

SEMINAIRE LOI ELAN 6 SEPTEMBRE 2019

Florence Bougnoux,
Architecte DPLG, Urbaniste, co-gérante SEURA architectes

SEMINAIRE LOI ELAN 6 SEPTEMBRE 2019

- 1/ la loi ELAN dans le temps long des politiques d'aménagement de la France: étapes significatives d'évolution et exemples d'application depuis 20 ans
- 2/ Philosophie de l'aménagement du territoire en France
- 3/ la loi ELAN, et l'aménagement: les données
- 4/ la loi ELAN dans le système dérogatoire en France: avantages et inconvénients
- 5/ cas pratiques au sein de la SEURA

1/ la loi ELAN dans le temps long des politiques d'aménagement de la France: étapes significatives d'évolution et exemples d'application depuis 20 ans

A/ loi SRU 2000-12-08 du 13.12.2000, modifié par loi 2003-590 du 12/07/2003 **ANZIN**

B/loi BORLOO 2003-710 du 1.08.2003 ---ANRU **EPIS et RAQUET**

C/Grenelle 1 et 2 :

-Loi POPE 13.07.2005 adoptée en Juin 2009

-Loi ENE 12.07.2010 **RAQUET, ROUEN VUD2**

D/ loi 2013-569 du 1.07.2013 ordonnance d'application du 3.10.2013 « Duflot 1 » système dérogatoire **Heliolille**

E/ loi ALUR 2014-366 du 14.03.2014 « Duflot 2 »

F/ loi ELAN du 24 .11.2018 **OIN Guyane, Montigny, Raismes**

2/ Philosophie de l'aménagement du territoire en France

Ces lois, depuis 20 ans ont pour objectif le renforcement de la démocratie et des décentralisations tout en octroyant un droit de regard à l'Etat, notamment sur la mixité sociale

Elles visent à renforcer solidarité , mixité sociale, transition énergétique , renouvellement urbain et protection de l'environnement et des zones agricoles par limitation de l'étalement urbain, en autorisant la densification et en encourageant le recours aux transports en commun;

3/ la loi ELAN et l'aménagement

Des outils pour faciliter la mise en œuvre d'opérations d'aménagement et revitaliser les centre-villes

- création de deux nouveaux mécanismes pour les projets d'aménagement
- modernisation des outils existants en faveur de l'aménagement (OIN et ZAC)
- revitalisation des centre-villes

3/ la loi ELAN et l'aménagement

Des outils pour faciliter la mise en œuvre d'opérations d'aménagement et revitaliser les centre-villes

-création de deux nouveaux mécanismes pour les projets d'aménagement
Projet Partenarial d'Aménagement, entre ETAT et EPCI ou EPT, communes, puis acteurs publics ou privés :

L'objectif est d'encourager une gouvernance mixte, différent du PUP(projet urbain partenarial) qui n'est qu'un outil de financement

Le PPA peut être adossé à une GOU, mais pas nécessairement , par contre

La Grande Opération d'Urbanisme doit être prévue par un contrat de PPA; le but est de créer une échelle entre OIN et opérations d'aménagement local, favoriser l'intercommunalité et ouvrir au privé

2 PPA ont été signés (Nice éco vallée, et marseille hypercentre)

3/ la loi ELAN et l'aménagement

Des outils pour faciliter la mise en œuvre d'opérations d'aménagement et revitaliser les centre-villes

-modernisation des outils existants en faveur de l'aménagement (OIN et ZAC)

OIN

Consultation obligatoire des communes concernées

Plusieurs secteurs possibles à régime spécifique sous contrôle des communes

Possibilité de construire en –dehors des parties actuellement urbanisées pour les communes non couvertes par un PLU

ZAC

Concertation, enquête publique et sursis à statuer, expropriation et cession de terrains

3/ la loi ELAN et l'aménagement

Des outils pour faciliter la mise en œuvre d'opérations d'aménagement et revitaliser les centre-villes

-revitalisation des centre-villes

Les Opérations de Revitalisation du Territoire ORT sont le support juridique de l'opération Cœur de ville mise en lace par le gouvernement:

- adapter logements et locaux commerciaux
- lutter contre vacances
- lutter contre l'habitat indigne
- valoriser le patrimoine bâti
- réhabiliter immobilier de loisir et friches urbaines

Convention entre Etat, EPCI, communes et toute personne publique ou privée

Dans l'histoire, on va vers la contractualisation des opérations d'urbanisme

4/ la loi ELAN dans le système dérogatoire en France en aménagement et le système de balancier entre dérogation et normalisation

par les périmètres: ZAC, GOU, OIN, et ORT en centre-ville

Les ZAC créées en 1967, modifiées en 76 par une loi imposant aux ZAC d'être compatibles avec les SDAU, en zone urbaine ou d'urbanisation future des POS, tout en étant dotées d'un document d'urbanisme autonome, les PAZ, enfin modifiées par la loi SRU qui a supprimé les PAZ et sont depuis soumises au PLU, avec possibilité de mise en compatibilité du PLU, modifiées à nouveau par la loi ELAN

4/ la loi ELAN dans le système dérogatoire en France en aménagement et le système de balancier entre dérogation et normalisation

Par les règles:

La loi ELAN ouvre le champ à des systèmes dérogatoires liés aux expérimentations tout en complexifiant, ou/et fragilisant les autorisations de construire par le fait dérogatoire; les lois Duflot avaient déjà engagé les principes dérogatoires sur certains articles du PLU;

la loi Elan l'autorise en construction et en aménagement:

en architecture, le permis d'expérimenter (il élargit à tous projets le permis de faire LCAP de 2006 dédié initialement aux logements sociaux et équipements, sous réserve de preuves de résultats et d'innovation, par attestation d'effet équivalent AEE, ou solution d'effet équivalent SEE, délivrée par attestateurs contrôleurs techniques accrédités)

en urbanisme, le permis d'innover applicable dans les GOU

3/ la loi ELAN a une visée complémentaire celle de construire plus vite et en plus grande quantité, moins cher, (plus, mieux, et moins cher), avec une boîte à outils pour libérer le foncier, un levier juridique, limiter les recours, et des modèles économiques plus ouverts sur le privé, et la coopération privé-public

Quels garde-fous à la prééminence d'une logique économique libérale qui ne peut donc être déficitaire, qui repose beaucoup sur les majors du BTP et les grands groupes privés versus l'acte de construire dans un équilibre sociétal et un cadre de vie confortable pour tous.

Que faire pour que ces « éco-quartiers », qu'ils soient en ZAC, en GOU ou en OIN, sous prétexte de qualité environnementale, avec des noues et des densités élevées, soient véritablement rattachés à la ville, mixtes et durables et ne soient pas des isolats, des « égo-quartiers », futurs quartiers à réhabiliter

3/ la loi ELAN, le système dérogatoire à la loi MOP

Comment assurer la qualité?

- Suppression des concours pour les bailleurs sociaux
- Suppression des concours pour les équipements réalisables par les aménageurs privés
- Allègement des permis de construire
- + grand pouvoir aux grandes entreprises du BTP qui contrôlent tous les niveaux de l'acte de construire et d'aménager

4/cas pratiques au sein de l'agence SEURA : des écoquartiers à la ville durable

A/ loi SRU 2000-12-08 du 13.12.2000, modifié par loi 2003-590 du 12/07/2003 **ANZIN, préfiguration d'un écoquartier**

B/loi BORLOO 2003-710 du 1.08.2003 ---ANRU **EPIS et RAQUET, premier écoquartier labellisé par le MEEDAT en 2009**

C/Grenelle 1 et 2 :

-Loi POPE 13.07.2005 adoptée en Juin 2009

-Loi ENE 12.07.2010 **RAQUET, ROUEN VUD2 (villa urbaine durable 2)**

D/ loi 2013-569 du 1.07.2013 ordonnance d'application du 3.10.2013 « Duflot 1 » système dérogatoire **Heliolille**

E/ loi ALUR 2014-366 du 14.03.2014 « Duflot 2 »

F/ loi ELAN du 24 .11.2018 **OIN Guyane , Raismes, Montigny**

4/cas pratiques au sein de l'agence SEURA : des écoquartiers à la ville durable

A/ loi SRU 2000-12-08 du 13.12.2000, modifié par loi 2003-590 du 12/07/2003 **ANZIN, préfiguration d'un écoquartier 50 000 m² SDP sur 10ha dont 3,5 ha de parc et 1,5 ha de place intermodale**

Les objectifs de la loi , couplée à la loi Borloo d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, ont permis de programmer une opération associée à l'ANRU, mixte, encourageant le développement durable (mobilité, bio-climatisme, gestion alternative des eaux pluviales,...)

Les points les plus difficiles:

le stationnement , avec des sollicitations des riverains auprès des élus

la densification, avec des recours abusifs des riverains

Notamment du fait des habitants déjà-là et du « Nimby » (not in my back- yard)

L'achèvement de la ZAC avec difficulté de trouver des promoteurs en logement en accession (atonie du marché,...)

