Agence d'urbanisme
et de développement durable
Lorraine Nord

EnVies de Quartier

Fiche pédagogique n°1 • mai 2012

Où localiser son projet ?

Enjeux

La localisation d'un site influe sur un certain nombre de facteurs. Dans une optique de développement durable, il convient de choisir un site :

- **impactant au minimum son environnement bâti et non bâti** en vue de **préserver et valoriser les milieux naturels, agricoles et urbains** ;
- **renforçant les équipements, services et commerces existants** en utilisant des espaces situés à proximité des cœurs de vie et desservis par les réseaux.

Définir le projet

Le choix du site dépend avant tout du **type de projet** identifié. Ce dernier doit être défini en amont et préciser le **nombre de nouveaux habitants souhaités** (induisant une surface nécessaire), le type de **mixité attendue** (fonctionnelle, sociale, types de logements…) et les **objectifs** de ce développement (conforter les équipements et commerces existants...).

Plusieurs sites ?

Le choix de plusieurs sites est une solution opportune pour un projet d'envergure proposant de nombreux logements. Les opérations isolées peuvent ainsi être **diversifiées et s'intégrer plus aisément au tissu urbain et aux typologies urbaines existantes**. Pour la commune, cette possibilité est plus accessible en termes financier et programmatique, car elle peut **envisager une maîtrise d'ouvrage communale** sur certains sites.

Foncier : éviter la facilité !

Parfois, les **propriétés communales** sont des opportunités foncières **malencontreuses** car elles n'offrent pas une situation favorable : éloignement du centre, proximité avec des milieux naturels.... En revanche, un **foncier privé compliqué sur des dents creuses** peut constituer un obstacle à l'aménagement. Ceci n'est pas insurmontable, des **solutions existent**. Pour anticiper, la **mise en place d'une maîtrise foncière** est essentielle.

Les orientations du PLU

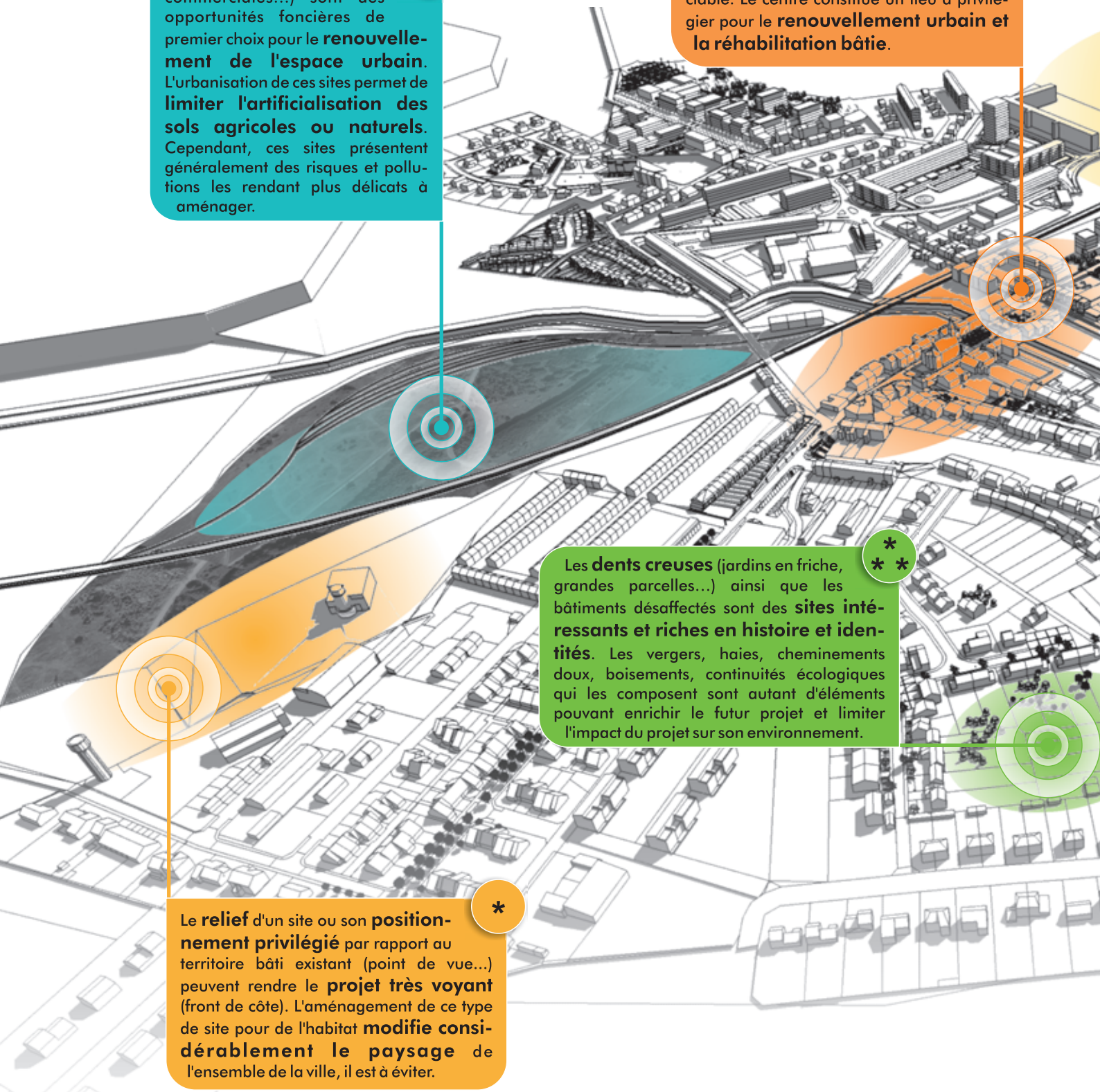
En règle générale, la phase de définition du projet se réalise dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation, intégrées dans les PLU depuis la mise en application du Grenelle de l'Environnement, définissent les principes d'aménagement des projets envisagés.

