

Commune de Wittenheim

Etude d'aménagement et de programmation
Place de Thiers et
Secteur «Hinter den Gaerten»

Janvier 2005 - Document de synthèse

Contexte

La ville de Wittenheim sera desservie par le tram en 2010. L'avant-projet sommaire prévoit l'implantation de la station de desserte du principal espace public de la commune, la Place de Thiers, au nord de celle-ci, dans une emprise en limite de l'opération d'aménagement «Hinter den Gaerten» (nom du lieu-dit).

La municipalité s'interroge sur l'opportunité d'une telle implantation. Celle-ci est motivée par la difficulté géométrique d'implanter la station sur la place tout en préservant son mode de fonctionnement actuel, et par le souci de lui apporter néanmoins une desserte significative pour le tram.

La municipalité souhaite approfondir l'examen de deux solutions alternatives à l'avant-projet existant :

- l'implantation de la station du tram sur la place la meilleure, si elle était rendue possible. Cette solution implique en revanche de pousser plus dans le détail la remise en cause globale du fonctionnement de la place (en particulier pour ce qui concerne l'organisation de déplacements urbains).
- L'implantation de la station plus nettement au cœur du futur îlot «Hinter den Gaerten» constituerait une solution non dépourvue d'attrait, puisque la station pourrait alors former le cœur

de l'aménagement de ce nouvel espace.

D'un autre côté, l'engagement d'une réflexion apparaît de toute façon nécessaire pour clarifier le devenir de la place de Thiers, dont le fonctionnement, l'attractivité et le statut sont à redéfinir dans la perspective de l'aménagement du tram. Enfin, l'opportunité de réaliser une opération immobilière au Nord de la place nécessite de mener une démarche quant aux programmes à développer sur l'espace «Hinter den Gaerten», conjointement aux réflexions sur l'emplacement de la station de tramway et sur l'aménagement de la place.

Problématique générale

La réflexion à développer sur le site concerne deux sujets distincts, entretenant l'un avec l'autre des liens étroits :

1- le traitement de la place nécessite l'engagement d'une réflexion sur le fonctionnement et sur la physionomie du principal espace public de la commune et des possibilités d'insertion de la station de tram.

2- La réflexion sur l'espace «Hinter den Gaerten» porte sur les orientations de programmation urbaine telles quelles pourront être affinées dans le cadre d'une future étude de faisabilité de ZAC : SHON développée en logements, équipements, commerces, activités, surfaces d'espaces publics et

terrains privés.

Cette réflexion prendra en compte l'implantation ou non de la station au sein de cet espace.

Les objectifs de l'étude se résument

1- Insérer la station de tramway dans la place de Thiers

et au delà

Réfléchir au devenir de la place de la ville

2- détailler le programme du secteur Hinter den Gaerten

Compte tenu de l'aménagement du tramway (échéance 2010) et des objectifs de développement de la ville (PADD notamment).

Le présent rapport reprend de façon succincte et récapitulative les différents éléments présentés lors des commissions urbanisme dont la première portait sur le diagnostic et les suivantes sur des propositions d'aménagement pour la place de Thiers et le secteur «Hinter den Gaerten».

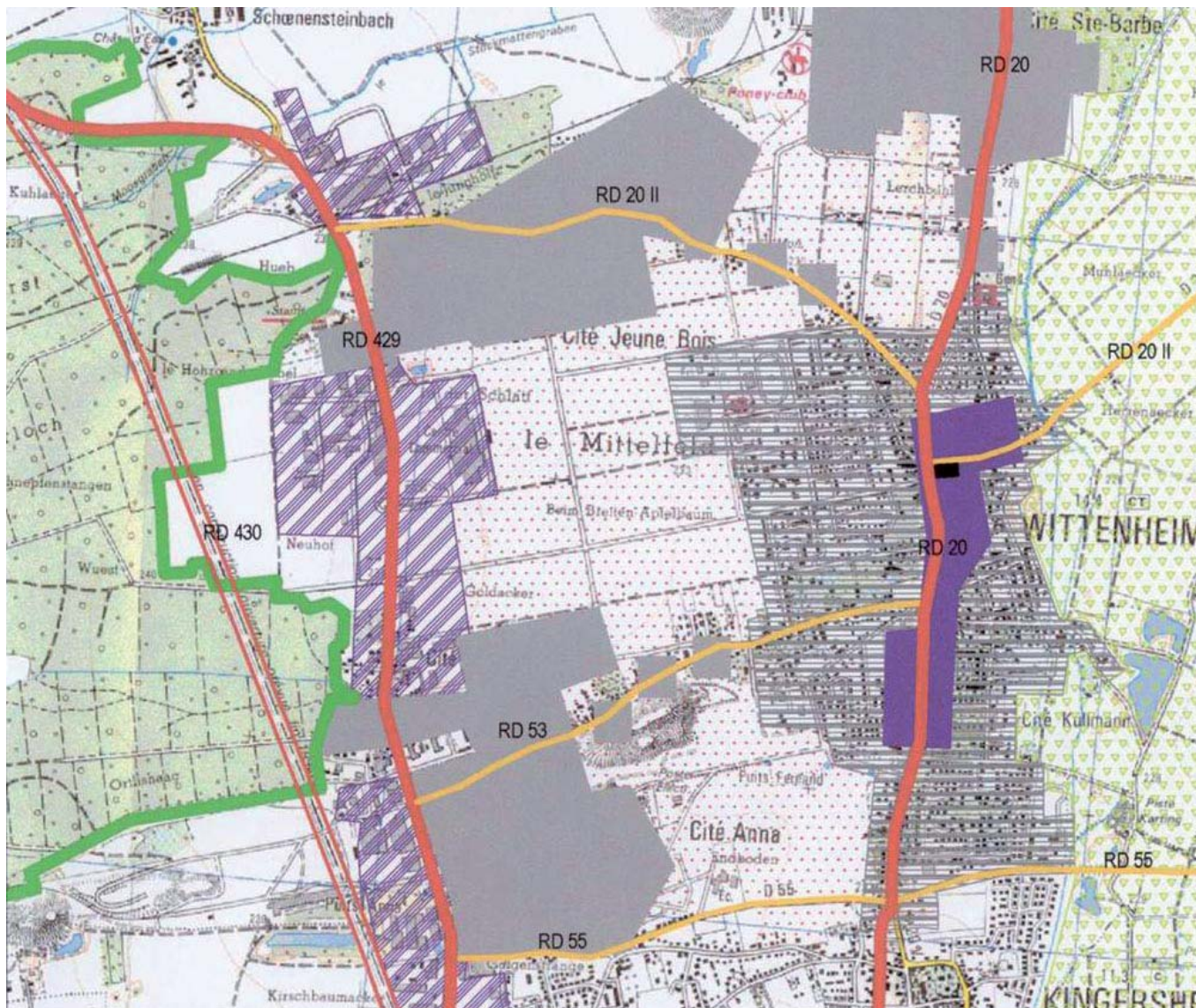
1- Contexte urbain et de développement général de la commune

Comportant également une
approche de déplacements et du
réseau des transports en commun.

2- Place de Thiers

3- Le secteur «Hinter den Gaerten»

MORPHOLOGIE DE LA VILLE : LES GRANDS ENSEMBLES BATIS ET PAYSAGERS



Le contexte actuel et futur montre les projets en cours sur la commune ainsi que la structure de la ville et les conséquences quant au développement.

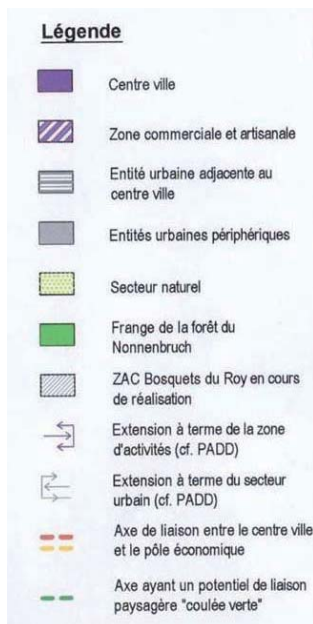
Le centre ville est tout en longueur autour de la RD 20, les quartiers se sont développés de par et d'autre, la zone commerciale s'est construite autour de la RD 429 et des entités périphériques sont disséminées sur le ban communal.



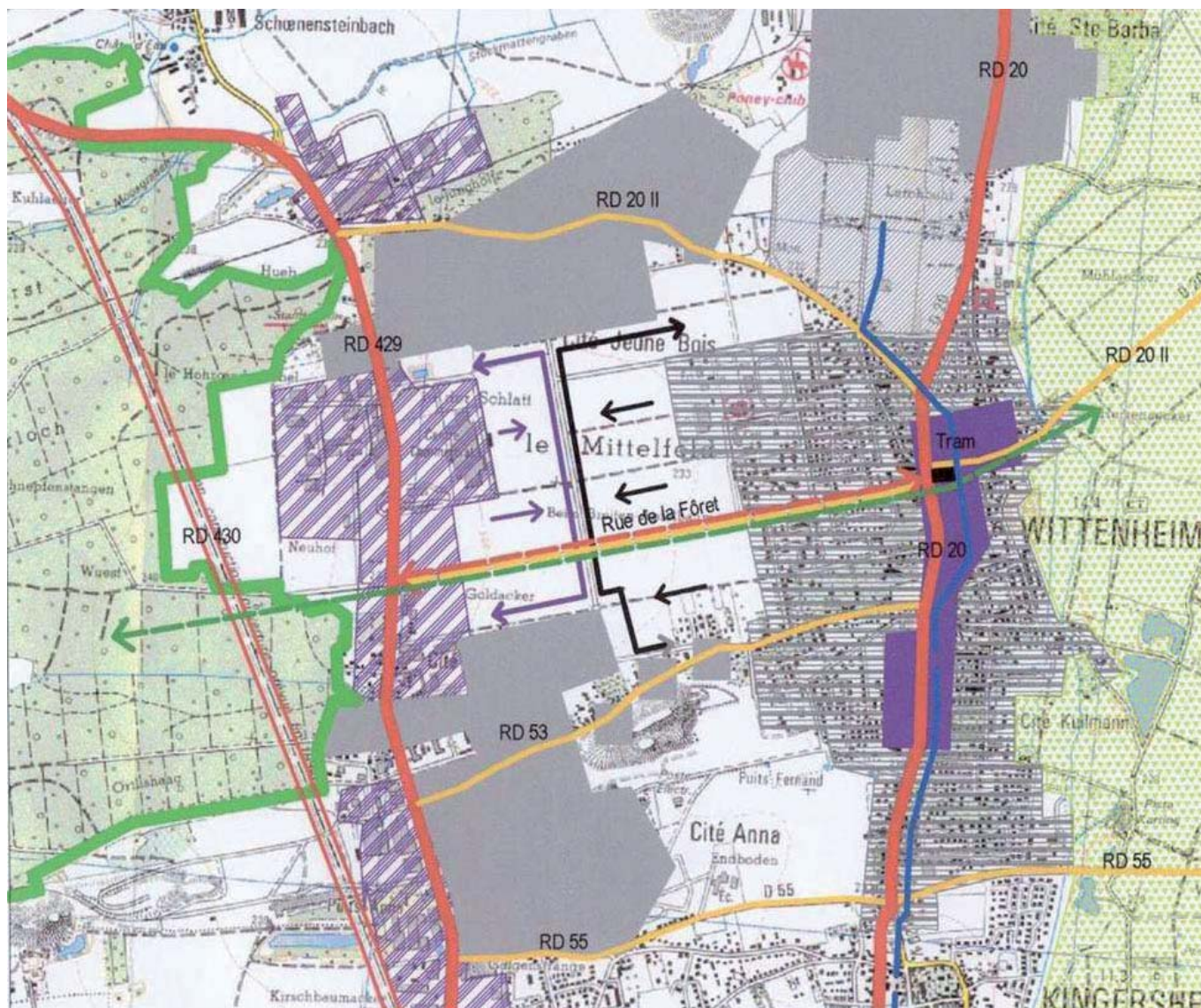
OBJECTIFS

A l'échelle de la commune, les objectifs se traduisent par un renforcement de l'orientation Est-Ouest intégrant la rue de la Forêt dans l'aménagement de la place en tant que :

