

LES PETITS DÉJ' DE L'AGENCE

QUELS RÔLES POUR L'ÉLU FACE A L' AMÉNAGEMENT D'INITIATIVE PRIVÉE ?

Saint-Geniès-De-Malgoirès
Hôtel-Restaurant L'Esquille
27 mars 2012





Accueil - Jacques BÉCAMEL, Président AUDRNA
L'organisation du petit déj' - Nathalie LOUET, Directrice AUDRNA



**Comment installer les conditions de la négociation et du dialogue
avec les acteurs privés de l'aménagement ?**

Aurélie JARRIT-THEDY, Chargée d'études AUDRNA



L'élu « négociateur »
Le projet urbain partenarial des Arvignans, Collias (30)

Philippe DARBELET, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme



De l'élu « aménageur » à l'élu « régulateur »
Le projet de greffe urbaine en centre bourg, Brignon (30)

Michel ESCOFFIER, Maire

Avec la participation de Nicole GARNIER, de l'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon



Échanges avec la salle

LES PETITS DÉJ' DE L'AGENCE

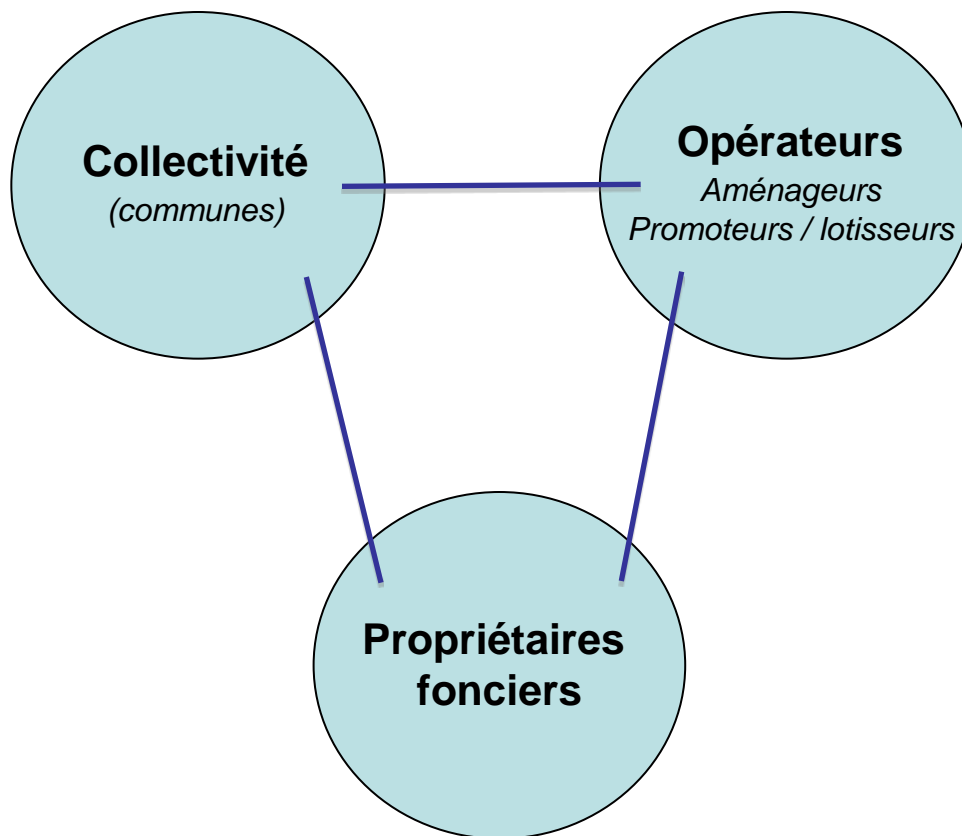
COMMENT INSTALLER LES CONDITIONS DE LA NÉGOCIATION ET DU DIALOGUE AVEC LES ACTEURS PRIVÉS DE L'AMÉNAGEMENT ?



L'aménagement :

Les jeux d'acteurs en présence.

Une relation triangulaire associant propriétaire foncier, opérateur et maire.



