CONCOURS INTERNE D'INGENIEUR TERRITORIAL

SPÉCIALITÉ URBANISME, AMENAGEMENT ET PAYSAGES

OPTION : URBANISME

SESSION 2013

Durée : 8 heures
Coefficient : 7

Etablissement d'un projet ou d'une étude,
portant sur l'une des options, choisie par le candidat lors de son inscription, au sein de la spécialité dans laquelle il concourt

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni signature ou paraphe, ni numéro de convocation.
- Aucune référence (nom de collectivité, nom de personne ...) **autre que celles figurant le cas échéant sur le sujet ou dans le dossier** ne doit apparaître dans votre copie.
- Pour la rédaction, seul l'usage d'un stylo soit noir, soit bleu est autorisé (bille, plume ou feutre).
- L'utilisation d'une autre couleur, crayon de couleurs, feutres, crayon gris est autorisée pour les dessins, schémas et cartes le cas échéant.
- L'utilisation d'un surligneur est proscrite et sera considérée comme un signe distinctif.
- L'utilisation d'une calculatrice en mode autonome et sans imprimante est autorisée.
- Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce document comprend : un sujet de 2 pages, un dossier de 9 pages et 5 plans.

Face à la demande croissante de logements, bureaux et de mètres carrés de tertiaire, la communauté d'agglomération d'INGENICO (230 000 habitants) et la ville d'INGEVILLE (125 000 habitants) ont décidé d'ouvrir à l'urbanisation, une zone de 120 ha située au sud-est de la ville. Il s'agit en fait d'étendre le Technopôle existant de l'autre côté d'une importante pénétrante. Un cahier des clauses particulières a été établi (document 1). En tant que chargé de mission auprès du Directeur de l'urbanisme, de l'aménagement et du développement durable de la communauté d'agglomération d'INGENICO, vous avez en charge de mener à bien l'étude visant à répondre à l'attente de la communauté d'agglomération d'INGENICO et de la ville d'INGEVILLE. De plus, vous participez à l'établissement du dossier de conception et de réalisation en collaboration avec les différents services et partenaires.

Pour ce faire, vous devez :

- Cerner les enjeux ;
- Vous imprégner du contexte environnemental ;
- Noter les intentions de la collectivité en matière d'aménagement ;
- Prendre en compte toutes les contraintes liées au site.

Question 1 :
Le directeur de l'urbanisme, de l'aménagement et du développement durable vous demande de rédiger à son attention une note comportant une proposition de programme détaillé sur laquelle vous vous appuierez pour répondre aux questions 2, 3 et 4. Les choix développés seront argumentés autour de la notion de développement durable.

6 points

Question 2 :
Vous proposerez un parti d'aménagement en dessinant le plan masse de l'ensemble de la zone telle que vous l'imaginez.

Sur ce plan, on retrouvera :

- Les différents secteurs ;
- Les fonctionnalités de la zone ;
- Les liaisons inter quartiers ;
- Les espaces verts ;
- Les espaces communs ;
- Etc...

(Vous utiliserez à cet effet le plan 5 de format A3, joint en 3 exemplaires. Vous ne rendrez qu'un exemplaire avec votre copie).

6 points

Question 3 :
Vous proposerez à partir du plan masse imaginé à la question 2, le ou les règlements des secteurs ou zones imaginés et découlant de sa logique d'aménagement.

3 points

Question 4 :
Vous proposerez l'outil opérationnel réglementaire qui vous semble le mieux adapté pour mener à bien cette opération (choix justifié).
Vous établirez un comparatif avec des outils différents de la ZAC.

5 points

Document joint :

Document 1 : « Cahier des Clauses Techniques Particulières d'INGEVILLE » – 2013 – 9 pages

Plans joints :

Plan 1 : Extension de la ZAC du Technopôle : contexte extra communal

Plan 2 : Extension de la ZAC du Technopôle : contexte local

Plan 3 : Extension de la ZAC du Technopôle : extrait du Plan Local d'Urbanisme

Plan 4 : Extension de la ZAC du Technopôle : vue aérienne

Plan 5 : Extension de la ZAC du Technopôle : propositions 1/5000ème
3 exemplaires, dont un à rendre avec la copie

Documents reproduits avec l'autorisation du CFC.

Ce document comprend : un sujet de 2 pages, un dossier de 9 pages et 5 plans.

