

C'est quoi l'aménagement?



Définir le projet urbain Un autre futur pour la ville

Le projet urbain prévoit de nouveaux équipements, l'emplacement des espaces publics, les prescriptions architecturales, les nouveaux transports collectifs, les voiries...



Choisir les outils administratifs et opérationnels Le cadre pour agir

Pour mener à bien le projet urbain, cette phase définit les procédures adaptées aussi bien pour l'aspect juridique (que peut-on construire sur chaque parcelle?) qu'administratif ou financier. C'est un moment important pour le projet futur, qui pose les bases pour intervenir dans les meilleures conditions.



Acquérir et libérer le foncier L'achat et la préparation des terrains et des bâtiments

L'aménageur intervient sur des parcelles et des bâtiments dont il est propriétaire. Il existe donc toute une phase pendant laquelle il doit acheter les terrains et/ou immeubles, et reloger les éventuels derniers occupants. Il doit ensuite rendre ces terrains prêts à l'aménagement, c'est-à-dire démolir ou dépolluer les sols si cela est nécessaire. Il peut aussi choisir d'animer ces sites avec des usages temporaires, en attendant les aménagements définitifs.



Vendre les charges foncières à des promoteurs pour prendre en charge les réalisations

C'est le cas général, quand l'aménageur ne construit pas lui-même (c'est-à-dire qu'il n'est pas maître d'ouvrage), il peut vendre les parcelles pour que se réalisent les constructions prévues dans le projet urbain. Au moment de cette vente de charges foncières à un promoteur qui réalisera les travaux, le programme est précisément défini: le nombre de m², de logements, de surfaces de bureaux ou commerciales, ainsi que les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

L'aménageur organise la vente des parcelles, il lance alors une consultation qui peut mettre en concurrence plusieurs promoteurs et/ou bailleurs sociaux pour un même programme afin d'obtenir le meilleur projet dans son rapport qualité/prix.



Aménager les espaces publics et viabiliser: des sols et un environnement prêts à l'emploi

Le projet urbain est souvent réalisé à l'échelle d'un quartier ou sur un grand périmètre.

Cette phase comprend la réalisation des espaces publics (squares, promenades, parcs, jardins, cheminements piétons...) pour animer et valoriser le cadre de vie. Elle prévoit également la viabilisation, c'est-à-dire les voiries, le raccordement des terrains qui vont accueillir les constructions (eau, gaz, électricité...).



C'est quoi un aménageur ?

Que fait exactement l'EPA de Saint-Étienne ?

L'EPA est un aménageur. Il bénéficie d'une autonomie financière et d'une grande souplesse d'actions pour mener à bien son projet.

Il est le maître d'ouvrage des projets qu'il met en œuvre. Il est à la fois opérateur et coordinateur de la transformation à l'échelle d'un quartier.

Un maître d'ouvrage ?

C'est le donneur d'ordre pour lequel le chantier est réalisé. C'est lui qui définit le besoin, l'objectif du projet, son calendrier, le budget et le financement.

Il peut par exemple :

- commander ou faire les études nécessaires avant le lancement d'un chantier ;
- s'engager dans toutes les actions qui visent au renouvellement urbain ;
- transformer et équiper des terrains pour les destiner à de nouvelles fonctions et de nouveaux usages ;
- faire construire des bâtiments neufs et mener des réhabilitations ;
- piloter les entreprises qui vont réaliser pour lui les prestations demandées.

La chaîne de réalisation en quelques phases :



Qui fait quoi dans un projet urbain ?

1. La maîtrise d'ouvrage urbaine



↳ L'aménageur et les collectivités

2. La maîtrise d'œuvre urbaine à l'échelle d'un quartier



↳ Le concepteur, l'urbaniste

3. L'opérateur immobilier à l'échelle d'un immeuble ou groupe d'immeubles



↳ Le promoteur, l'investisseur et le bailleur social

4. La maîtrise d'œuvre à l'échelle d'un bâtiment ou d'un espace public



↳ L'architecte, le paysagiste

C'est quoi une ZAC?

À quoi ça sert?