Des stratégies d'aménagement plus ou moins interventionnistes pour les communes :

(Cf. Thierry Villemin : les quatre filières de l'aménagement)

- ➡ **Laisser faire : le diffus.**
- ➡ **Encadrer les acteurs : contraintes juridiques et financières imposées aux acteurs** (« incitation réglementaire »). Opérateurs et propriétaires s'ajustent à l'intérieur de règles du jeu définies précisément par la collectivité.
- ➡ **Négocier avec les acteurs et concilier les intérêts en présence : contrat portant sur finance et programme, parallèlement à la modification du droit des sols.**
- ➡ **L'aménagement public : la collectivité s'investit directement et prend le risque financier de viabiliser des terrains avant de les céder à des constructeurs.**

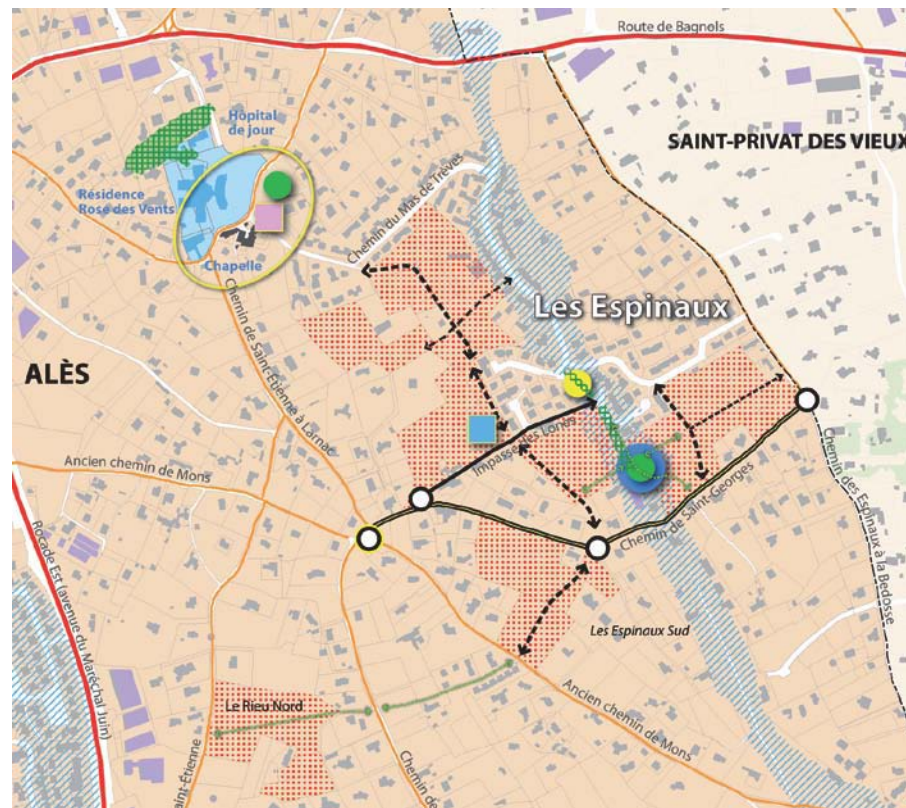
A chaque stratégie ses outils :
outils réglementaires, outils fonciers, outils financiers.



Encadrer les acteurs pour inciter à la mutation du tissu : opérations d'ensemble, densité....

Encadrement par un PLU affiné :
règlement, orientations d'aménagement et de programmation (OAP), plans masses ;

Mise en place d'un dispositif financier particularisé : taxe d'aménagement majorée (5 à 20%) dans les secteurs nécessitant de réaliser des travaux substantiels d'équipements publics.



Extrait des orientations d'aménagement du PLU d'Alès

**A chaque stratégie ses outils :
outils réglementaires, outils fonciers, outils financiers.**



Négocier avec les acteurs privés et concilier les intérêts en présence :

Créer les conditions de la négociation :

- **Par le PLU** : zone AU strict puis modification du PLU intégrant une OAP ;
- **Par l'action foncière** : position foncière ponctuelle pour augmenter les capacités de négociation et de maîtrise du contenu de l'opération.

Contractualiser avec les acteurs privés de l'aménagement :

- Pour fixer le contenu et le montant d'un programme d'équipements (PUP ou ZAC) ;
- Pour fixer le programme de l'opération (ZAC).

