

mardi
27
mars
2012

SAINT-GENIÈS-DE-MALGOIRÈS

les petits dej' de l'audrno

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'Esquieille
27 mars 2012



agence d'urbanisme
et de développement
des régions nîmoise
et alésienne



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

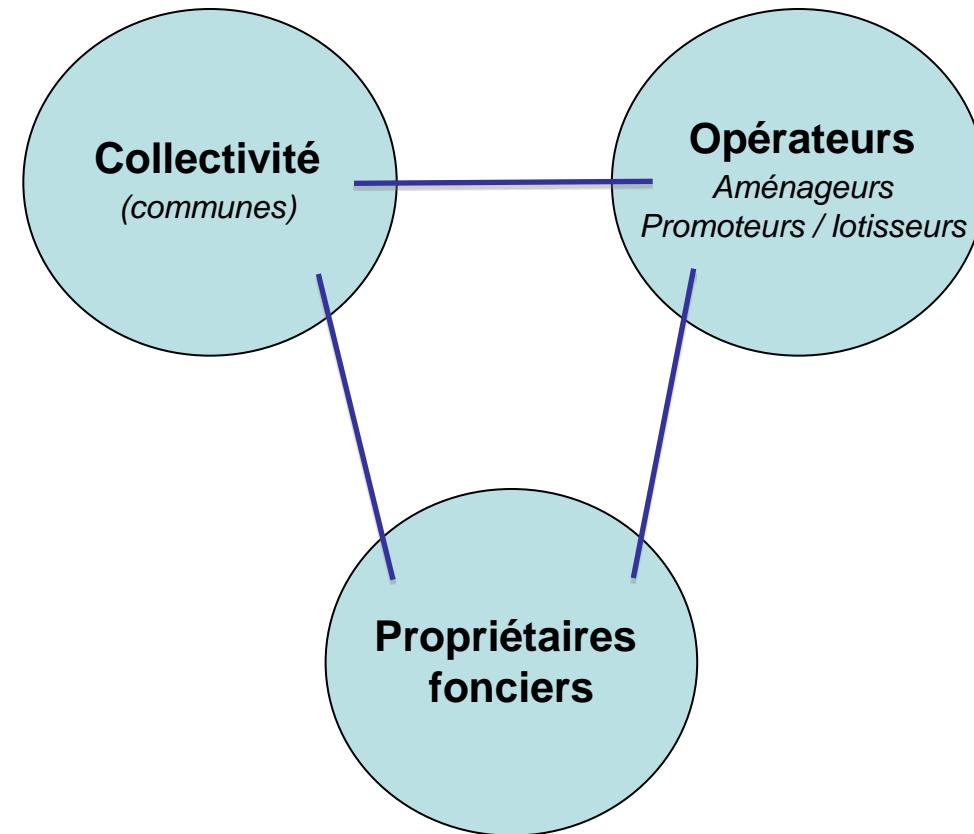
COMMENT INSTALLER LES CONDITIONS DE LA NÉGOCIATION ET DU DIALOGUE AVEC LES ACTEURS PRIVÉS DE L'AMÉNAGEMENT ?



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*)

