

Études préalables pour la réalisation d'une opération d'aménagement

SECTEUR BELLE-ANGÈLE PONT-AVEN



Présentation des SCENARII
08 décembre 2014



SOMMAIRE :

- > Rappel des enjeux**
- > Plan de référence du secteur d'étude**
- > Point d'étape concertation : le diagnostic partagé**
- > Cadrage juridique du projet**
- > Présentation des scénarii d'aménagement**
- > Analyse comparée des scénarii d'aménagement**
- > À venir**

SOMMAIRE :

> **Rappel des enjeux**

> Plan de référence du secteur d'étude

> Point d'étape concertation : le diagnostic partagé

> Cadrage juridique du projet

> Présentation des scénarii d'aménagement

> Analyse comparée des scénarii d'aménagement

> À venir

RAPPEL DES ENJEUX (PRÉSENTATION OCTOBRE 2014)

Techniques :

- > Améliorer la connaissance sur la pollution et l'état des sols
- > Prendre des décisions programmatiques pour les bâtiments (rénovation / destruction...)
- > inondations ?

Économiques :

- > une programmation dépendante des pollutions et coûts de déconstruction / dépollution : un équilibre à trouver

Urbains et règlementaires :

- > Répartition du programme en fonction des éclaircissements potentiels
- > Prise en compte des exigences règlementaires et de la loi littoral

Paysagers :

- > Valorisation / requalification de l'entrée de ville
- > Création d'un lien paysager avec le centre-ville

Programmatique et sociaux :

- > Adapter la programmation aux besoins de la communes compte tenu du marché du logement

SOMMAIRE :

> Rappel des enjeux

> **Plan de référence du secteur d'étude**

> Point d'étape concertation : le diagnostic partagé

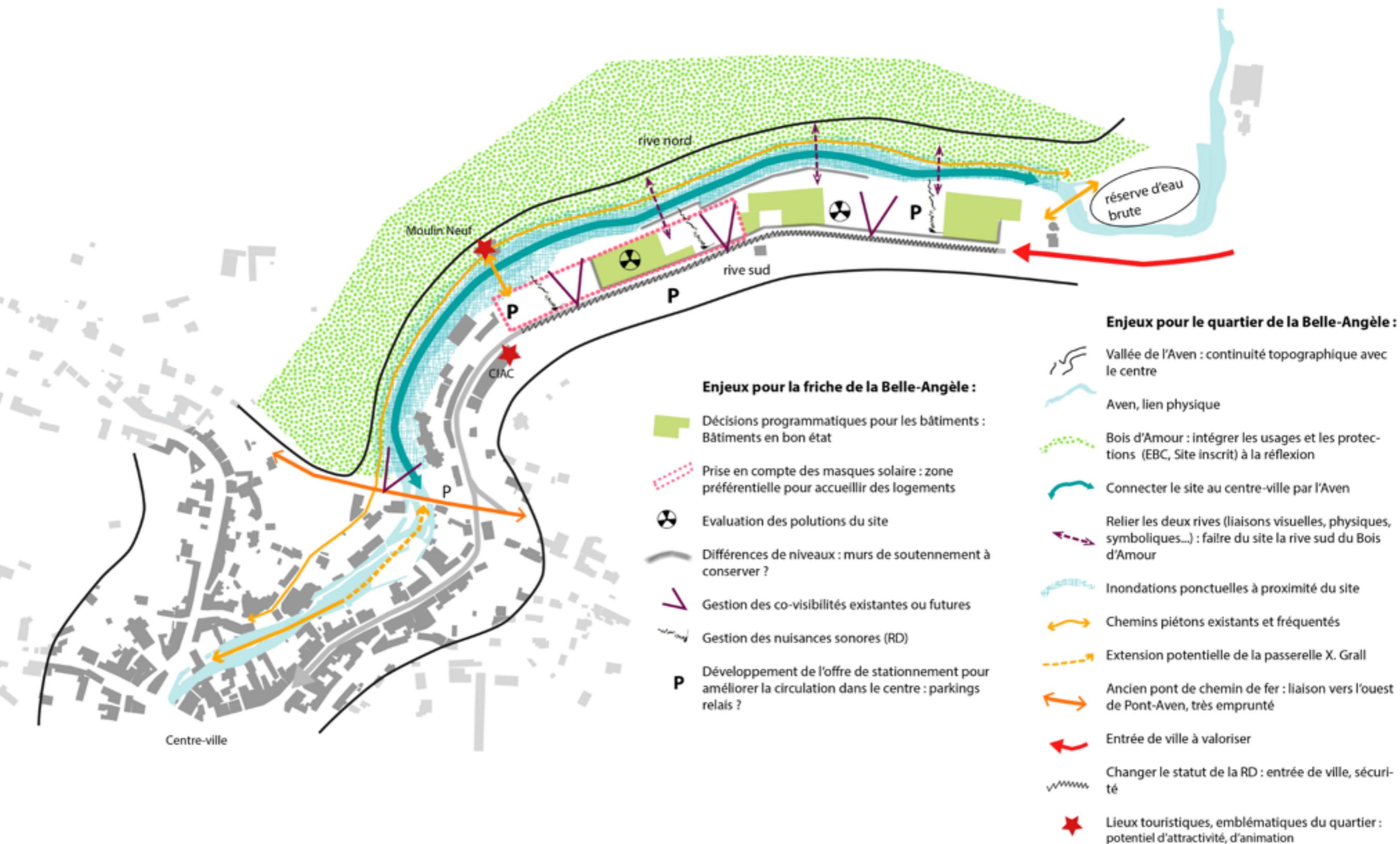
> Cadrage juridique du projet

> Présentation des scénarii d'aménagement

> Analyse comparée des scénarii d'aménagement

> À venir

PLAN DE RÉFÉRENCE



SOMMAIRE :

- > Rappel des enjeux
- > Plan de référence du secteur d'étude
- > **Point d'étape concertation : le diagnostic partagé**
- > Cadrage juridique du projet
- > Présentation des scénarii d'aménagement
- > Analyse comparée des scénarii d'aménagement
- > À venir

POINT D'ÉTAPE CONCERTATION : LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ ET SENSIBLE DU SITE

- > Préalable : affichage, communiqué de presse
- > ETAPE 1 : les entretiens
- > ETAPE 2 : la balade



POINT D'ÉTAPE CONCERTATION : LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ ET SENSIBLE DU SITE

ENJEUX

> USAGES et PROGRAMME

- (re)créer un lieu vivant
- relier le site au centre (le long de l'Aven)
- intégrer des invariants au programme : stationnements notamment

> ENJEUX ECONOMIQUES

- mieux cerner le(s) coût(s) du projet, proposer des scénarios qui intègrent l'aspect financier
- participer à l'attractivité de Pont-Aven (économique, touristique, comme lieu de vie...)

> ENJEUX de MEMOIRE, d'HISTOIRE

- comment mettre en valeur l'Aven ? Le Bois d'Amour ?
- ne pas effacer l'histoire industrielle du site

> ENJEUX de la DEMARCHE

- tenir les habitants informés de l'étude (exposition, réunion publique, blog)
- continuer à travailler avec les habitants et les différents acteurs de la commune en confiance mais sans mélanger les rôles
- travailler (ateliers) sur les thématiques qui posent (poseront) question

POINT D'ÉTAPE CONCERTATION : LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ ET SENSIBLE DU SITE

ENJEUX

> USAGES et PROGRAMME

- (re)créer un lieu vivant
- relier le site au centre (le long de l'Aven)
- intégrer des invariants au programme : stationnements notamment

> ENJEUX ECONOMIQUES

- mieux cerner le(s) coût(s) du projet, proposer des scénarios qui intègrent l'aspect financier
- participer à l'attractivité de Pont-Aven (économique, touristique, comme lieu de vie...)

> ENJEUX de MEMOIRE, d'HISTOIRE

- comment mettre en valeur l'Aven ? Le Bois d'Amour ?
- ne pas effacer l'histoire industrielle du site

> ENJEUX de la DEMARCHE

- tenir les habitants informés de l'étude (exposition, réunion publique, blog)
- continuer à travailler avec les habitants et les différents acteurs de la commune en confiance mais sans mélanger les rôles
- travailler (ateliers) sur les thématiques qui posent (poseront) question

POINT D'ÉTAPE CONCERTATION : LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ ET SENSIBLE DU SITE

ENJEUX

> USAGES et PROGRAMME

- (re)créer un lieu vivant
- relier le site au centre (le long de l'Aven)
- intégrer des invariants au programme : stationnements notamment

> ENJEUX ECONOMIQUES

- mieux cerner le(s) coût(s) du projet, proposer des scénarios qui intègrent l'aspect financier
- participer à l'attractivité de Pont-Aven (économique, touristique, comme lieu de vie...)

> ENJEUX de MEMOIRE, d'HISTOIRE

- comment mettre en valeur l'Aven ? Le Bois d'Amour ?
- ne pas effacer l'histoire industrielle du site

> ENJEUX de la DEMARCHE

- tenir les habitants informés de l'étude (exposition, réunion publique, blog)
- continuer à travailler avec les habitants et les différents acteurs de la commune en confiance mais sans mélanger les rôles
- travailler (ateliers) sur les thématiques qui posent (poseront) question

POINT D'ÉTAPE CONCERTATION : LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ ET SENSIBLE DU SITE

ENJEUX

> USAGES et PROGRAMME

- (re)créer un lieu vivant
- relier le site au centre (le long de l'Aven)
- intégrer des invariants au programme : stationnements notamment

> ENJEUX ECONOMIQUES

- mieux cerner le(s) coût(s) du projet, proposer des scénarios qui intègrent l'aspect financier
- participer à l'attractivité de Pont-Aven (économique, touristique, comme lieu de vie...)