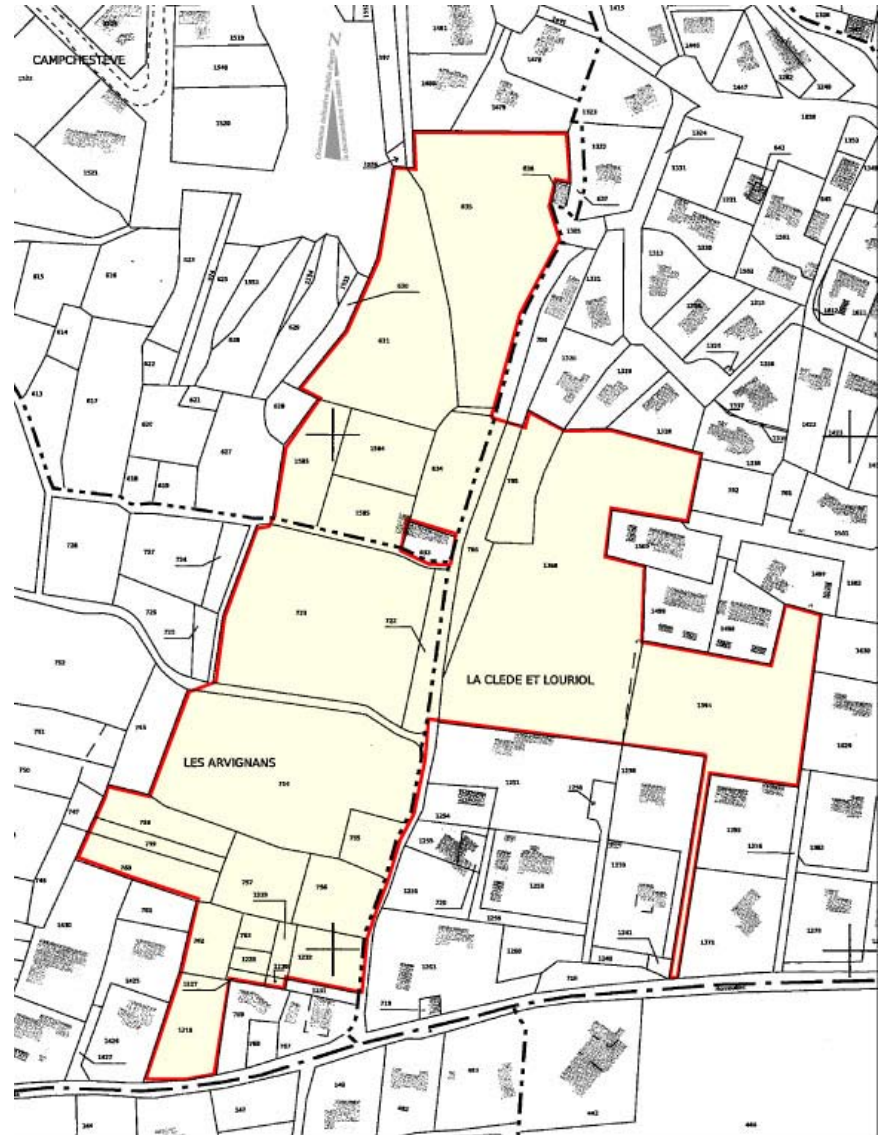
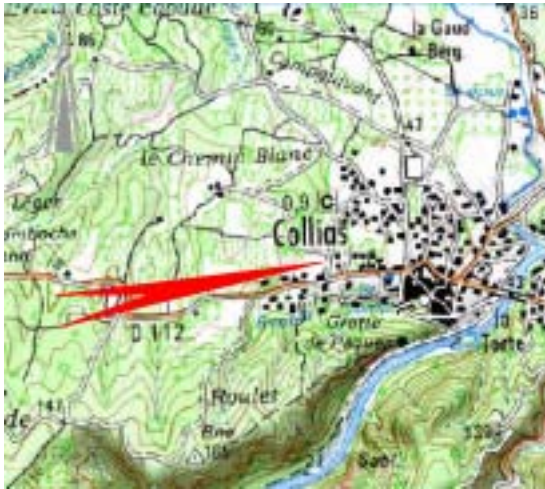
LES PETITS DÉJ' DE L'AGENCE

