



I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

> Élaborer le projet politique

Gouvernance des territoires

COMPRENDRE

Contexte et enjeux

Au fil des années, l'urbanisation croissante de nos territoires a engendré des nouvelles formes d'organisation territoriale.

La France a fait le choix d'un maillage d'agglomérations composées souvent d'une ville-centre et de communes de taille moins importante. Ce système oblige à repenser le mode de gouvernance des collectivités. Après les mouvements de décentralisation qui ont transféré un certain nombre de compétences de l'État vers les communes, c'est aujourd'hui aux intercommunalités d'occuper une place de plus en plus. Cet échelon récent permet de construire une stratégie et un projet de territoire à partir d'une vision plus large et plus adaptée à l'organisation et aux moyens des communes.

Pour autant, ce nouveau mode de gouvernance ne doit pas faire abstraction de l'ensemble des spécificités de chaque commune, notamment lorsqu'il s'agit de centres anciens. Ces derniers peuvent faire l'objet d'enjeux communs mais il n'en reste pas moins que chaque ville a ses caractéristiques propres.

Objectifs généraux

1. *Permettre de nouvelles formes de gouvernance adaptées aux réformes territoriales et à l'intercommunalité.*
2. *À travers une stratégie globale, révéler les spécificités de chaque commune au sein d'une communauté.*
3. *Améliorer la qualité de vie des habitants et usagers en centre ancien.*

AGIR

La gouvernance au service d'un élan partagé

Révéler le rôle-clé de la ville-centre tout en accompagnant chaque commune dans ses projets représente un des principaux objectifs de la gouvernance d'une intercommunalité. Un partage entre les communes, les communautés, les services de l'État, les aménageurs et constructeurs, est aujourd'hui nécessaire pour répondre à ces enjeux. Cette stratégie doit se faire au plus proche de ceux qui habitent et pratiquent le territoire. Les outils réglementaires, contractuels, de projet et de protection du patrimoine seront mieux appropriés par tous, s'ils sont accompagnés de dispositifs de médiation, comme le label VPAH, et d'une véritable politique de participation des habitants et des associations.

L'urbanisme de projet

Cette forme de gouvernance crée un dialogue entre le projet avant la règle. La réglementation n'est plus seule à dicter la définition d'un projet urbain. Des principes intangibles peuvent être fixés et le projet peut ensuite se construire à travers des négociations, autour d'une réglementation plus souple qui n'impose pas un point de vue précis. De la construction du projet de territoire dans les documents d'urbanisme à la démarche d'un projet de logements en centre ancien, les réflexions impliquent l'ensemble des acteurs d'un territoire, sous forme d'ateliers et de la mise en place d'un système d'accompagnement des porteurs de projets, mené par les services de la Ville ou de l'intercommunalité.

Glossaire

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

PADD : projet d'aménagement et de développement durable

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

Loi LCAP : loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine

VPAH : Ville et Pays d'art et d'histoire

Chiffres clés

> **Au 1^{er} janvier 2016** : 2062 EPCI à fiscalité propre en France dont 13 métropoles avec la métropole du Grand Lyon, 11 communautés urbaines, 196 communautés d'agglomération et 1842 communautés de communes. Seules 27 communes françaises restent isolées. Les estimations pour 2017 envisagent une réduction à 1242 EPCI.

> **En 2016, 1090 communes** ont fusionné pour former 317 communes.

Cadre réglementaire

Loi ALUR : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoit le transfert de compétence des documents d'urbanisme des communes aux intercommunalités.

Loi NOTRe (7 août 2015) qui redéfinit les compétences des collectivités territoriales et exige la fusion de certaines communes ou intercommunalités.

Urbanisme de projet : Objectifs traduits à travers les ordonnances issues de l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'Environnement dite « Grenelle II » : « *Passer d'une logique de normes à une culture de projet : faciliter la réalisation de projets urbains ; simplifier et coordonner les procédures.* »

Loi LCAP : Loi n°2016-965 du 7 juillet 2016 réforme les espaces protégés et conserve la compétence de l'intercommunalité en matière de protection du patrimoine.

Poitiers

L'urbanisme de projet, de la conception à la mise en pratique

Des acteurs impliqués dans le projet de territoire

La ville de Poitiers regroupe un grand nombre d'étudiants dans son centre ancien. Cette population a permis l'émergence d'une offre culturelle riche et diversifiée. Malgré cette effervescence culturelle et des atouts de taille en matière de patrimoine, le centre-ville de Poitiers a longtemps donné une image terne, ne contribuant pas au rayonnement de l'agglomération.