> ENJEUX de MEMOIRE, d'HISTOIRE

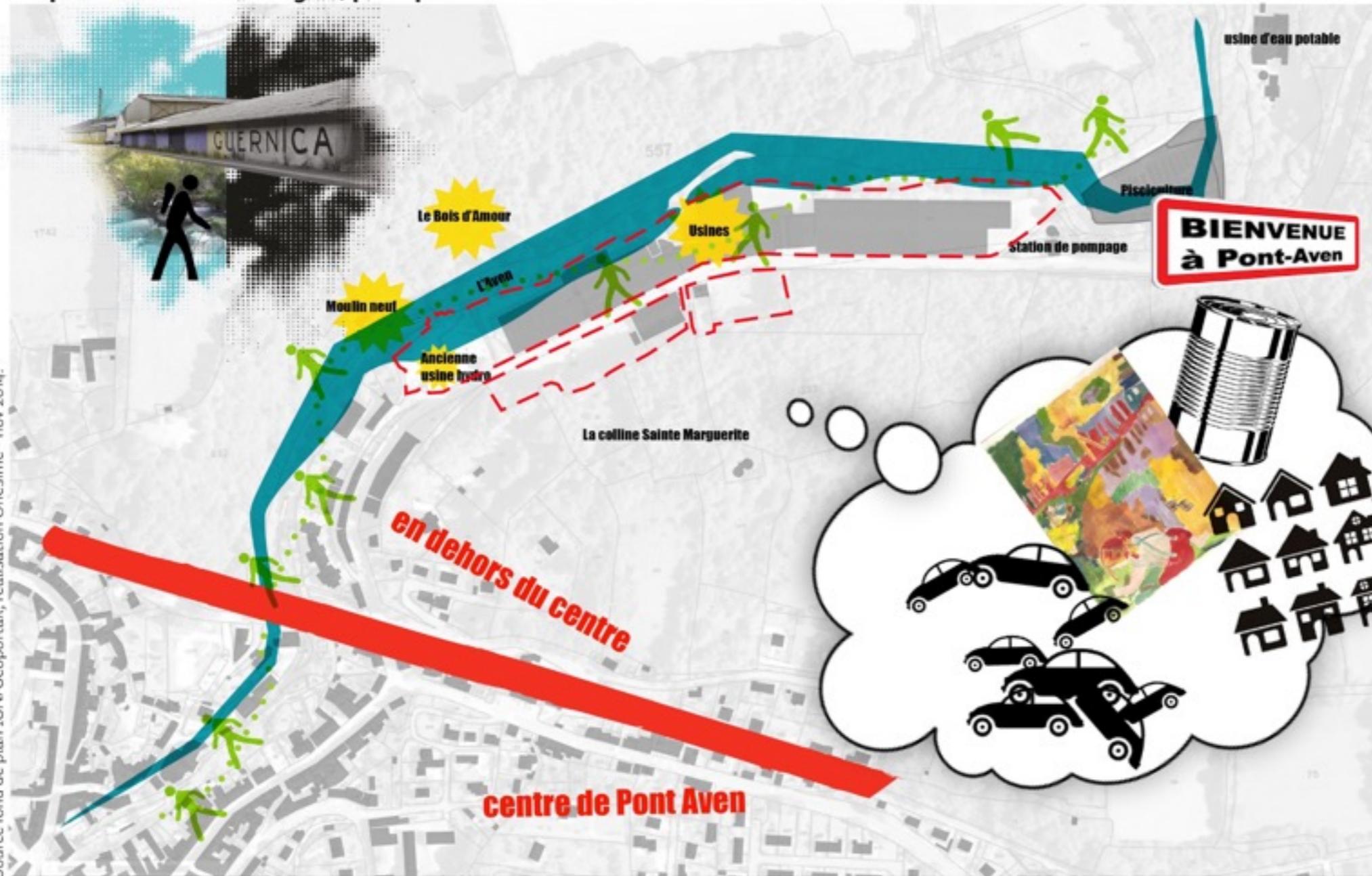
- comment mettre en valeur l'Aven ? Le Bois d'Amour ?
- ne pas effacer l'histoire industrielle du site

> ENJEUX de la DEMARCHE

- tenir les habitants informés de l'étude (exposition, réunion publique, blog)
- continuer à travailler avec les habitants et les différents acteurs de la commune en confiance mais sans mélanger les rôles
- travailler (ateliers) sur les thématiques qui posent (poseront) question

POINT D'ÉTAPE CONCERTATION : LA CARTE SENSIBLE

Le quartier de la Belle-Angèle, perceptions sensibles



 Limites du site d'étude

Le site dans le territoire

 Un quartier en entrée de ville, accès majeur, une usine qui «accueille» (aujourd'hui négativement).

 Un quartier où l'on imagine bien s'étendre le centre, mais aujourd'hui déconnecté.

 Des liens piétons à développer vers le centre. (Le long de l'Aven ?).

 L'Aven, un lien logique.

Éléments de mémoire et envies de futur

 Les idées se bousculent : volonté de préserver la mémoire de l'activité industrielle de la Conserverie, de construire des logements, des stationnement, et valoriser le Bois d'Amour.

 Lieu repère pour les habitants.

 Rejet des bâtiments (aspect), rejet d'une partie de l'histoire du lieu ou non, volonté de préserver la mémoire... Ambivalence des sentiments.

POINT D'ÉTAPE CONCERTATION : À VENIR

> EXPOSITION ET REUNION PUBLIQUE

> ATELIERS :

- le projet urbain ?
- les enjeux de la décontraction du site ?
- quels usages pour le futur site ?

SOMMAIRE :

- > Rappel des enjeux
- > Plan de référence du secteur d'étude
- > Point d'étape concertation : le diagnostic partagé
- > **Cadrage juridique du projet**
- > Présentation des scénarii d'aménagement
- > Analyse comparée des scénarii d'aménagement
- > À venir

CADRAGE JURIDIQUE DU PROJET

> LA PROBLÉMATIQUE DES SITES ET SOLS POLLUÉS

- Responsabilité: qui doit payer?
- Les pouvoirs du Maire
- La gestion du risque

> LES OUTILS D'ACQUISITION

> DROIT DE L'URBANISME

- Loi littoral
- Zonages
- Loi Alur et Grenelles

> PROCÉDURES

> BILAN : INTERACTIONS

SPÉCIFICITÉS DU PROJET : SITE ET SOL POLLUÉS

Pollution: une pollution est susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

- Il n'existe pas de réglementation spécifique concernant les sites et sols pollués. Leur cadre réglementaire relève à la fois :
 - de la réglementation relative aux **déchets**
 - et de celle relative aux **ICPE**.

LA QUESTION DES ICPE:

ICPE = Installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers
Soumises à une législation et une réglementation particulières

« **Belle Angèle** » : pas réceptionné de déclaration en Préfecture, ni de cessation
d'activité
= **ICPE de FAIT**

SPÉCIFICITÉS DU PROJET : SITE ET SOL POLLUÉS

Site et Sol Pollués : QUI DOIT PAYER?

Pour l'aménageur futur: principal enjeu est l'**identification du responsable** de la pollution.

ECHELLE DES RESPONSABILITE

- **1^{er} Responsable: le dernier EXPLOITANT**

Principe: Pollueur / Payeur

Déchet: le producteur de déchets s'entend être la personne qui produit ou traite des déchets (*L541-1-1 du code de l'env.*)

ICPE: responsabilité entière et première de l'exploitant (*L. 512-17 du code de l'envi*)

Prescription: *30 ans, après la date à laquelle la cessation d'activité a été portée à connaissance de l'administration. ICPE de FAIT: prescription n'a pas commencé à courir.*

- **2^{ème} Responsable: le PROPRIETAIRE**

Principe: A défaut d'exploitant présent et solvable

ICPE et Déchet: Le « **détenteur** » d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation classée est responsable de l'élimination des déchets et de la remise en état du site du fait de sa qualité de détenteur des déchets

- **Cas du Responsable DEFAILLANT**

SPÉCIFICITÉS DU PROJET : SITE ET SOL POLLUÉS

Site et Sol Pollués : POUVOIRS DU MAIRE

- **Au titre** de ses pouvoirs de police et de la réglementation sur les déchets
- **Compétent pour:**
 - Faire cesser la pollution
 - Ordonner toute mesure utile de salubrité publique visant à réduire les nuisances ou bien à les supprimer, en les mettant à la charge du responsable

Il peut exiger:

- L'évacuation des déchets présents sur le site
- Tous travaux rendus nécessaires par une pollution ou un risque de pollution des sols.

Prévenir le préfet qui peut également intervenir sur le fondement de la police des déchets.

Le maire a donc le pouvoir de prescrire, aux frais du responsable, l'exécution des travaux nécessaires à la réhabilitation d'un site pollué.

SPÉCIFICITÉS DU PROJET : SITE ET SOL POLLUÉS

Site et Sol Pollués: GESTION DES RISQUES / REHABILITATION

- **Principe:** remise en état du site compte tenu de son utilisation future.
- **L'usage futur** du site permet de déterminer l'objectif de dépollution à atteindre donc la méthode à appliquer.
- **2 Situations:**
 - **Prédéterminer les Usages:** Interprétation de l'état des milieux (IEM);
 - Risque: découvrir une incompatibilité entre les usages existants et l'état du site.
 - **Usages non encore fixés:** Plan de gestion :
Agir tant sur l'état du site que sur les usages qui en seront faits.
 - Avantages: usages peuvent être choisis ou adaptés ou prévoir un changement d'usages, des restrictions d'usages, etc...
 - C'est sur la base d'un bilan coûts/avantages que les caractéristiques du Plan de gestion seront retenues.
 - Vocation à évoluer - Processus Itératif.