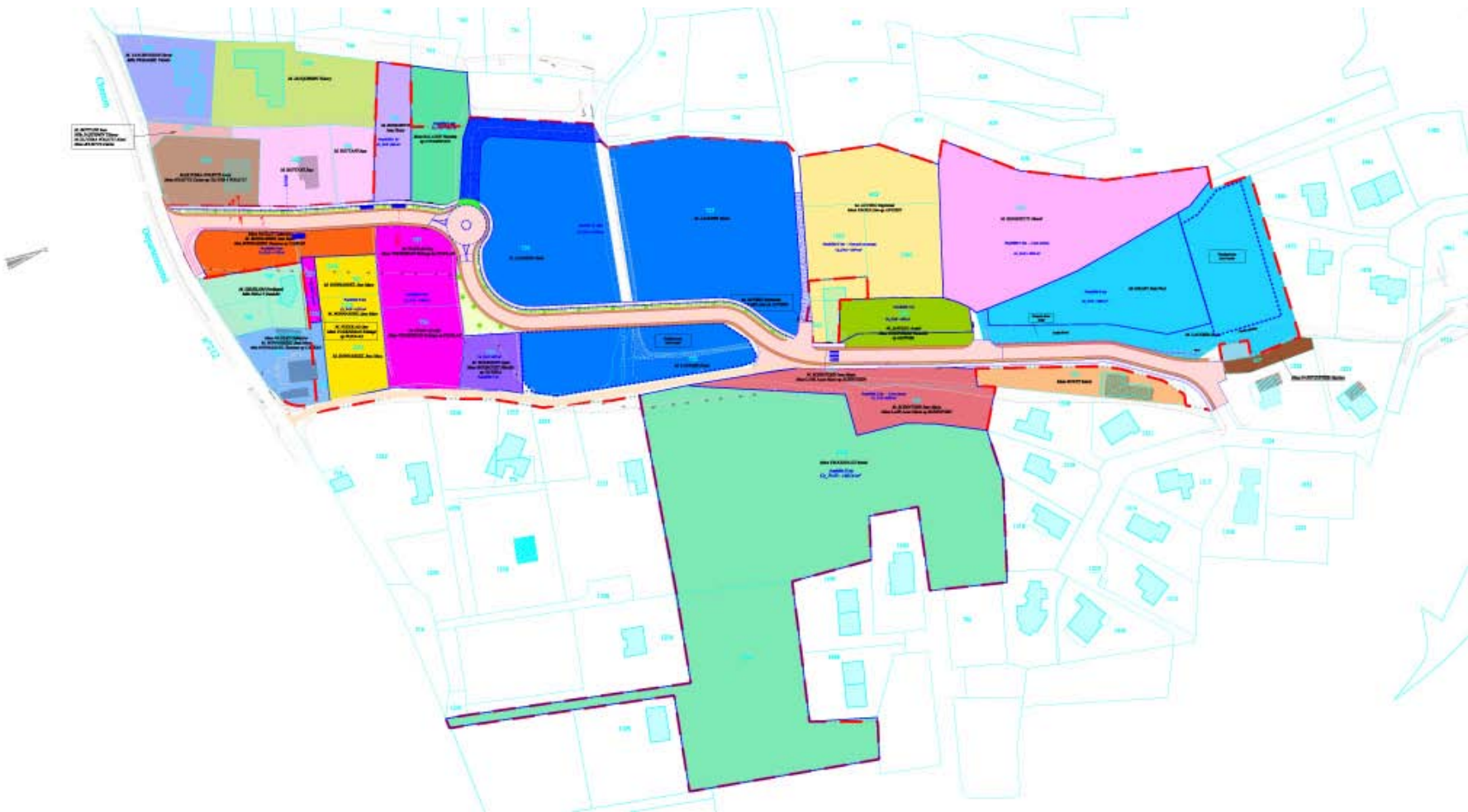
L'ÉLU « NÉGOCIATEUR »

Le projet urbain partenarial des Arvignans, Collias (30)

