

RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES

LES CAHIERS TECHNIQUES DE L'AEU₂



RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES

LES CAHIERS TECHNIQUES DE L'AEU₂



CONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME



AVANT-PROPOS

Le guide « Réussir la planification et l'aménagement durables » propose une méthodologie et une base de connaissances thématiques pour réaliser un projet d'urbanisme durable. Il présente un certain nombre de pistes d'actions qu'il s'agit d'adapter aux enjeux spécifiques d'un territoire de projet. Il ne s'agit pas d'être exhaustif, en particulier sur des questions et approches techniques relevant de l'expertise.

C'est pourquoi en complément du Guide AEU2, l'ADEME a décidé de mettre à disposition une collection de cahiers techniques au-delà des thématiques actuelles du guide :

- Cahier « Ambiances Urbaines »
- Cahier « Mobilité »
- Cahier « Activités Économiques »
- Cahier « Écosystèmes dans les territoires »
- Cahier « Climat et Énergie »
- Cahier « Construire la ville sur elle-même »
- Cahier « L'AEU2, pour une approche en coût global dans les projets d'aménagement »

Ces cahiers ont pour objectif de capitaliser pour chaque sujet et en lien avec les autres, les outils, méthodes et exemples dans les projets d'aménagement, les projets urbains et de territoire.

Ces cahiers sont à destination des professionnels, qu'ils soient urbanistes, architectes, bureaux d'études ou techniciens des collectivités désireux d'approfondir leurs connaissances et leurs compétences dans une thématique particulière. Ils ont vocation à proposer des pistes de travail techniques et opérationnelles et faciliter ainsi la mise en œuvre de principes d'aménagement durable.

REMERCIEMENTS

Cet ouvrage a été réalisé à l'initiative de l'ADEME, sous la coordination technique d'Amandine CRAMBES, ingénieure du Service Organisations Urbaines (SOU), en partenariat avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) dont Anne Sophie HAINSELIN fut la coordinatrice.

Sa rédaction a été confiée à I Care Environnement et Atelier Villes&Paysages (Groupe EGIS)
Guillaume NEVEUX, I Care Environnement
Jean-Baptiste CROHAS, I Care Environnement
Pauline PRADEL, I Care Environnement
Avec l'appui d'Hélène COUCOUREUX, I Care Environnement
Aurélie GHUELDRE, Atelier Villes&Paysages
Jean-Pierre MISPELON, Atelier Villes&Paysages
Agnès CHALLANDE, Atelier Villes&Paysages
Marine GOUEZEL, Atelier Villes&Paysages
Anouk THOMMERET, Atelier Villes&Paysages
Carine DE JESSE, Atelier Villes&Paysages

Ont contribué à la définition du contenu de l'ouvrage :
Marie BLANCKAERT, BLAU
Laurent CATTEZ, AULAB
François COUTEL, Conseil National des Villes
Julie ESPINAS, CERTU
Laurent LESIMPLE, CCI Eure
Maria LOPEZ-DIAZ, ANAH&ESA La Villette
Thomas PHILIPPON, Ekopolis, délégué régionale, CAUE IDF
Thomas VANDAMME, EPF Nord-Pas-de-Calais
Olivier VICARIO, EPA Plaine de France
Thomas ZAMANSKY, DRIEA

Ont contribué à sa validation dans leurs domaines d'expertise, des ingénieurs des services centraux de l'ADEME et des Directions Régionales, notamment :
Didier Margot, SFUSP
Claire DELALANDE, SFUSP
Sarah MARQUET, SOU
Solène MARRY, SOU
Claire GRUEILLET, DR Ile-de-France
Natasha MONNET, DR Ile-de-France
Claire PEYET, DR Ile-de-France
Jean-Marc GOHIER, DR Haute-Normandie
Jean-François SIEBAEUR, DR PACA
Jean-Paul GEORGES, DR Rhône-Alpes
Yves MOCH, SB
Véronique DALMASSO, DICO

Et nous remercions l'ensemble des acteurs qui ont apporté leur expertise, pratiques et retours d'expériences.

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
INTRODUCTION	9
LES OBJECTIFS DU CAHIER	9
LE FONCTIONNEMENT DU CAHIER	9
LE CAHIER TECHNIQUE « CONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME » DANS LE CORPUS AEU ₂	10
DÉFINITIONS ET ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN	11
DÉFINITION DU RENOUVELLEMENT URBAIN	11
Qu'est-ce que le renouvellement urbain ?	11
Introduction aux différents processus de construction de la ville sur elle-même	11
RENOUVELLEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE	11
Le foncier « équipé » comme ressource à préserver	11
Le renouvellement urbain : une opportunité d'intégration du développement durable dans la ville	11
La nécessité de dépasser le « satisfecit développement durable » a priori accordé aux projets de renouvellement urbain	13
FACTEURS ET FORMES DU RENOUVELLEMENT URBAIN	13
Faits générateurs de reconstruction de la ville	13
L'ère de l'intensification urbaine	14
Quelques concepts et paradigmes mobilisés par le renouvellement urbain	15
ÉLÉMENTS DE CADRAGE : DISPOSITIFS ET CADRE LÉGISLATIF EXISTANTS	17
Dispositifs et programmes nationaux	17
Cadrage législatif	19
ÉLÉMENTS DE MÉTHODOLOGIE AEU₂ POUR « CONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME »	21
ÉCHELLES DE TERRITOIRE, ÉCHELLES DE PROJET	21
L'échelle du grand territoire / bassin de vie (SCoT/PLUi)	21
L'échelle du projet urbain (PLU)	22
L'échelle de l'aménagement opérationnel	22
LES PRINCIPES DÉTERMINANTS : UN ACCENT TOUT PARTICULIER À METTRE SUR L'ANIMATION	22
L'animation	22
L'évaluation	23
LES TEMPS D'INTERVENTION	23
LES PRINCIPAUX PROCESSUS DE CONSTRUCTION DE LA VILLE SUR ELLE-MÊME	25
LA REQUALIFICATION	25
L'INTENSIFICATION URBAINE	27
LA DÉMOLITION-RECONSTRUCTION	28
LA RECONQUÊTE DES FRICHES	29
LES LEVIERS POUR FAIRE LA CONSTRUCTION DE LA VILLE SUR ELLE-MÊME	30
S'INSCRIRE DANS UNE VISION GLOBALE DU TERRITOIRE	30
RECONFIGURER LA GOUVERNANCE AVEC LES HABITANTS	32
INSTALLER UNE « LOCOMOTIVE »	35
RENOUVELER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS	36
AGIR SUR L'ESPACE PUBLIC	38
CHANGER L'USAGE	42
AGIR SUR L'IMAGE DES LIEUX	44
CONSTRUIRE LA VILLE À TRAVERS L'ÉVÈNEMENTIEL	46