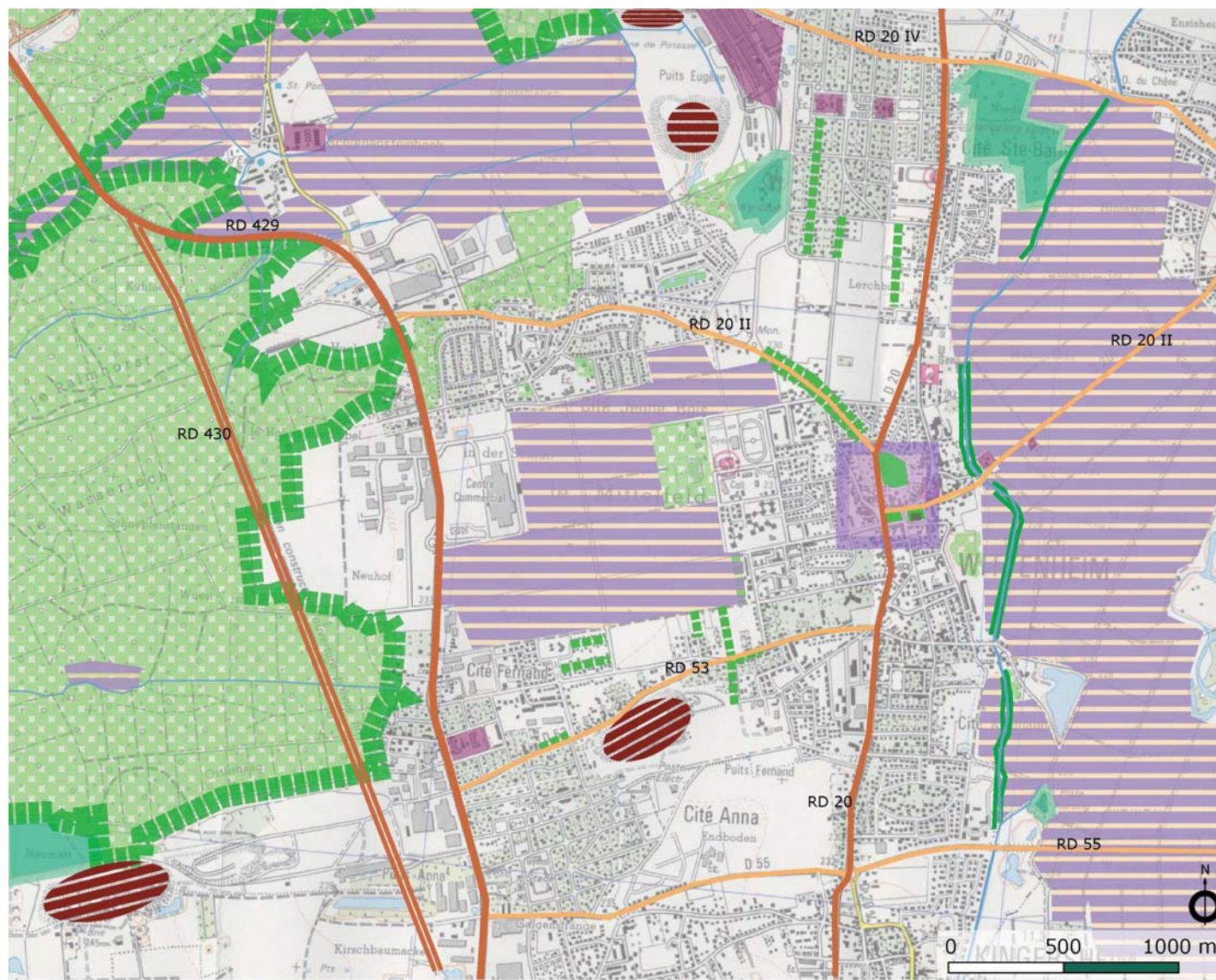
- axe de liaison entre le centre ville et le pôle économique,
- support d'accroche et d'orientation du centre ville vers la partie Ouest de la ville,
- support structurant des développements urbains et économiques futures.



LES PRINCIPAUX PROJETS DE LA VILLE ET LES ENJEUX SUR LE CENTRE VILLE



CONTEXTE PAYSAGER



De grandes unités paysagères divisent le territoire communal avec de part et d'autre du tissu urbain principal la forêt du Nonnenbruch et la plaine de l'III.

Au regard de ces éléments il apparaît que des liaisons écologiques et paysagères sont possibles entre ces deux unités, à travers le tissu urbain dont la place de Thiers serait un maillon de ces liens verts.

Légende

-  Boisements perceptibles - Forêt du Nonnenbruch et bosquets
-  Lisières forestières et ripisylves
-  Champs visuels ouverts - terres agricoles: culture céréalière, prairie, ...
-  Zone naturelle permettant l'accueil d'activités de loisirs
-  Continuité paysagère - plantation d'arbres le long de voie
-  Centre ville - place de Thiers et Hinter den Gaerten
-  Eléments marquant du paysage - terrils
-  Eléments marquant du paysage - constructions à caractère historique

PLACE DE THIERS : LIEU DE CONVERGENCE DES AXES DE CENTRALITE

OBJECTIFS

- Développer l'effet de centralité le long de la rue de Saint-Cloud, rue de la Forêt et l'axe du tram (secteur Hinter den Gaerten)

- Affirmer et transcrire dans l'aménagement de la place son rôle d'articulation des différents axes de centralité : articulation des fonctions et des échelles spatiales

→ plaque tournante dans la gestion des déplacements et des flux,

→ lieu de respiration par rapport à l'effet dynamique des axes.



ENJEUX PAYSAGERS

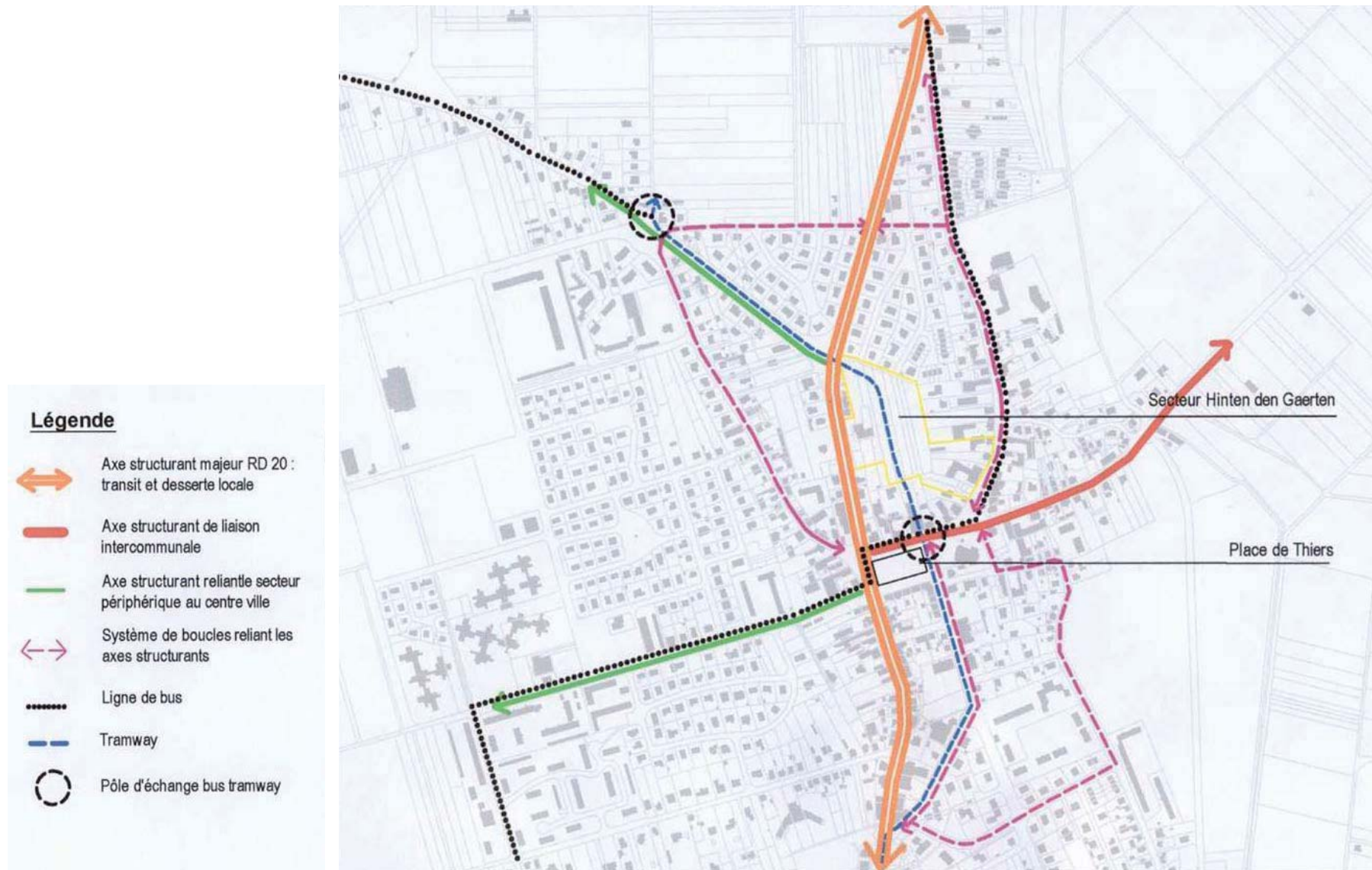


- Traiter la place de Thiers comme une seule unité sur laquelle se disposent les éléments : église, arbres remarquables, station tram, ...
- Coulée verte passant par la place de Thiers
- Prolonger les espaces verts le long des voies : plantation d'arbres d'alignement

Légende

-  Arbres place de Thiers - Pins, Cèdre, Tulipier de Virginie, Bouleaux, Frêne souffrant d'un manque d'eau
-  Fruitiers Hinter den Gaerten - Mirabelliers, pommiers, pêchers, ... + noyers en limite Sud
-  Massifs végétaux - arbres et arbustes
-  Parterres engazonnés
-  Arbres d'alignement - plantation d'arbres des deux côtés de la voirie
-  Tissu pavillonnaire - jardin privatif décoratif et potager
- Traitement des espaces**
-  Carrefour surdimensionné - voiries très larges, îlots directionnels, ...
-  Stationnement
-  Rue de Saint-Cloud - voirie très large sans bande cyclable avec un tissu urbain décousu

PLACE DE THIERS : RESEAU VIAIRE ACTUEL ET RESEAU TC PROJETE A ECHEANCE 2010



PLACE DE THIERS : CIRCULATION ET STATIONNEMENT AUTOUR DE LA PLACE (contraintes du réseau TC 2010)



OBJECTIFS

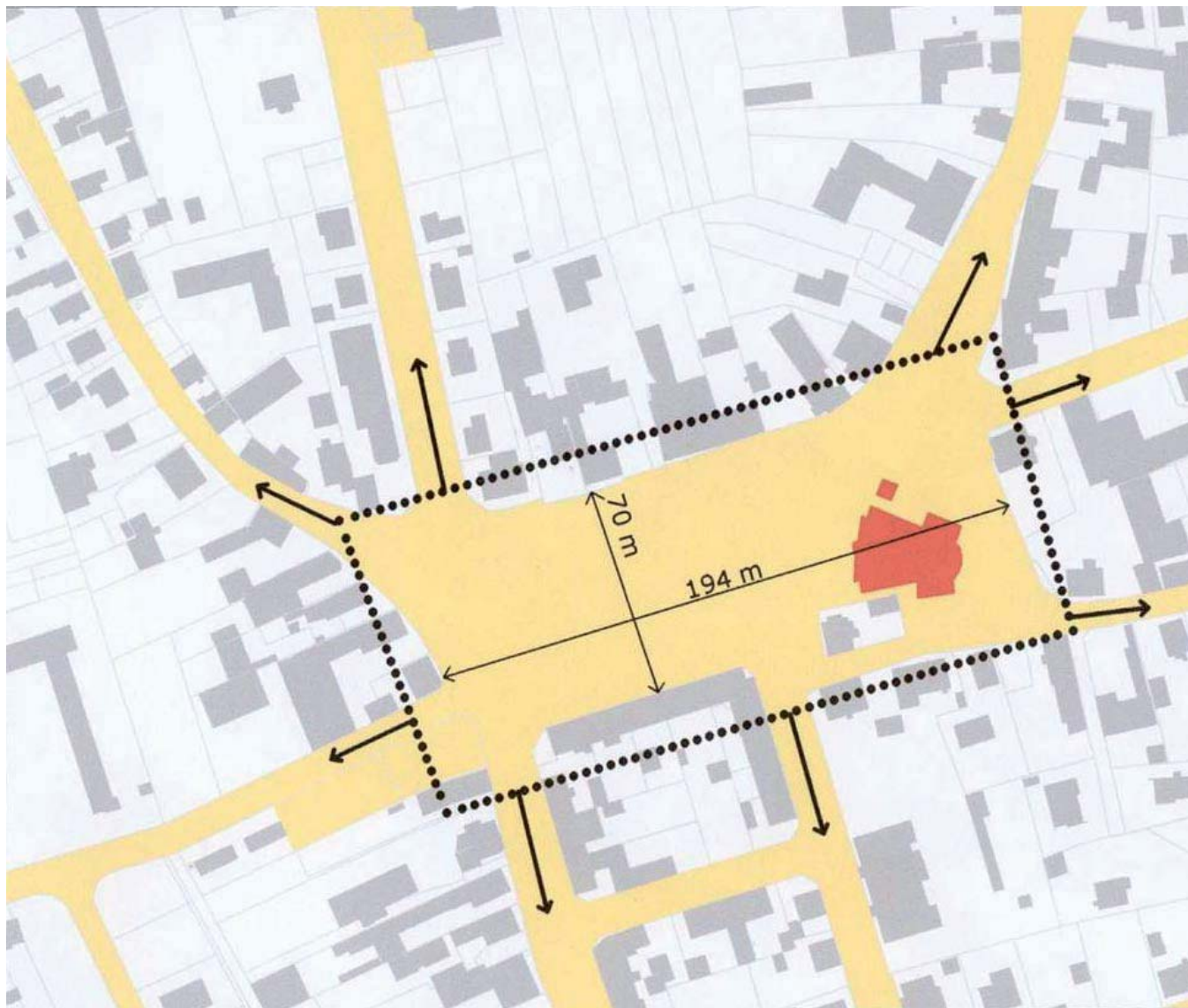
- Réaménager certains carrefours
- Aménager un nouvel accès à partir de la rue de Saint-Cloud vers la poste et le futur commissariat
- **Supprimer la rue de l'Abbé Merklen et les tourne à droite et à gauche à partir de la rue de Kingersheim** (assurer la livraison des commerces). Ceci permet aussi de créer un espace convivial pour les piétons (qui se déplacent entre la station de tram et la rue de Kingersheim) et un lieu d'extension des commerces : terrasse de restaurant, de café, etc, pour l'animation de la place. L'insertion de la station de tram dans la place sera dans ce cas facilitée.
- **Supprimer le carrefour Merklen/ Maréchal de Lattre de Tassigny** : éviter la formation de trois carrefours consécutifs situés à 50m environ les uns des autres.
- **Supprimer le tronçon de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny situé entre la place et l'église** pour faciliter les déplacements piétons à proximité de la station. Les rues du Clocher et du Bourg constituent une excellente alternative de circulation autour de la place.
- Maintenir l'offre de stationnement autour de la place, et relocaliser les places officielles éventuellement supprimées.