Philippe DARBELET / Adjoint au maire délégué à l'urbanisme

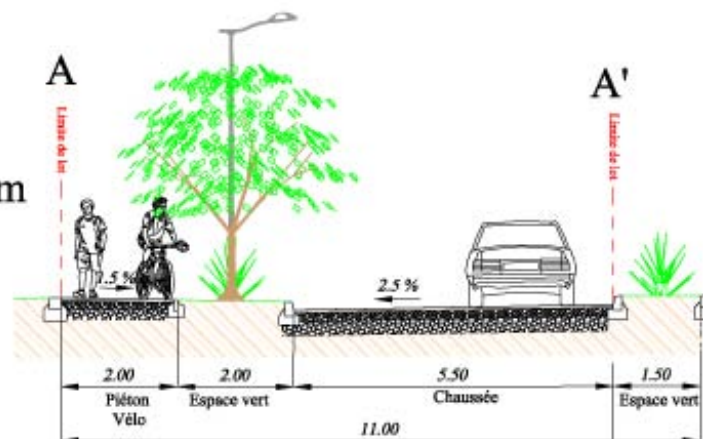




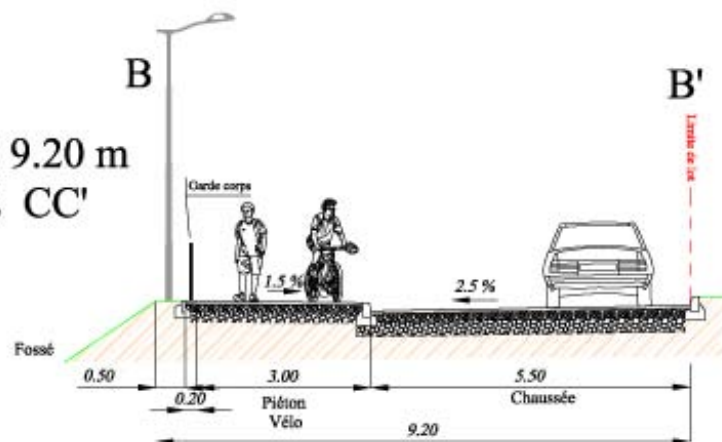




VOIE DE 11.00 m
COUPE BB'



VOIE DE 9.20 m
COUPE CC'