SOMMAIRE

SUITE

LES OUTILS ET MÉTHODES TRANSVERSES	48
CONDUITE DE LA GESTION DU FONCIER (ANTICIPATIONS, RÉSERVES,...)	48
ACTION SUR L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE LOCAL	52
GESTION DES TEMPORALITÉS DU PROJET	53
GESTION DU PROJET	55
Participation des riverains et concertation	55
Analyse en coût global	56
Gestion des chantiers	57
Gestion du risque juridique	59
Modélisation numérique et technologies émergentes	60
LES BONNES PRATIQUES DE RENOUVELLEMENT :	61
UNE OPPORTUNITÉ POUR LE « DÉVELOPPEMENT DURABLE »	
RÉDUIRE LES INÉGALITÉS TERRITORIALES ET PLACER L'HUMAIN	61
AU CENTRE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN	
PLACER LA QUESTION DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE AU CENTRE DES RÉFLEXIONS	64
SUR LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE	
OPTIMISER L'INTÉGRATION DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES	66
DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT	
SOUTENIR LE RENOUVELLEMENT DES VILLES PAR DES RÉSEAUX ÉNERGÉTIQUES ADAPTÉS	68
RECRÉER DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE POUR REDYNAMISER LES TERRITOIRES	71
REQUALIFIER LES ESPACES ANCIENNEMENT DÉDIÉS À LA VOITURE ET PROMOUVOIR LES MODES ACTIFS	74
RECONQUÉRIR LES FRICHES ET SITES POLLUÉS	77
RÉINTRODUIRE L'EAU ET LA NATURE EN VILLE COMME SUPPORT D'AMBIANCES URBAINES	80
RENOUVELER LA VILLE EN S'APPUYANT SUR L'HÉRITAGE DES LIEUX	82
DÉVELOPPER UNE APPROCHE « SANTÉ » À TRAVERS LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN	84
INDEX DES FICHES RETOUR D'EXPÉRIENCES ET OUTILS	87

INTRODUCTION

LES OBJECTIFS DU CAHIER

Ce cahier s'inscrit dans la collection des **Cahiers Techniques** de la boîte à outils AEU₂ : à ce titre, il vise à **décliner opérationnellement** la méthodologie AEU₂ à l'enjeu et la problématique de « **Construire la ville sur elle-même** ».

Ce cahier s'adresse aux **porteurs de projet** de renouvellement urbain dans toute leur diversité, que le contexte du projet soit celui d'un bourg rural, d'une zone d'activité ou d'une ville dense et compacte, en allant de l'opération d'aménagement à la planification du grand territoire. Il témoigne de la diversité des approches possibles et des bonnes pratiques pour reconstruire la ville sur elle-même dans l'objectif de répondre aux enjeux de l'urbanisme durable.

Son objet n'est pas pour autant de réaliser un inventaire exhaustif de bonnes solutions directement applicables. Il vise d'ailleurs moins à donner des réponses qu'à réinterroger l'approche de la ville sur elle-même et à mettre en lumière les enjeux, les débats en question, la complexité de l'intervention sur l'urbain, la diversité des contextes locaux, etc. La principale finalité du cahier est de fournir un « bagage » méthodologique et technique pour aider à la réflexion et à l'action les porteurs de projet.

LE FONCTIONNEMENT DU CAHIER

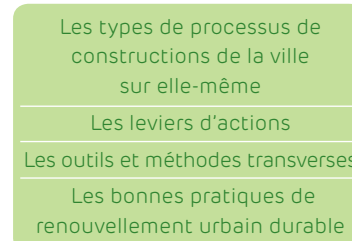
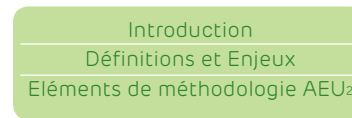
Le cahier propose au décideur et au professionnel de l'urbanisme une approche structurée pour comprendre, initier et accompagner des dynamiques de renouvellement urbain qui répondent aux enjeux de l'urbanisme durable.

Pour cela, le cahier est séparé en 3 volets :

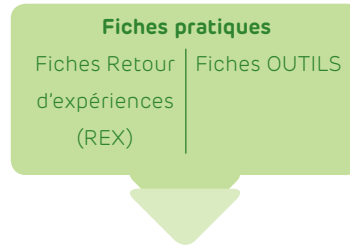
Un **premier Volet** de cadrage, présente les objectifs et le contenu du cahier, propose des définitions de la reconstruction de la ville sur elle-même et en précise les enjeux. Il expose ensuite le cadre réglementaire de ces projets et décrit les spécificités des éléments de méthodologie AEU₂ dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

Un **deuxième Volet**, qui représente le cœur même du cahier, décrit les leviers, méthodes et bonnes pratiques pour un renouvellement urbain durable. Pour cela, le cahier précise tout d'abord les 4 principaux processus de construction de la ville sur elle-même (de la requalification à la reconquête de friches), car ces processus ont des enjeux et des réponses à ces enjeux qui sont spécifiques. Ensuite, le cahier adopte une triple approche liée à la nature même de la problématique de la reconstruction de la ville sur elle-même :

- les projets de reconstruction de la ville sont par essence bénéfiques pour le développement durable mais ils sont complexes à réaliser. En ce sens, il est capital de connaître la palette des leviers sur lesquels s'appuyer (projet locomotive...) pour faciliter la dynamique des projets de renouvellement urbain ;
- la mise en œuvre de ces projets nécessite de mobiliser des outils et méthodes transverses spécifiques pour les mettre en œuvre (gestion du foncier, mobilisation des riverains...);
- au-delà du caractère intrinsèquement bénéfique des projets de renouvellement urbain, leur performance durable peut (et doit) être maximisée, c'est l'objectif de l'identification de bonnes pratiques développement durable (favoriser la rénovation énergétique...) qui peuvent inspirer les acteurs du projet.



Un **troisième Volet** regroupe un ensemble de fiches pratiques, qui ont pour objet, de manière très concrète, soit à travers des fiches Retour d'Expériences, soit à travers des fiches Outil de donner des sources d'inspiration ou des outils opérationnels aux acteurs du projet.



LE CAHIER TECHNIQUE « CONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME » DANS LE CORPUS AEU₂

La boîte à outils de la démarche AEU₂ s'articule autour du guide méthodologique de l'AEU₂ « Réussir la planification et l'aménagement durable » et d'outils complémentaires que sont :

- les cahiers techniques qui traitent la déclinaison opérationnelle des sujets clés de l'AEU₂ ;
- les cahiers méthodologiques qui viennent approfondir les principes déterminants de la méthodologie AEU₂ ;
- des fiches Retour d'Expériences et Outils qui permettent de valoriser et de capitaliser sur la mise en pratique de la méthodologie AEU₂.