ANZIN: friche de l'ancienne usine Valmont









1



3



2



4



ANZIN - ZAC DES JARDINS DE VALMONT - LOTS C1 ET C2 - CONSTRUCTION DE 55 LOGEMENTS







Une densité relativement élevée, tout en constituant un parc urbain



CAVM l'espace public, voirie et jardin + vente des lots





maîtrise d'œuvre de conception : SEURA

maîtrise d'œuvre de réalisation : BET GIVAL (qui fait l'ensemble du tram)



maîtrise d'œuvre de conception et de réalisation : SEURA

+ BET SECHAUD + Philippe Raquin, paysagiste

Lot K logements sociaux site associé ANRU



seura



Lot A commerces et bureaux



seura











Les derniers lots: la suppression des investissements défiscalisables sur le Valenciennois a interrompu la commercialisation pourtant équilibrée,....entre petits locatifs privés et accession libre la loi ELAN pourrait-elle changer la donne?



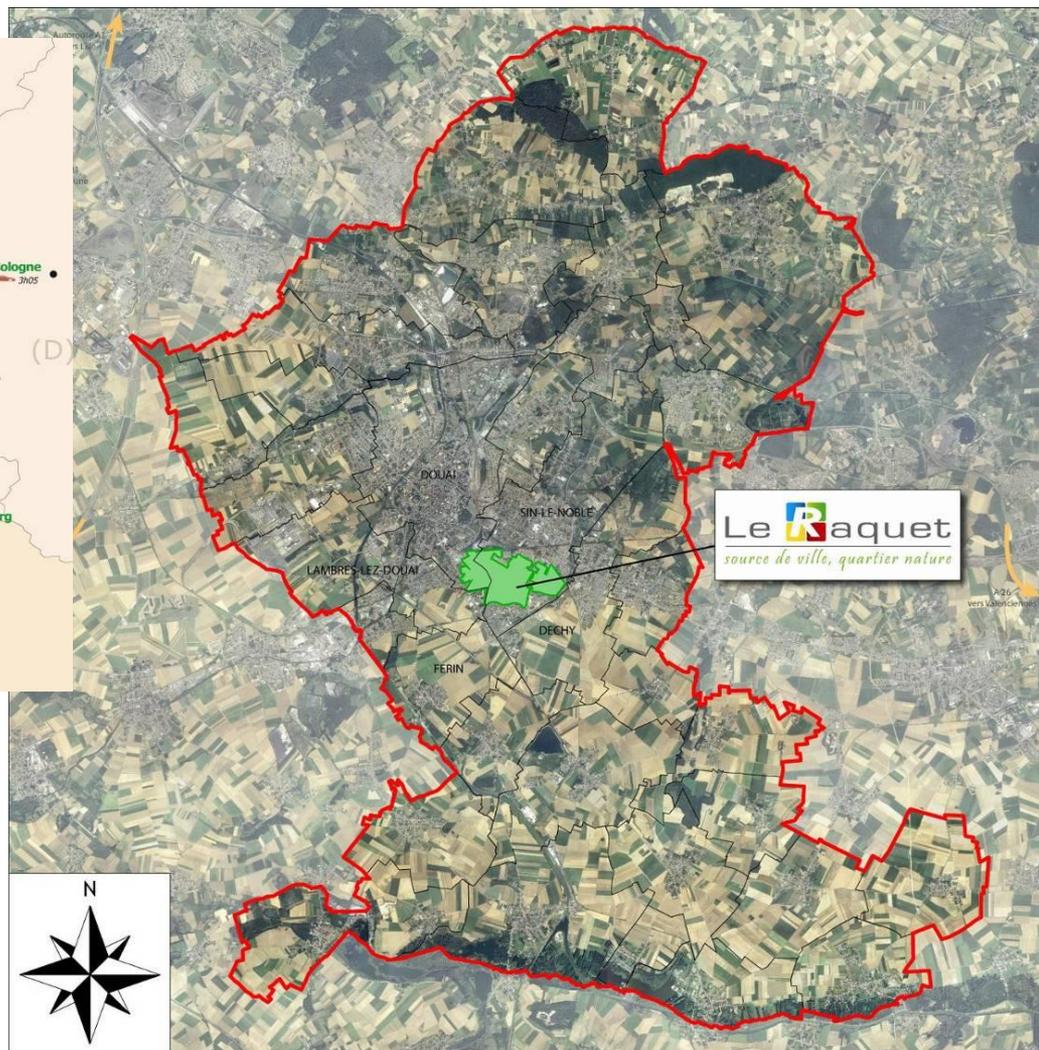
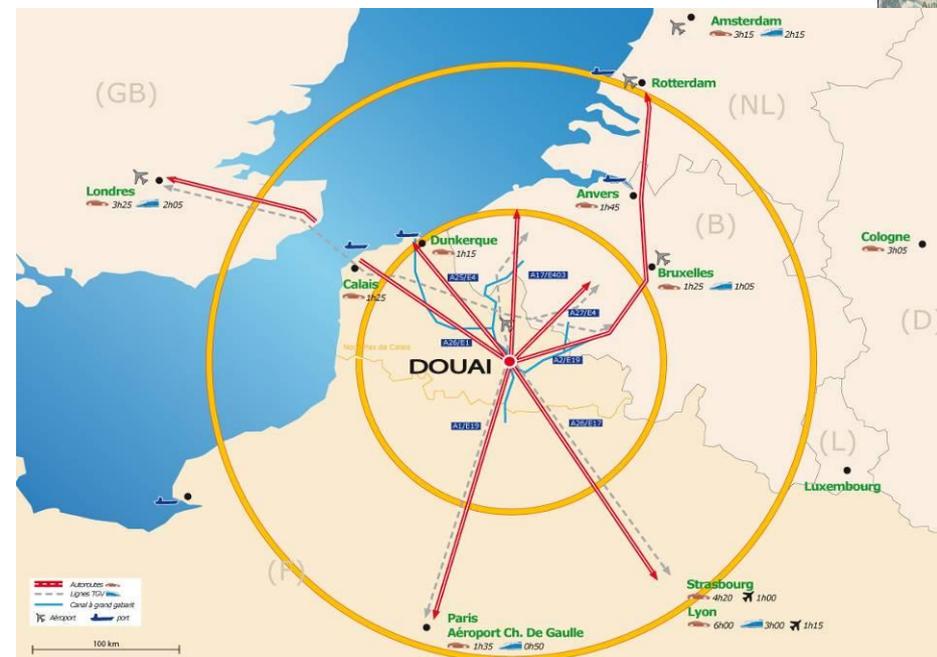
4/cas pratiques au sein de l'agence SEURA : des écoquartiers à la ville durable

B/loi BORLOO 2003-710 du 1.08.2003 ---ANRU **EPIS et RAQUET, premier écoquartier labellisé par le MEEDAT en 2009**

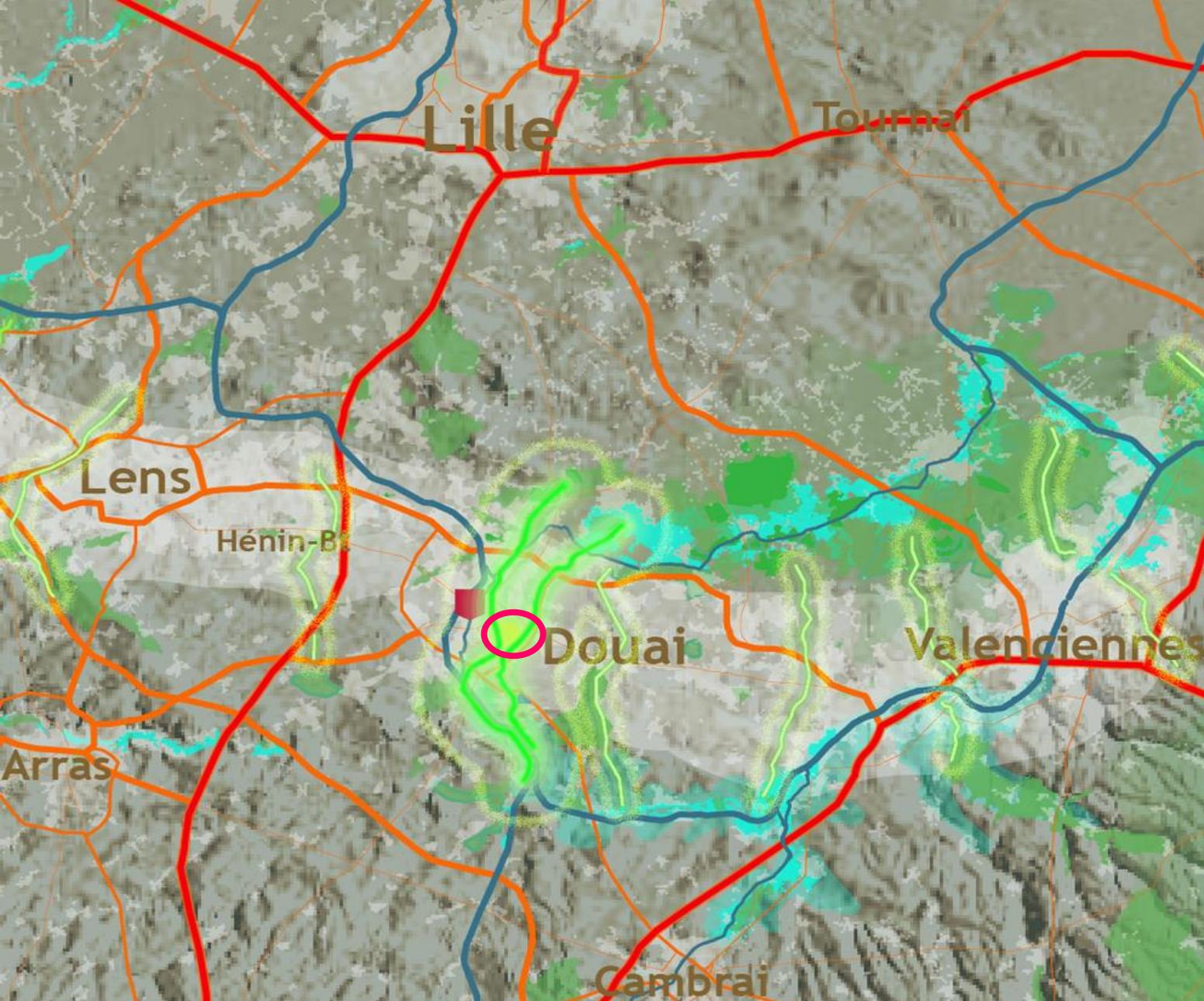
C/Grenelle 1 et 2 :