LES PETITS DÉJ' DE L'AGENCE

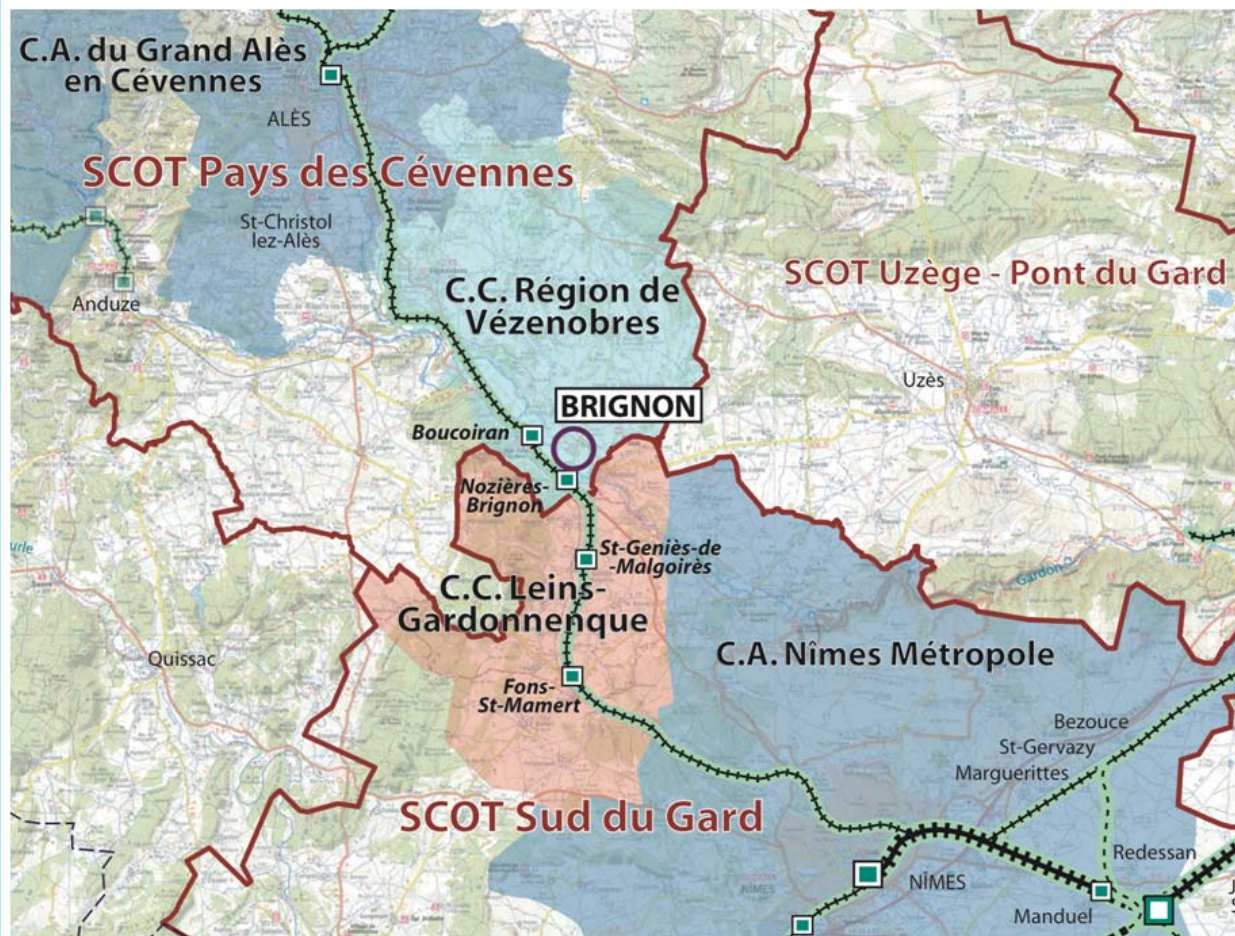
DE L'ÉLU « AMÉNAGEUR » À L'ÉLU « RÉGULATEUR »

Le projet de greffe urbaine en centre bourg, Brignon (30)