À l'inverse des autres cahiers techniques qui déclinent la méthodologie de l'AEU₂ autour d'une thématique spécifique (énergie/climat, mobilité, activités économiques, écosystèmes dans les territoires...), la spécificité

du présent cahier est de décliner l'AEU₂ autour d'une catégorie de projets : les projets de renouvellement urbain (par opposition aux projets d'extension urbaine). En conséquence, ce cahier technique est un cahier « transverse » qui aborde l'ensemble des thématiques et principes de l'AEU₂ avec pour objectif d'identifier et d'explicitier les éléments spécifiques aux projets de reconstruction de la ville sur elle-même. Pour plus de renseignements et de retours d'expérience aux thématiques génériques, il renvoie le lecteur aux autres ouvrages de la boîte à outils de l'AEU₂.

Tel que l'illustre le graphique ci-dessous, le cahier technique « Construire la ville sur elle-même » se positionne donc comme un ouvrage transversal dans le corpus AEU₂, à l'intersection de l'ensemble des champs de l'urbanisme durable.

		Champs couverts par l'AEU ₂								
		Climat - Energie	Mobilité	Sols et sites pollués	Ecosystèmes et Eau	Activités économiques	Ambiances urbaines	Qualité de l'air	Aspects financiers	Animation / participation
Bonnes pratiques abordées dans ce cahier technique	Réduire les inégalités territoriales		✓			✓	✓			
	L'énergie au cœur de la ville renouvelée	✓								
	Recréer de la mixité fonctionnelle						✓			
	Réduire les inégalités territoriales									
	Requalifier en lien avec les modes actifs		✓							
	Reconquérir les friches et sols pollués			✓						
	Réintroduire l'eau et la nature en ville				✓					
	S'appuyer sur l'héritage des lieux				✓		✓			
	Développer une approche « santé »							✓		
Outils et méthodes transverses	Participation des riverains et concertation									✓
	Analyse en cout global des projets							✓		

DÉFINITIONS ET ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN

DÉFINITION DU RENOUVELLEMENT URBAIN

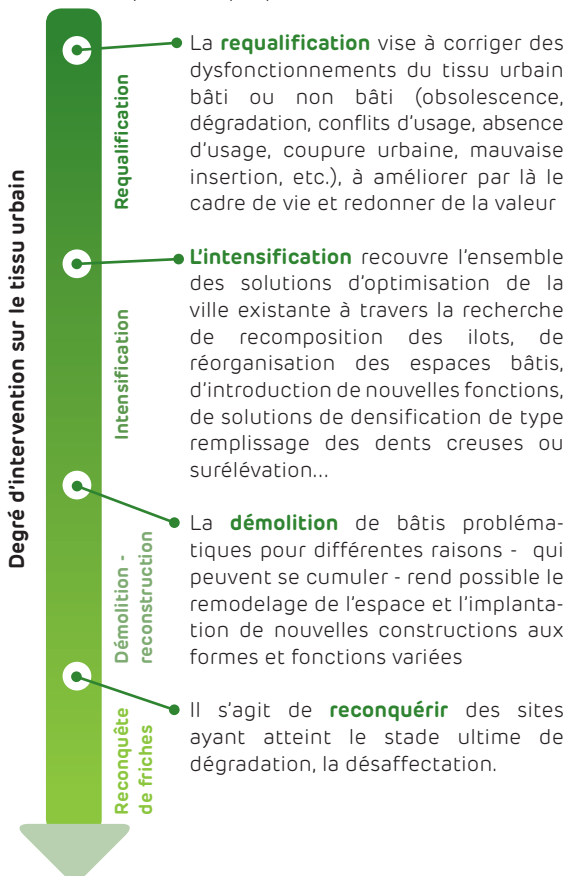
Qu'est-ce que le renouvellement urbain ?

La ville est un espace en évolution. Elle peut se transformer, muter, s'étendre, se dépeupler, mourir.

Le renouvellement urbain est un processus de mutation, initié ou accompagné par les institutions publiques, qui permet de « refaire » de la ville à partir d'un tissu de ville existant. Par opposition à l'extension urbaine qui absorbe des espaces jusqu'alors non urbanisés pour en faire de nouveaux morceaux de ville, principalement au détriment des surfaces agricoles et/ou naturelles avoisinantes.

Introduction aux différents processus de construction de la ville sur elle-même

Le phénomène complexe du renouvellement urbain est décomposé en quatre grands types de processus pouvant se recouper, classés selon le stade et le degré de la dégradation du « tissu » de ville existant dans l'évolution perpétuelle de la ville, appelant à des actions spécifiques d'intervention pour chaque processus :



RENOUVELLEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le foncier « équipé » comme ressource à préserver

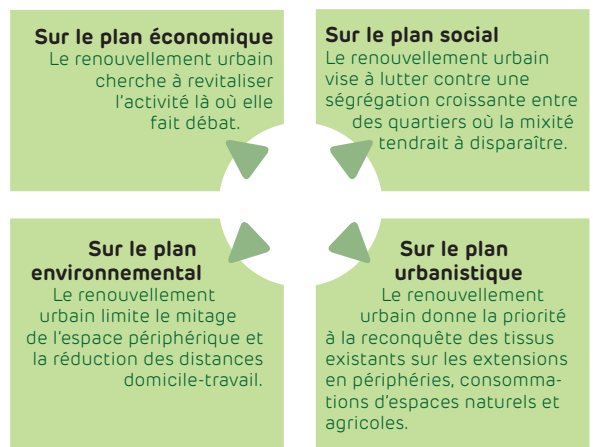
Considérant l'espace lui-même comme une ressource rare, au même titre que l'eau ou l'énergie, le renouvellement urbain vise à optimiser sa valorisation, à la fois en termes économique, symbolique et de fonctionnement social urbain. Cette approche conduit à proscrire les enclaves urbaines et à limiter les extensions urbaines. Elle n'est pas sans rappeler le concept de « développement endogène » qui est une conception du développement économique fondée sur les ressources disponibles localement.

En d'autres termes, le renouvellement urbain peut être considéré comme un champ d'action participant de fait au développement durable puisqu'il constitue une forme de « recyclage urbain » des aménagements et des constructions existantes, en opposition à l'étalement urbain, souvent consommateur d'espaces agricoles et naturels à forte qualité agronomique ou écologique, ou de voiries ou de réseaux nouveaux.

La conception du renouvellement urbain durable est donc fondée sur la valorisation de l'espace, et de son « potentiel d'urbanité ».

Le renouvellement urbain : une opportunité d'intégration du développement durable dans la ville

Les enjeux du renouvellement urbain durable, rappelés notamment dans la loi SRU, peuvent être synthétisés par le schéma suivant :



Ces enjeux se saisissent dès lors des piliers classiques du développement durable, et répondent à ses 5 finalités.