Le risque est-il maîtrisé au regard de l'usage envisagé?
La gestion du risque est-elle compatible au regard du bilan économique global du projet?

ACQUISITION : OUTILS

- **Choix de l'ACQUISITION AMIABLE**

Avantages :

Négociation = prise en compte des questions de responsabilités et de traitement des pollutions.

Négocier les conditions environnementales de la vente du terrain pollué:

Exemples:

Partage des frais d'études ;

Compromis de vente sous condition suspensive des résultats d'un diagnostic complémentaire environnemental partagé au regard de l'usage futur du site.

Obligation du vendeur :

(Article L.514-20 du code de l'environnement)

ICPE: Obligation du vendeur d'un terrain ayant accueilli une ICPE soumise à autorisation et enregistrement, à en informer son acquéreur.

- **Choix de l'EXPROPRIATION**

Pris en compte de l'impact de la pollution dans le calcul de l'indemnité

- **Choix de la mise en place d'un DROIT PREEMPTION**

Difficile gestion de la problématique « pollution »;

DROIT DE L'URBANISME : LA LOI LITTORAL

- la **DDTM** : l'extension d'urbanisation en continuité de l'agglomération :
 - continuité avec la ville de Pont-Aven bien que cette continuité soit assurée par un linéaire bâti parfois assez ténu entre l'urbanisation dense du centre ville et le site .
- **Dispositions programmatiques** : le plus en continuité possible avec les dernières constructions qui marquent l'arrivée en ville.

DROIT DE L'URBANISME : LES ZONAGES

- **Urbaniser une zone 2AU : rappel de la loi ALUR**
 - Délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zone U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.
- **Déclasser la zone 2AU en N : Scénario de re-naturalisation**
 - Zones 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans suivant sa création, seront considérées comme zones naturelles ou agricoles = REVISION

IMPORTANT :

A contrario, il est important de noter qu'au 1^{er} juillet 2015, si aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière n'est défini sur le secteur, tout projet ultérieur d'aménagement exigera la révision du PLU de la Commune.

DROIT DE L'URBANISME : ZPPAUP

- A compter de l'entrée en vigueur de la loi dite loi Grenelle II (14 juillet 2010), les ZPPAUP existantes ne continueront à produire effet que pendant une durée de cinq ans.
- Ne crée pour les communes aucune obligation qui ne soit librement consentie.

IDENTIFICATION DES PROCÉDURES

- **ETUDE D'IMPACT**

- R 1222-2 du code de l'environnement.
- Procédure du cas par cas.

- **DECLARATION DE PROJET (code de l'urbanisme)**

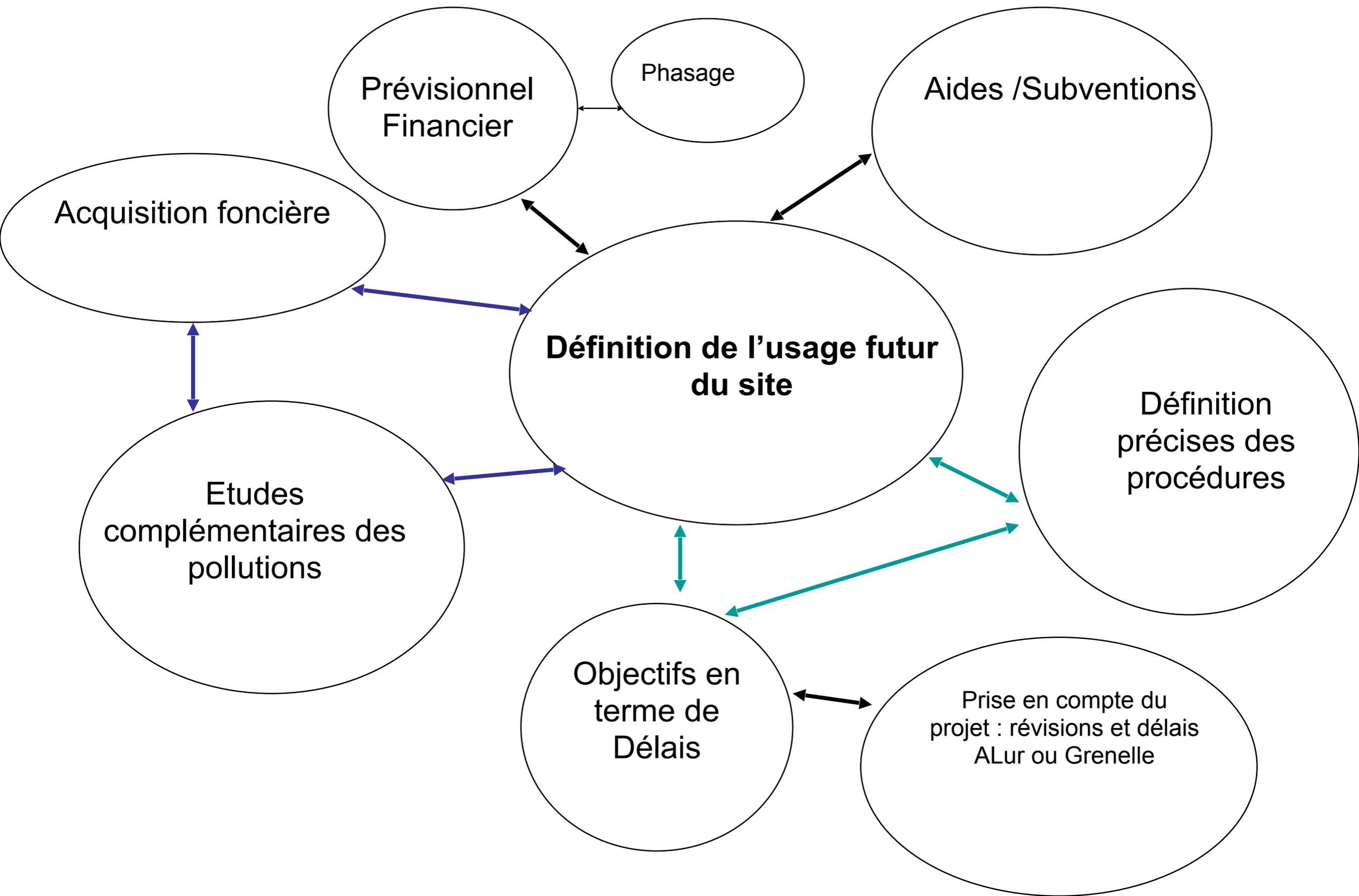
- Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

- **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

- Cas d'une expropriation avec procédure administrative et judiciaire (fixation des indemnités)

=> ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

ARTICULATION / INTERACTION



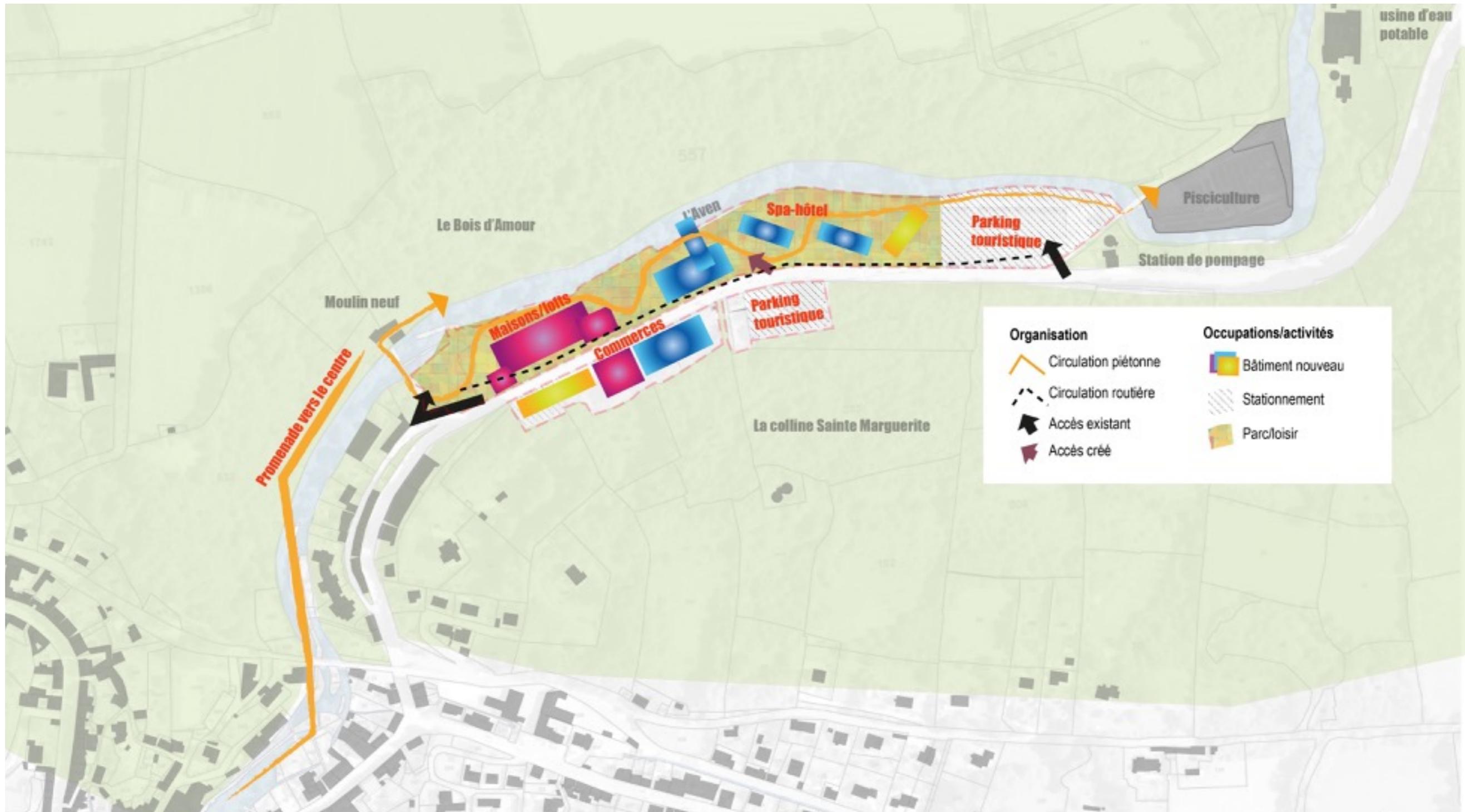
SOMMAIRE :