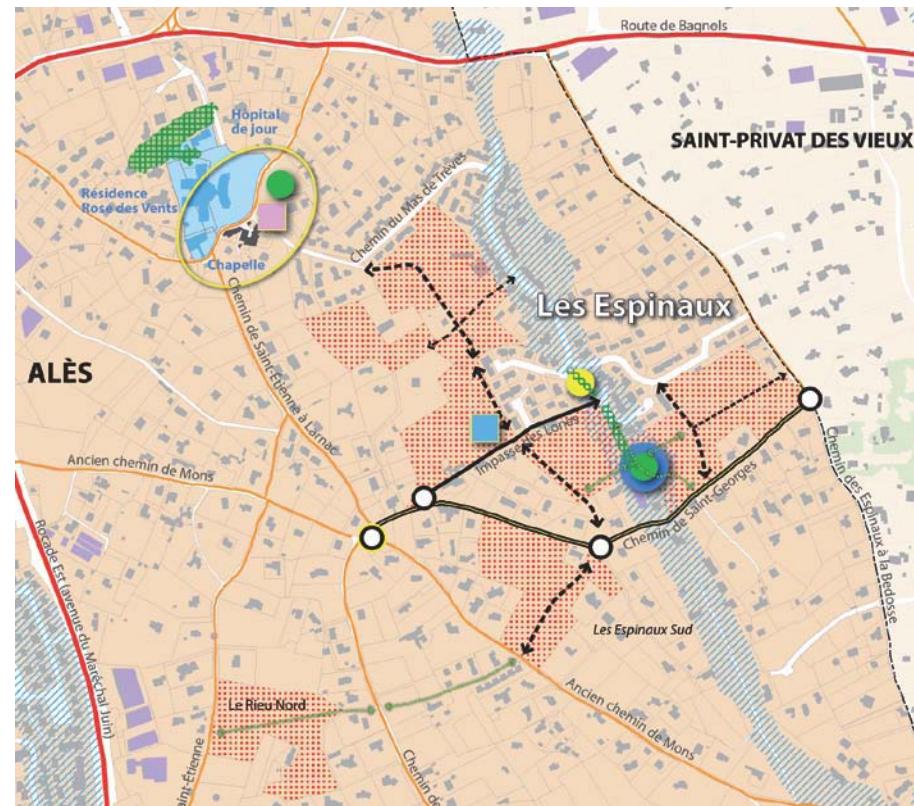
- ➡ **Laisser faire : le diffus.**
- ➡ **Encadrer les acteurs : contraintes juridiques et financières imposées aux acteurs** (« incitation réglementaire »). Opérateurs et propriétaires s'ajustent à l'intérieur de règles du jeu définies précisément par la collectivité.
- ➡ **Négocier avec les acteurs 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

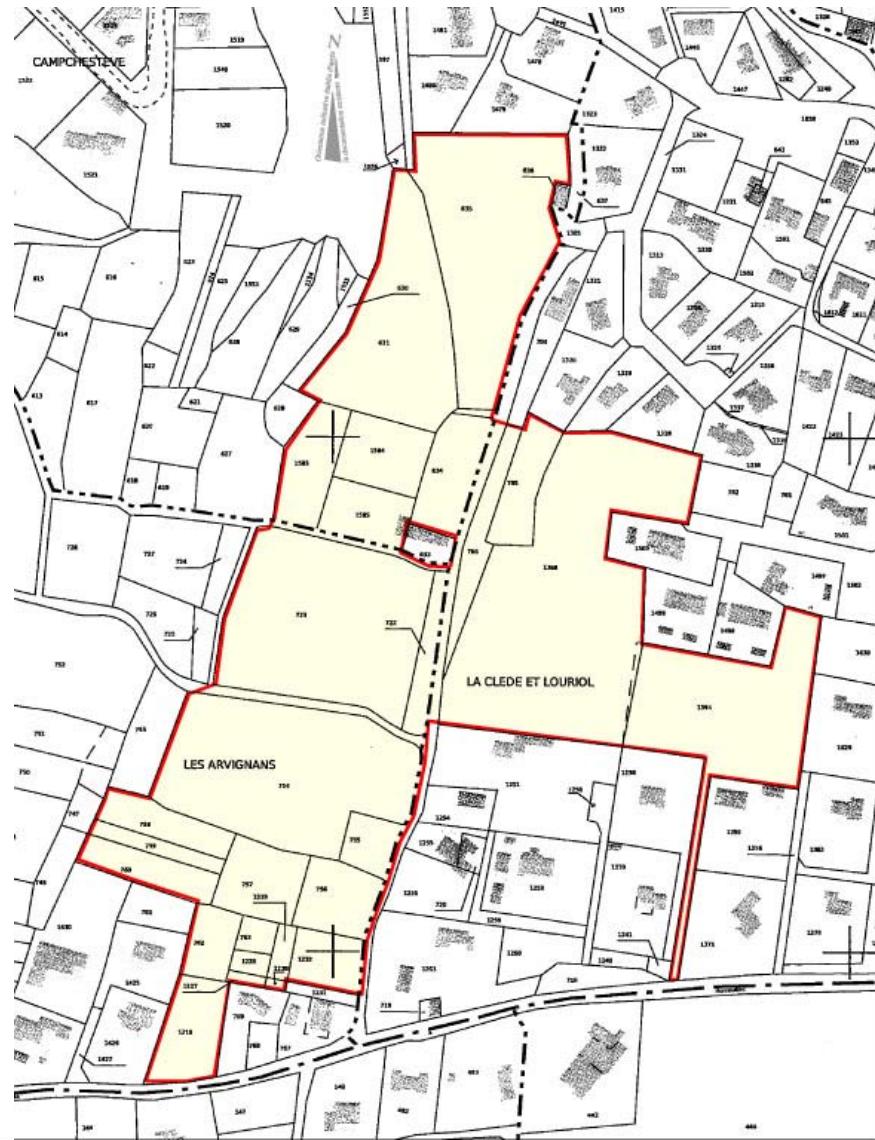
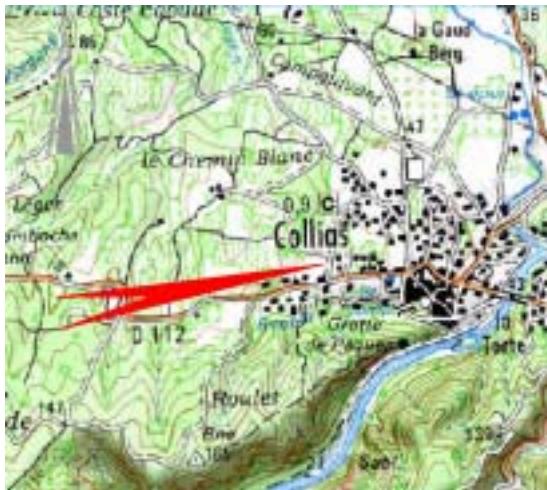
L'ÉLU « NÉGOCIATEUR »