1^{ère} finalité : Lutter contre le changement climatique

Le projet de loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte se donne pour objectif de réduire de 40% les consommations d'énergie des bâtiments existants d'ici 2020. Le secteur du bâtiment étant le plus gros consommateur d'énergie, le programme de réduction de la consommation énergétique des bâtiments passe par un programme ambitieux de rénovation thermique et énergétique. Ainsi, les opérations de renouvellement urbain participent directement à l'atteinte des objectifs nationaux pour l'environnement.

D'autre part, par la réduction des distances de transport qu'il entraîne, le renouvellement urbain est avantageux d'un point de vue énergie-climat, en comparaison avec l'extension urbaine, car il permet de réduire la consommation d'énergie ainsi que les émissions de gaz à effet de serre.



2^{ème} finalité : Préserver la biodiversité et les ressources

À l'inverse des opérations d'extension urbaine, les opérations de renouvellement urbain permettent, par l'économie du foncier, de préserver la faune et la flore. En effet, l'étalement urbain peut entraîner la raréfaction, voire la disparition, de certaines espèces animales ou végétales.

De plus, le morcellement de l'habitat naturel induit par les opérations d'extension urbaine de type « pavillonnaire » peut être à l'origine de discontinuités des écosystèmes. Celles-ci, en empêchant le mélange des populations, appauvrissent la diversité génétique des espèces et les rendent en conséquence plus vulnérables.

L'optimisation du foncier liée aux projets de renouvellement urbain est donc conciliée avec la préservation de l'environnement (gestion des eaux pluviales, gestion saine et économe des espaces publics, préservation de la qualité de sols...) et d'un cadre de vie agréable (nature en ville, trames vertes).



3^{ème} finalité : Favoriser la cohésion sociale et la solidarité

La fragmentation de l'espace urbain, notamment dans les zones pavillonnaires en extension urbaine, n'est pas sans incidence sur la mixité sociale. L'étalement urbain n'est pas la cause principale de la ségrégation sociale, mais il y participe.

En ce sens, le renouvellement urbain met au cœur de ses préoccupations la recherche d'une nouvelle mixité urbaine, sociale et générationnelle. Ainsi, les différentes opérations de renouvellement urbain cherchent à diversifier les typologies d'habitat, diversifier les modes d'accès au logement, et renforcer les services d'accompagnement.

Enfin, en favorisant l'implantation de services et d'équipements et l'aménagement d'espaces publics, les opérations de renouvellement urbain favorisent l'animation, les échanges et la création de lien social.



4^{ème} finalité : Favoriser l'épanouissement de tous les êtres humains

La qualité de vie passe en premier lieu par le logement, qui est à la fois un marqueur social et un lieu fonctionnel.

Le renouvellement urbain permet de proposer un habitat qui réponde aux nouveaux modes d'habiter, et de créer un cadre de vie attractif (mixité fonctionnelle, espaces publics qualitatifs...).

En effet, pour atteindre sa pleine efficacité sociale et économique, la ville doit permettre d'ouvrir le champ des possibles à ses habitants ainsi qu'à l'ensemble des acteurs de son territoire. En ce sens, par la création de lieux de rencontre et de récréation, le renouvellement urbain participe à rendre la ville attrayante et agréable à vivre.

L'épanouissement de tous les êtres humains passe aussi par la capacité de chacun à se déplacer à son gré. Aussi, les opérations de renouvellement urbain sont des opportunités pour prendre en considération l'accessibilité de l'espace public et le désenclavement de certains quartiers défavorisés.



5^{ème} finalité : Permettre des modes de consommation responsable

L'utilisation de l'espace de façon à permettre des productions locales, par la protection du foncier agricole, par

exemple, ou par la prise en compte de la qualité des sols, favorise l'instauration de circuits courts de distribution aussi bien en matière alimentaire qu'en matière de produits manufacturés ou d'énergie.

En ce sens, les opérations de renouvellement urbain permettant de limiter l'extension urbaine et offrant l'opportunité de réorganiser la logistique urbaine, participent à cette finalité du développement durable.

La nécessité de dépasser le « satisfecit développement durable » a priori accordé aux projets de renouvellement urbain

Si, comme détaillé précédemment, un projet de renouvellement urbain est « a priori », plus favorable au développement durable qu'un projet d'extension urbaine, 2 éléments sont à considérer :

- ces projets sont difficiles à mener pour un certain nombre de raisons (enjeux de concertation avec les riverains, jeu complexe d'acteurs, équilibre financier...). Il existe notamment des freins sociaux à la densification urbaine en lien avec la « ville rêvée » des ménages souvent illustrée par les quartiers « pavillonnaires » ;
- les performances concrètes sur les champs du développement durable de ces projets peuvent grandement varier en fonction des orientations précises du projet et de la manière de le conduire. Par ailleurs chaque projet de renouvellement urbain doit veiller à ne pas décrocher des réalités du territoire dans lequel il s'inscrit, s'attacher à en comprendre les dynamiques et les enjeux propres.

C'est tout l'enjeu de ce cahier technique d'aller au-delà du « satisfecit développement durable » a priori décerné aux projets de renouvellement urbain, en identifiant un ensemble des pistes opérationnelles qui permettront de réaliser un projet de renouvellement urbain réellement durable.

FACTEURS ET FORMES DU RENOUVELLEMENT URBAIN

La « construction de la ville sur la ville » est une réalité aussi ancienne que les villes elles-mêmes. Ce renouvellement morphologique a été dans le passé encore plus présent qu'aujourd'hui, du fait d'une même société qui évolue et se transforme, ou de l'invasion et du remplacement par une autre, qui vient modifier et bouleverser l'espace.

Au sens large, le renouvellement urbain désigne en effet l'ensemble des transformations à l'œuvre dans le tissu urbain. Il renvoie alors à un phénomène ancien, constant, permanent, inhérent à la ville qui se traduit par deux modes de production de la ville qui ont toujours cohabité : la croissance périphérique, l'étalement urbain, un « urbanisme de créations et d'extensions » ; et le renouvellement urbain, un « urbanisme de transformation »¹. Le renouvellement urbain contient donc bien deux dimensions :

- l'une auto-produite, spontanée : par le fait de mouvements de population ou d'assimilation de cultures de l'espace urbain, mais aussi par le fait de l'initiative privée qui construit la ville dans une logique propre, au gré des opportunités, des dynamiques économiques locales ;
- l'autre dimension, plus restrictive, est celle du renouvellement urbain planifié. Elle fait référence à des interventions volontaristes en réponse à une déqualification des quartiers ou à une volonté publique d'impulser un nouveau modèle urbain.