-Loi POPE 13.07.2005 adoptée en Juin 2009

-Loi ENE 12.07.2010 **RAQUET, ROUEN VUD2 (villa urbaine durable 2)**



Rééquilibrer le territoire soumis à la forte attractivité de la métropole Lilloise, au Nord, en offrant des logements de haute qualité au Sud du Douais



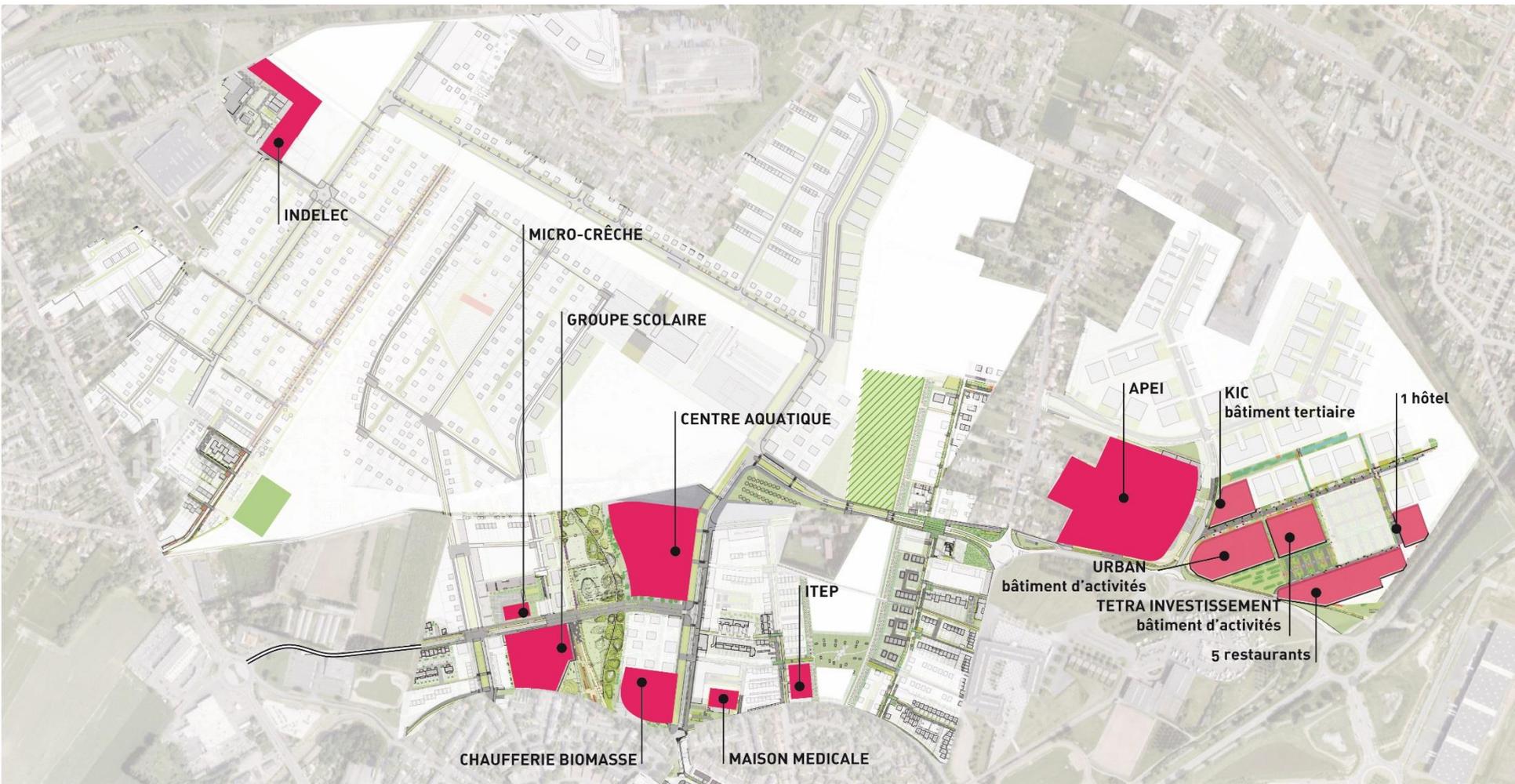
seura Douai se situe au croisement du corridor minier et du grand axe de développement Nord-Sud qui empreinte l'A1, entre le PNR Scarpe-Escaut et la vallée de la Sensée

Un projet répondant aux besoins de logements

- Créer de **4 000 à environ 4 700 logements** en comptant les secteurs de densification future

- Une opération qui se déroulera de **2009 à 2030...**





LE RAQUET : les opérations d'activités réalisées et projetées



LE RAQUET : les opérations réalisées – la Chaufferie



LE RAQUET : les opérations réalisées – loisirs – Centre aquatique Sourcéane

- **300 000 entrées par an** au Centre Aquatique Sourcéane
- Parcs thématiques et ateliers pédagogiques au cœur de l'éco-quartier



LE RAQUET : les opérations réalisées – loisirs – parc urbain

- **300 000 entrées par an** au Centre Aquatique Sourcéane
- Parcs thématiques et ateliers pédagogiques au cœur de l'éco-quartier



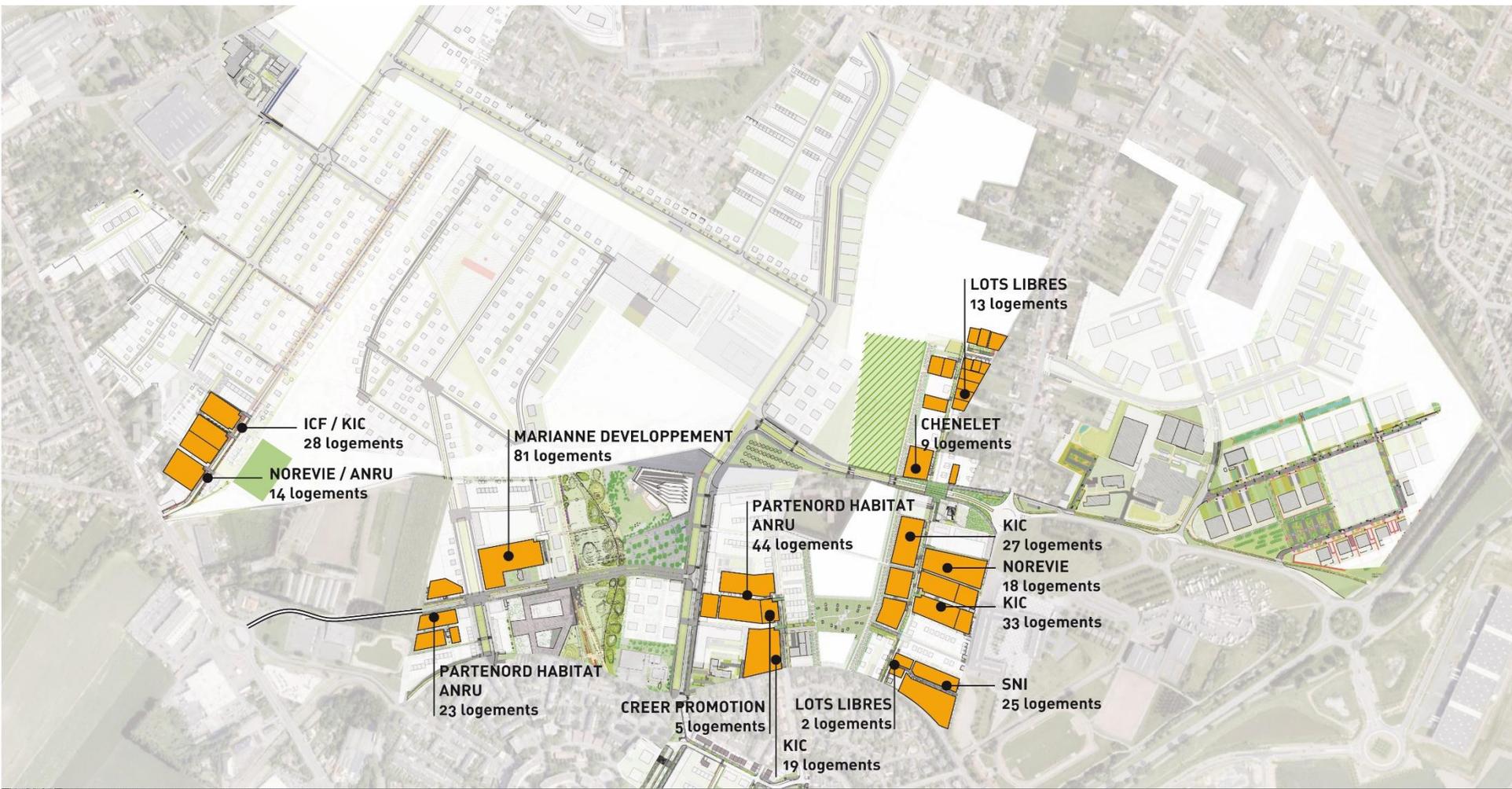
LE RAQUET : les opérations réalisées – loisirs – parc urbain