Le projet urbain partenarial des Arvignans, Collias (30)

Philippe DARBELET / Adjoint au maire délégué à l'urbanisme



les petits dej' de l'audrnat



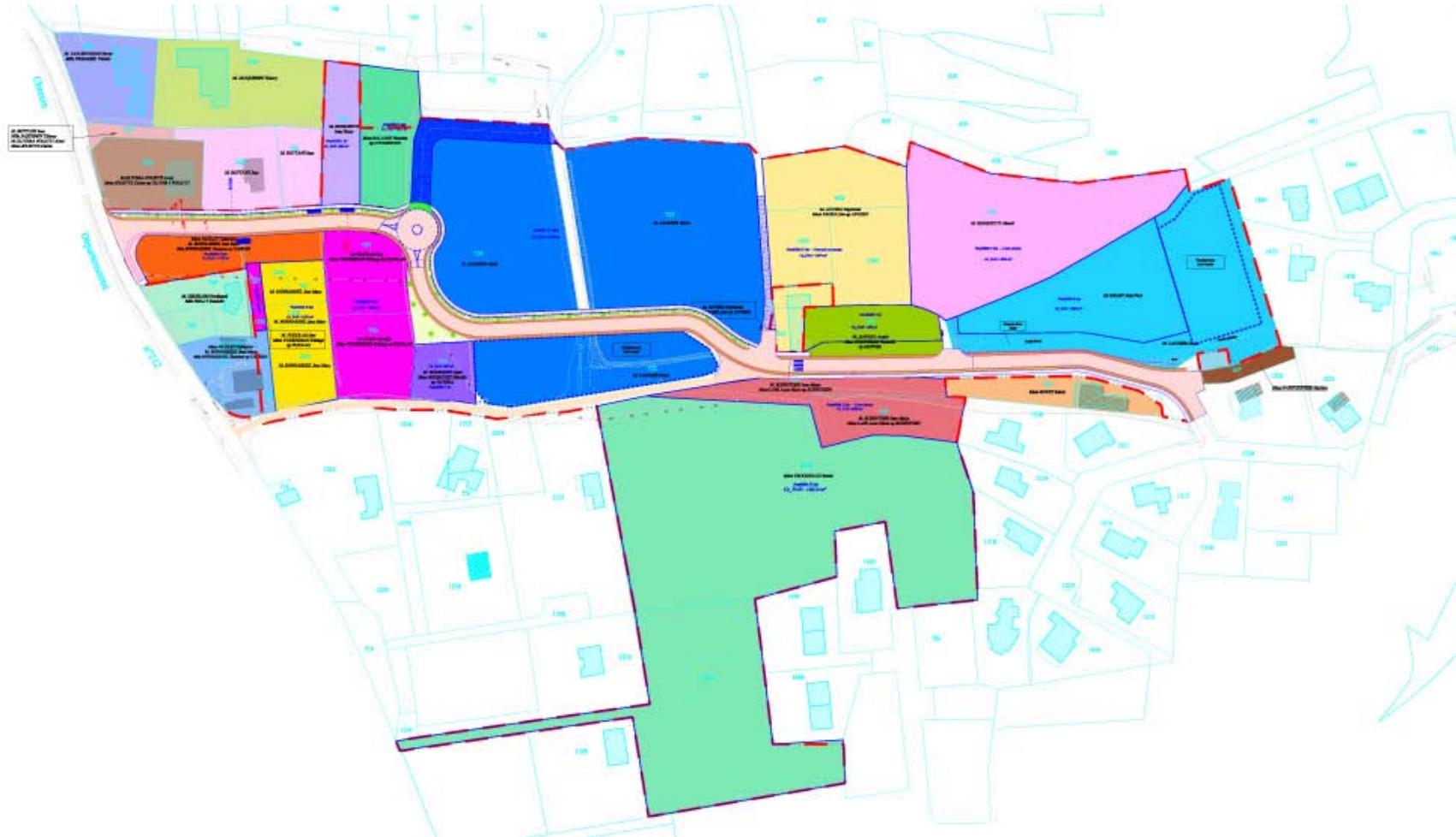
Quels rôles pour l'élu face à l'aménagement d'initiative privée ?