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents volontairement non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

Document 1
« Cahier des Clauses Techniques Particulières d'INGEVILLE » – 2013

Ville d'INGEVILLE (125 000 habitants)
Préambule
Caractéristiques de la zone du Technopôle existante et évolution récente

Implantées sur 186 ha les quelques 200 implantations se répartissent en trois pôles principaux :

1. L'espace tertiaire réservé aux TIC (communication, informatiques et logiciel) ainsi qu'au secteur bancaire et à l'assurance.

L'activité de 6 entreprises sur 10 est directement liée à ces technologies.

2. Le campus qui accueille le lycée de la communication, le lycée hôtelier, l'Université avec plusieurs IUT ainsi que les grandes écoles (Supelec, ESITC, ESIDEC, ENSAM, ISFATES, Georgia Tech et l'ENIM) et leurs unités de recherche associées (le CIRAM). INGEVILLE Technopôle accueille plus de 4 300 étudiants et concentre près de 800 postes d'enseignants (y compris temps partiels et vacataires).

3. Le Centre d'Affaires constitué du World Trade Center M.-S et du Centre International de Congrès.

Le site est bien desservi depuis le centre-ville d'INGEVILLE et l'accès est direct à la nationale 431 (et à l'A4, dans son prolongement). La rocade Est permet également un contournement rapide de l'agglomération. Chaque entreprise peut bénéficier des services de la Zone de Télécommunications Avancées (ZTA de France Télécom) et du Club Affaires du World Trade Center. Un certain effort a été porté sur l'architecture. De même, la structuration végétale et paysagère de l'ensemble du site a fait l'objet d'une attention particulière.

Quelques parcelles à l'extrémité nord-est de la ZAC du Technopôle et à proximité de l'hypermarché sont destinées à accueillir des activités commerciales et à constituer, à terme, la zone commerciale du Technopôle.

Commentaires

- Cadre agréable
- Connaît un certain « renouveau » avec l'Europlazza (plateforme de bureaux)
- Nombreux prestataires de services pour les entreprises
- Forte présence d'établissements d'enseignement supérieur

EXTENSION DU TECHNOPOLE

1. Présentation

Le secteur qui se situe à l'ouest de l'actuel Technopôle d'INGEVILLE, sur la partie opposée de l'avenue de Strasbourg, représente un des plus grands potentiels de l'agglomération en matière de développement et d'aménagement urbain.

Ce site se compose d'une zone d'urbanisation future classée en 2 AU au Plan Local d'Urbanisme de la ville d'INGEVILLE, zone non équipée, inconstructible à court terme, mais représentant un potentiel de développement de 120 ha.

Au-delà, une vaste zone naturelle se dessine jusqu'à la ville M.

En termes de vocation, ce site a toujours été considéré comme une opportunité permettant l'extension du Technopôle d'INGEVILLE.

Sa localisation est particulièrement stratégique. Elle se situe en effet à un carrefour important d'INGEVILLE, à la porte sud-est de l'agglomération, et dans un des secteurs ayant connu probablement les mutations et les développements les plus importants de ces dernières décennies.

La communauté d'agglomération d'INGENICO (230 000 habitants), dans le cadre de ses compétences en matière de Zones d'Aménagement concerté, et en accord avec la ville d'INGEVILLE (125 000 habitants), a décidé d'engager le développement opérationnel de ce site.

Une première étude a déjà permis de mettre en évidence un certain nombre d'options à prendre, et notamment :

- la définition d'un périmètre d'étude englobant la totalité des terrains jusqu'à la crête (près du château d'eau) sur une superficie de près de 110 ha ;
- des propositions en matière d'accessibilité de la zone dans le cadre des différents projets d'infrastructures ;
- la volonté de proposer une densité plus importante qu'au Technopôle actuel ainsi qu'une centralité plus affirmée ;
- enfin, l'exigence de mener une opération exemplaire en matière de démarche et de qualité environnementale.

Par ailleurs, la ville d'INGEVILLE a souhaité dans le cadre de cette opération conforter le hameau de la ville G par de l'habitat et du service de proximité.