- **300 000 entrées par an** au Centre Aquatique Sourcéane
- Parcs thématiques et ateliers pédagogiques au cœur de l'éco-quartier



LE RAQUET : les opérations réalisées - éducation

- **360 places** pour les scolaires venant des écoles Corot, Matisse et Cézanne de Sin-le-Noble
- + 160 places supplémentaires de capacité
- 9 places en crèche et 20 élèves en ITEP



LE RAQUET : les opérations réalisées - logements

- **341** nouveaux logements
- **920 nouveaux habitants** environ sur le Raquet (pour un ratio de 2,7 habitant/logement)



LE RAQUET : les opérations réalisées – logements – secteur A

- **341** nouveaux logements
- **920 nouveaux habitants** environ sur le Raquet (pour un ratio de 2,7 habitant/logement)



LE RAQUET : les opérations réalisées – logements – secteur B

- **341** nouveaux logements
- **920 nouveaux habitants** environ sur le Raquet (pour un ratio de 2,7 habitant/logement)



SEURA// Fl. Bougnoux - J.M. Fritz - D. Mangin // architectes urbanistes
SOLENER - J.P. Traisnel - BERIM - ATELIER LD - COUP D'ECLAT

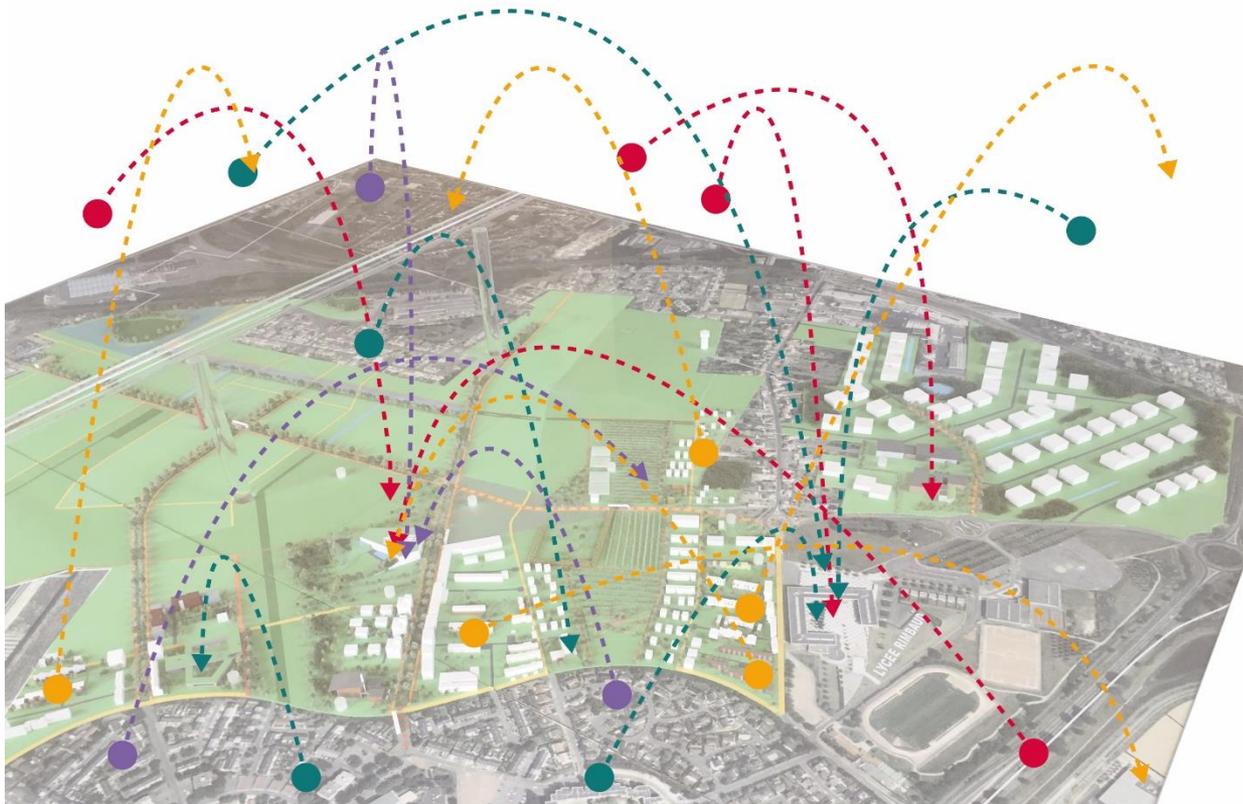
100 m

LE RAQUET : les opérations réalisées – BILAN GLOBAL

- EMPLOI: **nouveaux emplois sur la ZAC**
- LOGEMENT: **341 nouveaux logements** pour environ 920 nouveaux habitants
- SCOLAIRE : **160 nouvelles places** (sur une capacité de 520)
- LOISIRS : **300 000 entrées par an** au centre aquatique Sourcéane

Chaque jour sur le Raquet, aujourd'hui, un équilibre entrées sorties

- > des personnes viennent travailler
- > des personnes viennent se divertir
- > des personnes étudient
- > des personnes y habitent



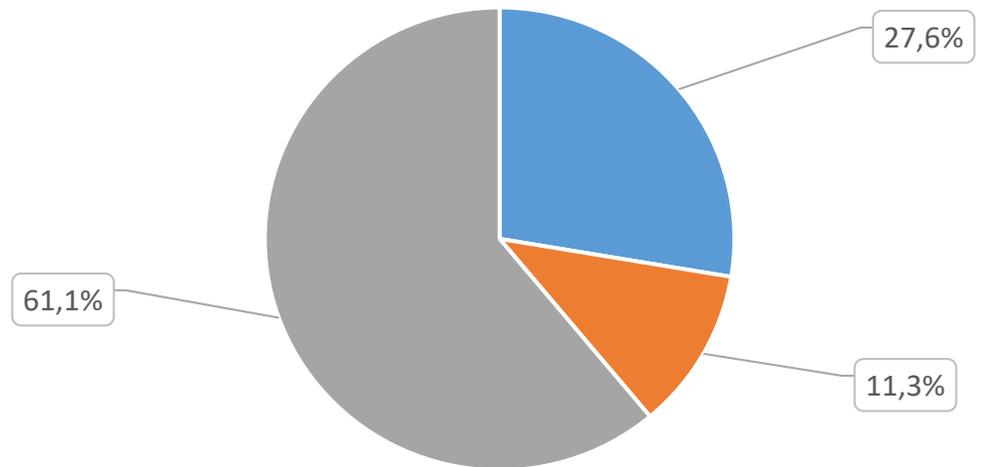
- 920 nouveaux habitants depuis la création de l'éco quartier
- Sur le secteur D, 364 habitants supplémentaires sont attendus (dans les lots viabilisés, pour un ratio de 2,7 hab/ logement)
- Un large potentiel d'emploi avec le développement de l'Ecopark
- Une forte attractivité liée aux loisirs renforcée par l'arrivée prochaine d'un boulodrome et d'une patinoire

Un quartier dynamique et attractif

→ Compte tenu du marché et du bilan actuel on a, sur le Raquet, une **bonne mixité fonctionnelle**.

→ Mais on n'a pas encore rattrapé le décalage provoqué par l'ANRU en terme de mixité sociale. Là encore que pourrait permettre la loi ELAN pour encourager l'accession sur des typologies plus denses?

La répartition logement locatif social/ logement accession sur le Raquet



- Logement locatif social construit
- Logement accession déjà construit
- Logement accession à construire

4/cas pratiques au sein de l'agence SEURA : des écoquartiers à la ville durable

D/ loi 2013-569 du 1.07.2013 ordonnance d'application du 3.10.2013 « Duflot 1 » système dérogatoire **Héliolille**

E/ loi ALUR 2014-366 du 14.03.2014 « Duflot 2 »

Les coûts de fondation et sous-sols sur catiches rendaient le terrain très difficile à construire dans une économie raisonnée
Le système dérogatoire sur l' article du PLU réglant le stationnement a permis de sortir l'opération, la parcelle étant desservie à moins de 300m par deux stations de métro (axes lourds de transports en commun):

Cela implique le maire car il doit prendre un arrêté d'application
Cette règle pourrait-elle être considéré les silos de voitures en auto-partage, à même niveau que les axes lourds de transport en commun?

Les héliolites polarisent la lumière du soleil. Les pierres de soleil des Vikings fonctionnent de cette façon. En faisant tourner cette pierre, on voit l'intensité de la lumière varier jusqu'à atteindre un maximum, la pierre indique alors la direction du soleil.