Saint-Geniès-de-Malgoirès

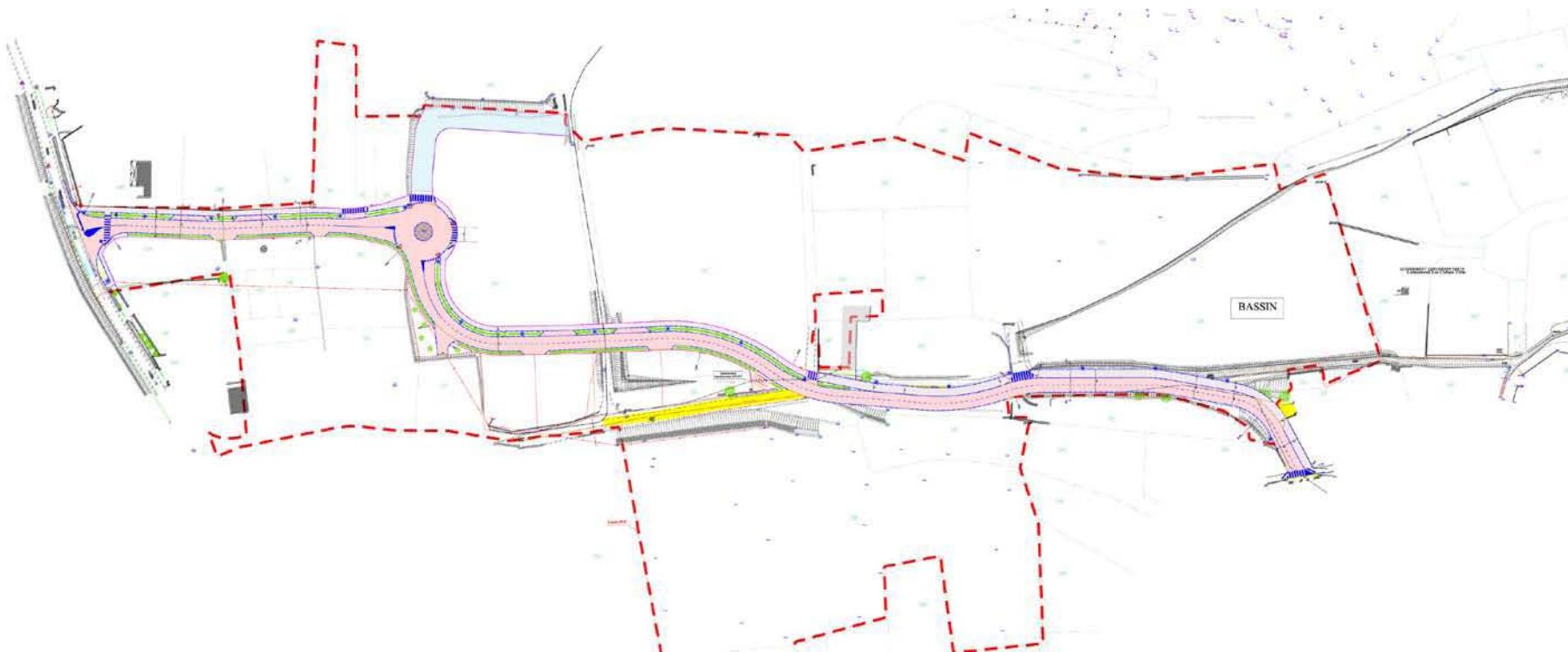


agence d'urbanisme
et de développement
des régions nîmoise
et alésienne

les petits dej' de l'audra



les petits dej' de l'audra

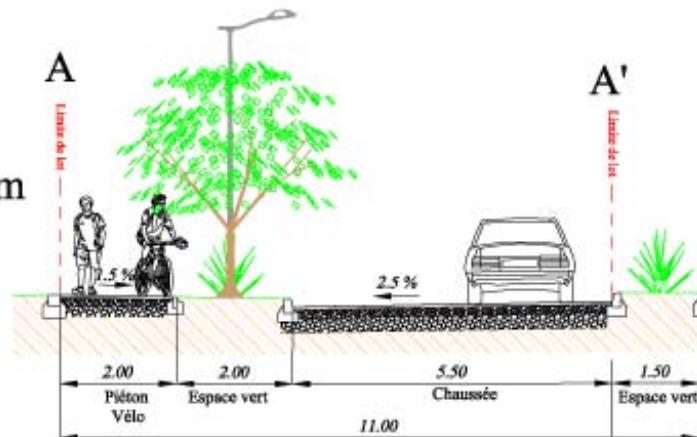


agence d'urbanisme
et de développement
des régions nîmoise
et alésienne

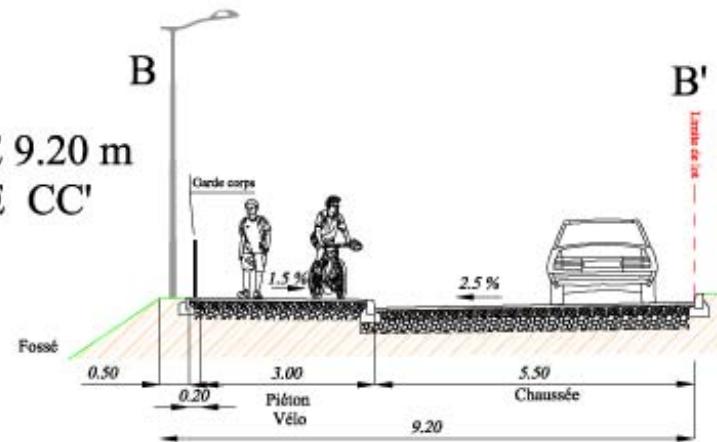
Quels rôles pour l'élu face à l'aménagement d'initiative privée ?

Saint-Geniès-de-Malgoirès

VOIE DE 11.00 m COUPE BB'



VOIE DE 9.20 m COUPE CC'