ZAC: Zone d'aménagement concerté

Un outil pour garantir la cohérence urbaine

C'est une zone dans laquelle une collectivité publique (ville, communauté de communes ou d'agglomération) ou un établissement public comme l'EPA de Saint-Étienne décide d'intervenir pour redessiner et réaliser un « morceau de ville ». Elle sert à construire logements, commerces, bureaux, espaces publics, ou à installer des équipements collectifs, **tout en veillant à une cohérence d'ensemble.**

L'acte officiel qui crée la ZAC définit les réalisations prévues (par exemple le nombre de logements et d'équipements...).

Avant de créer une ZAC, il est nécessaire de conduire des études préalables. L'examen de sujets tels que la démographie, le paysage, l'architecture existante, les transports ou les données économiques permet de connaître précisément les enjeux, les forces et les faiblesses du site concerné : c'est le diagnostic.

L'information et la concertation avec le public sont une obligation et une priorité lorsqu'une ZAC se met en place. L'information aux habitants est ainsi garantie, des réunions publiques sont régulièrement organisées pour échanger et présenter en détail les projets et recueillir leurs avis. Après la phase de concertation, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC sont finalisés.

Le dossier de création présente ce qui a été défini après les études et la concertation. Avec, par exemple, le rapport de présentation et l'étude d'impact, il détaille le programme global de constructions.

Les étapes :



1.

Les études préalables pour la réalisation du diagnostic.



2.

La définition du périmètre d'intervention et des grandes orientations préconisées.



3.

La concertation préalable pour présenter le projet et recueillir les avis des habitants.



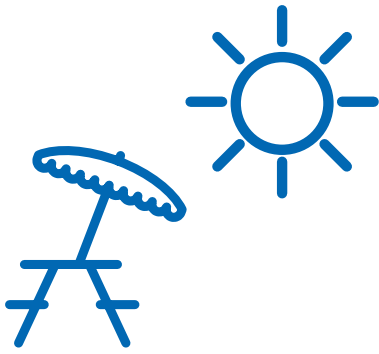
4.

La création et la réalisation de la ZAC avec sa feuille de route (technique et financière).



5.

Après toutes ces étapes, les chantiers des différentes opérations peuvent commencer.



Pourquoi les espaces publics sont-ils si importants dans une ville ?

L'espace public, c'est l'ensemble des lieux de passage, de rassemblement, de récréation, à l'usage de tous.

Pourquoi ces espaces publics sont-ils essentiels dans la ville ?

D'abord parce qu'ils la structurent. Ils relient entre eux les îlots (petites unités de l'espace urbain, entièrement délimitées par des voies). Ils favorisent la relation entre tous les bâtiments et lieux. Ils favorisent les liaisons et les cheminements.

Ils sont l'écrin dans lequel s'insèrent ensuite les bâtiments. Ils s'adaptent au site autant qu'ils le façonnent.

Mais, dans tous les cas, ils créent la rencontre entre tous les habitants, et constituent des lieux de vie, de partage, de circulation fluide et agréable.

Ce sont des espaces de vie collective dans lesquels les piétons (et les modes doux de circulation) sont privilégiés.

Ces aménagements sur l'espace public transforment le cadre de vie, mais également les relations entre les habitants, en favorisant de nouveaux usages. Dans le quartier Jacquard, l'intervention sur la rue Praire et la place Jacquard entraîne des convivialités nouvelles, et des modes de vie plus collectifs.

Dans le quartier Manufacture - Plaine Achille, un lieu autrefois fermé et séparé du reste de Saint-Étienne, des passages entre les bâtiments de l'Imprimerie ont été créés. Ils renforcent le lien nouveau avec la ville et ouvrent vers l'extérieur, autant qu'ils invitent les passants à rejoindre le site de la Manufacture.

À Châteaureux, les espaces publics ont également leur place au cœur du quartier d'affaires. Parfait exemple, le square Violette-Maurice propose des tables de pique-nique à deux pas des immeubles de bureaux. Très prisé des salariés pour les pauses déjeuner, le square offre également des perspectives dégagées avec vues imprenables sur les grands paysages.