2- Place de Thiers

DIAGNOSTIC

LES LIMITES DE PLACE



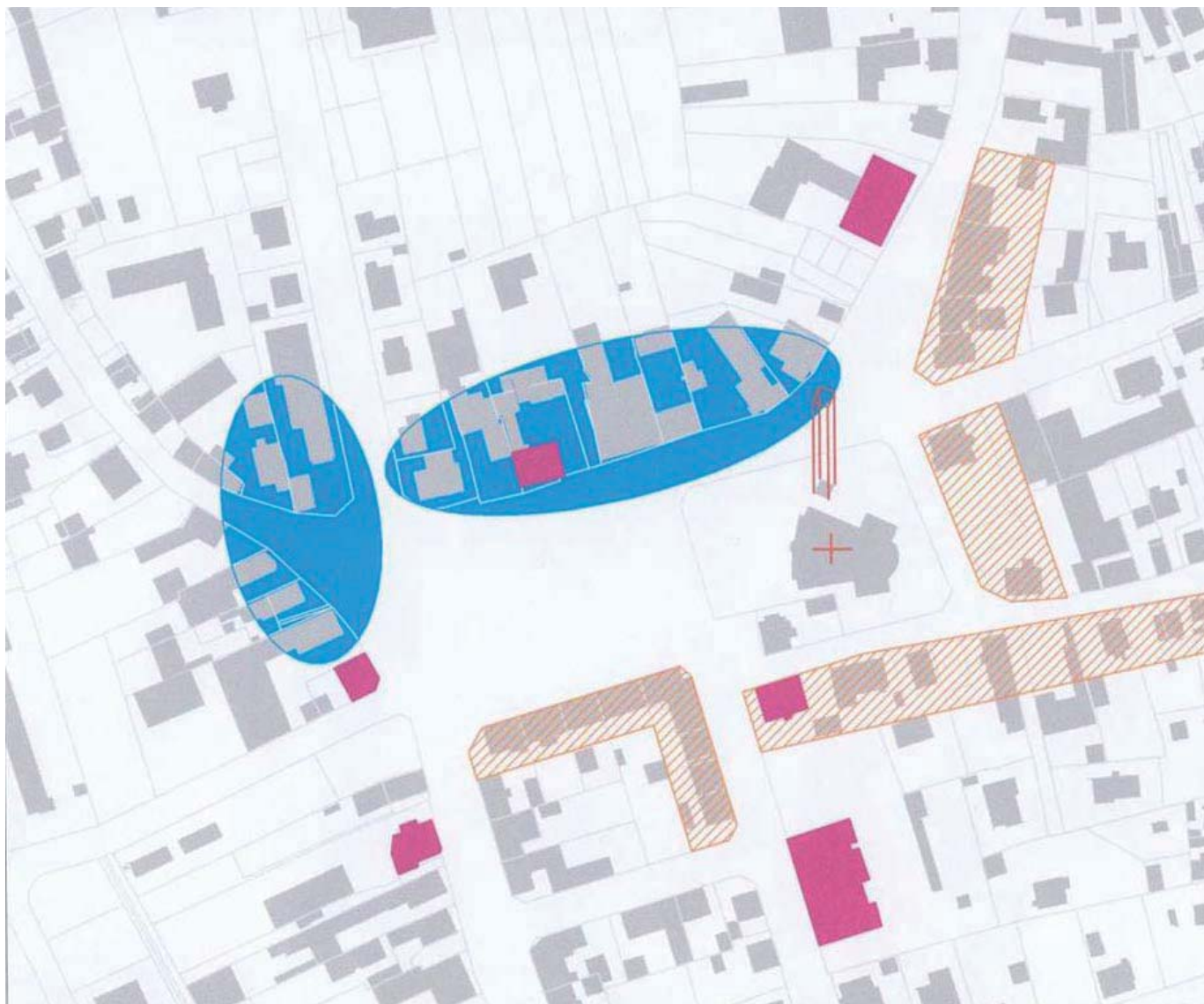
Faisant abstraction de l'emprise des voiries autour de la place de Thiers, on ne peut que constater que le surdimensionnement de celles-ci, des carrefours et l'emplacement du stationnement limite considérablement l'espace de la place de Thiers où la circulation routière est prépondérante.

Délimiter ces emprises de façon plus rationnelle permet d'envisager de créer un espace où toutes les circulations se côtoient, mais également où la place devient un lieu de rencontre.





L'ENVIRONNEMENT BÂTI DE LA PLACE

La structure du bâti autour de la place se distingue de deux manières : un tissu cohérent par une façade homogène côté Sud et une façade «décousue» côté Nord où se succèdent maisons, garages, pignons, clôture.

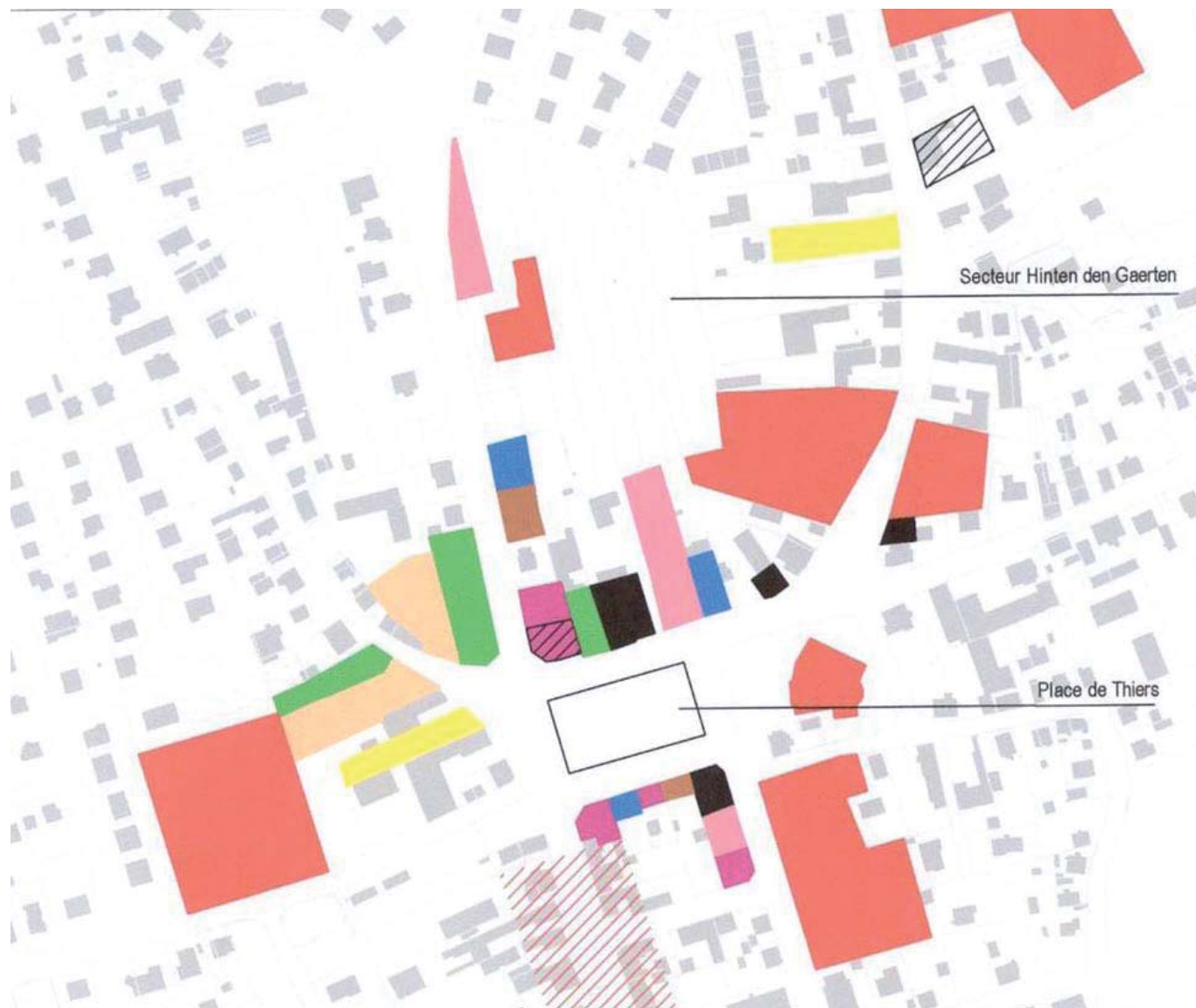
La diversité des fonctions autour de cette place renforce aussi l'hétérogénéité de l'ensemble.



Légende

-  Bâti singulier
-  Ensemble cohérent
-  Clôcher de l'église, point d'appel
-  Façade peu structurée