HELIOLILLE

un nouvel art d'habiter



VILLE DE LILLE

Ville de Lille



PROJECTIM



VIVRE ENSEMBLE : DES ESPACES COMMUNS MULTIMONCTIONNELS

IMPACT DE LA LOI ALUR SUR LE PROJET

ACCES

- > deux halls sur la rue de Marquillies
- > accès au parking sur la rue Courtois

LES SAS D'ENTREE

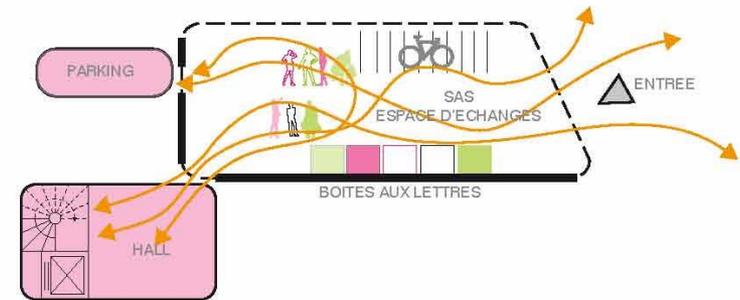
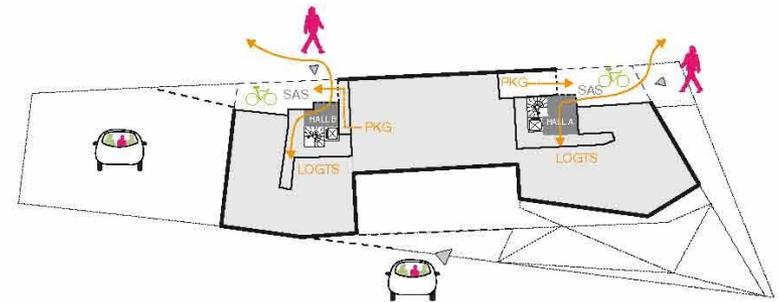
- > les halls sont des lieux de convivialités
- > boîtes aux lettres + vélos
- > espaces généreux en double hauteur

DISTRIBUTION

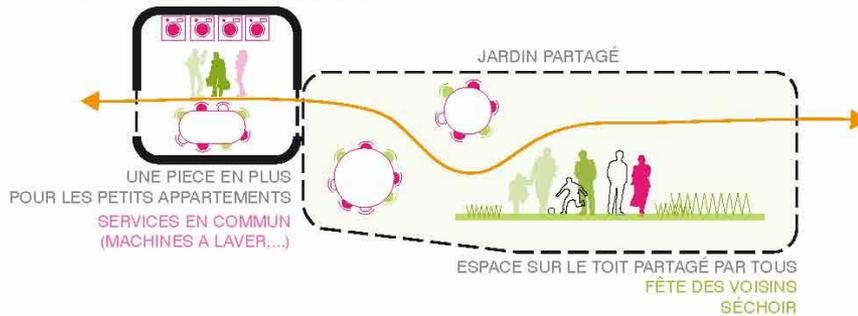
- > 3e famille A
- > un escalier et un ascenseur par cage

MUTUALISATION ET MOBILITE DOUCE

- > auto-partage pour les T1
- > services partagés



LOCAL COMMUN RESIDENTIEL (LCR)



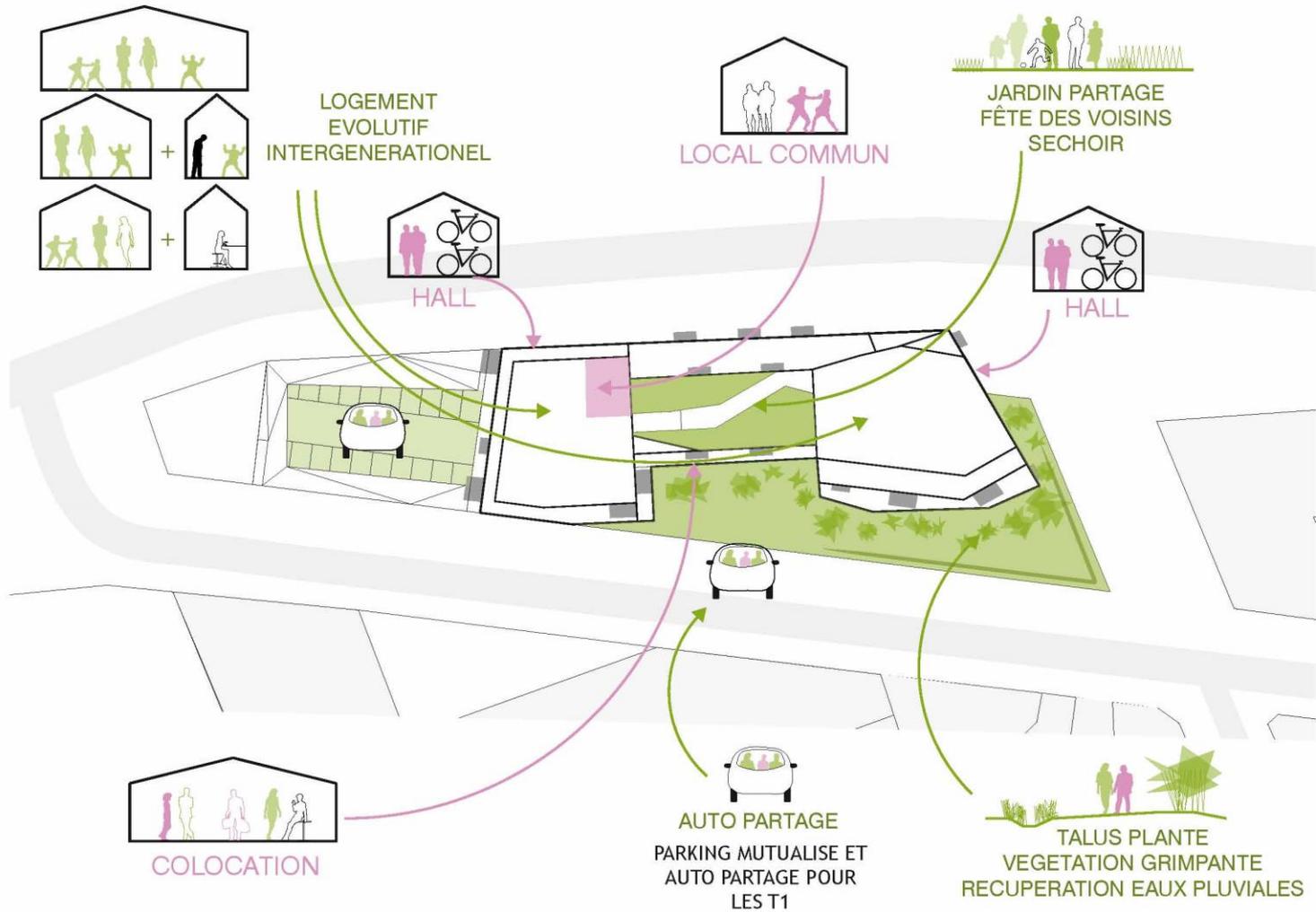
ESPACES COMMUNS GERES EN ASL

- > une terrasse collective attenante (R+6)
- > Local LCR
- > 2 places de parking mutualisées avec 2 voitures
- > une deuxième phase de logements (CES et parking)



UNE GESTION RIGOUREUSE DU SOUS SOL





3/ HELIOLILLE, un nouvel art d'habiter

HELIOLILLE UN NOUVEL ART D'HABITER
1-3 RUE COURTOIS LILLE

SEURA ARCHITECTES URBANISTES
NORPAC / GROUPE ICM / PROJECTIM

VIVRE ENSEMBLE : EVOLUTIVITÉ ET MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE

MULTIPLICITE DE PRODUITS

- > T4 classiques,
- > T4 intergénérationnels,
- > T4 colocation,
- > T4 investisseur



> des typologies réversibles et combinables pour une souplesse de commercialisation