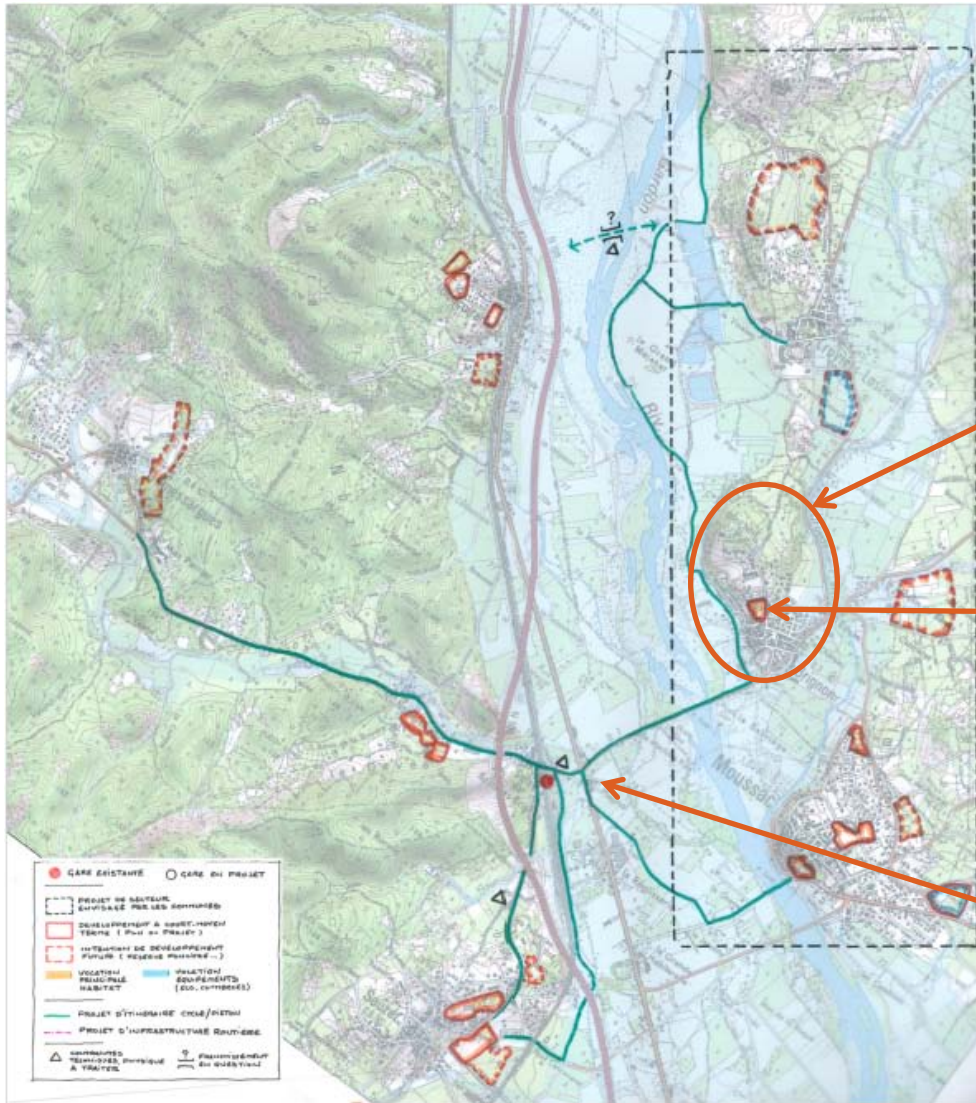
Michel ESCOFFIER / Maire

Avec la participation de Nicole GARNIER,
de l'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon





- Entre Alès et Nîmes
- Sur les axes de communication routiers et ferrés (haltes de Nozières-Brignon et Saint-Geniès-de-Malgoirès)
- Commune-clé du Contrat d'axe Alès-Nîmes