LES FONCTIONS EXISTANTES AUTOUR DE LA PLACE DE THIERS

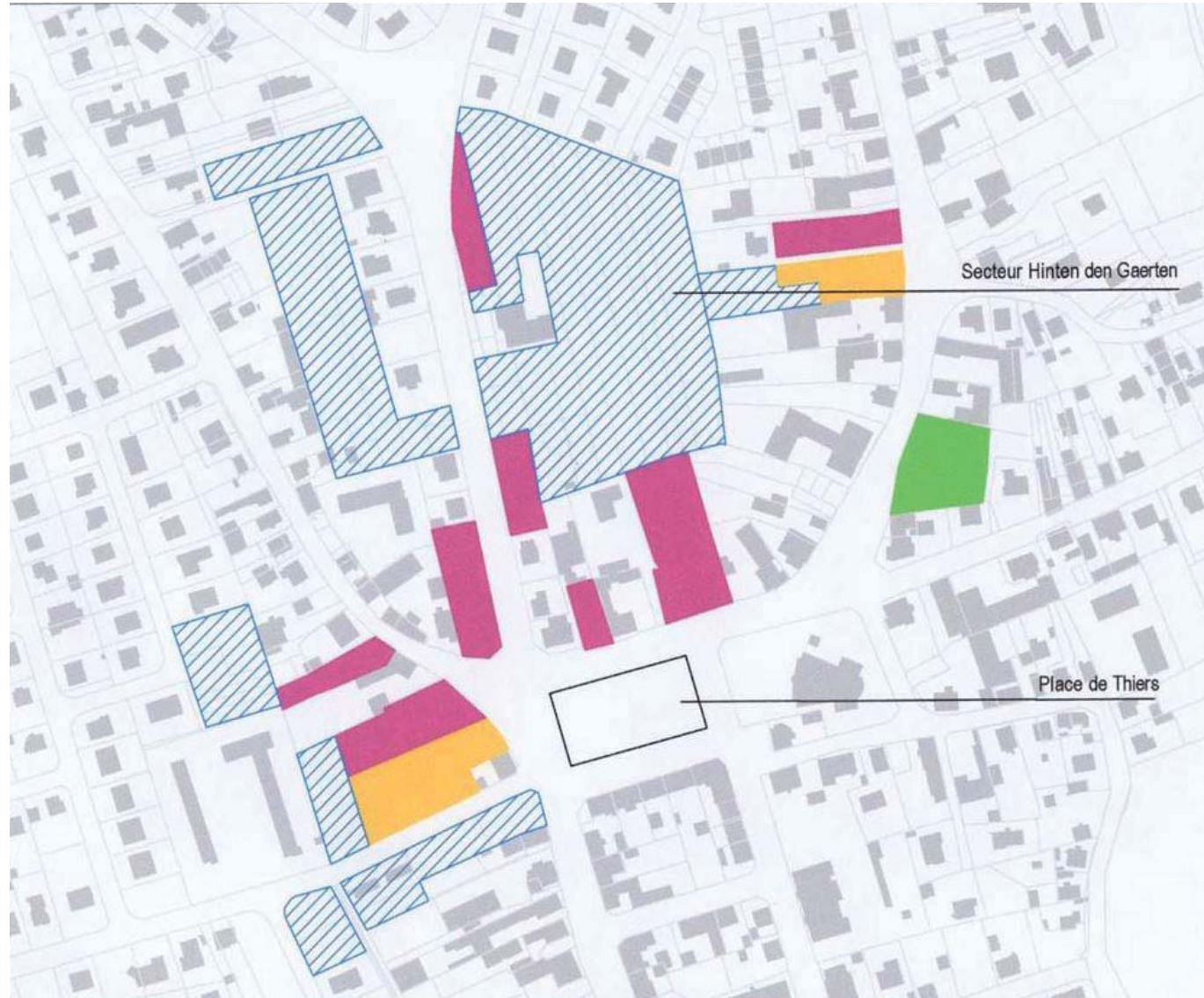


Légende





- Equipement public
- Boulangerie
- Restaurant, brasserie, pizzeria, Döner, etc
- Hôtel
- Agences diverses
- Salon de coiffure
- Magasin
- Garage
- Artisan (matériaux de construction, chauffage, sanitaire, etc)
- Exploitation agricole
- Artère commerciale, rue de Kingersheim

LES PARCELLES MUTABLES A ENJEU

L'analyse des parcelles mutables de par leur occupation vouée à reconversion ou leur non occupation, alimente la réflexion sur l'aménagement du secteur sur le long terme ne se limitant pas aux seuls espaces disponibles, mais sur l'ensemble du quartier.



Légende

-  Parcelle non bâtie
-  Reconversion envisagée
-  Bâti ou usage peu valorisant
-  Bâti ancien non entretenu

STRUCTURE PAYSAGERE



L'importance de la végétation sur l'ensemble de la place renforce l'idée qu'elle est un «maillon» des liens verts entre la forêt du Nonnenbruch et l'espace naturel que constitue le Dollerbaechleim et la plaine de l'Ill.

Pins, cèdre et tulipier sont des essences remarquables en ce lieu et méritent une préservation pour la qualité de leur port.

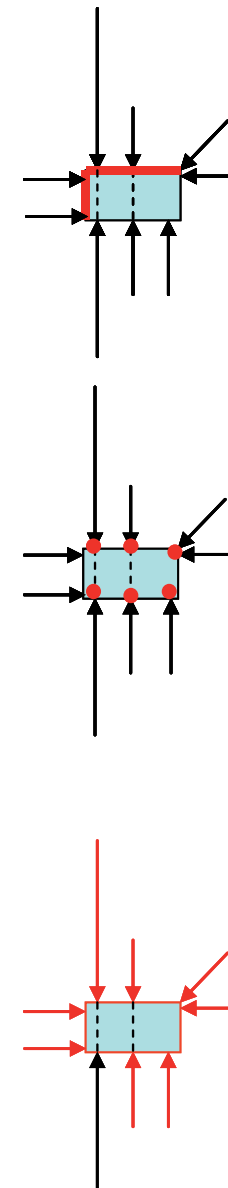
Légende

-  Arbres place de Thiers - Pins, Cèdre, Tulipier de Virginie, Bouleaux, Frêne souffrant d'un manque d'eau
-  Fruitiers Hinter den Gaerten - Mirabelliers, pommiers, pêchers, ... + noyers en limite Sud
-  Massifs végétaux - arbres et arbustes
-  Parterres engazonnés
-  Arbres d'alignement - plantation d'arbres des deux côtés de la voirie

Au terme de ce diagnostic, des objectifs ont été déterminés :

- Recomposer les façades de la rue de Kingersheim au niveau de la place et consolider le front Nord de la place, notamment les abords de la future ligne de tram
- Valoriser le traitement de sangles de la place
- Prévenir et contrôler la mutabilité des parcelles à enjeux pour valoriser le cadre bâti et renforcer l'animation de la place (prévenir les effets de mutabilité indésirable)
- Tirer avantage des fonctions existantes : restaurant, pizzeria, brasserie et favoriser leur ouverture et leur appropriation de la place. Contrôler l'occupation des RDC pour diversifier les fonctions et développer l'animation urbaine.
- Compléter l'aménagement du reste des espaces du centre ville :
 - prolonger l'aménagement des espaces publics sur la place de Thiers et l'ensemble des espaces qui la bordent pour retrouver un équilibre et une continuité avec la rue de Kingersheim : mobilier, dallage, luminaire, trottoir, vitrines de magasins, aspect des clôtures, etc ...
 - favoriser un aménagement de type urbain : rationaliser les emprises des carrefours, prolonger l'effet de densité de la rue de Kingersheim, prendre en compte la dimension du piéton, etc ...
- Valoriser et rendre plus attractif l'espace vert de la place de Thiers et les abords de l'église, développer leur appropriation par les usagers et les habitants
 - la place 'parc' : lieu de repos et séquence intermédiaire entre la forêt et le secteur naturel Est de la ville,
 - La place comme espace public de proximité : espace de jeux pour les enfants, lieu de rencontre, de détente, de relaxation, de récréation, etc ...

Les propositions suivantes devront atteindre les objectifs énoncés.