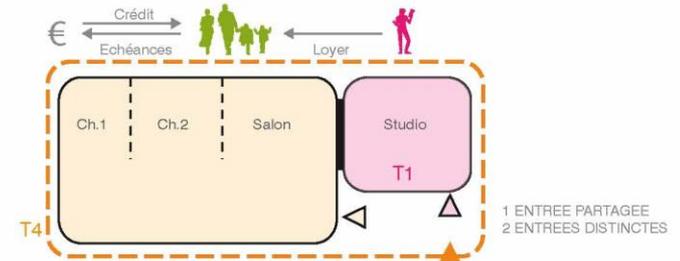
> fiabiliser les financements

> T4 intergénérationnels = possibilité de location d'une pièce de l'appartement

> une évolutivité au cours de la vie des familles

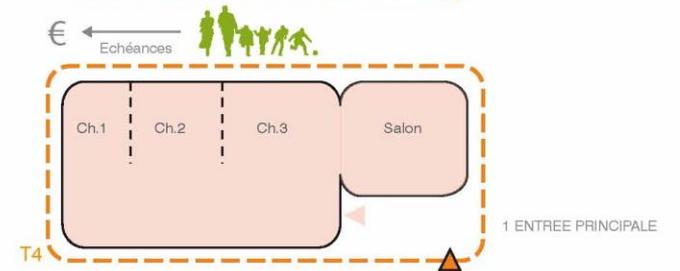
PHASE 1

Une jeune famille
1 Couple
2 Enfants
1 Jeune actif / étudiant



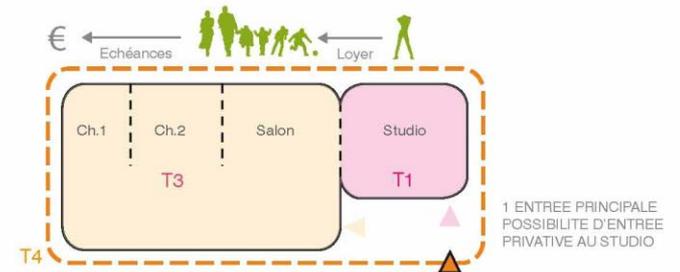
PHASE 2

La famille s'agrandit
1 couple
4 enfants



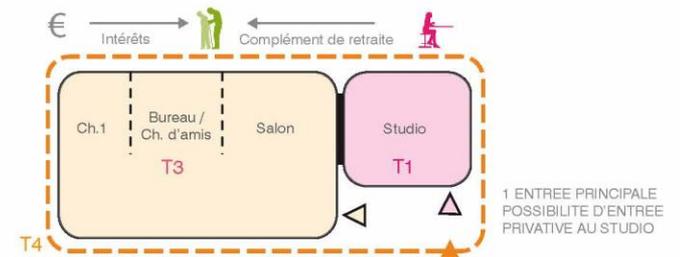
PHASE 3

Les enfants grandissent
1 couple
3 adolescents
1 jeune actif indépendant



PHASE 4

Les enfants sont grands
1 couple de retraités
1 étudiant indépendant





Florence Bougnoux,
Architecte DPLG, Urbaniste, co-gérante SEURA architectes



1/ la loi ELAN dans le temps long des politiques d'aménagement de la France: étapes significatives d'évolution et exemples d'application depuis 20 ans

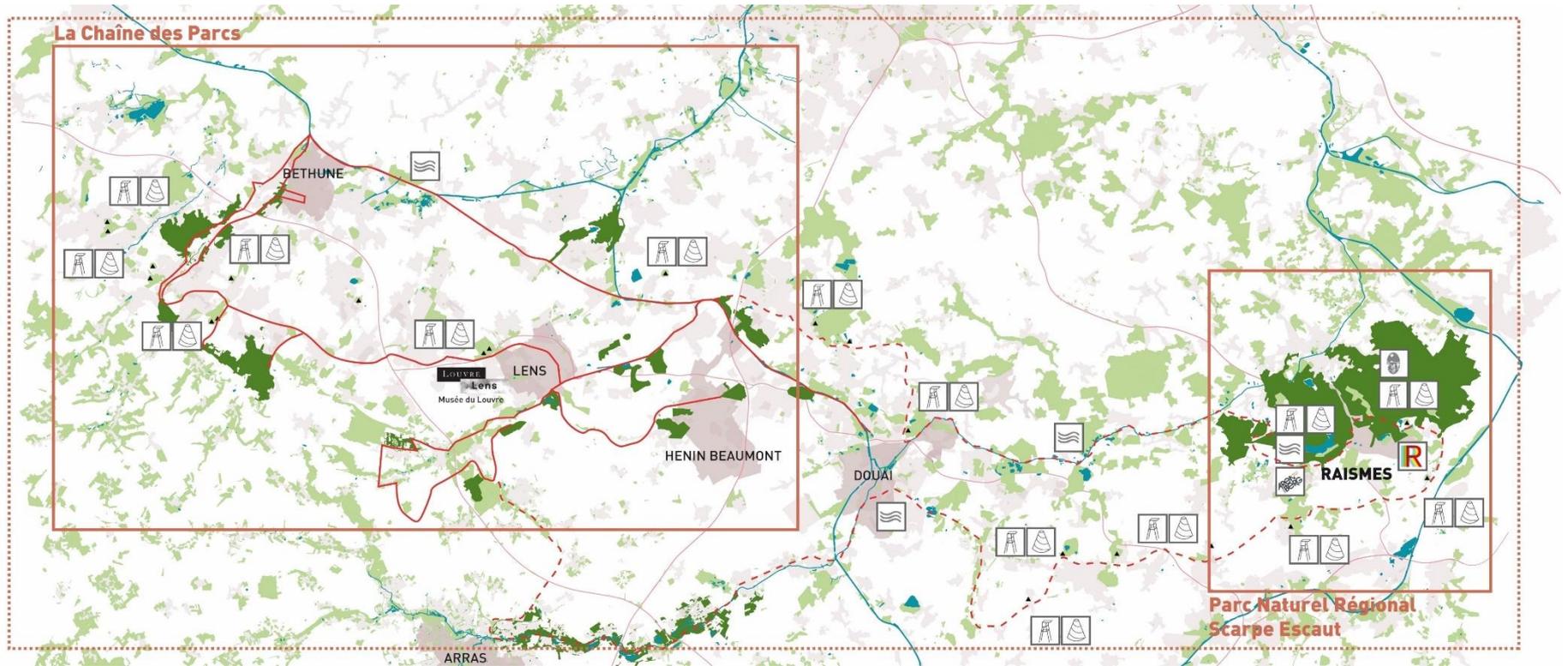
F/ loi ELAN du 24 .11.2018 **Raismes (ERBM)**

Sur un site non retenu par le NPNRU, l'initiative d'un maire et de sa communauté d'agglo pour anticiper l'ERBM (renouvellement du bassin Minier) et lancer une dynamique propre à sa ville , exemplaire pour d'autres périmètres, avec une volonté de concertation et d'implication de la population et des acteurs locaux:

Dans un cadre non formalisé, l'initiative personnelle peut avoir aussi un caractère plus réactif et dynamique: se pose néanmoins la question à la finalité de l'aménagement de la commercialisation de lots privés pour une mixité renforcée; Comment le législateur pourrait soutenir l'économie dans les territoires sous-tendus? Est-ce que les ORT sont à l'échelle de la situation ?

VILLE HISTORIQUE

...en synergie avec le renouveau du bassin minier





2/ Raismes Ville Ouverte

Atelier

- En amont:
 - envoi du schéma directeur / préparation
- Objectif : Une approche transversale
 - Enrichir
 - Les constats
 - Les propositions
 - Hiérarchiser
 - En termes de r
 - Dans le tem
- Déroulé:
 - Prendre contact
 - 2 séquences de 30 minutes pour faire vos remarques