Il s'agissait donc de réaliser un projet global, à l'échelle de l'agglomération, permettant à la fois de mettre en valeur le patrimoine, d'améliorer la qualité du cadre de vie pour les résidents et les visiteurs et de contribuer au dynamisme économique et commercial, sans lequel aucun développement n'est possible. Cette stratégie devait s'appuyer sur une gouvernance adaptée à la gestion d'un territoire polarisé, où chaque projet contribue à un élan partagé.

La révision du PLUi et du PSMV ont été conduites ensemble, avec des approbations décalées. Les acteurs du territoire, notamment représentants des entreprises, aménageurs, promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux, architectes, bureaux d'études ou agents immobiliers ont été largement associés à la construction du projet du territoire, dès la phase amont, à travers des ateliers pour rédiger le PADD.

Des ateliers ont également eu lieu pour impliquer les habitants, chaque commune organisant à son gré ces séances de travail. Sur Poitiers, les conseils de quartier ont été mis à contribution pour décliner le projet global sur chaque territoire.

Grand Poitiers a volontairement privilégié une écriture souple de son PLUi, avec des principes intangibles et des « règles » faisant une large place à l'adaptation au contexte de chaque projet. Les OAP y prennent une place importante, le règlement ne jouant qu'un rôle secondaire de garde-fou.

Le PSMV, beaucoup plus précis, comporte également des OAP. Le centre-ville de Poitiers compte de nombreux sites où le renouvellement est prévu, mais doit être encadré. Les OAP prennent ici toute leur place, guidant le porteur de projet plutôt qu'imposant un point de vue.

EN BREF

MAÎTRE D'OUVRAGE

Grand Poitiers, pour les documents d'urbanisme.

PARTENAIRES

Communes de l'agglomération, en particulier la Ville de Poitiers sur le secteur sauvegardé et l'État.

COÛT ANNUEL

Pour l'animation du dispositif, 100 000 € pour la Ville de Poitiers et 100 000 € pour Grand Poitiers, hors dépenses liées à la médiation et à l'acquisition de la connaissance.

Pour les aides aux ravalements, 100 000 € pour la Ville de Poitiers.

DURÉE DU PROJET

Depuis 2008.

LES PLUS

Réactivité des partenaires face aux porteurs de projets, cohérence des avis, rapidité d'instruction.

PARTICULARITÉ

Projet à durée indéterminée.



1. Poitiers, vue des Dunes
2. Place Leclerc
3. TAP(c) de Poitiers

Un accompagnement adapté à chaque projet, impliquant les acteurs extérieurs

Très tôt, les acteurs ont été prévenus de la mise en place d'un nouveau dispositif de négociation des projets. Chaque maître d'ouvrage doit venir présenter son projet à la collectivité. Pour faciliter le dialogue, l'ABF est présent en mairie de Poitiers tous les jeudis. Certains projets, comme des ravalements de façades, sont suivis par un ingénieur du patrimoine que la Ville de Poitiers a recruté. Celui-ci rencontre régulièrement l'ABF pour se coordonner. Les conseillers du Point Info Energie de Grand Poitiers sont sollicités en tant que de besoin. En accord avec l'ABF, certains projets sont vus par l'architecte conseil de Grand Poitiers, notamment quand un accompagnement important est nécessaire. Parfois, l'archéologue de la Ville de Poitiers intervient. La qualité des projets est facilitée par l'important travail de médiation réalisé par l'équipe de la direction Culture – Patrimoine de la collectivité notamment au titre du label Ville et Pays d'art et d'histoire : publications, visites guidées, propositions artistiques et culturelles autour du patrimoine... Autant de moyens pour mieux faire connaître le patrimoine et sensibiliser la population sur l'importance de le protéger tout en

POUR ALLER PLUS LOIN

un-nouveau-grand-poitiers.fr
www.poitiers.fr
www.collectivites-locales.gouv.fr
www.banatic.interieur.gouv.fr

CONTACTS

Pascal Duballet
Directeur du service d'urbanisme de la Ville de Poitiers et de l'agglomération du Grand Poitiers
pascal.duballet@agglo-poitiers.fr

PUBLICATION DÉCEMBRE 2016

[Pascal duballet](#), directeur du service d'urbanisme de la Ville de Poitiers et de l'agglomération du Grand Poitiers.

[Crédits photos](#) : Ville de Poitiers et Sébastien LAVAL.