Dans ce contexte, et en vue de démarrer l'aménagement opérationnel, la communauté d'agglomération d'INGENICO a décidé de lancer une seconde étude visant à établir, d'une part, un projet global d'aménagement et de développement sur l'ensemble du site et, d'autre part, de déterminer les phases opérationnelles à court terme, dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), permettant de lancer les programmes d'activités et d'habitat :

- Le projet global doit proposer des grands principes d'organisation spatiale sur l'ensemble du site (110 ha). Il doit servir de cadre structurant aux différents projets opérationnels, sous la forme d'un plan directeur d'aménagement. Il doit être accompagné d'une étude spécifique concernant l'immobilier d'entreprise, en termes de produit, de typologie et de fonctionnement.
- Les premières phases opérationnelles, localisées sur tout ou partie de la zone 2AU de 120 ha, doivent permettre une offre de terrains :
    - pour l'activité, afin que communauté d'agglomération d'INGENICO puisse poursuivre le Technopôle aujourd'hui entièrement commercialisé,

- pour l'habitat, afin que la ville d'INGEVILLE puisse assurer l'extension et l'homogénéité de la ville de G.

2. Situation générale

Le périmètre de l'Extension du Technopôle se situe au sud-est du ban communal d'INGEVILLE, en limite ouest de la route de Strasbourg, et en vis-à-vis de l'actuel Technopôle. Il se situe en limite d'agglomération, limitrophe avec la commune de P.

Il s'inscrit dans le bassin versant du ruisseau de la Cheneau et est dominé par quatre sites (notamment le Fort de Q et la ferme) formant une ligne de crête très présente dans le paysage. Le versant est orienté vers le nord-est et sa pente est globalement douce (environ 2 %).

La zone de projet est aujourd'hui un secteur agricole, qui comporte également quelques friches boisées. Elle se trouve au centre de quatre entités urbaines très différenciées :

- A l'est, le Technopôle et l'ancienne ville de G.
- Au nord, le quartier B qui propose une importante mixité de fonctions urbaines (équipements, habitat collectif et social, activités tertiaires et industrielles).
- Au nord-ouest, le quartier résidentiel de Q.
- A l'ouest et au sud se poursuivent les activités agricoles.

Les centralités

La future extension du Technopôle est située à proximité d'espaces très variés tant par leurs attractivités que par leurs fonctions (habitat, commerces, équipements, bureaux, etc.).

Le Technopôle, dont les multiples fonctions tertiaires centralisent un nombre important d'emplois, domine le secteur.

Les zones Actipôle et Sébastopol proches regroupent de nombreuses activités industrielles et commerciales qui dynamisent également l'est de la ville.

Par ailleurs, de grands équipements universitaires, scolaires, ou encore administratifs constituent une attractivité importante dans l'environnement immédiat du site.

En complément, la multiplicité des espaces naturels confère une véritable identité verte à ce secteur de la ville. Ainsi le Fort Q, les promenades articulées autour du lac, le Golf, le Bois 1, et le Bois 2 proposent de véritables lieux de détente et de loisirs.

Au cœur de la ville de G, de celle de B ou du quartier de Q, se dessinent trois centres de vie qui offrent, en secteur d'habitat, un ensemble de commerces et de services de proximité.

En revanche, la maison d'arrêt constitue une entité à connotation négative tant par la qualité médiocre de son bâti qui lui confère une mauvaise image, que par sa fonction et le symbole quelle représente.

Le contexte des grands projets

ZAC A

Situés au nord du quartier S, les 37 hectares du nouveau quartier de A s'articulent autour d'un projet d'ensemble comprenant, outre le Centre culturel et la Cité des Congrès, un programme mixte d'environ 1 500 logements et de 50 000 m² de bureaux.

Ce projet constitue la réalisation phare de l'agglomération. Sa réalisation est en cours, et est notamment accompagnée de l'arrivée du TGV depuis 2007.

Zone des C

Au sud du quartier Q, le long de la rue Georges Ducrocq, la zone C développera sur 30 hectares environ un nouveau quartier d'habitat résidentiel proposant à terme 800 logements et quelques 5 000 m² d'activités.

Ce projet est en cours d'étude opérationnelle.

ZAC Q

La ZAC Q arrive à terme. Les dernières opérations permettront probablement la réalisation de logements étudiants et d'un petit programme de logements. Quelques locaux d'activités sont encore également envisagés.

ZAC SA

L'achèvement de la ZAC SA s'opère par la réalisation d'un programme de 15 000 m² d'activités commerciales (permis de construire obtenu).