2 x 30 min



30 min

Raimes, ville de patrimoine et d'histoire

/// Raimes, ville forêt

Ouvrir la ville sur la forêt

/// Raimes, ville touristique

Inscrire Raimes dans l'armature touristique

/// Raimes, ville nourricière

Développer les systèmes alimentaires de proximité



Raimes, ville ouverte

/// Raimes, ville active

Maintenir et créer des emplois non délocalisables

/// Raimes, ville hospitalière

Cultiver un urbanisme du partage

/// Raimes, ville multiple

Créer une offre résidentielle attractive

Raimes, ville moderne

/// Raimes, ville mieux équipée

« Déséquiper » pour mieux équiper

/// Raimes, ville reliée

Affirmer Raimes comme porte de l'agglo. et de la forêt

/// Raimes, ville animée

Réparer le centre-ville

/// Raimes, ville cyclable

Relier quartiers et équipements

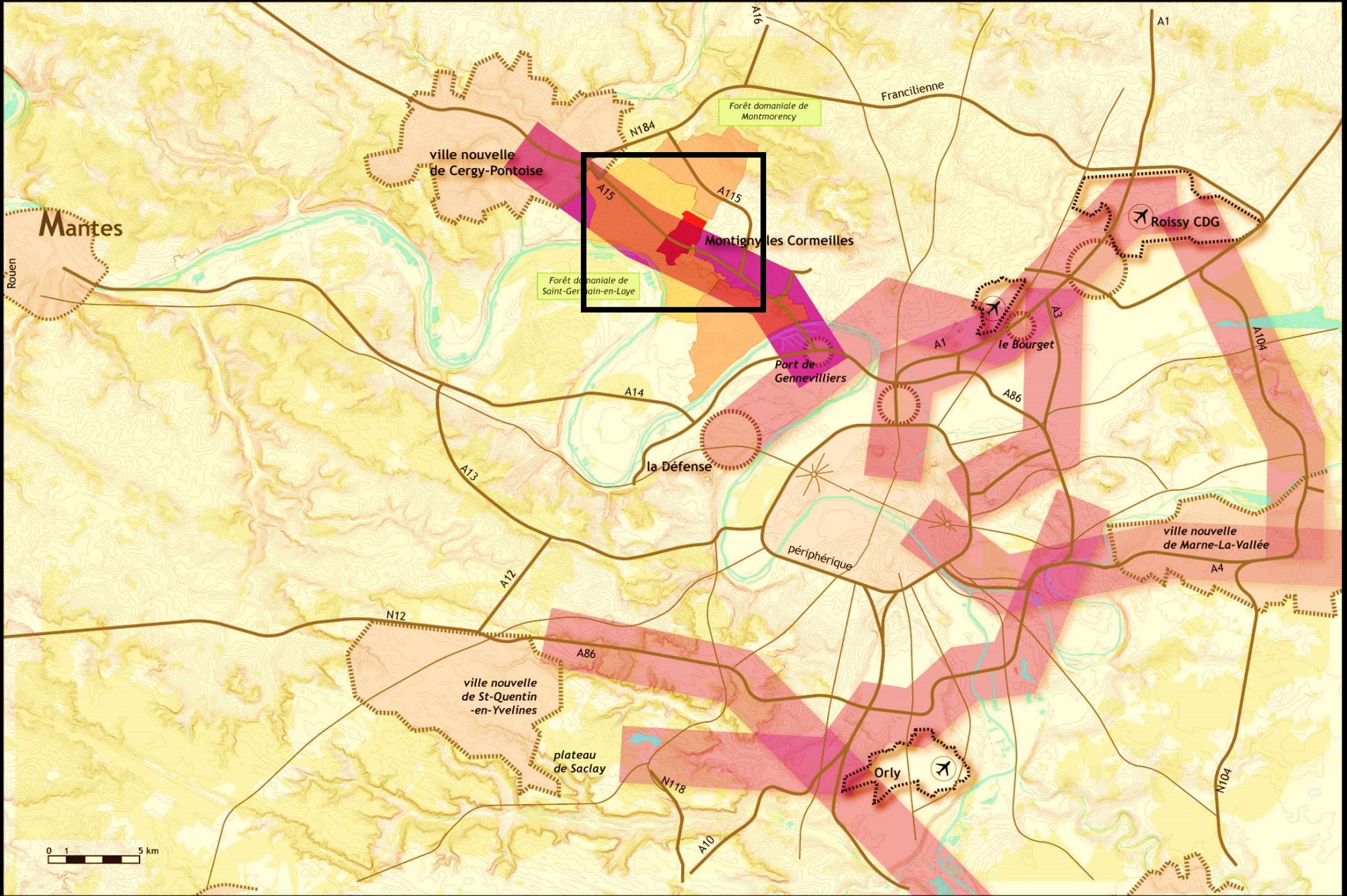


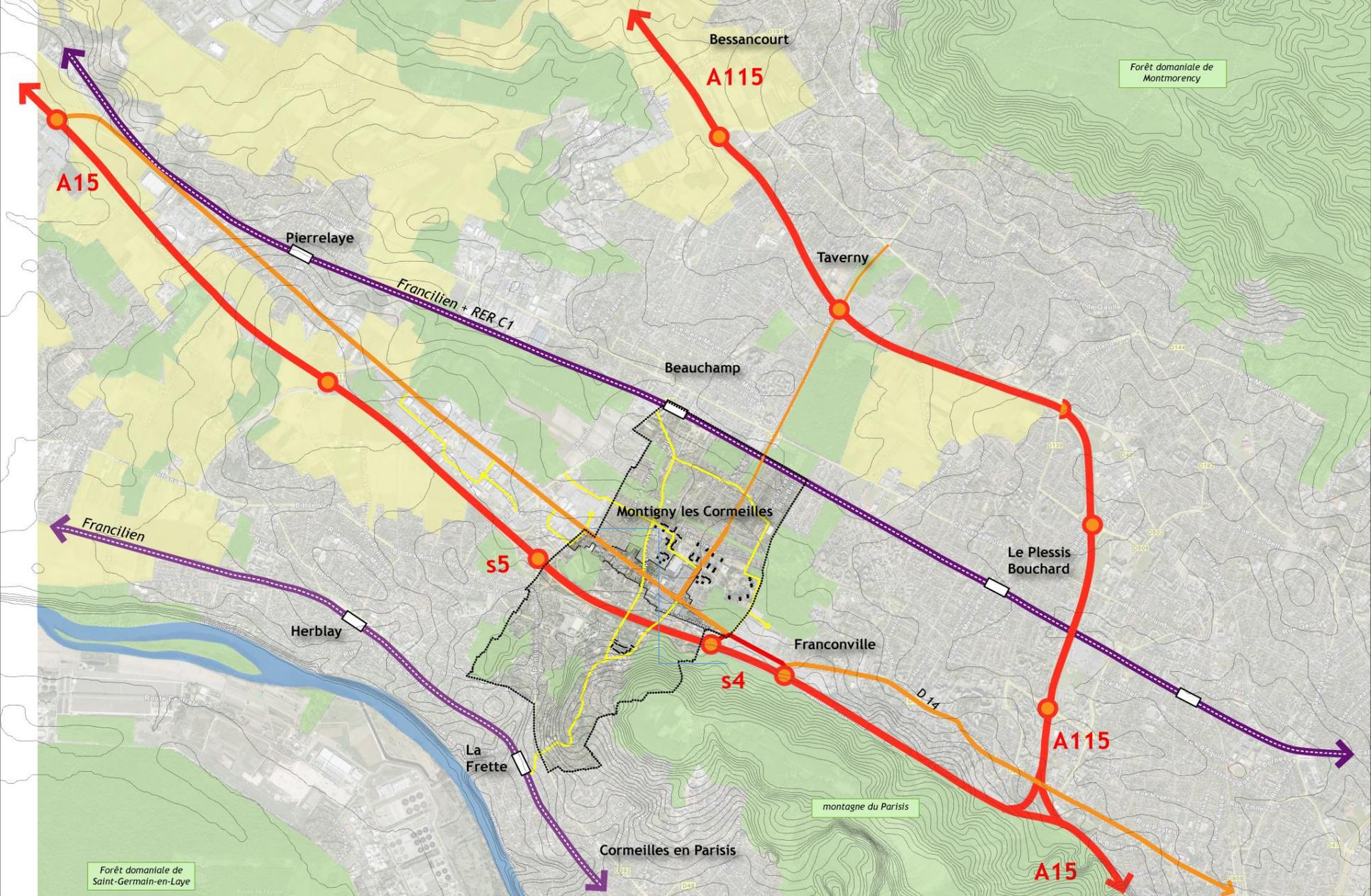
30 min

1/ la loi ELAN dans le temps long des politiques d'aménagement de la France: étapes significatives d'évolution et exemples d'application depuis 20 ans

F/ loi ELAN du 24 .11.2018 **ORT Montigny**

Est-ce que le régime dérogatoire pour certaines règles du PLU pour les grandes opérations d'urbanisme ne pourrait pas être applicable sur certaines opérations en ORT?





1/ la loi ELAN dans le temps long des politiques d'aménagement de la France: étapes significatives d'évolution et exemples d'application depuis 20 ans

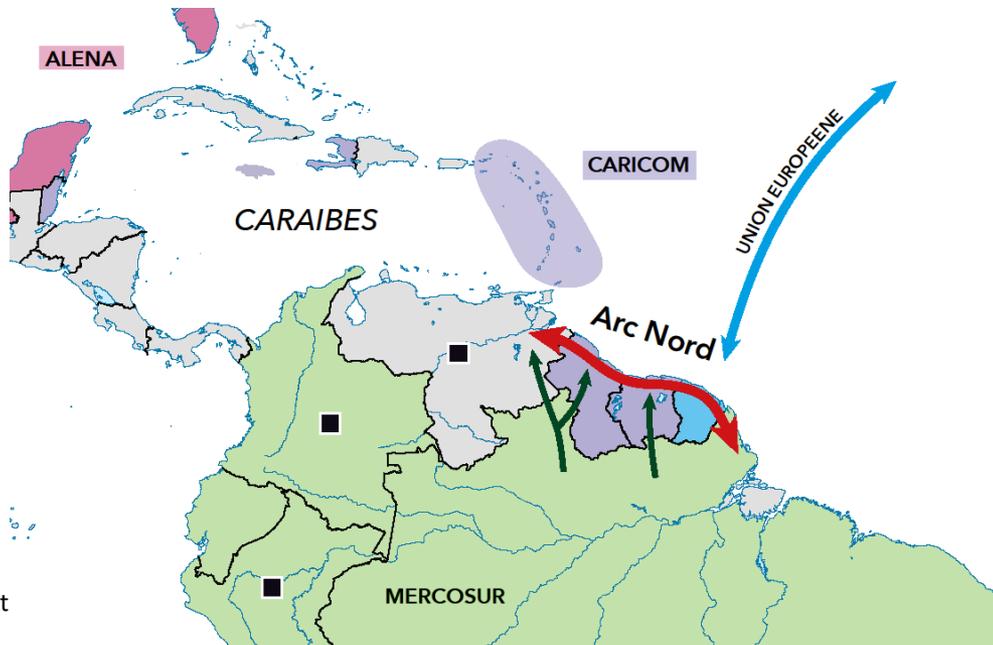
F/ loi ELAN du 24 .11.2018 **OIN Guyane**

Comment bénéficier d'un système dérogatoire dans une région ultramarine, contrôlée par le droit européen et sous administration française