LES PETITS DÉJ' DE L'AGENCE

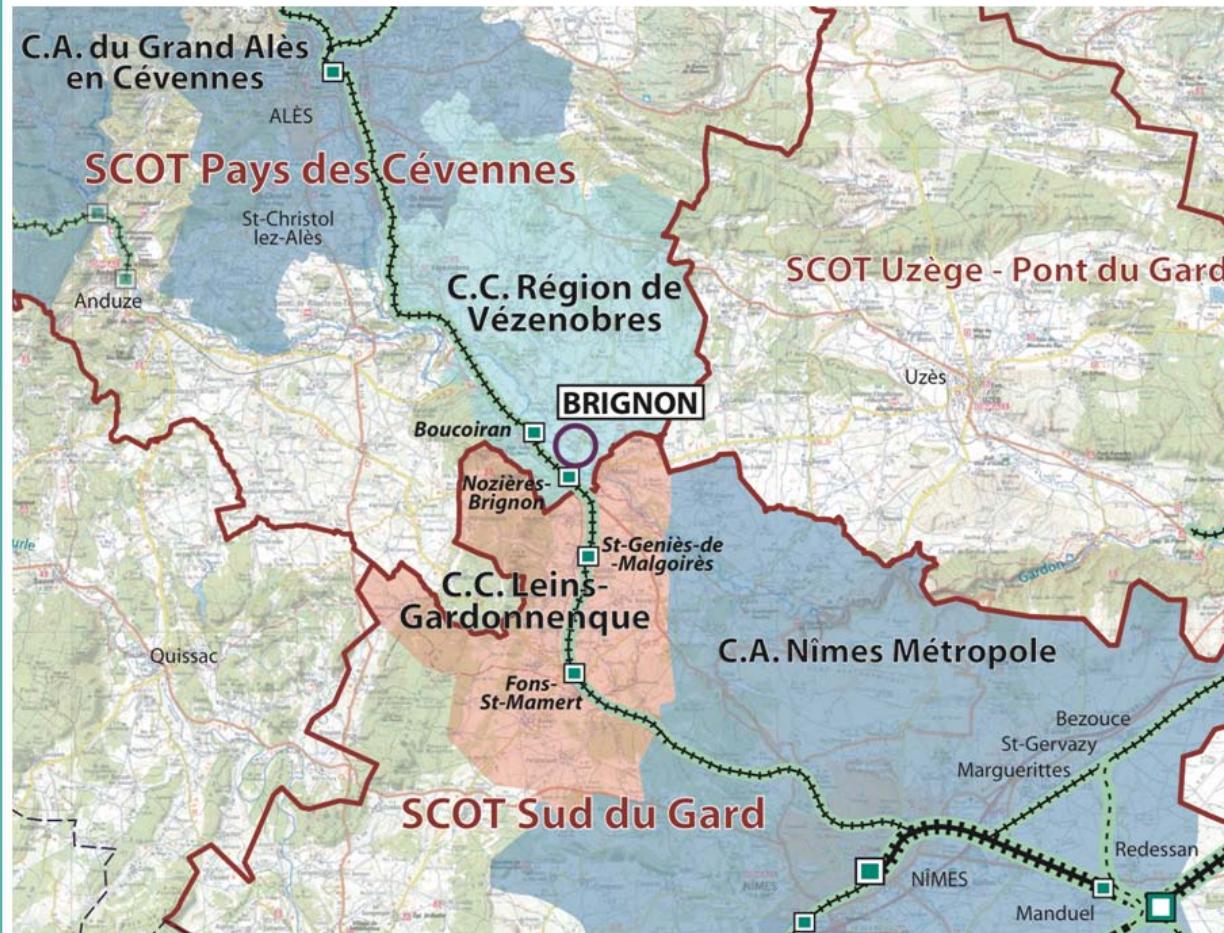
DE L'ÉLU « AMÉNAGEUR » À L'ÉLU « RÉGULATEUR »

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