ZAC GR

La ZAC est en voie d'achèvement. Les derniers programmes de logements sont en cours de réalisation.

Le site de ME

A proximité de la future extension du Technopôle, aux frontières de l'agglomération, le site de ME a été retenu pour accueillir le nouveau Centre Hospitalier Régional (CHR) - projet d'envergure d'environ 70 000 m^2 - ainsi qu'une zone de développement destinée notamment à accueillir les équipements complémentaires et activités liés à cet hôpital (écoles, laboratoires, hôtels d'accompagnement, et activités tertiaires diverses).

3. Les principaux enjeux

Un projet en continuité avec l'actuel Technopôle

- Enjeu de cohérence

Le projet consiste à étendre le Technopôle, à créer de nouvelles surfaces destinées à accueillir des activités, des bureaux, des commerces, des équipements publics. Mais il consiste également à poursuivre l'image de « parc d'entreprises » du Technopôle actuel : présence de nombreux espaces verts, opération aérée, paysage de grande qualité, etc.

Toutefois, le projet d'extension doit offrir une plus grande variété de densité que le Technopôle initial. En effet, pour consommer moins d'espace, pour limiter globalement l'étalement urbain, pour créer une centralité et donc de la vie, la densité de la future extension doit faire l'objet d'une attention particulière.

L'extension se situe par ailleurs en continuité avec la Zone d'Aménagement de Q, zone à dominante principale d'habitat en cours d'achèvement.

- Une identité forte et une image renouvelée du site

Le Technopôle d'INGEVILLE bénéficie d'une image forte et identifiée à l'échelle régionale.

Son image s'est construite à l'origine sur les nouvelles technologies, et son ouverture vers l'international s'est affirmée au cours des années. Cependant, l'ampleur de cette nouvelle opération implique de donner à l'ensemble du site une image particulièrement attractive et de très haute qualité.

Une nouvelle identité, propre à l'opération, ou s'appuyant sur le Technopôle existant, doit permettre aux collectivités une appropriation et une lisibilité parfaite du projet afin de promouvoir un véritable marketing urbain auprès des investisseurs et des promoteurs.

- Un nouveau statut pour la route de Strasbourg

De par sa position centrale, la route de Strasbourg est un véritable axe structurant entre le Technopôle et son extension.

La modification de son statut de voie « départementale » semble être incontournable pour la mise en place d'un projet global reliant les deux entités.

En revanche, cette grande entrée de ville enregistre sur cette section un trafic journalier très important (de l'ordre de 12 000 véhicules / jour).

Le projet doit donc tenir compte de cette dualité en favorisant de nouvelles accessibilités est-ouest, tout en conservant un système fluide de transit.

Un projet ouvert sur la ville

- L'accroche aux projets d'infrastructures routières

Deux projets d'infrastructures routières actuellement à l'étude représentent un enjeu capital pour le développement de l'extension du Technopôle :

- L'avenue C prenant attache sur le site de la ZAC A, et son prolongement vers la Rocade Sud, dont la nature et l'emplacement des échangeurs ne sont pas encore déterminés.
- Le boulevard Intercommunal Sud qui assurera une liaison inter quartier et intercommunale entre le Technopôle et les quartiers « est » d'INGEVILLE, et les communes « ouest » de l'agglomération.

L'extension du Technopôle doit se greffer à ces deux projets afin de s'ouvrir vers la ZAC A qui représente le projet phare du centre-ville.

- L'intégration des transports en commun

Le projet doit s'inscrire dans la politique communautaire en matière de transports en commun. La question d'un site propre pour le futur quartier se pose en toute évidence.

Un projet proposant une mixité des fonctions urbaines et une centralité

- La mixité des fonctions urbaines

La mixité bureau - habitat représente une chance mutuelle pour les deux produits : l'activité amenant de la vie dans les zones d'habitat, et les habitants devenant clients potentiels des activités développées.

Cette mixité est créatrice de vie, d'échanges. Elle s'oppose aux zones monofonctionnelles dont est issu l'actuel Technopôle où la vie de quartier se manifeste peu.

La mixité des fonctions urbaines passe également par d'autres vocations telles que les équipements collectifs et le commerce.

