-l-espace-Urbanisme)]

## ECHOS DU NET



**Web 2.0** | L'Audap a récemment élargi sa présence sur la toile. Elle a développé une plate-forme « Netvibes » lui permettant de centraliser sur un seul et même site Internet le flux RSS de sites d'intérêt.

Son objectif est de proposer à ses chargés d'études et ses partenaires, qu'ils soient élus ou techniciens, un premier niveau d'information sur les thèmes de travail de l'Agence (Aménagement du territoire, urbanisme, mobilité, etc.) et sur l'actualité locale.

[[www.netvibes.com/audap](http://www.netvibes.com/audap)]

## JEAN-YVES CHAPUIS

*Le SCoT du Pays de Rennes est spatialisé dans le souci de contenir l'urbanisation pour préserver l'agriculture et la campagne. Bâti sur le concept de la ville archipel, il fait la part belle au renouvellement urbain garant de la ville des proximités.*

*Depuis son approbation en 2007, le territoire du SCoT est devenu le terreau d'opérations innovantes notamment en renouvellement urbain. Jean-Yves CHAPUIS, vice-président de Rennes Métropole nous en dit plus.*

### **A Rennes, quel intérêt trouvez-vous à monter des projets en renouvellement urbain alors qu'il serait plus simple d'urbaniser de nouveaux espaces ?**

Il nous faut répondre à l'évolution des modes de vie. La ville d'aujourd'hui est plurielle, elle doit permettre à chacun de choisir son lieu d'habitation en tenant compte de son désir, de sa situation sociale et familiale, de ses contraintes.... Le renouvellement urbain s'appuie sur la notion d'intensité urbaine qui n'est pas synonyme de densité urbaine. Les lieux d'intensité urbaine sont des lieux qui présentent à la fois une certaine qualité urbaine tout en maintenant le rapport à la nature et l'intégration de l'agriculture et de la campagne dans la conception de la ville. Ce sont des lieux qui proposent les services de la vie quotidienne et préservent des ambiances urbaines, qui permettent les échanges et le respect de l'intimité.

A côté de cette volonté affichée de reconstruire la ville sur elle-même, nous avons limité l'extension urbaine à la continuité de l'existant et surtout diminué de moitié les espaces ouverts à la construction alors que le PLH double le nombre de logements. Mais au-delà du quantitatif, nous voulons d'abord traiter le qualitatif avec de nouvelles formes urbaines imaginées à partir de l'évolution des modes de vie, pour mieux répondre aux besoins des habitants.

### **Et les habitants, anciens et nouveaux venus, comment vivent-ils cela ?**

Bien sûr nous avons les réactions classiques des anciens qui ne comprennent pas toujours l'arrivée de nouveaux habitants. Il nous faut expliquer que la ville doit se renouveler, accueillir de nouvelles populations car un territoire qui est dynamique crée de l'emploi, et, l'agglomération rennaise est attractive. Et puis les nouveaux logements permettent de maintenir dans leur environnement familial des personnes dont les besoins évoluent. Il ne faut pas oublier qu'il y a la décohabitation et le vieillissement de la population.

### **Selon vous, quelles sont les conditions pour réussir en renouvellement urbain ?**

Les élus doivent créer un récit sur la ville devenue métropole. Il faut donner une vision, créer un désir. A Rennes, le terme de ville archipel et son corollaire la ville des proximités permettent de développer l'idée de la ville multiple. La qualité du cadre de vie aussi est essentielle car les entreprises vont là où les gens veulent vivre.

Cependant, les territoires n'ont pas tous les mêmes atouts, ils doivent pouvoir répondre à des demandes différentes. Il faut donc accepter que le territoire de la ville archipel ait différentes intensités entre le cœur de l'agglomération et des intensités moins fortes, plus on s'éloigne du centre. Faire société aujourd'hui en 2012, en France, voilà le premier enjeu à relever.



Jean-Yves Chapuis

Source : D. Gouray / Rennes Métropole

## A PROPOS

Élu de la ville de Rennes depuis 1983, vice-président de Rennes Métropole chargé des formes urbaines, Jean-Yves CHAPUIS conseille plusieurs grandes agglomérations en qualité de **Consultant en stratégie urbaine et projet urbain** tout en continuant d'enseigner l'urbanisme à l'école d'architecture de Val de Seine.

Particulièrement impliqué dans les démarches de rapprochement des habitants avec les élus pour une compréhension des attentes citoyennes dans la réflexion urbaine, il interviendra sur la place du renouvellement urbain dans le concept de ville archipel ou villes des proximités mis en œuvre dans le Pays de Rennes, lors de la conférence sur le renouvellement urbain organisée par l'Audap le 21 novembre 2012, à Bayonne.

“ Le renouvellement urbain s'appuie sur la notion d'intensité urbaine qui n'est pas synonyme de densité urbaine ... ”