Michel ESCOFFIER / Maire

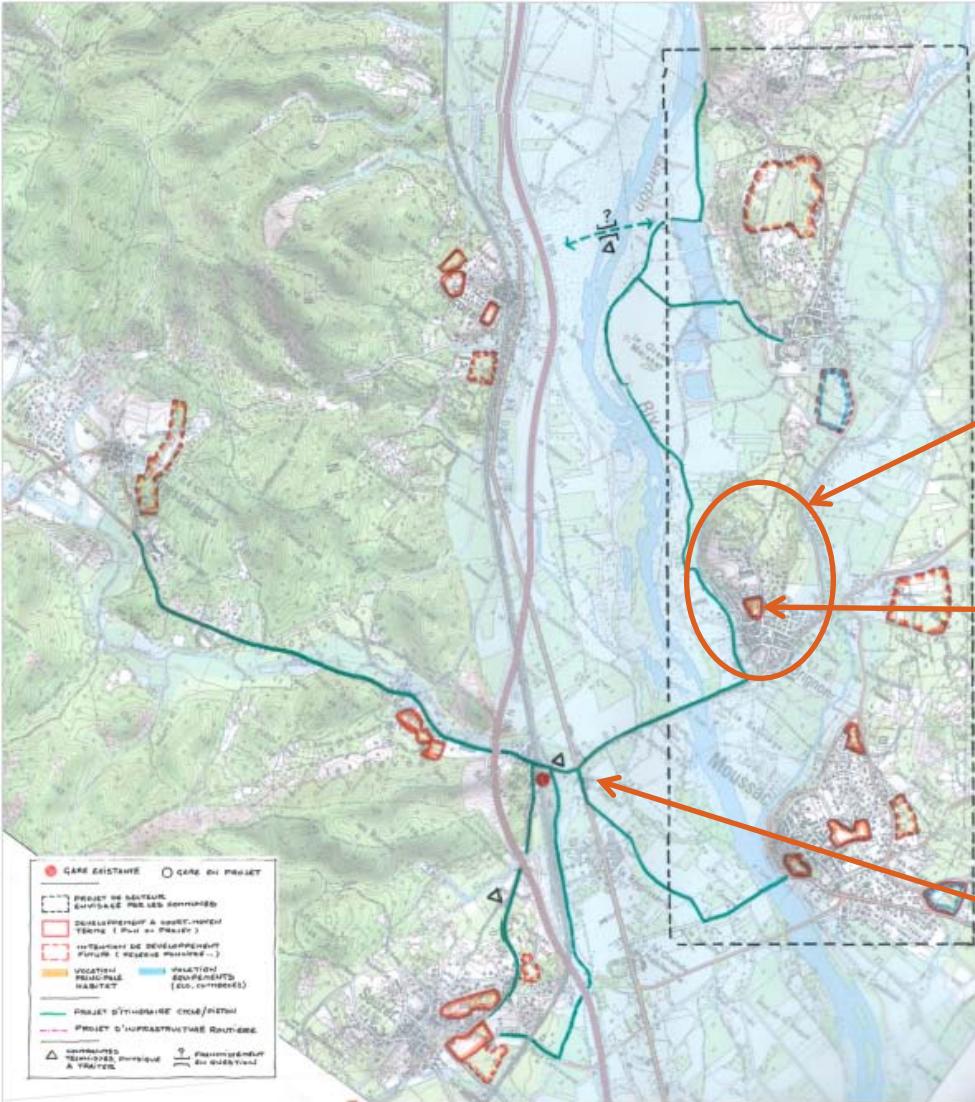
**Avec la participation de Nicole GARNIER,
de l'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon**