Par ailleurs, la mixité doit également s'opérer dans les programmes d'habitat. En effet, le projet doit proposer plusieurs typologies en matière d'habitat - individuel, intermédiaire et collectif - en matière d'occupation - accession, locatif - mais aussi sur un plan social en proposant des logements aidés et des logements en accession à la propriété.

Une prévision de 20% de logements sociaux, sur le programme global d'habitat, sera probablement retenue dans le cadre de ce projet.

Dans le cadre de cet enjeu majeur de mixité, il est toutefois souhaitable que le projet puisse proposer une organisation spatiale permettant à chacune des collectivités d'identifier clairement

son intervention, et en particulier de permettre une répartition et une affectation simple des différents équipements publics entre les différents secteurs opérationnels.

- La centralité

La centralité est le complément de la mixité des fonctions urbaines. Elle favorise la vie, les échanges, elle permet de structurer un projet autour d'une véritable identité. Elle évite la banalisation des espaces, elle structure et génère un intérêt pour les différents utilisateurs et plus particulièrement les habitants.

La centralité implique une certaine densité de constructions (guère compatible avec le coefficient d'emprise de l'actuel Technopôle).

L'enjeu dans ce projet consiste à localiser les espaces pouvant être le support de cette centralité. Dans ce sens, deux partis semblent se dégager : le premier cherchant à créer une centralité pour l'extension seule, le deuxième visant à fédérer l'ensemble du Technopôle.

Un projet prenant en compte la question environnementale

- Une démarche s'appuyant sur les politiques locales en matière d'environnement et de paysage :
  - la prise en compte sur le site d'une continuité entre les entités vertes ou naturelles du Bois 1, du Golf, du Fort de Q, du Parc du Pas du Loup et de la vallée de la C (Parc de la C) ;
  - la prise en compte du « plan paysage » de la ville d'INGEVILLE qui aborde la question des abords du Fort de Q, et son rôle d'initiateur de la composition urbaine dans le développement du sud-est de l'agglomération.
- Une démarche de développement durable en vue de la maîtrise des impacts du projet d'aménagement sur l'environnement :
  - respect des eaux souterraines ;
  - consommation des matières premières ;
  - maîtrise des rejets, des déchets, des nuisances.
- Par ailleurs, l'agglomération s'est dotée d'un plan climat territorial sur la base d'un bilan carbone.
- Une démarche à l'échelle du bâtiment et de sa parcelle :

La maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur :

- harmonie du bâtiment avec son environnement immédiat, chantier à faible nuisance, choix des matériaux, etc. ;
- gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets d'activités, etc.

La création d'un environnement intérieur satisfaisant :

- notion de confort : thermique, acoustique, visuel, olfactif, etc. ;
- notion de santé : conditions sanitaires, qualité de l'air et de l'eau.

4. Le contenu de l'étude

L'étude comportera trois phases décomposées de la manière suivante :

Phase 1 : Diagnostic

Cette première phase doit comprendre une analyse des contraintes et des potentialités du secteur d'étude. Plusieurs thèmes doivent être abordés, et notamment :

Le site et le paysage

Une analyse environnementale doit être menée afin de mettre en évidence les caractéristiques générales du site, et plus particulièrement :

- Les enjeux visuels depuis le site vers les secteurs environnants proches et lointains, et réciproquement ;
- La morphologie générale du site : pentes, barrières visuelles, repères, etc.
- Les secteurs naturels intéressants, à préserver ou à mettre en valeur ;
- Les éléments majeurs permettant un aménagement maîtrisant les impacts environnementaux à toutes les échelles du territoire (respect des écosystèmes, des eaux souterraines, maîtrise des rejets, des nuisances notamment sonores).

Urbanisme

Les différents documents de planification, opposables ou en cours d'élaboration, doivent être analysés et pris en compte dans le présent diagnostic.

Le foncier, l'état parcellaire, les servitudes d'utilité publique doivent également enrichir le document.

Réseaux et servitudes

Une analyse des réseaux existant sur le site, ou à proximité, ainsi que les servitudes qui y sont liées, doit être menée afin notamment de vérifier leurs capacités ainsi que les possibilités d'utilisation ou de raccordement.