L'échelle supra-communale à ne pas négliger

Le projet de la commune doit respecter les documents de planification en vigueur sur le territoire : PLU, PLH, SCoT... Aussi l'intercommunalité, par sa compétence obligatoire « aménagement de l'espace » peut définir des espaces à privilégier pour le développement de l'habitat.

Explorer les potentiels fonciers

- *** Site à privilégier
- ** Site à potentiel
- * Site à éviter



Le **centre urbain** de la commune regroupe de nombreuses **activités, équipements, arrêts de transports en commun, services**... De par cette présence, les petits logements et les logements sociaux y trouvent un cadre appréciable. Le centre constitue un lieu à privilégier pour le **renouvellement urbain et la réhabilitation bâtie**.

Les **friches** (industrielles, commerciales...) sont des opportunités foncières de premier choix pour le **renouvellement de l'espace urbain**. L'urbanisation de ces sites permet de **limiter l'artificialisation des sols agricoles ou naturels**. Cependant, ces sites présentent généralement des risques et pollutions les rendant plus délicats à aménager.

Les **dents creuses** (jardins en friche, grandes parcelles...) ainsi que les bâtiments désaffectés sont des **sites intéressants et riches en histoire et identités**. Les vergers, haies, cheminements doux, boisements, continuités écologiques qui les composent sont autant d'éléments pouvant enrichir le futur projet et limiter l'impact du projet sur son environnement.

Le **relief** d'un site ou son **positionnement privilégié** par rapport au territoire bâti existant (point de vue...) peuvent rendre le **projet très voyant** (front de côte). L'aménagement de ce type de site pour de l'habitat **modifie considérablement le paysage** de l'ensemble de la ville, il est à éviter.

Les clés pour un cadre de vie de qualité

- **La proximité :** des commerces (boulangerie, pharmacie), des services, des équipements (école, loisirs), des arrêts de transport en commun.
- **Les connexions :** faisabilité du prolongement des espaces publics, des cheminements doux et du maillage avec les voiries existantes pour favoriser la traversée du quartier et les échanges.
- **L'intégration paysagère :** prendre en compte les structures existantes (haies, ruisseaux, bâtiments désaffectés) pour intégrer, valoriser et ancrer le quartier dans son environnement global.
- **La nature :** préserver les milieux agricoles et naturels et leurs richesses en évitant de réaliser des extensions urbaines ou d'éparpiller le bâti.
- **La tranquillité :** éviter ou limiter l'impact des nuisances potentielles (sonores, pollution, olfactives...).

Longlaville réinvestit son cœur de ville

La commune de Longlaville s'est lancée depuis 2007, avec l'appui de l'AGAPE, dans l'aménagement de son centre-ville. Ce projet structurant doit permettre à la commune d'**améliorer son image**, de **résorber plusieurs friches urbaines** (bâtiments vétustes, activités commerciales…) et aussi de **mieux prendre en compte les besoins de ses habitants** en matière d'habitat, services, commerces, équipements et déplacements. Actuellement, la collectivité réalise une étude de programmation et d'aménagement afin de clarifier son projet et engager les phases opérationnelles.

« Le choix s'est porté sur le site de l'ancienne salle de spectacle Elsa Triolet où la commune est propriétaire de plus de 70% des terrains. C'est un espace où la collectivité a déjà entrepris d'importants travaux d'aménagement. Tout naturellement, ce site a été retenu. Il reste à réfléchir et à étudier l'opportunité et les conditions d'établir un projet.

A été mise en évidence, la volonté de réaliser un centre-ville :

- répondant aux nécessités nouvelles ;
- où la mixité sociale et intergénérationnelle sera réelle avec la proximité des nombreux services ;
- où seraient regroupées les diverses professions médicales ;
- qui permettra la dynamisation et l'amélioration de l'activité commerciale ;
- situé à proximité des établissements scolaires et des installations sportives ;
- qui prendra en compte les obligations résultant du Grenelle de l'Environnement. Sous cette optique, la réalisation d'une chaufferie au bois permettra l'alimentation en chauffage collectif des bâtiments communaux. »

M. Lucien BETTI
Adjoint à l'urbanisme à Longlaville

L'AGAPE vous accompagne

L'équipe de l'AGAPE vous accompagne dans la réflexion amont de vos projets urbains. Elle vous aide à définir le type de projet que vous souhaitez et à le mettre en cohérence avec le développement de la commune. Grâce à son système d'information géographique et ses connaissances, elle vous donne également les clés pour identifier les sites à privilégier.

Contact : Marie-Sophie THIL, Architecte
mthil@agape-ped.org - Tél : (+33) 03 55 26 00 18

AGAPE - agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine-Nord
Espace Jean Monnet - Eurobase 2 - Pôle Européen de Développement - F-54810 LONGLAVILLE
tél : (+33) 03 55 26 00 10 - fax : (+33) 03 55 26 00 33 - agape@agape-ped.org - www.agape-ped.org

Rédaction et illustration : Marie-Sophie THIL, architecte • Infographie : Virginie LANG-KAREVSKI, infographiste - cartographe