Faits générateurs de reconstruction de la ville

Trois grandes familles de faits générateurs de reconstruction de la ville émergent d'une rétrospective rapide de l'histoire urbaine, la première relevant de la ville auto-produite, les autres de démarches volontaristes :

- **les mutations spontanées et continues** qui accompagnent les mutations sociales et économiques, comme l'afflux massif des ruraux en ville provoqué par la révolution industrielle², le passage d'une proto-industrie rurale à l'industrie de masse³, la tertiarisation comme vecteur d'une transformation des métropoles et notamment des centres historiques, les nécessaires réaffectations des industries en friche et des casernes militaires désaffectées ;
- **les évènements entraînant des démolitions de grande ampleur**, telles que des catastrophes naturelles et les guerres (1870, 1914 et les bombardements destructeurs de centres villes en 1945), auxquels on peut associer désormais les catastrophes technologiques et les phénomènes climatiques exceptionnels. Les reconstructions suite à des tremblements de terre ou incendies sont à l'origine de certains des fondements théoriques de l'urbanisme européen. En 1755, la reconstruction de la ville basse de Lisbonne selon un plan parfaitement orthogonal, inspirera bien d'autres villes (Barcelone).

1 • CHALINE Claude, La régénération urbaine, PUF, Que sais-je ?, septembre 1999

2 • en 1800, 10% de citadins, 50% en 1900

3 • Par exemple l'impact de l'industrie textile sur l'essor urbain de Tourcoing, petite ville manufacturière qui se couvre d'usines avec l'introduction de la machine à tisser



Figure 1 : Lisbonne, plan de reconstruction après le tremblement de terre de 1755 - Source : revistadiagonal

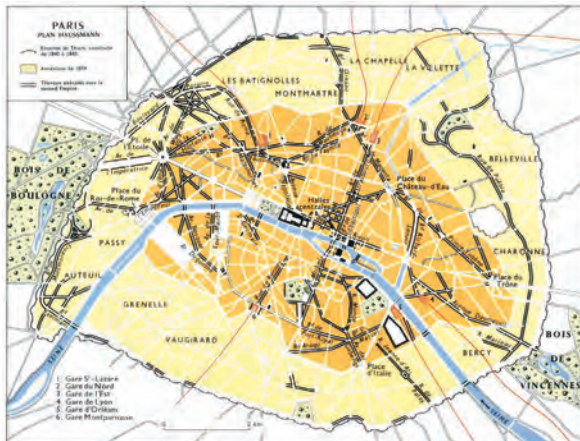


Figure 2 : Paris, Plan Haussmann © Larousse

- **Les politiques de grands travaux** aux différentes époques qui sont portées par une implication forte de l'Etat :
 - Les grands travaux haussmanniens sous le Second Empire constituent une modernisation aux arrières-pensées politiques, sécuritaires et hygiénistes. Ces transformations ont tellement marqué l'histoire urbaine de Paris que tous les courants architecturaux et urbanistiques postérieurs seront forcés de s'y référer.
 - Après la Seconde Guerre Mondiale, les idées de la Charte d'Athènes (1933) vont façonner un nouveau modèle qui se substituera aux îlots insalubres, abandonnant l'alignement sur rue, la limitation du gabarit, au profit d'espaces verts (recherche d'air et de lumière). Ce modèle est remis en cause dans les années 1970, invoquant des formes urbaines pathogènes.
 - Le mandat du Président Mitterrand est marqué par le lancement d'un programme de « grandes opérations d'architecture et d'urbanisme » portant une ambition constructrice à travers un grand nombre d'équipements culturels. Dans les quartiers a émergé le programme « Banlieue 89 » à l'instigation notamment de l'architecte Roland Castro.
 - Aujourd'hui le Grand Paris, réflexion sur le devenir de la région capitale initiée par l'Etat est concrétisé par un projet de rocade ferroviaire cadencée qui induit des pôles structurants de densité urbaine autour des nouvelles gares, et entraîne dans son sillage des projets de renouvellement et de développement des territoires impactés.

L'ère de l'intensification urbaine

Le renouvellement urbain est promu aujourd'hui sous le concept d'intensification urbaine. L'intensification se définit comme un « processus de renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité (habitat, activités, services et éléments d'aménité urbaine, qualité du cadre de vie) pour une ville plus diverse, vivante et attractive, et non d'une simple hausse quantitative des densités de population et d'emploi »⁴ (densification).

L'évolution des terminologies traduit le changement de paradigmes sociétaux qui répond aux nouveaux impératifs écologiques, économiques et sociaux. Le renouvellement urbain doit répondre simultanément aux enjeux suivants :

- l'articulation et la mixité sociale, fonctionnelle et typologique ;
- la mobilité urbaine durable passant par l'accessibilité en transports en commun ;
- la ville économe en ressources et les modes de consommation responsable ;
- la gestion durable des quartiers ;
- la résilience, ou la ville adaptable ;
- la qualité des espaces publics, des formes urbaines attractives, la présence de la nature en ville.

4 • IAU IdF, les Carnets pratiques, Comment encourager l'intensification urbaine ?, aout 2009.

Quelques concepts et paradigmes mobilisés par le renouvellement urbain

La réponse à ces enjeux induit des concepts nouveaux ou réinvestis : la question patrimoniale et l'écueil de la ville musée, le droit au soleil, le rapport entre l'espace privé et l'espace public, la ville réconciliée avec la nature, la ville poreuse, la ville frugale, la ville recyclable, auxquels participe le renouvellement urbain.

La question du patrimoine / la ville musée

De la notion de protection du patrimoine bâti (1913), à celle de périmètre de protection (1943), puis de secteurs sauvegardés (1962), de Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbanistique et Paysager (1983), aujourd'hui Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, la question du patrimoine a progressivement acquis sa dimension urbanistique.

L'enjeu idéologique de ces préservations s'est surtout manifesté dans les grandes villes européennes, notamment avec le mouvement « de réparation de la ville européenne »⁵ initié par Bologne dans les années 60, puis la transition vers « une troisième ville »⁶ qui agglomère la réhabilitation de l'existant et la création de formes nouvelles à Berlin à la fin des années 80.



Figure 3 : AVAP Annecy - Le Thiou et le palais de l'île
 Source : http://www.annecy.fr/uploads/Document/ac/8730_1389358089_2-RAPPORT-PRÉSENTATION-AVAP-Annecy-16-12-2013-OK.pdf

Le droit au soleil

Notion ancienne, la formulation du « droit au soleil » est néanmoins récente. Elle a notamment guidé l'urbanisme moderne avec le triptyque « soleil-espace-verdure » de Le Corbusier et sa célèbre « Cité Radieuse », qui alors avait vocation à faire une ville dans la ville et contribuer à l'épanouissement des habitants. D'une préoccupation hygiéniste, le soleil prend après le choc pétrolier de 1970 une dimension bio-climatique et désigne un habitat qui compose avec les éléments du climat, ou « maison solaire ».