Rue de l'Abbé Mercklen - façade homogène

Façade plus décousue



Problèmes d'image



Carrefour surdimensionné



COMPARAISON DE L'EMPRISE ENTRE LA VOIRIE PROPOSEE ET LA VOIRIE EXISTANTE

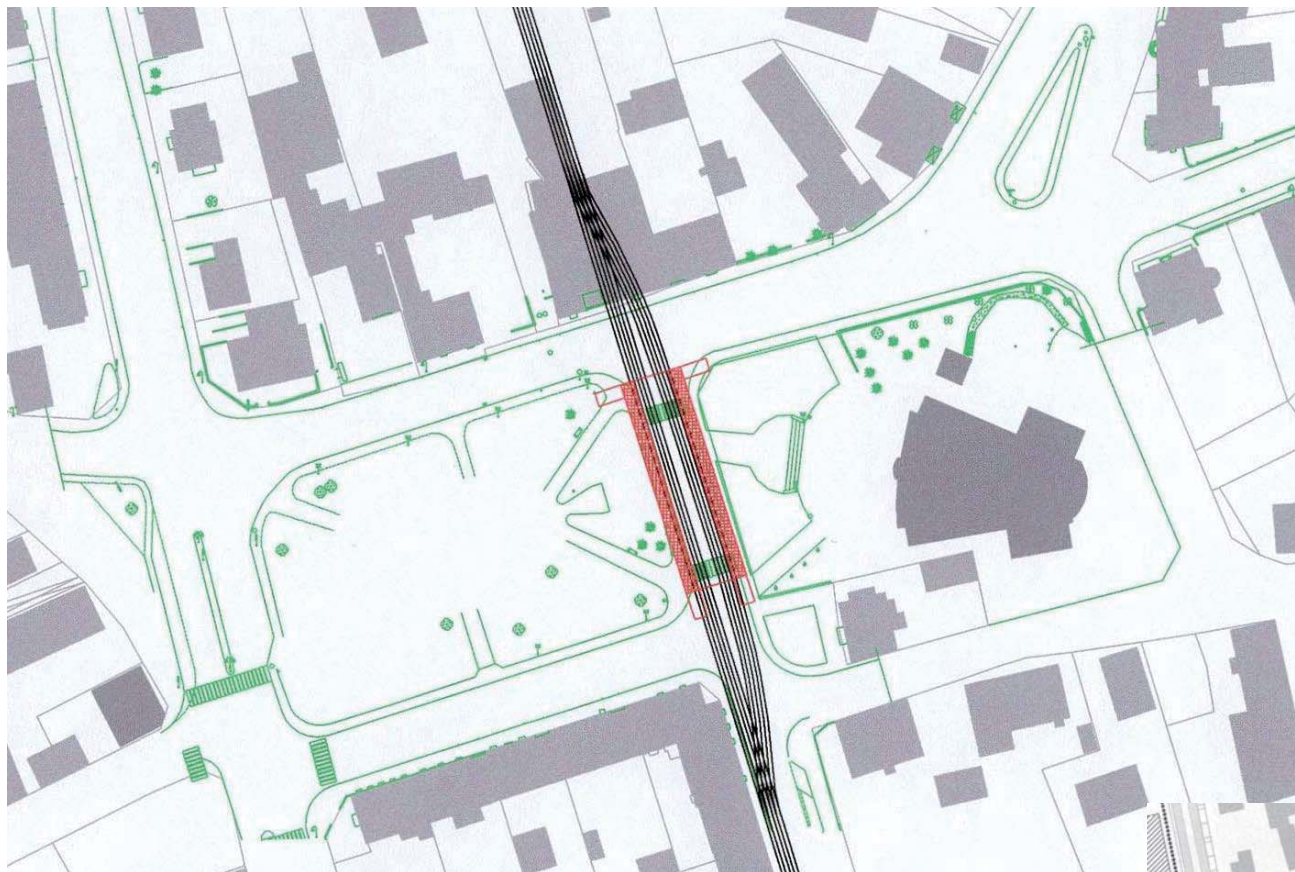


Voirie existante



Voirie proposée

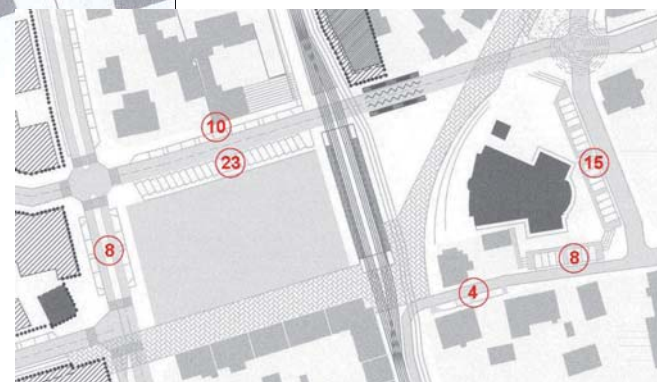
STATION TRAM-TRAIN IMPLANTÉE PLACE DE THIERS



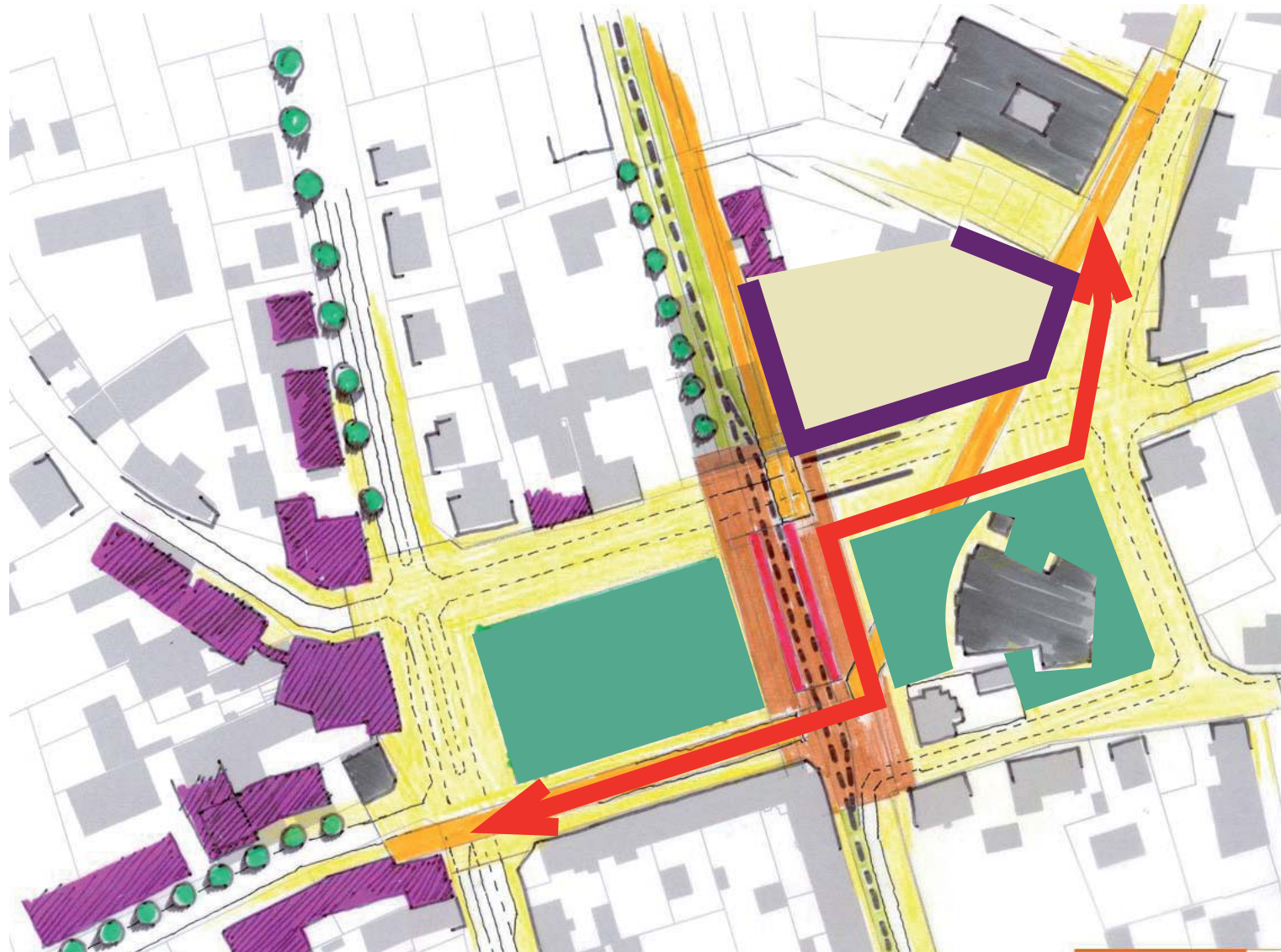
CONSEQUENCES

- 1- Débranchement obligatoire unilatéral (vers l'Est) des rails et empiètement sur l'emprise de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny. La reconstitution de cette rue est possible en empiétant sur le parvis de l'église. Son maintien n'est cependant pas souhaitable en raison des conflits qui peuvent en découler entre les usagers des TC et les automobilistes.
- 2- Le maintien de la rue Merklen est possible mais non souhaitable.
- 3- La station introduit un troisième sous-espace qui devient l'espace majeur au centre du croisement des flux piétons.

Emplacement et nombre de places de stationnement - environ 68 places au total



RECOMPOSITION URBAINE - RESTRUCTURATION DU BATI EXISTANT



2- Place de Thiers - Scenario 1

PROPOSITIONS

RECOMPOSITION URBAINE - NOUVEAU BATI



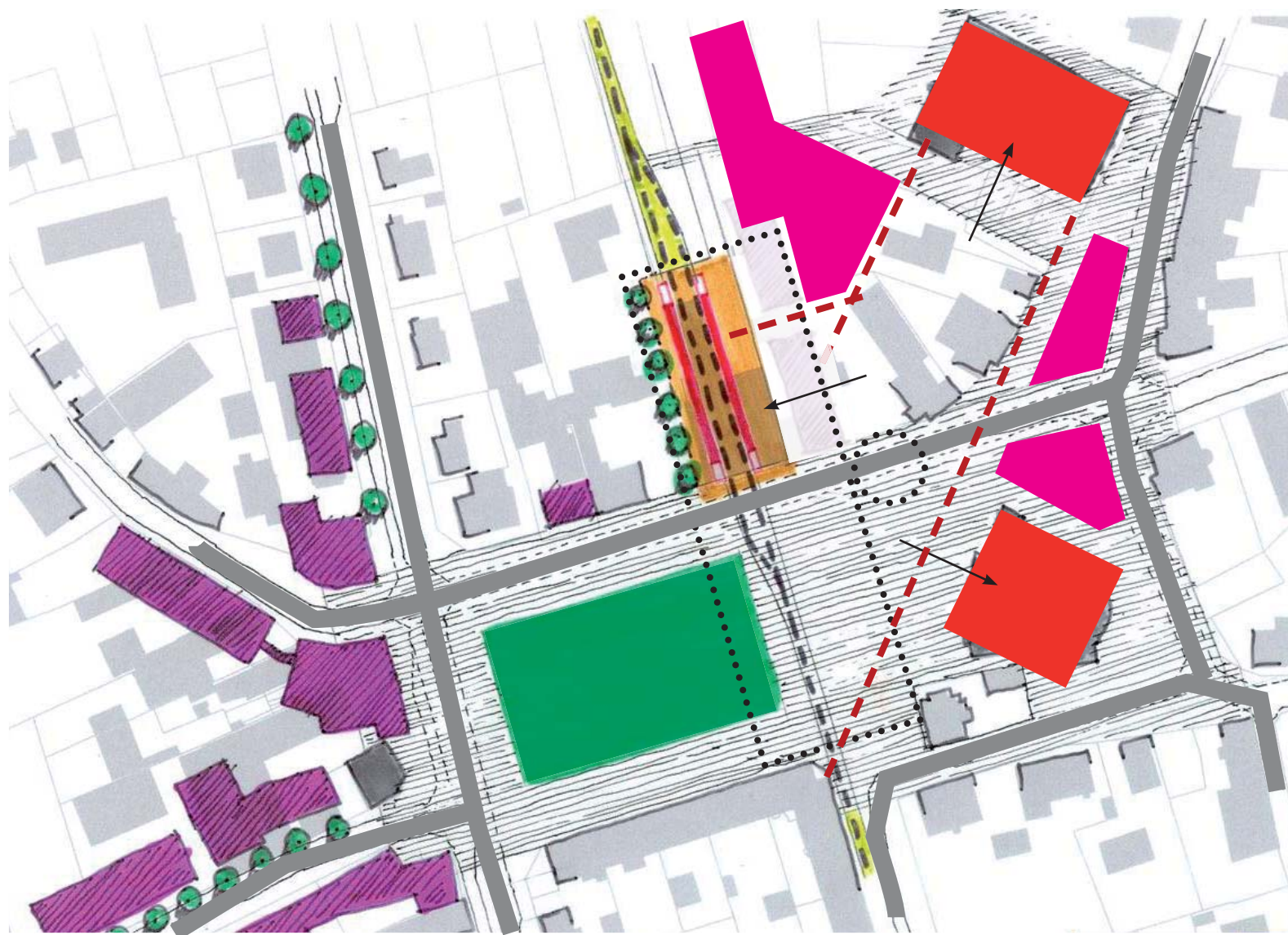
STATION TRAM-TRAIN IMPLANTEE AU NORD DE LA PLACE DE THIERS

CONSEQUENCES

- 1- la station donne directement sur la place sans encombrer son espace
- 2- Cette position 'en marge' nécessite, cependant, une véritable recomposition urbaine pour ne pas isoler la station mais au contraire en faire un élément de composition majeur
- 3- Cette position offre une nouvelle opportunité de reconsidérer, à terme, le positionnement excentré du bâtiment de la mairie en le recentrant sur la place.



RECOMPOSITION URBAINE - AU-DELA DES LIMITES : NOUVELLE PLACE DE THIERS



COMPOSITION PAYSAGERE - STRUCTURE VEGETALE

Station sur la place de Thiers



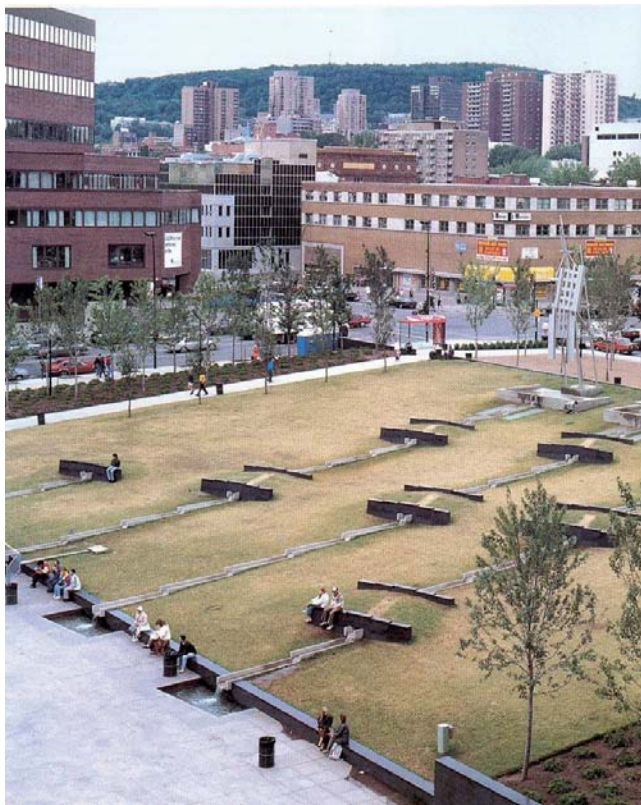
Station au Nord de la place de Thiers

Éléments de paysage :

- 1- Place «végétale» intégrant les arbres remarquables
- 2- Parvis de liaison entre église, station tram et la place «végétale»
- 3- Liaison entre mairie et la place de Thiers
- 4- Végétalisation des axes routiers



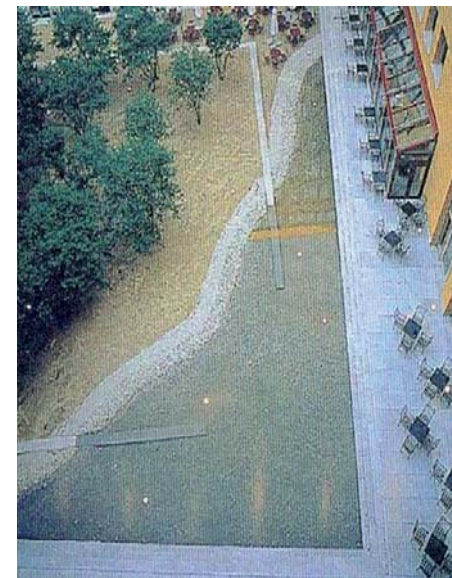
2- Place de Thiers - Exemples



Berri square - Montréal 1992



World trade center - Dresde





3- Hinter den Gaerten

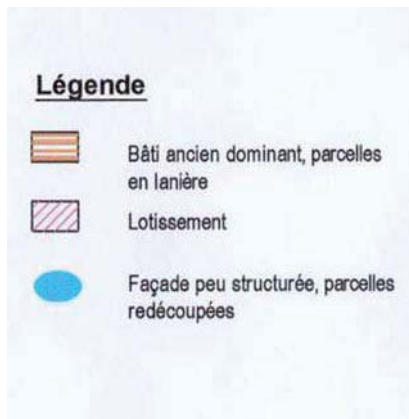
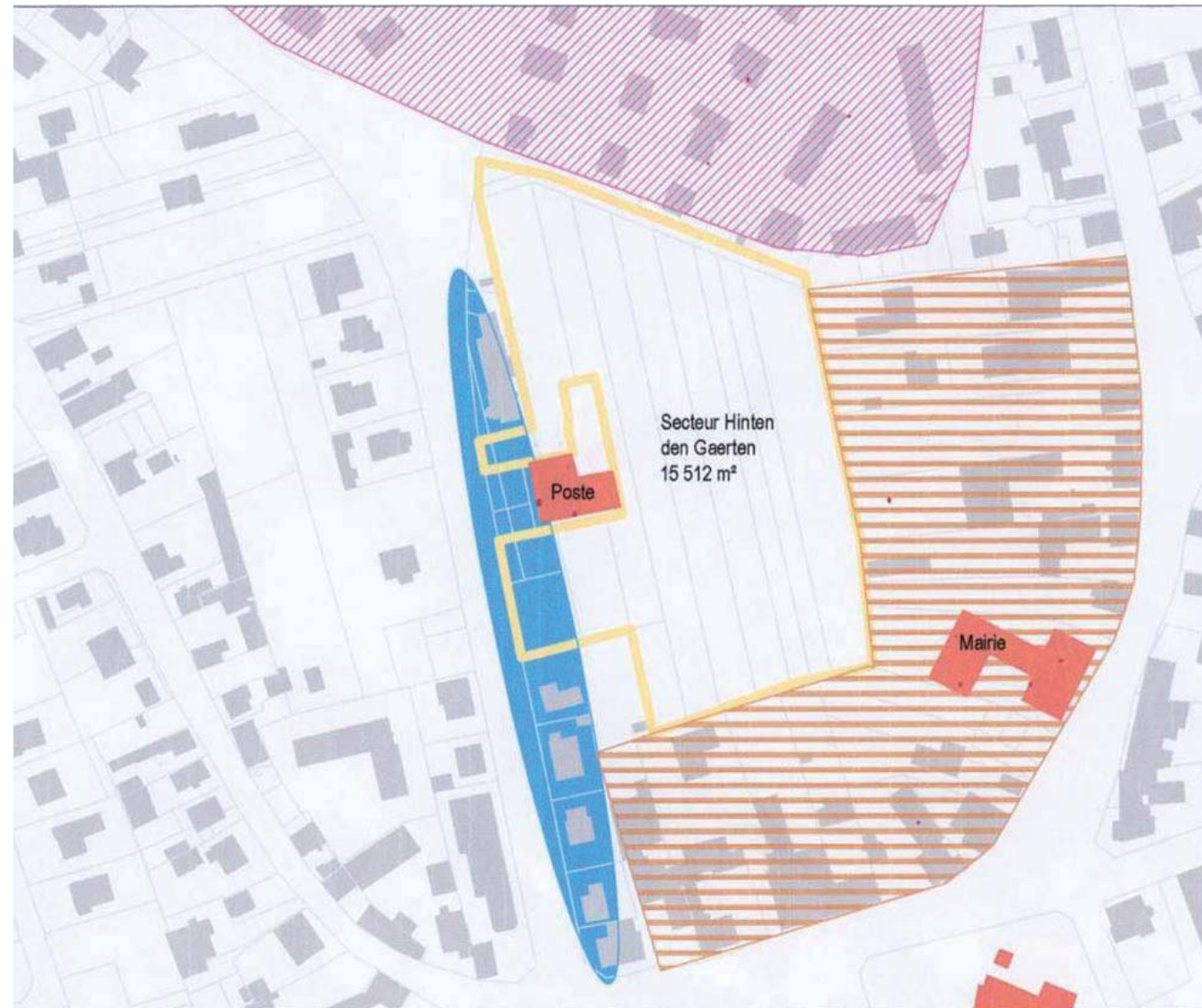
DIAGNOSTIC