- > Rappel des enjeux
- > Plan de référence du secteur d'étude
- > Point d'étape concertation : le diagnostic partagé
- > Cadrage juridique du projet
- > **Présentation des scénarii d'aménagement**
- > Analyse comparée des scénarii d'aménagement
- > À venir

PRÉSENTATION DES SCENARII D'AMÉNAGEMENT

- > Scénario 1 : Complexe touristique
- > Scénario 2 : Parc public
- > Scénario 3 : Renaturalisation du site
- > Scénario 4 : Zone d'activité
- > Scénario 5 : Quartier sectorisé
- > Scénario 6 : Quartier de ville mixte

SCÉNARIO 1 : COMPLEXE TOURISTIQUE



SCÉNARIO 1 : COMPLEXE TOURISTIQUE



Reconversion du site de la papeterie à Uzerche (19) en site culturel et touristique (MOE : Atelier Novembre)



Washington's landing à Pittsburg (États-Unis):

Reconversion d'une friche industrielle en complexe résidentiel, commercial, industriel et récréatif sur l'île d'Herr au bord de la rivière Allegheny.

SCÉNARIO 1 : COMPLEXE TOURISTIQUE

BILAN SOMMAIRE - SCÉNARIO 1 COMPLEXE TOURISTIQUE		
DÉPENSES		
Coût désamiantage / déconstruction	930 000 €	Estimation BURGEAP pour : désamiantage des toitures, déconstruction sélective des bâtiments, diagnostic initial pollution, diagnostic amiante et plomb, diagnostic déchets
Coût dépollution	70 000 €	Estimation BURGEAP (hors réalisation d'investigations) pour une dépollution partielle du site en hydrocarbures (évacuation de 500 à 1000 tonnes de terres polluées)
Acquisition foncière	100 000 €	Estimation
TOTAL DÉPENSES	1 100 000 €	
RECETTES		
Vente des terrains (2ha)	?	
TOTAL RECETTES	?	
Subventions	?	
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	?	
TOTAL	0 €	

SCÉNARIO 1 : COMPLEXE TOURISTIQUE



- Entretien et développement de « l'image de marque »
- Développement culturel
- Développement de l'économie locale
- Favorise le tourisme à l'année



- Accentuation de la dépendance à l'économie touristique
- Rentabilité sans doute impossible
- Privatisation du site
- Potentiel de subventions faible
- Emplacement peu compatible avec l'ambition

SCÉNARIO 2 : PARC PUBLIC



SCÉNARIO 2 : PARC PUBLIC

Coupe de principe



**Eco-site du Bourgailh
à Pessac (33)**



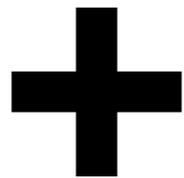
Éco-Parc des Carrières, Fontenay-sous-Bois (94)

Sur d'anciennes carrières de gypse, aménagement d'un parc en plusieurs zones (promenade des Crêtes, paysages en terrasses, zone boisée non accessible au public...)

SCÉNARIO 2 : PARC PUBLIC

BILAN SOMMAIRE - SCÉNARIO 2 - PARC PUBLIC		
DÉPENSES		
Coût désamiantage / déconstruction	930 000 €	Estimation BURGEAP pour : désamiantage des toitures, déconstruction sélective des bâtiments, diagnostic initial pollution, diagnostic amiante et plomb, diagnostic déchets
Acquisition foncière	100 000 €	Estimation
Coût des travaux d'aménagement	954 000 €	Estimation pour : - Dépollution partielle du site en hydrocarbures (BURGEAP) - Aménagements extérieurs - Remblaiement
Frais d'études	95 400 €	Estimation pour : frais de géomètre, frais de maîtrise d'oeuvre
Frais divers	136 422 €	Estimation pour : frais financiers, autres frais, aléa
TOTAL DÉPENSES	2 215 822 €	
RECETTES		
Vente charge foncière par m2 de terrain (commerces)	280 000 €	Estimation de valorisation : 40€/ m2 (pour 7000m2 de terrain)
TOTAL RECETTES	280 000 €	
Subventions	?	
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	193 582,2 €/an	
TOTAL	0 €	

SCÉNARIO 2 : PARC PUBLIC

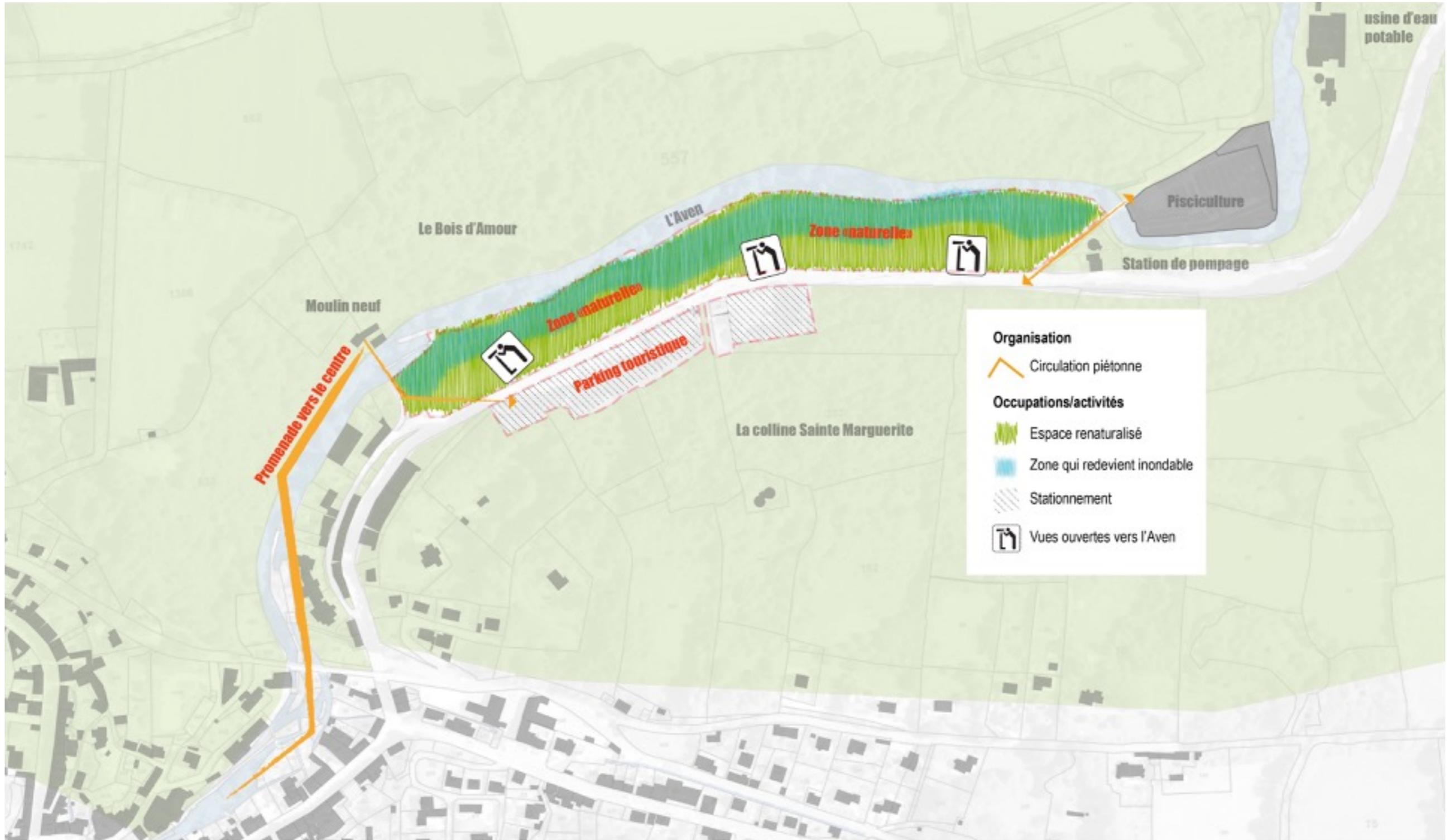


- Re-qualification de l'entrée de ville
- Insertion du projet dans le contexte, mise en valeur du site
- Un équipement public à destination des «locaux» et des touristes
- Amélioration des problématiques de stationnement