Les nouvelles réglementations thermiques favorisent aujourd'hui l'intégration de dispositions propres au droit du soleil dans les règlements d'urbanisme pour un meilleur confort d'usage, notamment grâce à des simulations d'ombres portées.



Figure 4 : Le Corbusier - Source : <http://integrated4x.wordpress.com/2012/04/12/le-corbusier-firminy-soleil-espace-humain-verdure/>
 © Karel Vandenhende

Le rapport public/privé ou la ville comme mise en scène de ce rapport

C'est de la rue que découle la distinction privé/public et donc la définition même des espaces publics⁷. « Espace de contact », « espace de spectacle », « espace de circulation »⁸, les définitions de la rue, et des espaces publics, ont évolué avec les villes.

L'expression « espaces publics » naît dans les années 1970 et englobe tous les espaces libres affectés à des usages publics collectifs et qui permettent des pratiques sociales. Le rôle clé des limites entre espace privé et espace public émerge dans le cadre de la rénovation des grands ensembles, en réaction à l'espace distendu et indéterminé dans lesquels les immeubles sont posés. Recréer de l'urbanité dans les cités passe par la résidentialisation des immeubles ou la restauration de « l'intimité résidentielle ».



Figure 5 : Chateaudun - Source : <http://www.ville-chateaudun.fr/Au-quotidien/Politique-de-la-Ville/L-avancement-des-travaux> - © Inovagora

5 • « Bologne face à son patrimoine, une nouvelle culture urbaine », L. Cervellati, éditions du seuil
 6 • « La troisième ville » Françoise Choay
 7 • Thierry Paquot, *L'Espace Public*, 2009
 8 • Françoise Choay, *Espacements*, 2003

La ville poreuse réconciliée avec la nature

Le concept de ville poreuse⁹ s'appuie sur le principe d'une ville dense de lieux significatifs, qui se transforme par stratification et qui accueille les héritages de chaque génération, où le système de mobilité est efficace, une ville qui donne de l'espace à l'eau, où la biodiversité se diffuse et les parcs ne se séparent pas.

Le projet de ville poreuse concerne, pour cette raison et en premier lieu, le support au sens large de sa définition : le territoire et sa forme. Les réseaux (hydrographiques, d'espaces verts, parcours, transport...) et leur accessibilité tiennent dès lors une place prépondérante.

Pour développer les performances des métropoles du 21^{ème} siècle, le renouvellement urbain contribue à construire le support environnemental, infrastructurel et urbain pour que le cadre de vie de tous les habitants s'améliore.



Figure 6 : La ville poreuse - Source : http://www.citechailot.fr/data/expositions_bc521/fiche/22813/di_ville_fertile_bd_41871.pdf
© Cité Chaillot

La ville frugale / légère

La notion de ville durable serait aujourd'hui engoncée dans ses propres contradictions, ne parvenant pas à concilier durabilité, désirabilité et finançabilité.

L'alternative proposée par le principe d'une ville frugale¹⁰ cherche à offrir plus de satisfaction en utilisant moins de ressources. Elle serait donc à la fois désirable et compatible avec les capacités financières, aujourd'hui réduites, des collectivités et des particuliers.



Figure 7 : L'équation de la ville frugale - Source : <http://www.groupechronos.org/blog/la-ville-frugale-note-de-lecture> - © Jean Haëntjens
www.groupechronos.org

La ville recyclable

Passer de la seule réduction de l'impact négatif sur l'environnement à la création d'un impact positif sur l'humain, l'économie et l'environnement, telle est la logique de la démarche positive Cradle to Cradle (C2C®)¹¹.

Ce concept d'éthique environnementale invite à repenser de fond en comble la production industrielle, en faisant de l'écoconception une priorité. Objectif : recycler les matériaux jugés sains et ne plus polluer. Comment ? En fabriquant des produits qui ne passent plus du berceau à la tombe (*cradle to grave*), mais empruntent plutôt un cycle de vie circulaire continu allant du berceau au berceau (*cradle to cradle*).



Figure 8 : Bâtiment BSH Amsterdam - Source : <http://www.demainville.com/cradle-to-cradle-selon-steven-beckers-ne-jetez-plus-innovez/>
© Delta Development Architectes McDonough&Partners&N30

La « désurbanisation » / « Shrinking city »

Malgré des perspectives de croissance démographique mondiale, et notamment urbaine (en 2030 on estime que 4,9 milliards de personnes vivront dans des villes), des centaines de villes ont enregistré des pertes de population au cours des 50 dernières années.

Des « villes en décroissance » ou « shrinking cities » qui doivent s'adapter à cette désurbanisation, dont les causes peuvent être variées (déindustrialisation, immigration, vieillissement de la population...). L'enjeu est de repositionner ces territoires désertés en retrouvant une certaine attractivité et recréant un lien entre la ville et ses habitants¹².

La désurbanisation, si elle peut avoir des conséquences catastrophiques, peut aussi se révéler être une opportunité pour reconstruire la ville sur elle-même et penser un nouvel urbanisme plus écologique.



Figure 9 : Cité du design St Etienne
Source : <http://insitu.revues.org/docannexe/image/206/img-3.jpg>
© The Architectural Review, 5 novembre 2009

9 • Bernardo Secchi et Paola Viganò
10 • Jean Haëntjens, La ville frugale
11 • William McDonough & Michael Braungart
12 • C'est l'objet du projet « Shrinking-cities.com » lancé par la Fondation Culturelle Fédérale Allemande en 2002. Voir aussi les travaux de Ghost City Lab.

ÉLÉMENTS DE CADRAGE : DISPOSITIFS ET CADRE LÉGISLATIF EXISTANTS

Dispositifs et programmes nationaux

Dispositifs visant les quartiers de grands ensembles

Le PNRU Programme National de Rénovation Urbaine (2000-2013) et le NPNRU Nouveau programme de renouvellement urbain (2014-2020).

Lancé en 1999, le Programme National de Rénovation Urbaine envisageait de mobiliser 5 milliards d'euros entre 2000 et 2006 et concernait 80 quartiers en Zones urbaines sensibles (ZUS). En 2003, avec la loi Borloo, ce programme est prolongé.

Le Programme National de Rénovation Urbaine, structuré par l'objectif de réduction des écarts entre territoires

et donc de rétablissement d'une certaine mixité sociale au sein des ZUS, a été confié à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qui disposait de 12 milliards d'euro sur la période 2004-2013 pour mener à bien son projet.