EMPRISE DU SECTEUR



L'ENVIRONNEMENT BÂTI DU SECTEUR HINTER DEN GAERTEN

Secteur enclavé dans un îlot résidentiel constitué d'un ensemble plus cohérent au Nord et Sud-Est, alors que du côté Ouest la façade sur la rue de Saint-Cloud est peu structurée de par l'alternance de parcelles à l'utilisation diverse.










LES ELEMENTS DE COMPOSITION DU PAYSAGE



Verger d'importance au coeur de l'îlot, accessible depuis la rue de Saint-Cloud et accessoirement par les rues de Ribeauvillé et d'Altkirch. A noter les limites de nature différente tout autour de la parcelle, clôture - muret, haie, massif végétal et mur aveugle (poste).

Légende

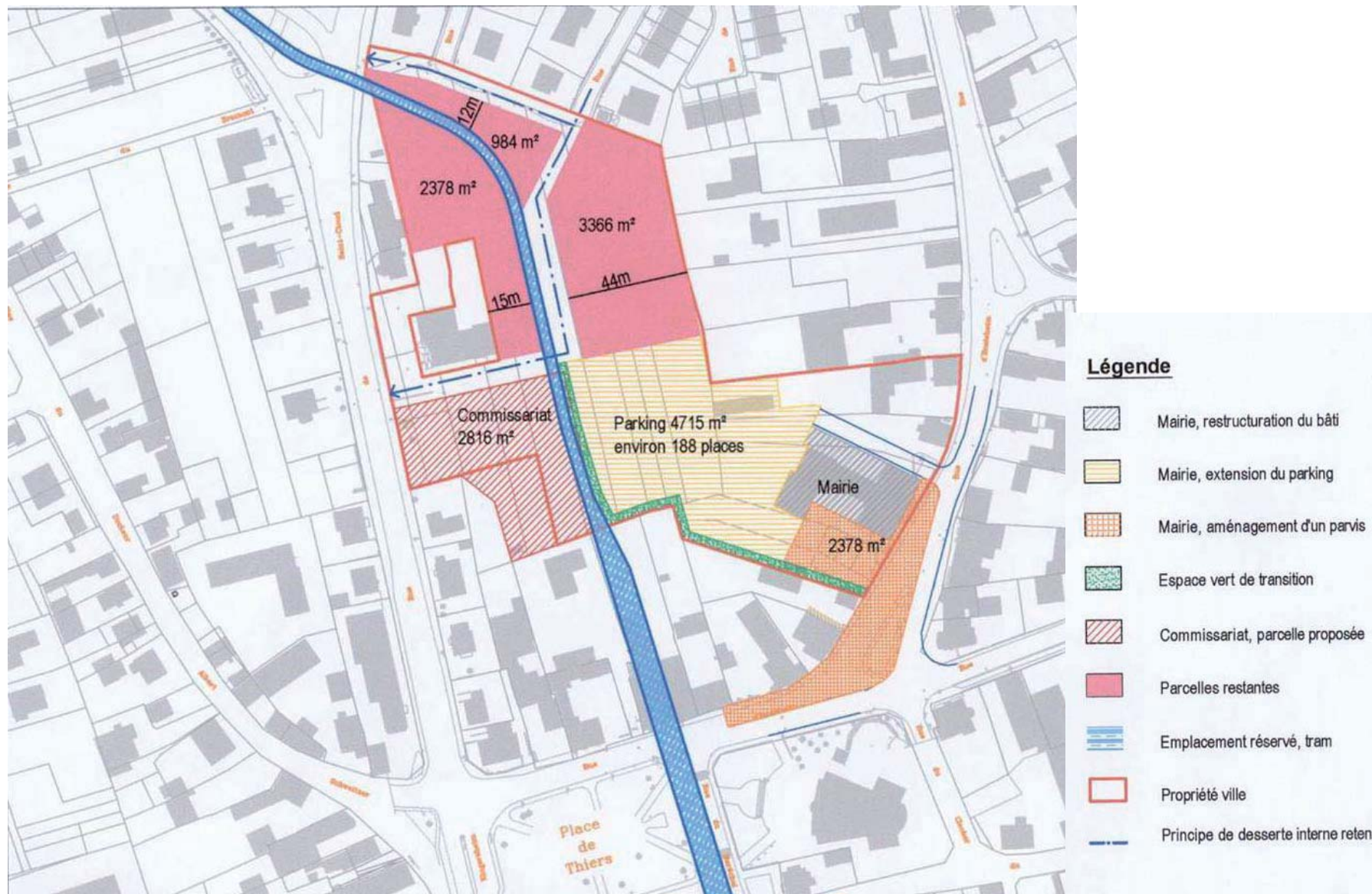
-  Espace public minéral
-  Espace vert, verger
-  Accès existant
-  chemin piéton
-  Clôture
-  Clôture végétale
-  Mur aveugle

Les objectifs découlant de l'analyse sont :

- Composer des façades urbaines de par et d'autre du futur axe de tram
 - pallier à la présence du mur aveugle de la poste
 - proposer une alternative à l'implantation du parking de la mairie pour éviter la formation d'un grand vide peu valorisant et qui ne traduit pas l'effet de densité souhaité.
- Tirer avantage de l'effet double face de la mairie en intégrant son parvis simultanément à l'aménagement de la place de Thiers et du secteur Hinter den Gaerten.
- Assurer l'accessibilité du secteur depuis la rue d'Ensisheim : création d'une liaison piétonne
- Optimiser la configuration du foncier en adaptant au besoin le tracé de la ligne de tram
- Eviter l'accumulation de grands équipements publics au profit de la mixité des fonctions : services (médecins, avocats, ...), bureaux et équipements d'accompagnement des logements (halte garderie, salle de lecture, etc ...). L'implantation de commerces est déconseillée.
- Favoriser l'implantation de logements de standing moyen (entre 3 et 5 pièces de 75 à 120 m²) en accession à la propriété ou en locatif.



PROJETS DE LA COMMUNE : PREMIERS ELEMENTS DE PROGRAMME



PROPOSITION D'AMENAGEMENT

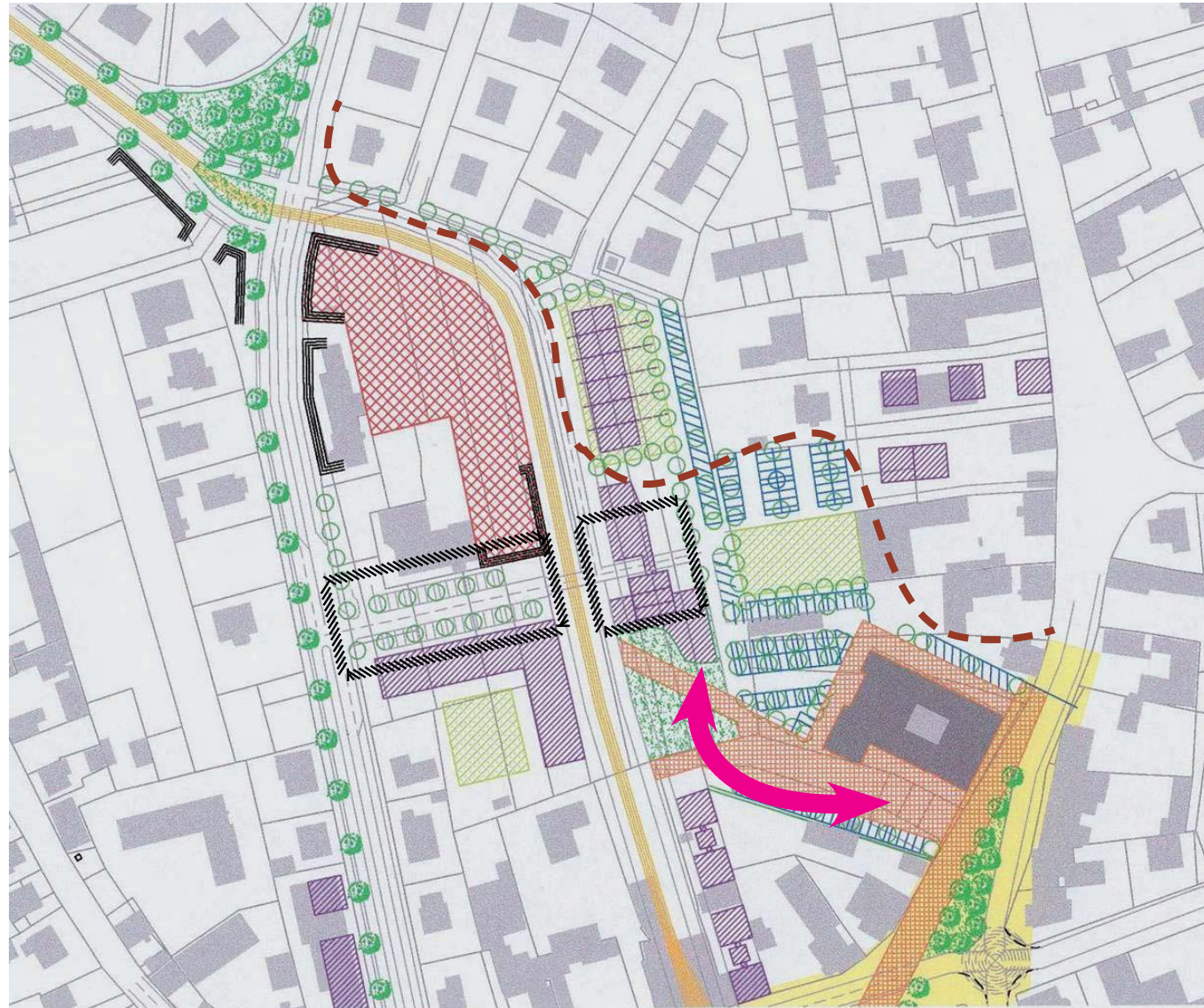
Composition urbaine permettant d'insérer une grande parcelle pour le commissariat, des logements 'maisons en bande', des locaux tertiaires et un bâtiment public de type crèche.