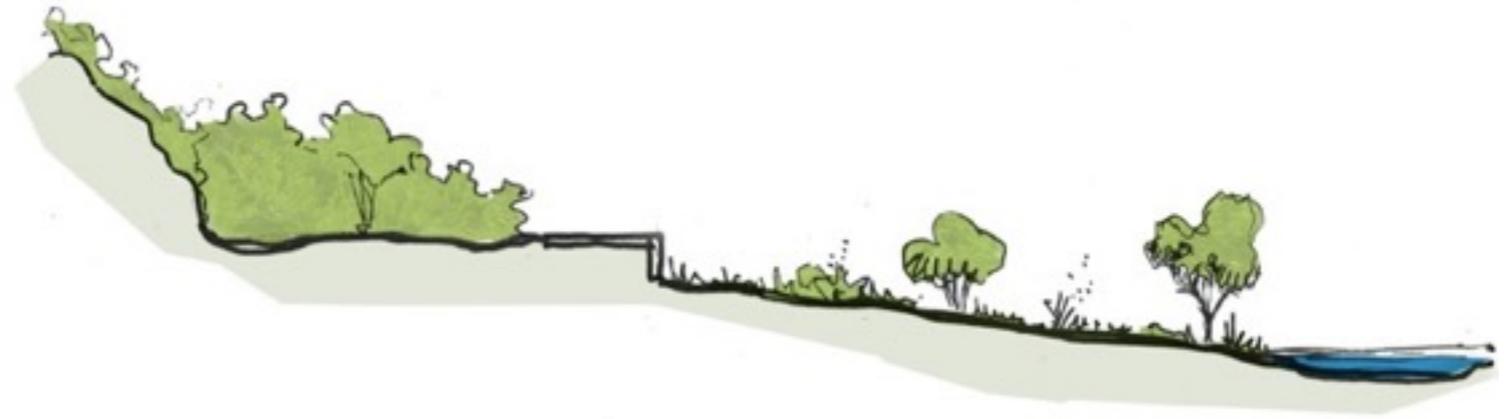
- Coût d'investissement pour la commune
- Coût d'entretien et de gestion
- Faible mixité des usages
- Proximité de la RD

SCÉNARIO 3 : RENATURALISATION DU SITE



SCÉNARIO 3 : RENATURALISATION DU SITE

Coupe de principe

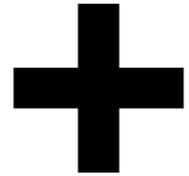


Renaturalisation des berges : rives de l'Odet à quimper(29)

SCÉNARIO 3 : RENATURALISATION DU SITE

BILAN SOMMAIRE - SCÉNARIO 3 - RENATURALISATION DU SITE		
DÉPENSES		
Coût désamiantage / dépollution / déconstruction	930 000 €	Estimation BURGEAP pour : désamiantage des toitures, déconstruction sélective des bâtiments, diagnostic initial pollution, diagnostic amiante et plomb, diagnostic déchet
Acquisition foncière	50 000 €	Estimation
Coût des travaux d'aménagement	3 653 000 €	Estimation pour : - Dépollution totale et réhabilitation des berges et zones humides (retrait de 28 000m2 de remblais non inertes) (BURGEAP) - Plantation de la zone
Frais d'études	365 300 €	Estimation pour : frais de géomètre, frais de maîtrise d'oeuvre
Frais divers	522 379 €	Estimation pour : frais financiers, autres frais, aléa
TOTAL DÉPENSES	5 520 679 €	
RECETTES		
Recettes	0 €	
TOTAL RECETTES	0 €	
Subventions	?	
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	552 067,9 €/an	
TOTAL	0 €	

SCÉNARIO 3 : RENATURALISATION DU SITE

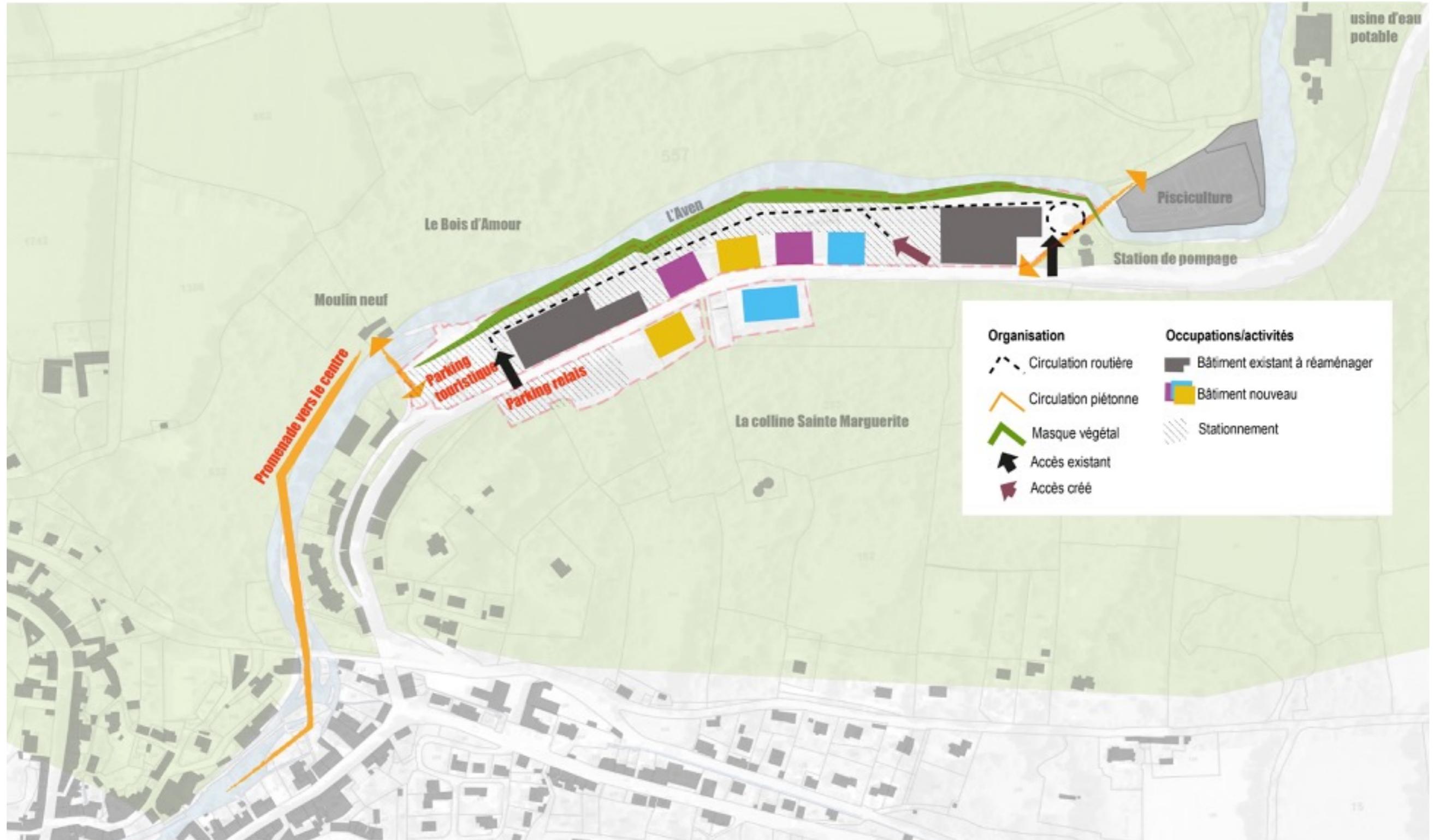


- Requalification de l'entrée de ville
- Mise en valeur / re-qualification du Bois d'Amour (retour à l'état initial)
- Acquisition des parcelles à moindre coût
- Confortement de la trame verte et bleue
- Possibilité de gestion hydraulique sur le site



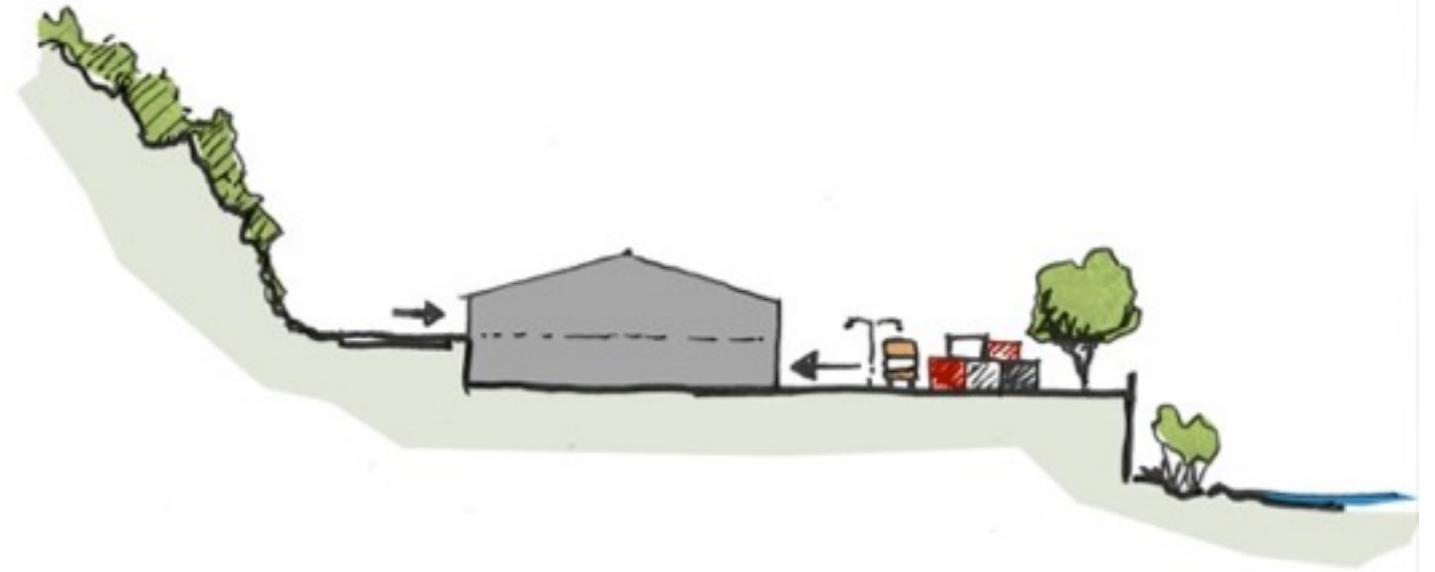
- Effacement de l'histoire industrielle du site
- Pas de plus-value touristique / économique
- Lieu peu vivant / pas de développement de la ville
- Zone inconstructible : réserve foncière inexploitable
- Exigence de dépollution maximale
- Difficultés sociales

SCÉNARIO 4 : ZONE D'ACTIVITÉS



SCÉNARIO 4 : ZONE D'ACTIVITÉS

Coupe de principe



**Zone d'activités du site de La Roche, Bart (25)
(MOE : Beley Gilbert, architecte)**

La friche des industries Peugeot acquise par la communauté d'agglomération est requalifiée pour y installer des petites et moyennes entreprises avec conservation de certains bâtiments.