- 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

BRIGNON DANS LE CONTEXTE DU CONTRAT D'AXE



**Rabattements modes actifs envisagés
sur la gare de Nozières-Brignon**

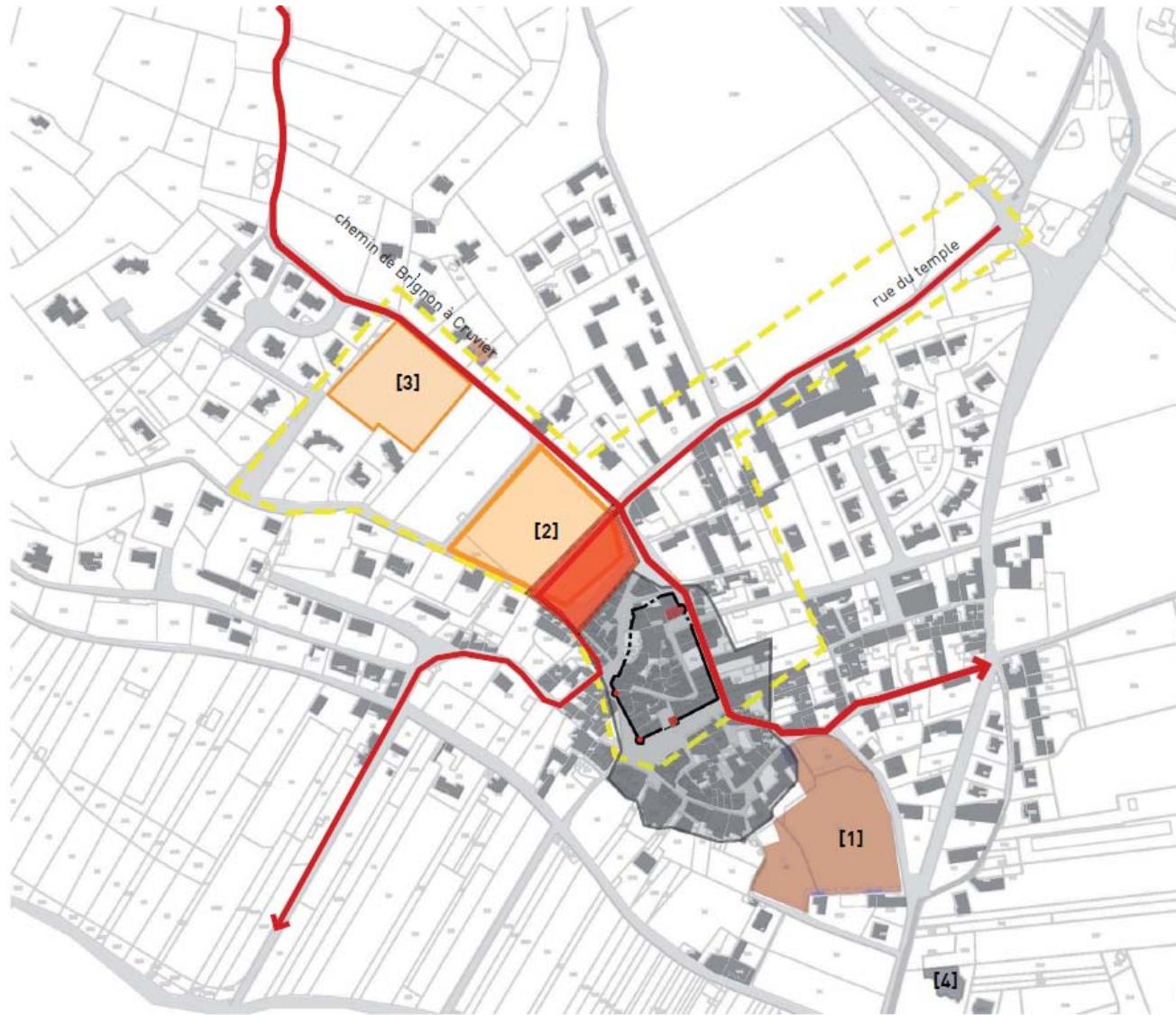
Centre bourg de Brignon

Projet de greffe urbaine

Hameau du Plagnol

Quels rôles pour l'élu face à l'aménagement d'initiative privée ?

Saint-Geniès-de-Malgoirès



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



les petits dej' de l'audrnat



agence d'urbanisme
et de développement
des régions nîmoise
et alésienne

Quels rôles pour l'élu face à l'aménagement d'initiative privée ?

Saint-Geniès-de-Malgoirès

PHASAGE DU PROJET – PHASE 2 : LA MAIRIE

les petits dej' de l'audrnat



PHASAGE DU PROJET – PHASE 3 : MAISONS PLURIFAMILIALES

les petits dej' de l'audrnat



agence d'urbanisme
et de développement
des régions nîmoise
et alésienne

Quels rôles pour l'élu face à l'aménagement d'initiative privée ?

Saint-Geniès-de-Malgoirès

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



PHASAGE DU PROJET – PHASE 5 : MAISONS UNIFAMILIALES

les petits dej' de l'audrnat



agence d'urbanisme
et de développement
des régions nîmoise
et alésienne

Quels rôles pour l'élu face à l'aménagement d'initiative privée ?

Saint-Geniès-de-Malgoirès

PHASAGE DU PROJET – PHASE 6 : UN CŒUR DE BOURG CONFIRME

les petits dej' de l'audrnat



agence d'urbanisme