Premières estimations

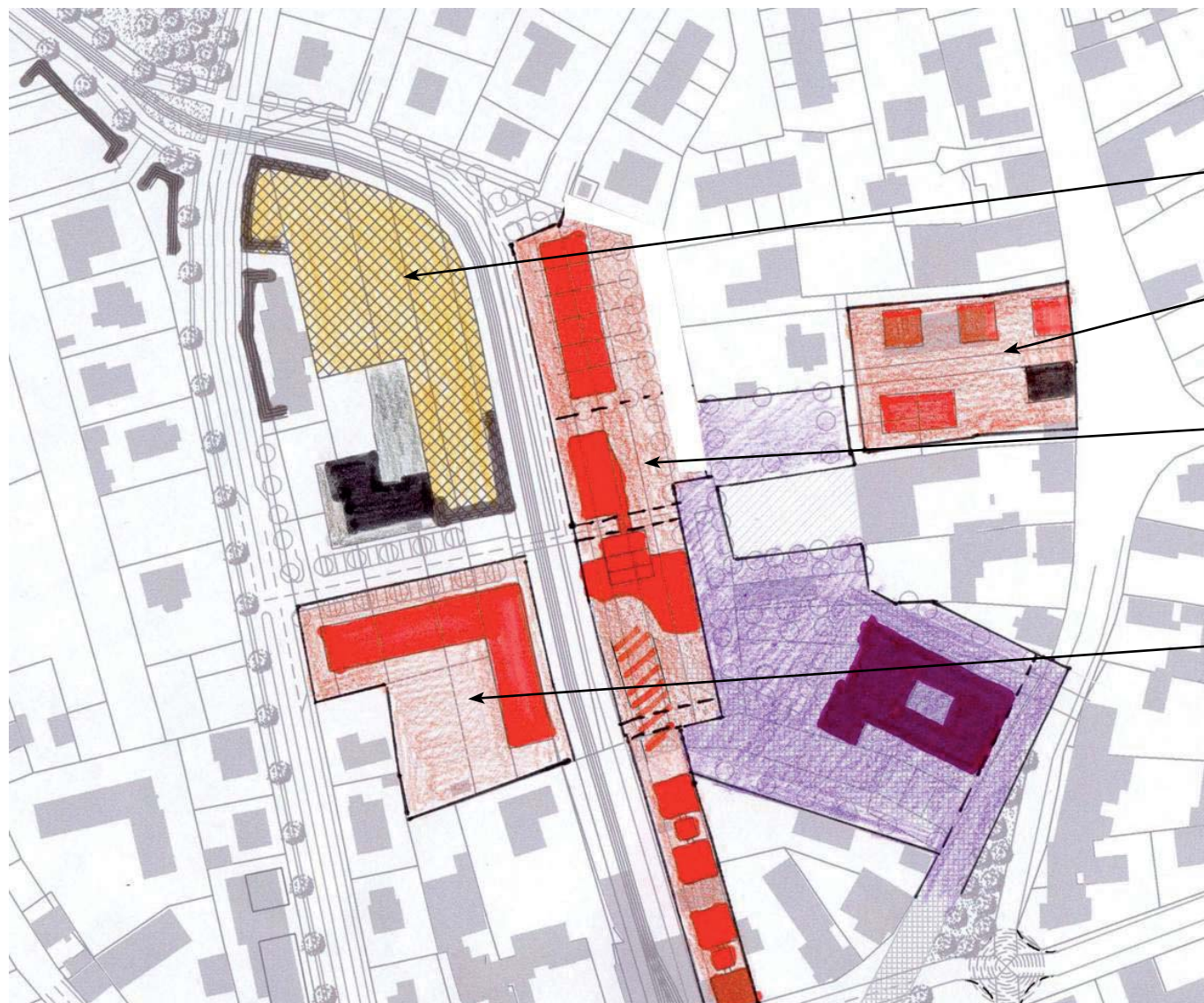
(sans parcelle donnant sur la rue d'Ensisheim et sans le commissariat) :

Emprise des parcelles cessibles :
6574 m²
SHON constructible : 7875 m²

Avec la possibilité de dégager
- 2070 m² de bureaux,
services et commerces
- 5805 m² de logements
(environ 50 logements de 80 m²)



PROPOSITION D'AMENAGEMENT - PARCELLAIRE



Commissariat 3287 m²

Parcelle = 2494 m²
 emprise bâti au total = 1015 m²
 SHON (R+2) = 3045 m²

Parcelle = 4080 m²
 emprise bâti au total = 1610 m²
 SHON (R+2) = 4830 m²

Parcelle = 2204 m²
 emprise bâti au total = 500 m²
 SHON (R+2) = 1500 m²

TYPLOGIE VIAIRE

Desserte lotissement existante

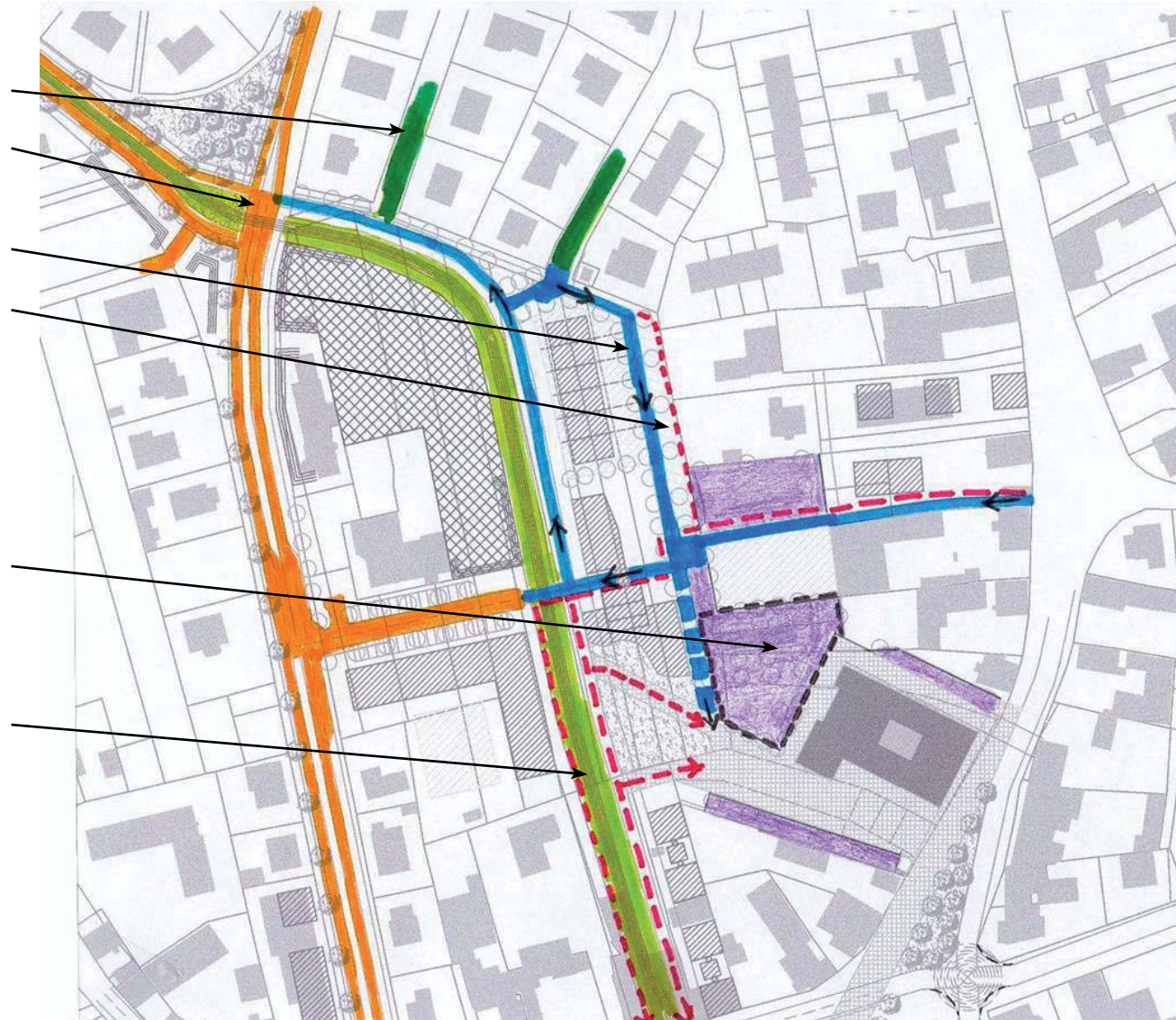
Voie principale

Desserte - sens unique

Chemin piéton

Parking mairie (105 places)
Parking souterrain option (40 places)

Tram



3- Hinter den Gaerten - Scenarior 2 PROPOSITIONS

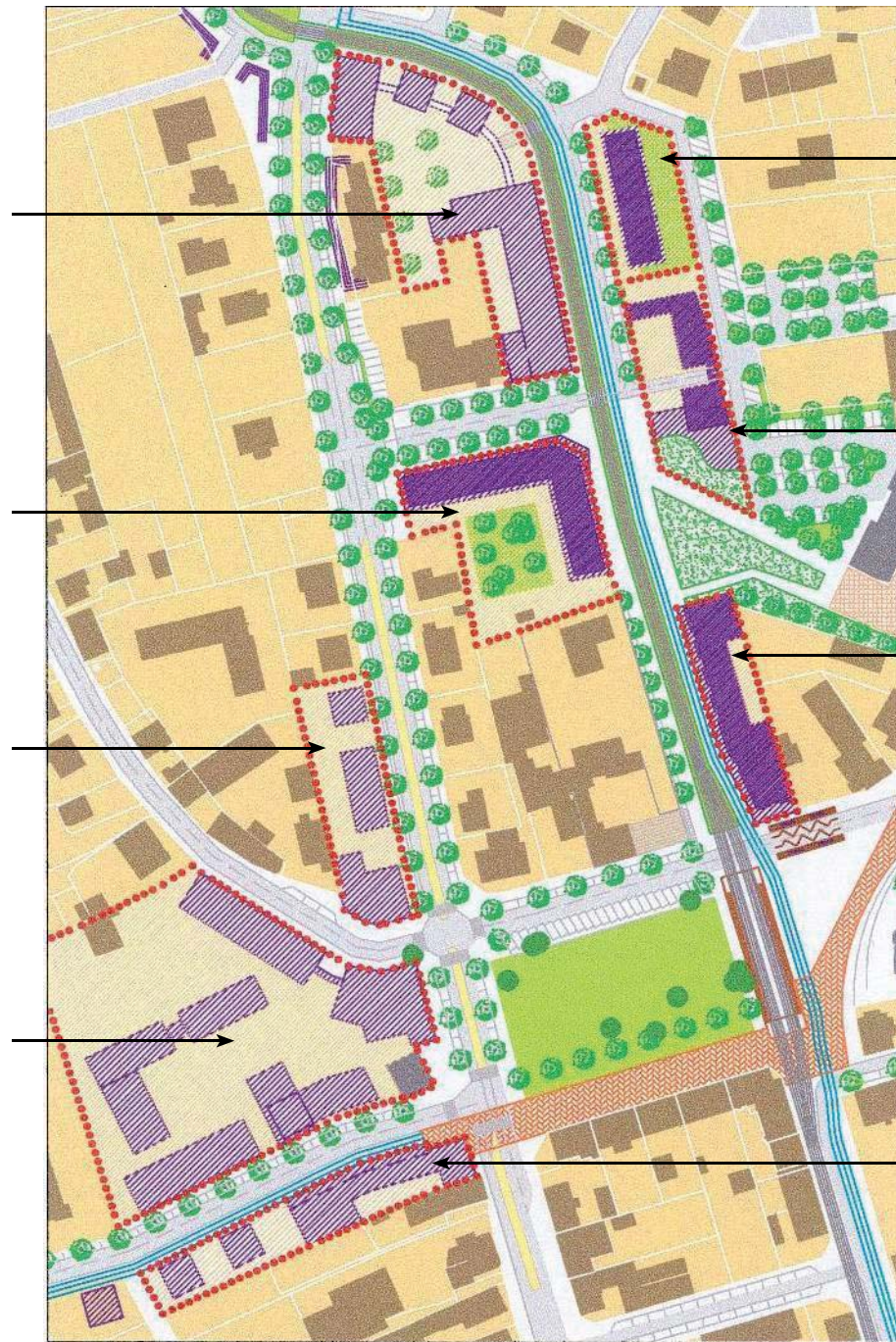
DETAIL DU PROGRAMME

Commissariat
Parcelle 4 : 3392.5 m²

Parcelle 5 : 2410 m²
Emprise bâti : 995.4 m²
SHON (R+2) : 2986.2 m²
1/3 bureaux-services : 995.4 m²
2/3 logements : 1991 m²

Parcelle 6 : 1501 m²
Emprise bâti : 665.5 m²
SHON (R+3) : 1512 m²
1/4 bureaux-services : 665.5 m²
3/4 logements : 1996.5 m²

Parcelle 7 : 7444.2 m²
Emprise bâti : 2786.3 m²
SHON (R+3) : 11 145.2 m²
1/4 bureaux-services : 2786.3 m²
3/4 logements : 8358.9 m²



Parcelle 1 : 1105 m²
Emprise bâti : 504 m²
SHON (R+2) : 1512 m² ou
SHON (6 maisons en bande R+1) : 1008 m²

Parcelle 2 : 1542 m²
Emprise bâti : 697 m²
SHON (R+2) : 2091 m²
1/3 bureaux-services : 697 m²
2/3 logements : 1394 m²

Parcelle 3 : 1076.5 m²
Emprise bâti : 933 m²
SHON (R+3) : 3732 m²
1/4 commerces-services : 933 m²
3/4 logements : 2799 m²

Parcelle 8 : 1512.3 m²
Emprise bâti : 846 m²
SHON (R+2) : 2538 m²
1/3 bureaux-services : 846 m²
2/3 logements : 1692 m²

RAPPORT STATIONNEMENT - DENSITE - PRESENCE PAYSAGERE

Variation du nombre de places de stationnement - zoom sur une parcelle :