**Ecoparc - parc d'activités
Bordeaux Blanquefort**

SCÉNARIO 4 : ZONE D'ACTIVITÉS

Conditions et spécificités juridiques

- **La zone d'activité économique (ZAE)**

- ZAE = La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion est une compétence partagée entre les communes et l'intercommunalité.
- ZAE = aménager des terrains destinés à être cédés à des entreprises, à des fins économiques.
- Seule contrainte : respect des prescriptions contenues dans les documents d'urbanisme locaux.
- Eventuel accompagnement de la CCI Quimper Cornouaille.

=> Recule sur les ZAE, **ZAD = Zone d'activité durable** :

Les différentes activités doivent être pensées de façon complémentaire, c'est-à-dire en interaction les unes avec les autres. Aménagement durable, évolutif et non imposé. (mutualisation équipement, de services, accessibilité , bien être..)

SCÉNARIO 4 : ZONE D'ACTIVITÉS

BILAN SOMMAIRE - SCÉNARIO 4 - ZONE D'ACTIVITÉS		
DÉPENSES		
Coût désamiantage / déconstruction	697 500 €	Estimation BURGEAP pour : désamiantage des toitures, déconstruction sélective des bâtiments, diagnostic initial pollution, diagnostic amiante et plomb, diagnostic déchets (Forfait -25% du coût pour conservation de 2 bâtiments)
Acquisition foncière	100 000 €	Estimation
Coût des travaux d'aménagement	445 000 €	Estimation pour : - Dépollution partielle du site en hydrocarbures (BURGEAP) - voirie structurante et réseaux
Frais d'études	44 500 €	Estimation pour : frais de géomètre, frais de maîtrise d'oeuvre
Frais divers	63 635 €	Estimation pour : frais financiers, autres frais, aléa
TOTAL DÉPENSES	1 350 635 €	
RECETTES		
Vente charge foncière x m2 de terrain (activités)	157 500 €	Estimation de valorisation : 15€/m2 (pour 10 500m2 de terrain)
Hangars brut de béton	232 500 €	(économie en déconstruction)
TOTAL RECETTES	390 000 €	
Subventions	?	
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	96 063,5 €/an	
TOTAL	0 €	

SCÉNARIO 4 : ZONE D'ACTIVITÉS

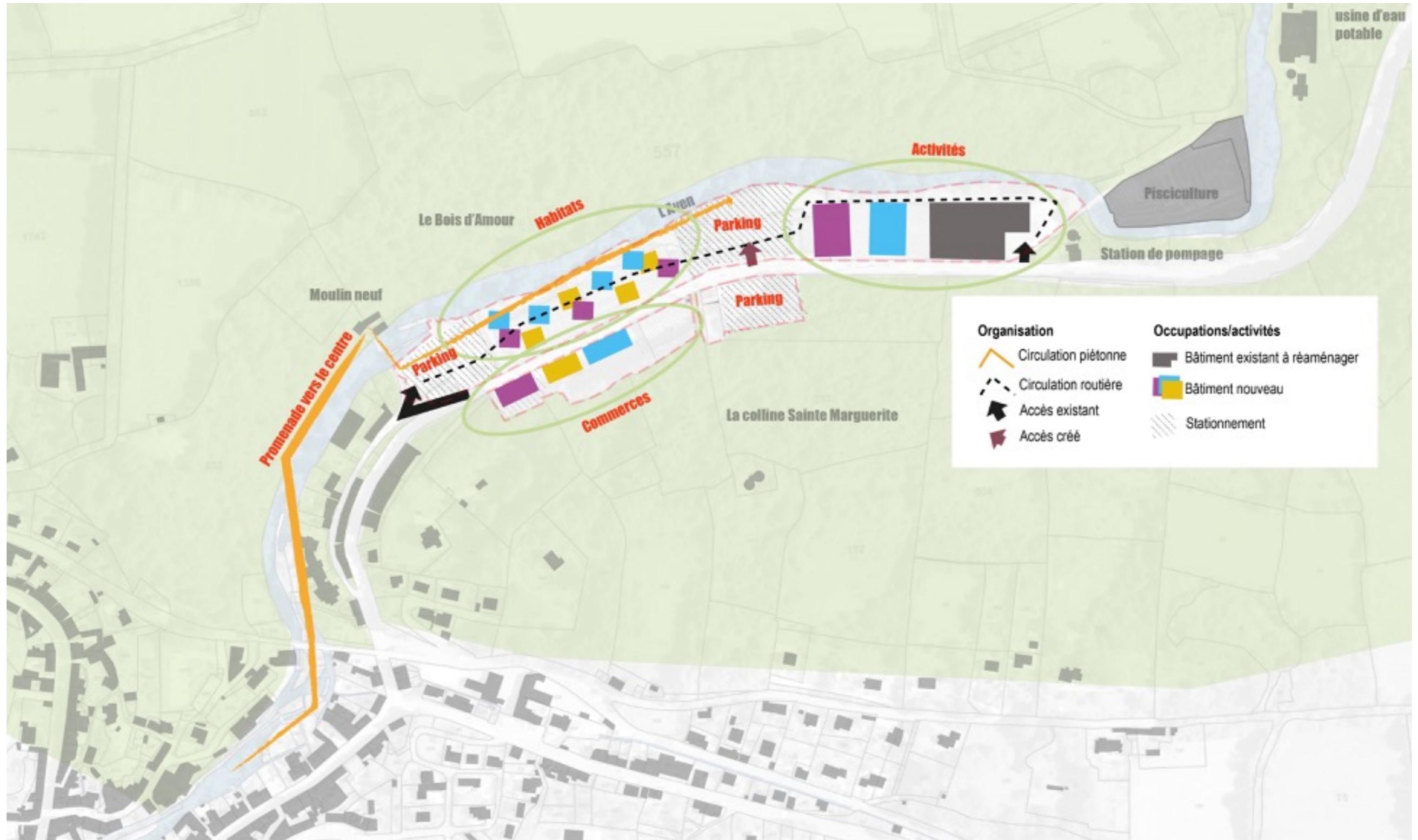


- Plus-value économique, attractivité commerciale
- Conservation de certains bâtiments



- Entrée de ville industrielle
- Pas d'amélioration des problèmes de stationnement
- Difficultés de gestion des dénivelés
- Faible revalorisation des terrains
- Faible attractivité de la zone

SCÉNARIO 5 : QUARTIER SECTORISÉ



SCÉNARIO 5 : QUARTIER SECTORISÉ



**Exemple de parking paysager à
Lens**



**Reconversion du site Flandria en
logements à Wattrelos (59)
(MOE CASTEL Sylvie)**

SCÉNARIO 5 : QUARTIER SECTORISÉ

BILAN SOMMAIRE - SCÉNARIO 5 - NOUVEAU QUARTIER SECTORISÉ		
DÉPENSES		
Coût désamiantage / déconstruction	813 750 €	Estimation BURGEAP pour : désamiantage des toitures, déconstruction sélective des bâtiments, diagnostic initial pollution, diagnostic amiante et plomb, diagnostic déchets (Forfait -12,5% du coût pour conservation d'un bâtiments)
Acquisition foncière	100 000 €	Estimation
Coût des travaux d'aménagement	985 000 €	Estimation pour : - Dépollution partielle du site en hydrocarbures (BURGEAP) - Aménagements mixtes
Frais d'études	98 500 €	Estimation pour : frais de géomètre, frais de maîtrise d'oeuvre
Concession d'aménagement	159 125 €	
Frais divers	140 855 €	Estimation pour : frais financiers, autres frais, aléa
TOTAL DÉPENSES	2 297 230 €	
RECETTES		
Vente charge foncière x m2 de terrain	231 000 €	Estimation de valorisation (activités) : 15€/m2 Estimation de valorisation (commerces) : 40€/m2
Hangars brut de béton	116 250 €	1 hangar
Vente charges foncières x m2 SHAB (logements)	726 500 €	Estimation de valorisation (logements privé) : 170€/m2 SHAB Estimation de valorisation (logements social) : 5000€/lgt
TOTAL RECETTES	1 073 750 €	
Subventions	?	
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	122 348 €/an	
TOTAL	0 €	