À la suite de la concertation nationale lancée entre octobre 2012 et janvier 2013 (« Quartiers : engageons le changement ! »), le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) est lancé, et sera une partie intégrante des « nouveaux Contrats de Ville ». Il s'agit d'un cadre partenarial à l'échelle intercommunale autour duquel l'ensemble des acteurs pourra se mobiliser efficacement en faveur d'un projet territorial cohérent.

Le financement global atteindrait 20 milliards d'euros dans le cadre du NPNRU, 5 milliards d'euros alloué à et distribué par l'ANRU, en fonction d'une géographie prioritaire recentrée sur les quartiers les plus en difficulté.

Les Programmes d'Intérêt Général (PIG)

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements. Sous l'impulsion politique de la collectivité

territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat, voire à défaut, sur décision propre de l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire.

Dispositifs visant le tissu ancien

Défini en 1970, le dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre vise à remédier à l'insalubrité par acquisition publique. Lorsque des terrains ou immeubles sont impropres à l'habitation, une opération publique visant à protéger, reloger et in fine améliorer des conditions de vie des habitants, peut être lancée – en général via une déclaration d'utilité publique.

La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Il s'agit d'opérations d'aménagement foncier qui permettent aux collectivités publiques de réaliser de grands travaux de réhabilitation. Ce dispositif s'inscrit donc dans une volonté d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne. À la différence des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) – souvent couplées aux ORI –, ces opérations n'ont pas un caractère incitatif et financier.

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) – créées en 1977 et définies par l'article L303-1 du Code de la construction et de l'habitation – sont le principal outil utilisé pour la réhabilitation de centres urbains et de bourgs ruraux. Les OPAH-RU spécifiques au renouvellement urbain bénéficient de subventions importantes de l'ANAH, qui permettent de réaliser les études nécessaires au projet et de concrétiser l'opération.

Les procédures OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) a été instauré par la loi de « mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009. Il concerne à la fois les quartiers anciens dégradés qui présentent une concentration élevée d'habitat indigne avec une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, et les quartiers anciens dégradés dans lesquels le taux de logements vacants est élevé.

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont été mises en place par l'article 28 de la loi Grenelle II. Il s'agit de servitudes d'utilité publique – ayant remplacé les ZPPAUP – qui doivent favoriser de manière durable la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces.

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat Entré dans sa phase opérationnelle le 19 septembre 2013, le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH) entend encourager les travaux de rénovation énergétique des bâtiments existants. Trois principaux modes d'action sont mis œuvre :

- la communication auprès du public, notamment au travers des « Points Rénovation Info Service » (PRIS) et du « Guichet Unique » ;
- le renforcement et l'élargissement des financements : renforcement des subventions et aides de l'ANAH, création d'une prime exceptionnelle ;
- la qualification des entreprises et artisans : promotion de la qualification « Reconnu Garant de l'Environnement », éco-conditionnalité du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro.

Dispositifs visant le développement commercial et artisanal¹³

Le Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) est un outil mis en place principalement en milieu rural, permettant de financer des opérations de création, de modernisation, d'adaptation ou de transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services. L'objectif est de développer ou à minima de préserver un tissu d'entreprises de proximité. Depuis 2003, une aide particulière est accordée aux commerces culturels de proximité afin de les aider à s'implanter et/ou à se développer.

Quelques exemples de dispositifs à l'étranger	REX
<p>Des structures compactes ad hoc pour conduire les démarches de renouvellement urbain</p> <p>À Porto (Portugal), une structure publique locale Porto Vivo SRU associant l'Etat à 60% et la Ville à 40% mène les actions de renouvellement urbain du vieux Porto. Elle intervient à la fois comme Médiateur entre propriétaires bailleurs, loueurs et investisseurs privés, pour déterminer la stratégie et le programme pour chaque immeuble, pour rechercher des financements ainsi que sur les questions juridiques. Elle peut aussi mobiliser un pool d'experts (professeurs, avocats, entrepreneurs, anciens hommes politiques).</p>	<p>Une stratégie nationale de renouvellement urbain des quartiers sensibles avec investissements massifs limités dans le temps en Grande-Bretagne</p> <p>La Grande Bretagne a mis en œuvre dans les années 2000 une politique ambitieuse de régénération urbaine destinée aux quartiers les plus déshérités bénéficiant « de moyens financiers et de soutiens politiques inédits qui l'a fait sortir du registre symbolique ».</p> <p>Il s'agit là d'un exemple de réussite - les objectifs de réduction des écarts entre les quartiers sont globalement atteints : réduction de moitié des écarts pour les cambriolages, de plus d'un tiers en matière de réussite scolaire et de quelques points pour le chômage.</p>
<p>Le programme REVIT (Revitalisation de Friches industrielles) entre 2003 – 2007 (www.revit-nweurope.org/)</p>	
<p>La priorité majeure de REVIT était de faciliter la coopération entre 6 villes européennes afin de réhabiliter durablement les friches industrielles. La revitalisation des anciennes friches concerne une ancienne gare de marchandises à Stuttgart, des sites industriels et portuaires à Nantes et Medway, des mines de charbon à Torfaen, une ancienne usine textile à Tilburg et le quartier Hart van Zuid à Hengelo.</p> <p>L'objectif principal de ce programme est de développer les coopérations entre les villes et les échanges d'expérience autour de trois thèmes principaux : la recherche d'instruments et de méthodes de régénération, la recherche de nouvelles techniques de financement en s'inspirant des PPP, et enfin la préservation et la réutilisation du patrimoine industriel en conformité avec la préservation de l'environnement.</p>	
<p>Les IBA allemandes (Internationale Bauausstellung)</p> <p>Avec l'émergence de la question des villes en décroissance, est organisée la première IBA à l'échelle la Saxe-Anhalt (2000 – 2010): l'IBA Stadtumbau (ville de Halle). Halle, au cœur de l'ex RDA, a vu ses quartiers de grands ensembles typiques de l'ère communiste, tout comme ses quartiers historiques, se vider après la réunification. L'IBA a impulsé une stratégie d'accompagnement de la décroissance à travers l'organisation d'évènements festifs (fête de la musique, journée porte ouverte), un accompagnement des propriétaires pour la réhabilitation de leurs biens, et la réalisation de petits aménagements qui induisent un changement d'image progressif.</p>	<p>Les villes en réseau : le réseau Urbact</p> <p>Le réseau Urbact, programme de l'Union Européenne, réunit 300 villes de 29 pays autour du développement urbain durable dont : Bayonne (France), Anderlecht (Belgique), Delft (Pays-Bas), Kilkenny (Irlande), Freiberg (Allemagne), Budrio (Italie), Almeria (Espagne), et Veria (Grèce). Au sein de ce réseau, le programme LINKS s'intéresse aux quartiers historiques comme supports de développement durable et écoquartiers de demain, puisque le centre ancien de la ville européenne réunit les critères de la ville compacte et possède une urbanité intrinsèque.</p>

13 • Voir aussi : Cahier technique Activités économiques R. 8101

Cadrage législatif

50 ANS DE POLITIQUE DE LA VILLE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les premières politiques de régénération urbaine prennent place dans les années 1950, d'abord dans un objectif de résorption de l'habitat insalubre. Les ZUP sont créées en 1957 pour accélérer la production de logement social. Quelques années plus tard, le renouvellement urbain devient un moyen de restauration du patrimoine bâti. En effet, en 1962, la loi Malraux se concentre sur les quartiers historiques anciens et met en place la procédure des secteurs sauvegardés.