Dessertes et infrastructures

La zone de projet est située entre deux axes majeurs du sud-est de l'agglomération d'INGEVILLE : la route de Strasbourg, véritable entrée de ville, et la rocade sud, mise en service fin 2004 qui relie désormais l'est d'INGEVILLE, à l'A31 au sud, et à l'A4 au nord. Cette infrastructure routière offre au Technopôle une ouverture considérable vers le sud de l'agglomération et plus généralement vers le réseau autoroutier.

Par ailleurs, deux projets d'infrastructure routière représentent un enjeu capital pour le développement de l'extension du Technopôle :

- L'avenue de C prenant attache sur le site de la ZAC A, et son prolongement vers la rocade sud (radiale).
- Le boulevard intercommunal sud qui doit assurer une liaison inter quartier, et intercommunale (concentrique).

L'accessibilité du nouveau quartier, son attache au réseau d'infrastructure projetée, et son ouverture sur la ville représentent des enjeux de premier plan.

L'analyse doit porter particulièrement sur la configuration du nouveau maillage projeté (tracés, caractéristiques etc.) au regard des enjeux d'accessibilité et d'ouverture de la zone.

Une analyse similaire doit être opérée en matière de cheminements, piétons, et deux roues.

Phase 2 : Propositions d'aménagement

Un parti d'aménagement doit être proposé et établi sur la base des éléments du diagnostic et des objectifs définis par la communauté d'agglomération d'INGENICO et la ville d'INGEVILLE.

Des options d'aménagement seront proposées sur la base d'études thématiques établies dans les domaines suivants :

- Forme et structure urbaine ;
- Constructibilité et programmation ;
- Déplacements ;
- Espaces et lieux publics ;
- Espaces verts ;
- Démarche de développement durable.

En outre, cette phase doit comporter une étude spécifique concernant l'immobilier d'entreprise.

En effet, dans le cadre du développement d'une zone devant accueillir majoritairement des activités économiques tertiaires, et face à la spécificité des « produits » de bureaux, cette étude prospective doit proposer des solutions alternatives et attractives.

Cette spécificité est due à de nombreux facteurs, qui concernent par exemple :

- Les modes de production : clés en main ou en compte propre, produits en « blanc » ou en « gris », qui ont un fort impact sur le type de produit, en terme de typologie, de surface, d'évolutivité, etc.
- Le mode de stationnement, extérieur ou en souterrain, qui a des implications financières, mais aussi spatiales, notamment dans un secteur où la densité est un enjeu.

Mais d'autres éléments doivent également être pris en compte :

- l'évolution des modes de travail,
- la mixité des fonctions à l'intérieur d'une même construction,
- des montages juridiques adaptés à la construction et à la gestion de ces produits,
- une démarche de qualité environnementale, etc.

Cette étude, illustrée d'exemples tant au niveau national qu'européen, doit permettre d'apporter des réponses pertinentes aux objectifs fixés par la communauté d'agglomération d'INGENICO et la ville d'INGEVILLE.

Phase 3 : Plan directeur d'aménagement

Cette troisième phase comporte deux parties :

Le plan directeur

Le plan directeur doit exprimer le parti d'aménagement qui aura été retenu par la communauté d'agglomération d'INGENICO et la ville d'INGEVILLE.

Il comporte :

- Un plan à l'échelle du 1/2000 indiquant les principales intentions d'organisation et d'aménagement de la zone ;
- Un rapport de présentation exposant le parti d'aménagement retenu et précisant les réponses apportées aux objectifs poursuivis par la communauté d'agglomération d'INGENICO et la ville d'INGEVILLE ;
- Un document présentant les surfaces des différents secteurs et îlots du projet ainsi que les surfaces de plancher constructibles ;
- Un document présentant le dimensionnement et le coût prévisionnel des principaux équipements publics de la zone, dans une perspective où l'équilibre de l'opération d'aménagement sera recherché.

Les modalités opérationnelles d'aménagement

Ce document, sur la base du plan directeur, doit déterminer les différentes phases opérationnelles à mettre en œuvre par les collectivités pour initier l'aménagement du site.

Il doit à cet effet proposer des scénarii de phasage de zones opérationnelles, sous la forme probable de zone d'aménagement concerté, prenant en compte :

- Les compétences respectives des différentes collectivités, et donc la destination principale de chacune des zones ;
- Une structuration globale d'équipements publics, compatibles avec des zones opérationnelles spatialement séparées, et de maîtrise d'ouvrage distincte.