SCÉNARIO 5 : QUARTIER SECTORISÉ

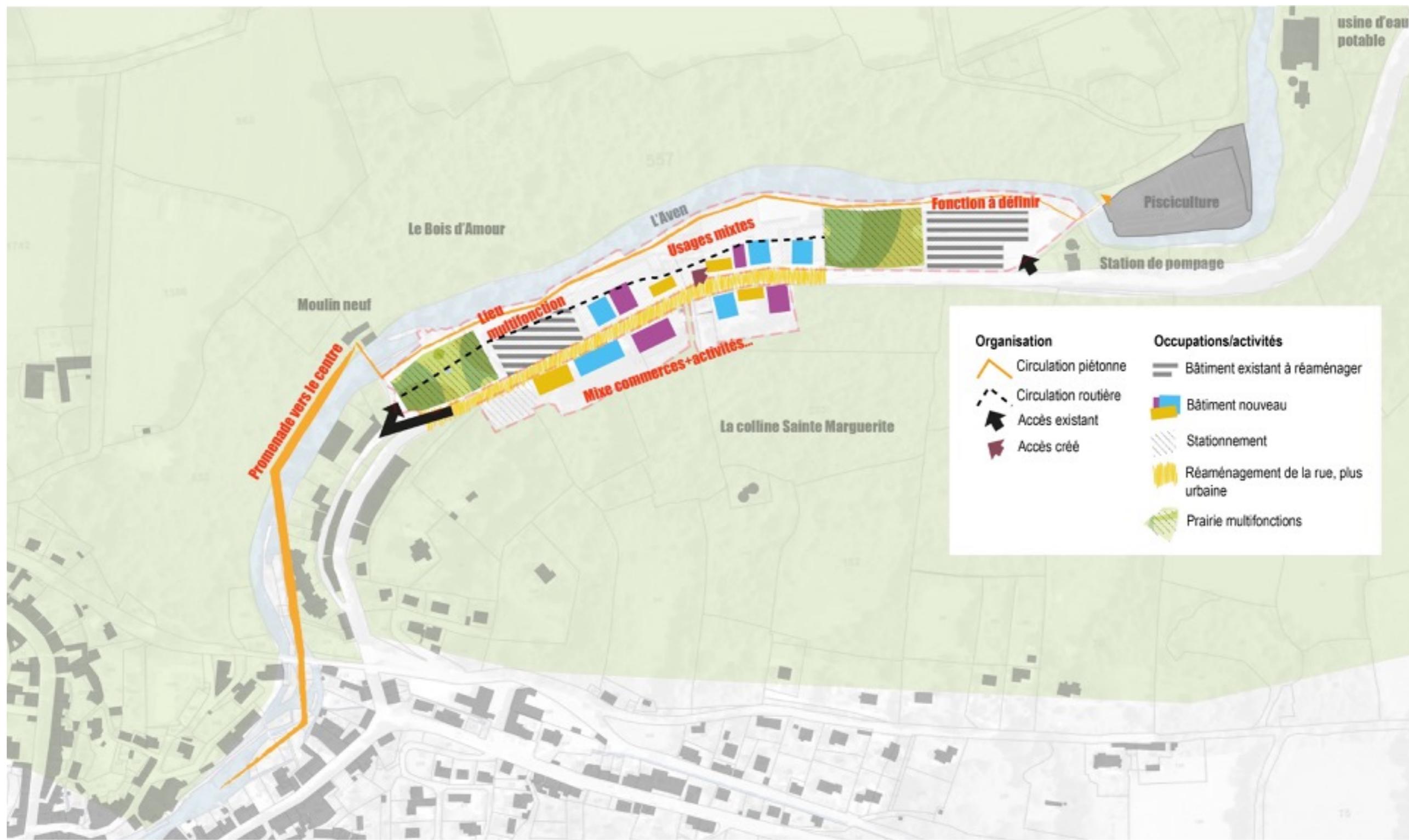


- Plus-value économique, attractivité commerciale
- Favorise la vie à l'année, participe à l'accueil de populations nouvelles
- Début de requalification de l'entrée de ville
- Conservation de certains bâtiments



- Organisation sectorisée, par pôles
- Faible mixité des usages
- Difficultés d'évolution dans le temps

SCÉNARIO 6 : QUARTIER DE VILLE MIXTE



SCÉNARIO 6 : QUARTIER DE VILLE MIXTE



**Réhabilitation de la salle de la Tannerie,
Lampaul-Guimiliau (29)
(MOE : Le Scour Alain, architecte)**

Rénovation lourde d'un bâtiment industriel pour en faire un équipement public (salle polyvalente)

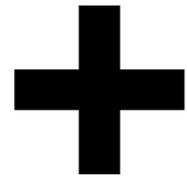


**Immeuble mixte, quartier
Beauregard, Rennes (29)
(MOE : François Paumier Arch.)**

SCÉNARIO 6 : QUARTIER DE VILLE MIXTE

BILAN SOMMAIRE - SCÉNARIO 6 - NOUVEAU QUARTIER MIXTE		
DÉPENSES		
Coût désamiantage / déconstruction	697 500 €	Estimation BURGEAP pour : désamiantage des toitures, déconstruction sélective des bâtiments, diagnostic initial pollution, diagnostic amiante et plomb, diagnostic déchets (Forfait -25% du coût pour conservation de 2 bâtiments)
Acquisition foncière	100 000 €	Estimation
Coût des travaux d'aménagement	832 500 €	Estimation pour : - Dépollution partielle du site en hydrocarbures (BURGEAP) - Aménagements mixtes
Frais d'études	83 250 €	Estimation pour : frais de géomètre, frais de maîtrise d'oeuvre
Concession d'aménagement	169 666 €	
Frais divers	119 047 €	Estimation pour : frais financiers, autres frais, aléa
TOTAL DÉPENSES	2 001 963 €	
RECETTES		
Vente charges foncières x m2 de terrain (commerces)	260 000 €	Estimation de valorisation (commerces) : 40€/m2
Vente charges foncières x m2 de SHAB	1 286 980 €	Estimation de valorisation (logements privé) : 170€/m2 SHAB Estimation de valorisation (logements social) : 5 000€/lgt Estimation de valorisation (maison individuelle) : 25 000€/MI
TOTAL RECETTES	1 546 980 €	
Subventions	?	
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	45 498,3 €/an	
TOTAL	0 €	

SCÉNARIO 6 : QUARTIER DE VILLE MIXTE



- Plus-value économique, attractivité commerciale
- Favorise la vie à l'année, participe à l'accueil de populations nouvelles
- Requalification de l'entrée de ville
- Conservation de certains bâtiments
- Mixité des usages, animation multiple (matin, journée, soirée, semaine, we)
- Nouveaux services à la population
- Souplesse de la programmation / évolutivité



- Complexité opérationnelle

SOMMAIRE :

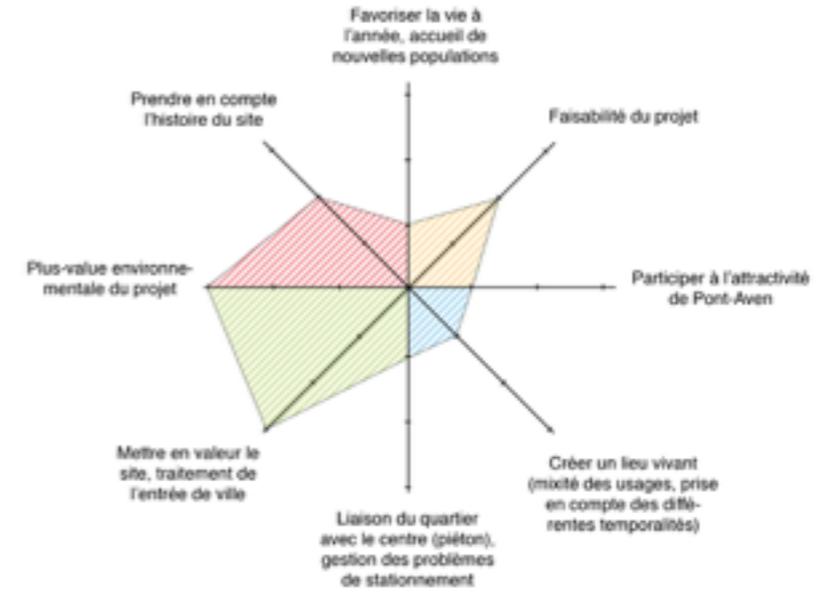
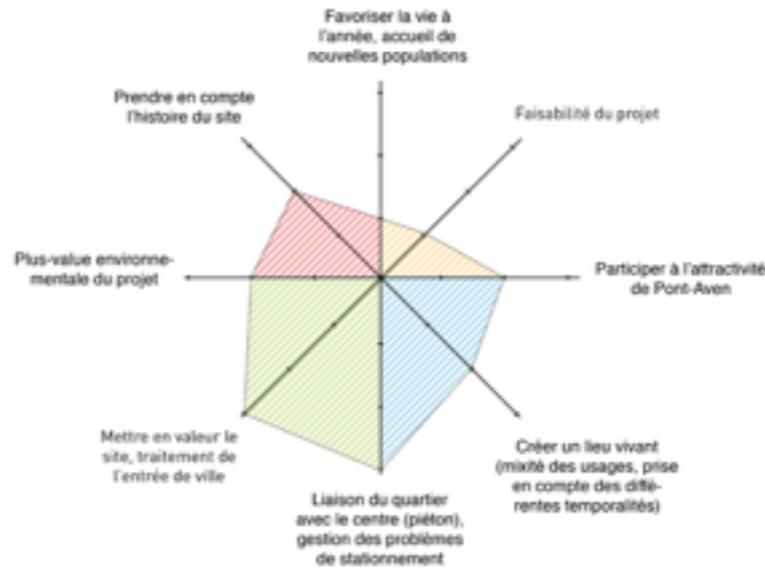
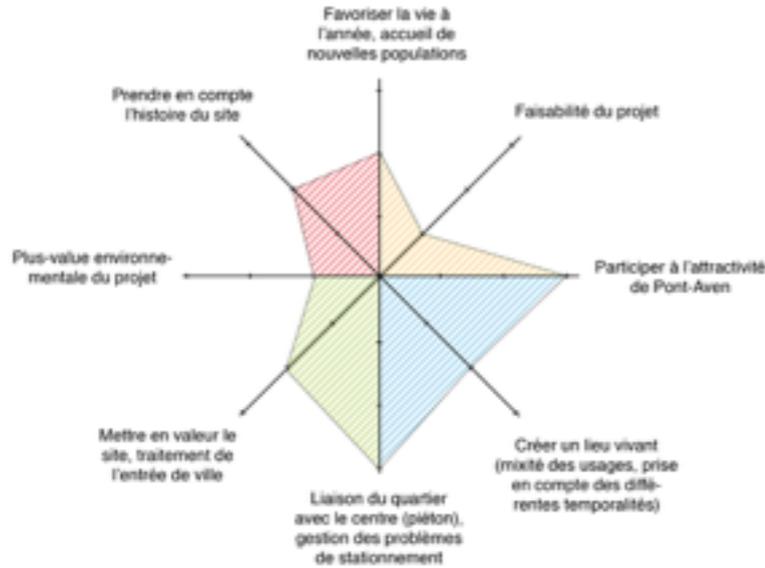
- > Rappel des enjeux
- > Plan de référence du secteur d'étude
- > Point d'étape concertation : le diagnostic partagé
- > Cadrage juridique du projet
- > Présentation des scénarii d'aménagement
- > **Analyse comparée des scénarii d'aménagement**
- > À venir