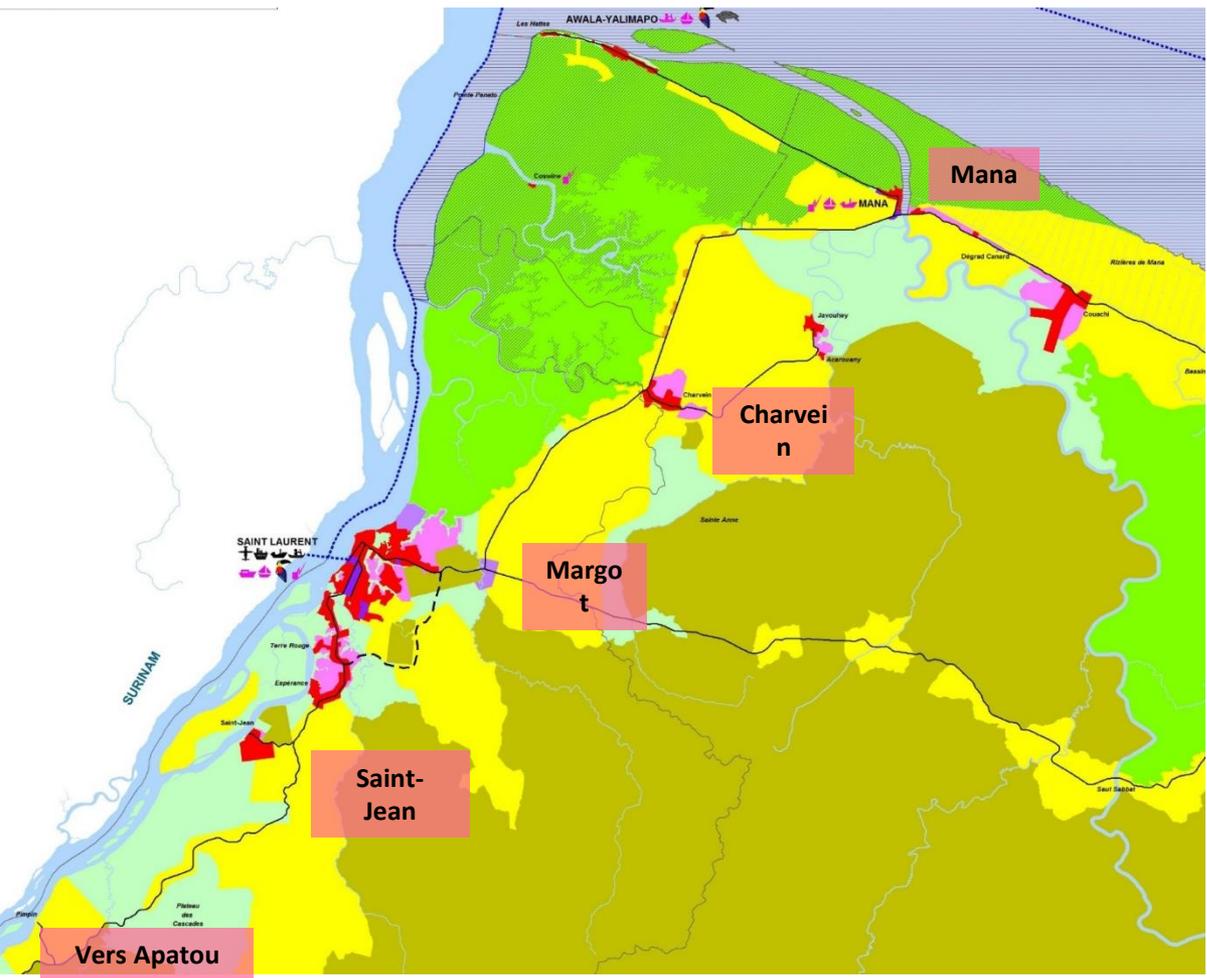
Quelles possibilités d'échanges entre les grands projets décidés par l'Etat et les OIN?

Pôle administratif, pôle administratif et judiciaire, 3 OIN, une opération NPNRU,.... ,

quid des « coups partis » qui obèrent toute logique urbaine à grande échelle?

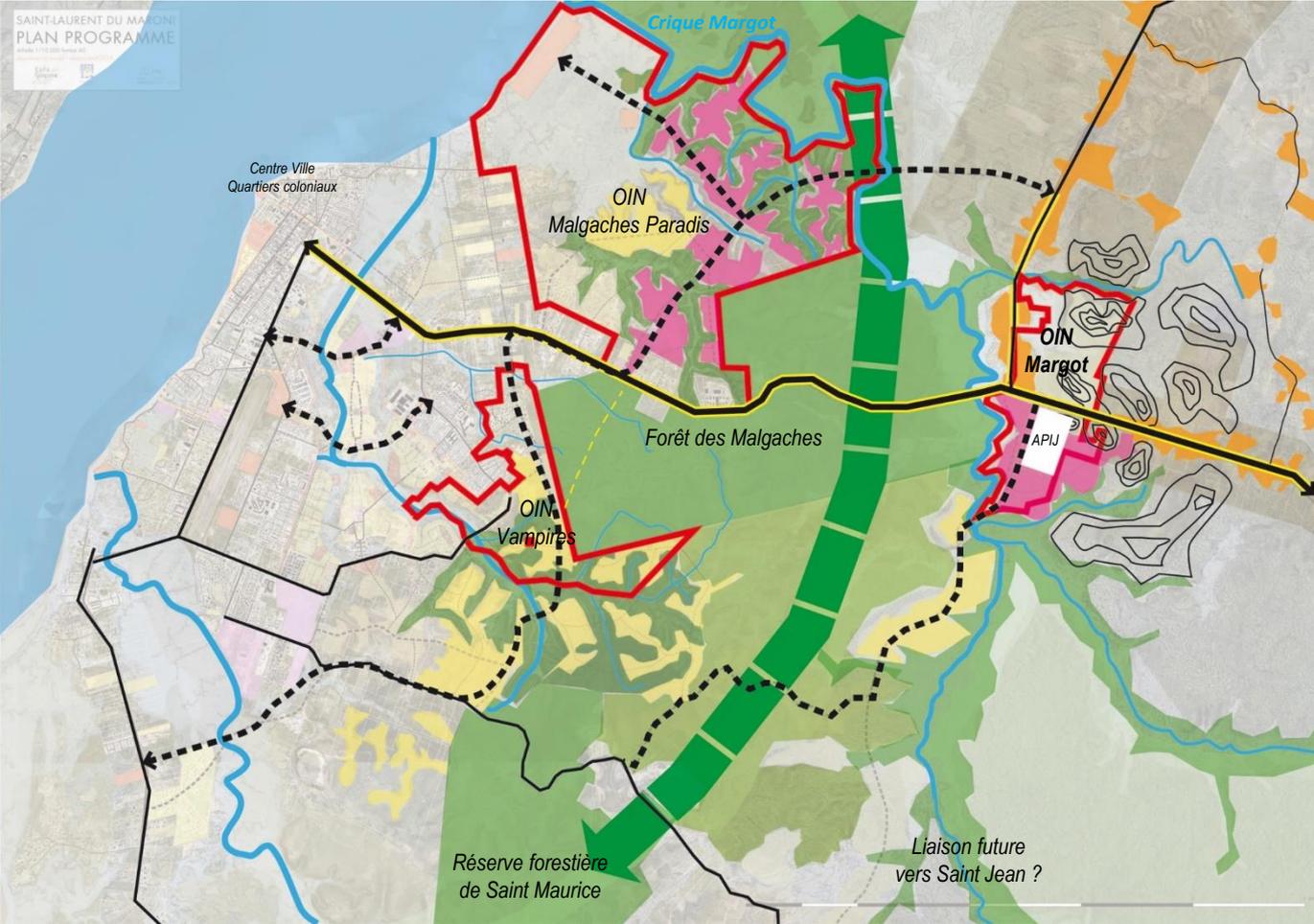


Florence Bognoux,
Architecte DPLG, Urbaniste, co-gérante SEURA archit



- DESTINATION DES SOLS**
- Espaces naturels remarquables du littoral
 - Espaces naturels à haute valeur patrimoniale
 - Espaces naturels de conservation durable
 - Espaces forestiers de développement
 - Espaces agricoles
 - Espaces urbanisés
 - Espaces urbanisables
 - Espaces ruraux habités
 - Espaces d'activités économiques existants
 - Espaces d'activités économiques futurs
 - Espaces maritimes de conservation durable
- Réseau routier existant à renforcer
 — Voies de desserte à réhabiliter
 - - - Voies structurantes à créer
 Navettes fluviales ou fluvio-maritimes
- TOPONYMES**
- POLE CAPITAL / CARREFOUR / RESSOURCE / RELAIS
 Pôle de proximité
 Toponymie diverse
- DIVERS**
- Limites de communes
 — Réseau hydrographique principal

C'est aussi l'un des pôles du chapelet de centralités satellites à l'Est ...
 ...bientôt reliées par le projet de contournement Mana, Charvein, Saint Jean, Apatou.



- Les OIN Malgaches Paradis et Vampires sont en extension de la zone dense et s’infiltrent le long des criques dans la ceinture verte.
- l’OIN définit un seuil, adossé à la crique Margot qui borde de la forêt des Malgaches

Et une complémentarité avec l’aménagement des trois OIN saint laurentais qui forment système par la crique, le parc forestier et la route Nationale 1



la mobilité, et les réseaux de manière plus générale :
S'appuyer sur une logique d'entraide et de réseaux (auto-partage, ruches de voitures, taxis collectifs, stop),...en accompagnement d'une logique centralisée

La question de la centralisation et des mini-réseaux se pose à l'échelle de toutes les opérations d'urbanisme et sur la question de l'énergie, de la gestion de l'eau, des ressources, de l'économie circulaire; la loi ELAN peut-elle ouvrir sur ce sujet l'innovation