et de développement
des régions nîmoise
et alésienne

Quels rôles pour l'élu face à l'aménagement d'initiative privée ?

Saint-Geniès-de-Malgoirès



COMMUNE DE BRIGNON _étude de définition



atelier cité architecture [architecte/urbaniste]



agence d'urbanisme
et de développement
des régions nîmoise
et alésienne

Quels rôles pour l'élu face à l'aménagement d'initiative privée ?

Saint-Geniès-de-Malgoirès

BILAN DES SURFACES ET ESTIMATION PREVISIONNELLE (1)

aménagement chemin de cruviers

	U	Q	Pu	Montant
jardins	m ²	1422	40 €	56 880,00 €
voie	m ²	335	80 €	26 800,00 €
aire de jeux	m ²	571	30 €	17 130,00 €
stationnement (8 places)	m ²	115	40 €	4 600,00 €
total =		2443	190 €	105 410,00 €

aménagement du centre ville

	U	Q	Pu	Montant
terrassements	m ³	2867	20	57 340,00 €
voie	m ²	1339	80 €	107 120,00 €
place (chaussée lourde)	m ²	289	100 €	28 900,00 €
place de la mairie	m ²	1425	100 €	142 500,00 €
trottoir le long des commerces	m ²	170	100 €	17 000,00 €
parvis des écoles	m ²	388	100 €	38 800,00 €
espace public traité dans le centre ville (dont 10 places de stationnement)	m ²	795	100 €	79 500,00 €
total espace public =		4406	107 €	471 160,00 €
Total H.T.		6849 m ²		576 570,00 €

BILAN DES SURFACES ET ESTIMATION PRÉVISIONNELLE (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 m ²
extension école (pour mémoire)	450 m ²
(dont cantine dans ancienne poste)	100 m ²