ANALYSE COMPARÉE DES SCENARI D'AMÉNAGEMENT

COMPLEXE TOURISTIQUE	
TOTAL DÉPENSES	1 100 000 €
TOTAL RECETTES	?
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	?

PARC PUBLIC	
TOTAL DÉPENSES	2 215 822 €
TOTAL RECETTES	280 000 €
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	193 582,2 €/an

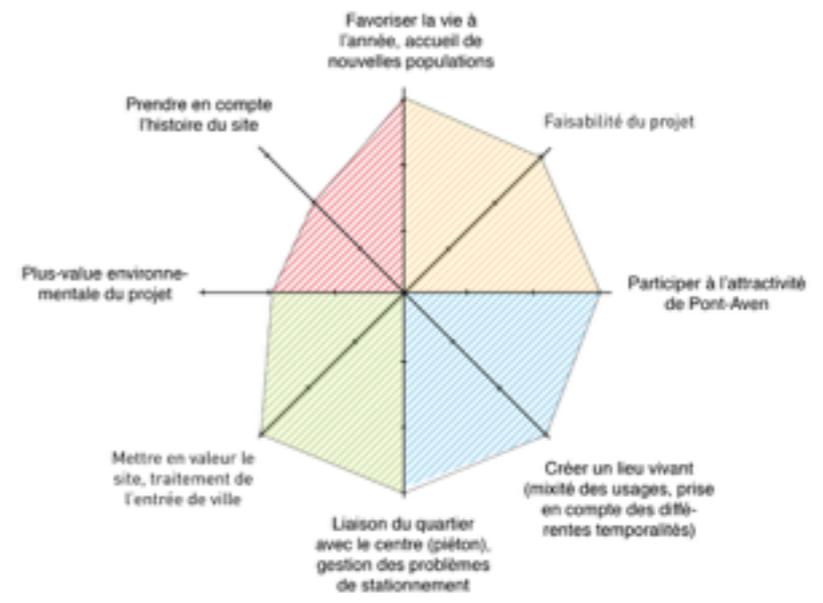
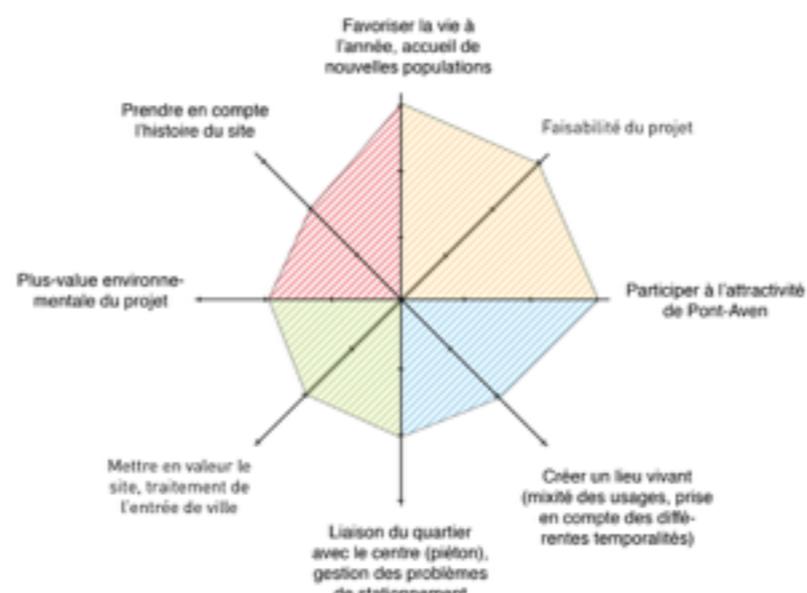
RENATURALISATION DU SITE	
TOTAL DÉPENSES	5 520 679 €
TOTAL RECETTES	0 €
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	552 067,9 €/an



ZONE D'ACTIVITÉS	
TOTAL DÉPENSES	1 350 635 €
TOTAL RECETTES	390 000 €
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	96 063,5 €/an

NOUVEAU QUARTIER SECTORISÉ	
TOTAL DÉPENSES	2 297 230 €
TOTAL RECETTES	1 073 750 €
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	122 348 €/an

NOUVEAU QUARTIER MIXTE	
TOTAL DÉPENSES	2 001 963 €
TOTAL RECETTES	1 546 980 €
Participation d'équilibre de la commune par an sur 10 ans	45 498,3 €/an



ANALYSE COMPARÉE DES SCENARI D'AMÉNAGEMENT

> POTENTIELS DE SUBVENTIONS

• CONSEIL GENERAL:

- **Mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie** Aménagement et embellissement d'espace public, accessibilité, déplacement doux.
Plafonné à 60 000 euros ou 40 000 par tranche.
- **Équipements multifonction**
Construction de bâtiments neufs, de réhabilitation ou de rénovation lourde de bâtiments existants qui comprennent plusieurs espaces distincts – domaine culturel.
Plafond de 80 000 euros à 100 000 euros selon projet.
- **Assistance aux communes et aux EPCI**
Diagnostic rapide sur un projet, permettant de faciliter la prise de décision. Éclairage sur les aspects technique, financier ou juridique d'un projet.
100 % Prise en charge
- **Amélioration de l'accueil touristique**
Projets d'ensemble destinés à améliorer la qualité esthétique de sites touristiques, leur accessibilité et l'accueil du public, sur un lieu ou sur un secteur homogène.
Etudes préalables : plafonné 4500 euros; Travaux : 75 000 euros
- **Équipements culturels et socioculturels**

ANALYSE COMPARÉE DES SCENARII D'AMÉNAGEMENT

> POTENTIELS DE SUBVENTIONS

- **Contrat de partenariat Région-Pays de Cornouaille**
- **ADEME**
 - Procédure des sites orphelins
 - Soutien aux études préalables
- **AGENCE DE L'EAU LOIRE BRETAGNE**
 - Réduction ou traitement des pollutions des collectivités
 - la connaissance du domaine de l'eau et des milieux aquatiques

ANALYSE COMPARÉE DES SCENARI D'AMÉNAGEMENT

	Complexe touristique	Parc public	Renaturalisation	Zone d'activités	Quartier sectorisé	Quartier de ville mixte
Portage / gestion du projet	privé	public	public	privé/public	aménageur	aménageur
Potentiel de subvention	1	3	3	1	3	5
Visibilité à court terme	1	5	5	3	3	3
Développement de la ville	3	0	0	0	4	5
Développement économique	4	1	0	4	2	3
Développement touristique	5	4	3	0	3	3
Plus-value environnementale	0	4	5	0	3	3
Traitement de l'entrée de ville / Mise en valeur du site	3	5	5	0	3	4
Difficultés techniques	3	1	1	4	3	3
Complexité opérationnelle	5	4	5	4	3	2
Capacité de mobilisation de l'EPF	0	0	0	0	4	5
Acceptabilité du projet	3	5	4	1	3	4
Coût pour la commune	5	1	0	3	2	4
TOTAL	33	33	31	20	36	44

4/5 : favorable

3 : moyen

1/2 : défavorable

SOMMAIRE :

- > Rappel des enjeux
- > Plan de référence du secteur d'étude
- > Point d'étape concertation : le diagnostic partagé
- > Cadrage juridique du projet
- > Présentation des scénarii d'aménagement
- > Analyse comparée des scénarii d'aménagement
- > **À venir**

À VENIR

- > APPROFONDISSEMENT ET FAISABILITÉ DU SCENARIO RETENU
- > EXPOSITION ET REUNION PUBLIQUE
- > ATELIERS :
 - le projet urbain ?
 - les enjeux de la décontraction du site ?
 - quels usages pour le futur site ?

merci!