En 1967, la *Loi d'Orientation Foncière* institutionnalise un urbanisme de planification en distinguant le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et le Plan d'occupation des sols (POS), qui fixe des règles contraignantes cohérentes avec le schéma directeur. Le contexte de désindustrialisation des années 1970 réoriente l'action vers les banlieues industrielles des grandes agglomérations et sur les quartiers majoritairement constitués de logements sociaux qui connaissent de plus en plus de difficultés. En 1973, la circulaire Guichard met fin à la construction des grands ensembles. En 1982, le rapport Bonnemaison préconise alors une politique de prévention s'appuyant sur le tissu urbain existant. La politique de la ville va s'attacher à enrayer les processus de disqualification sociale qui en découle, afin de « revaloriser les zones urbaines en difficulté et réduire les inégalités ».

Dans les années 90 sont lancés les grands projets urbains et les contrats de ville, qui vont concerner à la fois le bâti, mais aussi l'insertion et l'animation sociale des quartiers. Les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) sont créées en 1993, les Zones Franches Urbaines (ZFU) et Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) en 1996.

Progressivement, le terme de renouvellement urbain est associé aux problématiques de développement durable. La *loi Solidarité et Renouvellement Urbain* (SRU) du 13 décembre 2000 marque une rupture et met l'accent sur deux principaux aspects : la question de la mixité sociale et le renouvellement urbain, que l'on oppose dorénavant à l'étalement urbain.

La dimension sociale du renouvellement urbain est davantage mise en avant avec la *loi d'Orientation et de Programmation pour la ville et la rénovation urbaine* (dite loi Borloo) de juillet 2003, dans la mesure où elle intègre la question de l'emploi. Elle crée le Programme National pour le Renouvellement Urbain (PNRU) ainsi que l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), qui met alors l'accent sur la construction et la rénovation au cœur des quartiers. L'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des Chances créée en 2006 renforce encore la dynamique sociale de la politique de la ville.

Aujourd'hui, ce sont les grandes lois environnementales qui impactent les politiques de renouvellement urbain. Afin de lutter contre la réduction de la biodiversité, les lois Grenelle de 2007 et 2010 énoncent le principe d'un urbanisme durable.

Éléments sur les orientations actuelles de la politique de la ville

Tout au long de son développement, la politique de la ville a été marquée par des lois ou des plans, et a souvent évolué par « à coups » en réaction à des phénomènes de société. Dans un contexte de crise du logement et d'émergence du processus d'exclusion dans certains quartiers, deux évolutions récentes marquent la politique de la ville :

- la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, entrée en vigueur le 21/02/14 ;
- la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, entrée en vigueur le 24/03/14.

La Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

L'objet principal de la loi est la poursuite de la rénovation urbaine, le recentrage des crédits de politique de la ville sur un nombre restreint de territoires et la lutte contre les discriminations.

Cette réforme propose en parallèle de revoir en profondeur les instruments de la politique de la ville, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique, la concentration urbaine de pauvreté, pour remédier au saupoudrage inefficace des moyens dénoncé par la Cour des Comptes en 2012. Elle inscrit également le principe d'une co-construction de la politique de la ville avec les habitants, qui participeront notamment à la réflexion autour des projets de renouvellement urbain.

La loi met en place un contrat de ville unique qui traitera à la fois des enjeux de cohésion sociale, de transport, de renouvellement urbain et de développement économique. Il doit permettre de mobiliser l'ensemble des politiques publiques sectorielles pour rétablir l'égalité dans les quartiers prioritaires.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Les principaux apports du projet de loi ALUR sont :

- l'amélioration des rapports entre bailleurs, locataires et professionnels de l'immobilier ;
- la lutte contre l'habitat indigne, la prévention de la dégradation des copropriétés et l'aide aux copropriétés en difficulté ;
- la création d'un cadre pour l'habitat participatif, qui représente une alternative viable entre le logement individuel et l'habitat collectif ;
- la modernisation et le renforcement des outils inter-communaux et communaux d'urbanisme et de politique foncière, pour permettre une transition écologique des territoires, avec comme mesure phare le transfert de la compétence d'élaboration du PLU au niveau inter-communal (PLUi) qui doit donner aux élus les moyens de stopper l'artificialisation des sols et la consommation excessive d'espaces naturels et agricoles ;
- le développement de la concertation et de la participation du public dans les décisions relatives à l'urbanisme notamment leur extension aux opérations privées ;
- l'extension du droit de préemption : la loi l'étendrait à tous types d'immeubles, permettrait sa délégation aux organismes agréés visés aux articles L. 365-1 et 2 du code de la construction et de l'habitation, tandis que les EPCI compétents en matière de PLU se verraient reconnaître une compétence de plein droit.

L'introduction de dispositions sur la connaissance des risques de pollution des sols dans les documents d'urbanisme.

RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES

LES CAHIERS TECHNIQUES DE L'AEU₂

L'ADEME édite une collection de cahiers techniques au-delà des thématiques actuelles du guide « Réussir la planification et l'aménagement durables » :

- Cahier « **Ambiances Urbaines** » (Réf : 7590)
- Cahier « **Mobilité** » (Réf : 7589)
- Cahier « **Activités Économiques** » (Réf : 8101)
- Cahier « **Ecosystèmes dans les territoires** » (Réf : 7592)
- Cahier « **Climat et Energie** » (Réf : 7588)
- Cahier « **Construire la ville sur elle-même** » (Réf : 7591)
- Cahier « **L'AEU₂ pour une approche en coût global dans les projets d'aménagement** » (Réf : 8415)

Ces cahiers sont à destination des professionnels, qu'ils soient urbanistes, architectes, bureaux d'études ou techniciens des collectivités désireux d'approfondir leurs connaissances et leurs compétences dans une thématique particulière. Ils ont vocation à proposer des pistes de travail techniques et opérationnelles et faciliter ainsi la mise en œuvre de principes d'aménagement durable.

Ces cahiers ont pour objectif de capitaliser pour chaque sujet et en lien avec les autres, les outils, méthodes et exemples dans les projets d'aménagement, les projets urbains et de territoire.

ISBN 978-2-35838-566-4