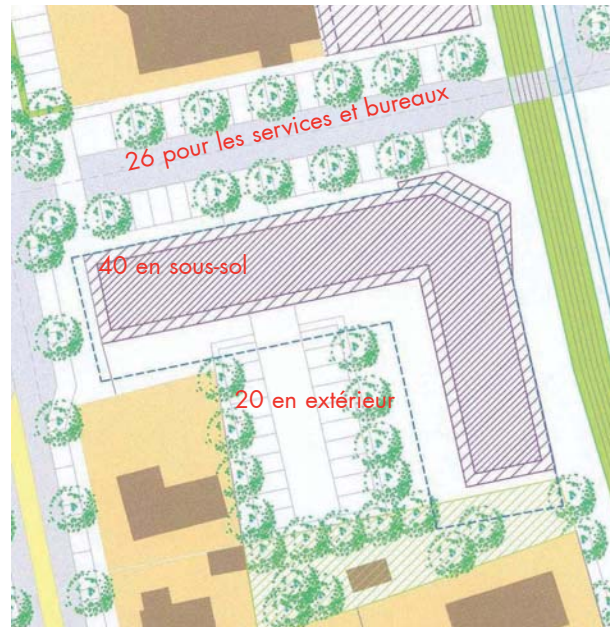
Parcelle : 2410 m²
Emprise du bâti : 995.4,
SHON (R+2) : 2986.2 m²

1/3 bureaux-services : 995.5 m²
(- 20% de circulation de circulation :
796 m²)

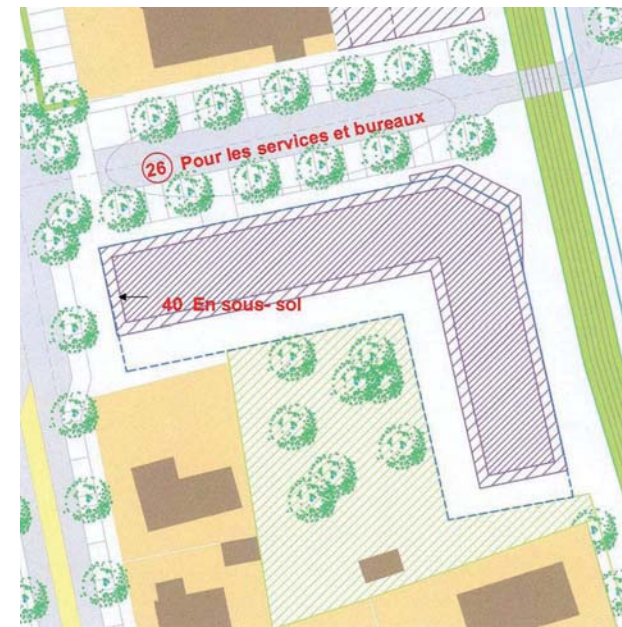
> 26 places de stationnement

2/3 logements : 1991 m² (-20% de
circulation : 1593 m² et environ 20
logements

> 60 places de stationnement
(selon les normes PLU)

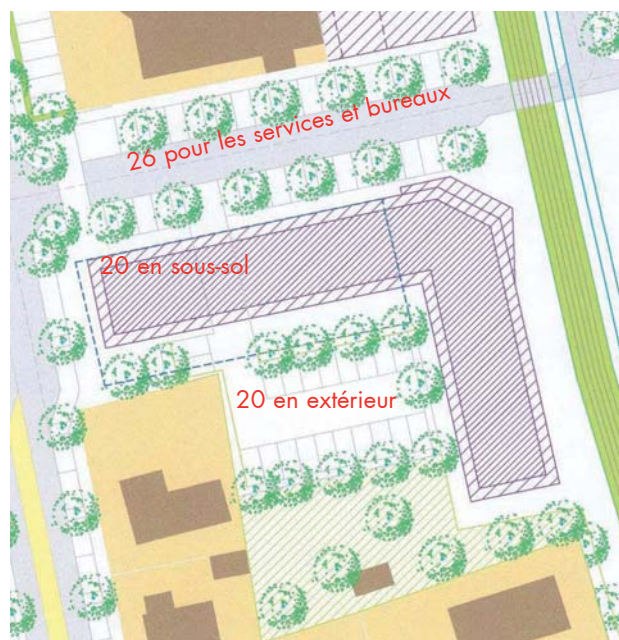


Normes de stationnement PLU - 3 places par logement

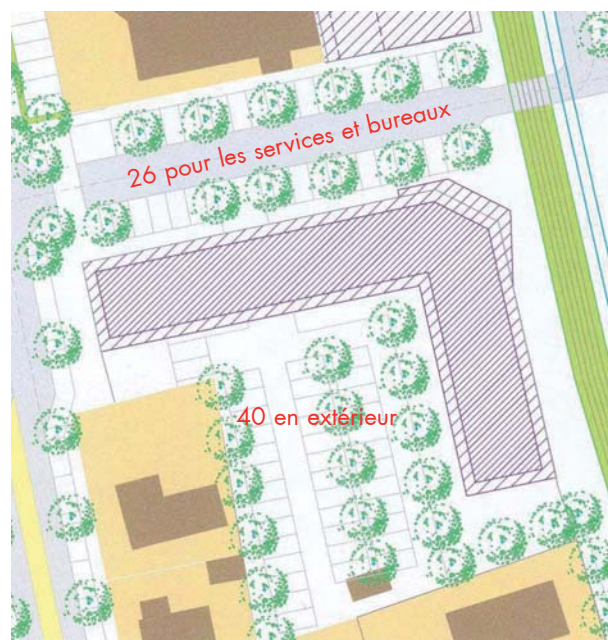


Réduction du nombre à 2 places par logement - stationnement en sous-sol uniquement

RAPPORT STATIONNEMENT - DENSITE - PRESENCE PAYSAGERE



Réduction du nombre à 2 places par logement
- stationnement mixte (en extérieur et en sous-sol
selon indications PLU)



Réduction du nombre à 2 places par logement
- stationnement en extérieur uniquement

Il existe un rapport direct entre l'emprise du stationnement et la densité du bâti ainsi que la présence des espaces verts.

Plus le nombre de places exigées est élevé, plus la présence de l'espace vert diminue.

Si un taux d'espaces vert est tout de même exigé au PLU, c'est alors la densité du bâti qui doit être diminuée. L'autre alternative serait de varier la taille des logements (offre en logements de 2 pièces nécessitant que 2 places de stationnement ou offre de logements dépassant les 80 m² pour diminuer le nombre de places nécessaire).

Le secteur Hinter den Gaerten est situé en plein centre ville et à proximité d'un pôle d'échange tram bus d'où la possibilité si ce n'est la nécessité de limiter le nombre de places de stationnement à deux par logement et de favoriser ainsi la qualité paysagère, la densité urbaine et la présence des espaces verts.

Quartier Vauban et Rieselfeld à Fribourg



Staufen - Forêt Noire

3- Hinter den Gaerten - Exemples PROPOSITIONS

Quel montage Juridique ?

Plusieurs possibilités sont envisageables :

Le lotissement (ou un simple permis groupé), la ZAC, ou en se basant uniquement sur les règles du PLU accompagnées d'un PAE.

Les précisions définies ci-après ne sont exhaustives. Elles permettent uniquement de rappeler quelques avantages et /ou inconvénients des différentes opérations d'aménagements envisageables.

1- Le lotissement

- **Il est d'origine privée**, mais s'est publicisé lorsque s'est fait sentir la nécessité de contrôler les implantations désordonnées des constructions et la médiocrité des équipements. **L'initiative publique** (lotissement communal) **est subordonnée à la carence de l'initiative privée.**

- **Il est moins adapté pour des opérations mixtes** (nécessite un découpage foncier précis, contributions financières plus strictes, etc ...)

- **La ville doit pré financer les réseaux ou vendre** les terrains à un lotisseur privé qui réalise les réseaux et commercialise les lots,

- **La ville ne peut exiger que les taxes d'urbanisme de droit commun** (TLE, autres participations additionnelles dont la liste est limitative). La notion d'équipement propre dans le lotissement est plus restrictive que dans la ZAC.

- **Délai contraignant pour réaliser des équipements collectifs du fait de la caducité de l'autorisation** en cas de non commencement des travaux dans les 18 mois suivant l'autorisation ou en cas de non achèvement des travaux dans un délai de 3 ans (ou de 6 ans en cas de réalisation par tranches),

- **Le lotissement est, cependant, plus souple que la ZAC : pas de concertation, pas d'étude d'impact et le règlement est facultatif** (qu'un cas de complément par rapport aux règles du PLU) **et provisoire** (effacement automatique du règlement après 10 ans et incorporation au PLU)

- **la commercialisation des lots est subordonnée à l'obtention de l'arrêté d'autorisation de lotir** (principe assoupli par la loi SRU qui permet au lotisseur d'effectuer une certaine publicité, de consentir des promesses unilatérales de vente, etc...)

2- La ZAC

- La ZAC est une opération **d'aménagement publique** à la différence du lotissement, elle est toujours **d'initiative publique**,

- Elle offre une **grande souplesse dans le montage financier**. Le dossier de création permet de substituer au droit commun de la TLE des participations financières négociées par contrat dans lequel l'aménageur ou les constructeurs pourraient assumer le coût des équipements essentiels. L'avantage est que l'opération est autofinancée par ses bénéficiaires. L'inconvénient principal est de négliger les opérations non rentables.

- Le **dossier de création peut être créé sans qu'un découpage foncier ne soit définitif**,

- Le **champ d'application de la ZAC est très vaste** : construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services, installation d'équipements publics ou privés, etc ...

- La ZAC nécessite, en revanche, **une concertation préalable et une étude d'impact**.

- **Différents modes de réalisation :**

En régie : la commune est l'aménageur, elle assumera dans ce cas la responsabilité et le risque financier de l'opération,

Par convention publique d'aménagement : l'aménagement est confié à un établissement public ayant vocation ou à une SEM à capitaux publics majoritaires. Les cessions ou concessions d'usage des terrains font l'objet d'un cahier des charges. La loi SRU a supprimé la concession d'aménagement en raison des nombreuses dérives (prise en charge très souvent du financement des équipements par le concédant)

Par convention privée d'aménagement : c'est un contrat administratif qui offre l'avantage du soutien par des capitaux privés. La commune doit être cependant vigilante et la convention doit prévoir avec précision l'étendue de la mission, l'échéancier des

travaux, les garanties financières notamment concernant la réalisation des équipements publics

- **L'aménageur cède ensuite les terrains viabilisés et divisés en lots** à la suite d'une vente, d'un bail à construction ou d'une concession d'usage.

- Contrairement au lotissement, **la commercialisation peut commencer avant l'achèvement des travaux**.

3- Le PLU + PAE :

Les règles du PLU (complétée par une esquisse et un règlement précisant les orientations d'aménagement) pourraient suffire à effectuer l'opération d'aménagement à condition qu'il soit accompagné d'un **PAE : Plan d'Ensemble d'Aménagement.**

- Le PAE est un outil de financement et une formule administrative simple (contenu relativement libre) et financièrement intéressante, il n'est pas un document d'urbanisme. **Il est approuvé par une délibération du conseil municipal qui détermine «le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévu pour la réalisation du programme d'équipements publics».**

- Cette délibération ne nécessite pas de concertation préalable

- Le **PAE présente deux intérêts : il évite la lourdeur de la procédure de la ZAC et permet comme pour la ZAC de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie**

du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs usagers.

- Trois conditions sont subordonnées à l'exigence de la participation :

1. Couvrir les dépenses (VRD, équipement, etc.) des seuls futurs habitants ou usagers,
- 2- Le PAE doit définir les critères de sa répartition : pour chaque autorisation de construire, l'autorité administrative fixe les délais de règlement de la participation. Celle-ci peut prendre la forme, en accord avec le demandeur de l'autorisation, d'exécution de travaux ou d'apport de terrains.
3. La participation n'est exigible que si les délais prévus pour la réalisation du programme des équipements publics sont respectés.

En conclusion :

Plusieurs critères permettent à la commune d'opter pour l'une ou l'autre des opérations d'aménagement :

- **le montant des travaux** : le coût et la part d'investissement que peut récupérer la commune si elle effectue les travaux, et l'incidence de l'investissement sur les finances locales,
- **la souplesse de la procédure** par rapport à la commercialisation,
- **le degré d'investissement de la commune** : contrôle, et encadrement à la fois des règles d'urbanisme mais aussi des critères de la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- **l'équilibre financier de l'opération** pour garantir l'attractivité des constructeurs,
- un **cadre flexible ouvert aux négociations** et permettant à la commune d'intégrer d'autres exigences telles que : type de logements, profils des futurs habitants, mixité de l'opération, présence paysagères, le nombre d'emplois, etc



AGENCE D'URBANISME DE
LA REGION MULHOUSIENNE

33, Grand' rue
68 100 MULHOUSE
Tél. 03 89 45 90 00
Fax. 03 89 46 21 51
E-mail : aurm@aurm.org