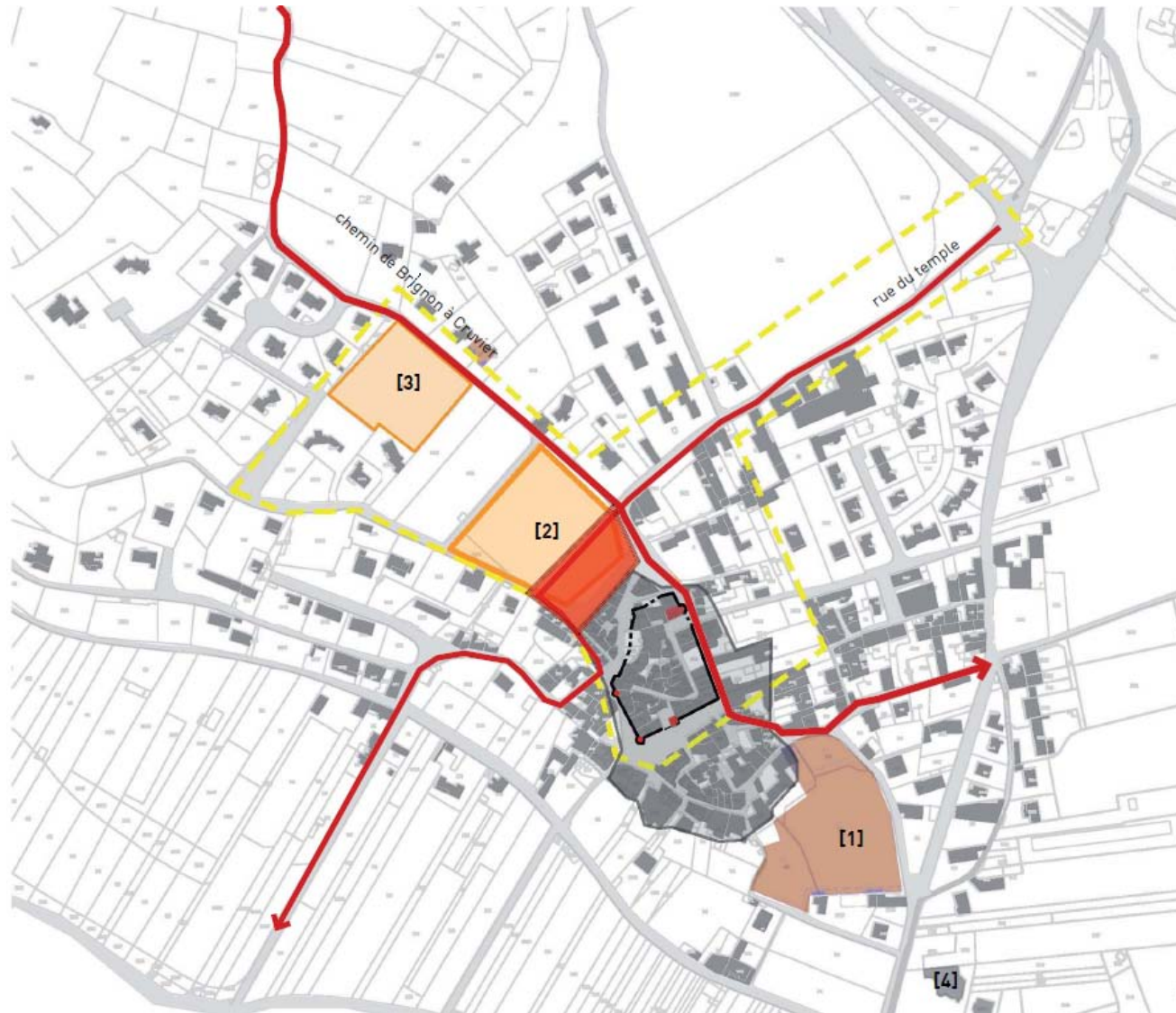


Rabattements modes actifs envisagés sur la gare de Nozières-Brignon

Centre bourg de Brignon

Projet de greffe urbaine

Hameau du Plagnol



PHASAGE DU PROJET – PHASE 1 : LA PLACE DE LA LIBERTE



PHASAGE DU PROJET – PHASE 2 : LA MAIRIE



PHASAGE DU PROJET – PHASE 3 : MAISONS PLURIFAMILIALES



PHASAGE DU PROJET – PHASE 4 : EXTENSION DE L'ECOLE



PHASAGE DU PROJET – PHASE 5 : MAISONS UNIFAMILIALES







COMMUNE DE BRIGNON _étude de définition



atelier cité architecture [architecte/urbaniste]



aménagement chemin de cruviers

	U	Q	Pu	Montant
jardins	m²	1422	40 €	56 880,00 €
voie	m²	335	80 €	26 800,00 €
aire de jeux	m²	571	30 €	17 130,00 €
stationnement (8 places)	m²	115	40 €	4 600,00 €
total =		2443	190 €	105 410,00 €

aménagement du centre ville

	U	Q	Pu	Montant
terrassements	m3	2867	20	57 340,00 €
voie	m²	1339	80 €	107 120,00 €
place (chaussée lourde)	m²	289	100 €	28 900,00 €
place de la mairie	m²	1425	100 €	142 500,00 €
trottoir le long des commerces	m²	170	100 €	17 000,00 €
parvis des écoles	m²	388	100 €	38 800,00 €
espace public traité dans le centre ville (dont 10 places de stationnement)	m²	795	100 €	79 500,00 €
total espace public =		4406	107 €	471 160,00 €
Total H.T.		6849 m²		576 570,00 €

BILAN DES SURFACES ET ESTIMATION PREVISIONNELLE (2)

mobilier urbain

	U	Q	Pu	Montant
candélabres	u	16	2 000 €	32 000,00 €
poubelles	u	6	300 €	1 800,00 €
potelets	u	60	70 €	4 200,00 €
bancs	u	12	800 €	9 600,00 €
arbres de haute tige (force30/35)				
centre ville	u	15	1 500 €	22 500,00 €
aménagement au nord	u	5	1 500 €	7 500,00 €
Total H.T.				77 600,00 €

montant total H.T.	6849	95,51	654 170,00 €
forfait pour viabilisation des parcelles	7	6 500,00 €	45 500,00 €
T.V.A.			19,60%
montant T.T.C.	6849	122,18	836 805,32 €

édifices

Mairie (emprise au sol)	250 m²
extension école (pour mémoire)	450 m²
(dont cantine dans ancienne poste)	100 m²