

Les outils juridiques, fiscaux, contractuels et réglementaires
favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux

ENRx

ETUDE INTERPARCS

24 octobre 2013

Groupement : Caumet, Ledez-Legendre, Roumet-Guitel : urbanistes

Gélu : fiscaliste et Logiville : économiste

POINT DE DEPART ...



Le logement le « moins cher »
et le « plus facile »
à construire
dans le contexte actuel,

c'est la maison individuelle en secteur diffus

- . construction standardisée
- . branchement aux réseaux existants
- . pas de normes environnementales
- . foncier peu cher
- . « faire construire » très ancré
-

POINT DE DEPART ...



Plus de 40 %
de la production annuelle
de logements
se fait sous cette forme

POINT DE DEPART ...



Lotissement



Opérations de promotions individuelle et collectif

En secteur de marché
« tendu », des opérations
groupées ou des opérations
de promotion sont possibles

- . demande plus importante
- . économie d'échelle / charge foncière et coût de construction
- . opérateurs prêts à investir

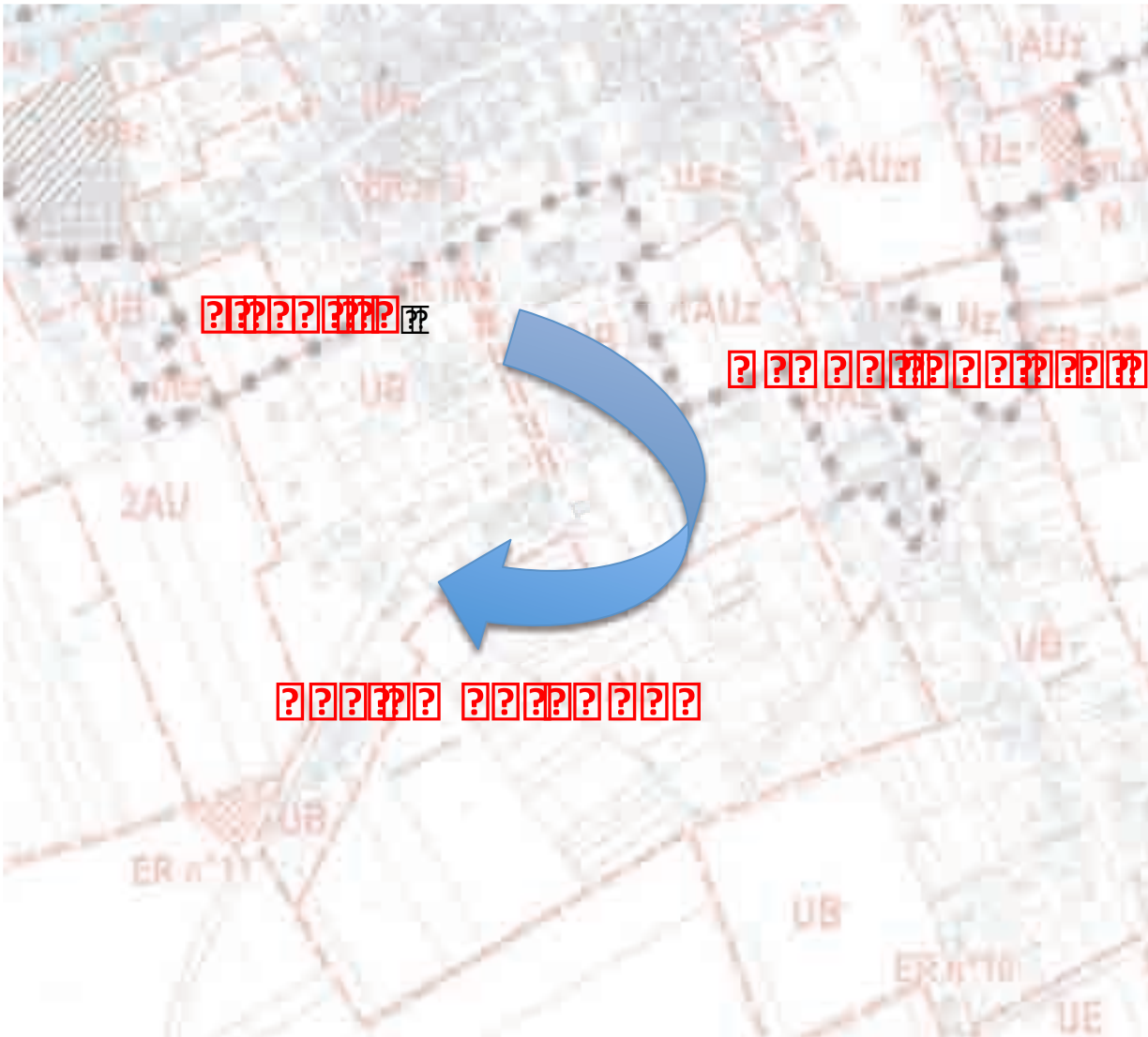
POINT DE DEPART ...



En secteur de marché « détendu » (milieu rural), la réhabilitation ou le renouvellement urbain se confrontent au marché de la maison individuelle



?? ?



?? ? ? ? ? ? ? ? ?

?? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

?? ? ? ? ? ? ? ? ?

i? C??N?RNDx? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

UR??E ?ND??DC ?RCx?xT ? ?

?RCx?

i? C??E N ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

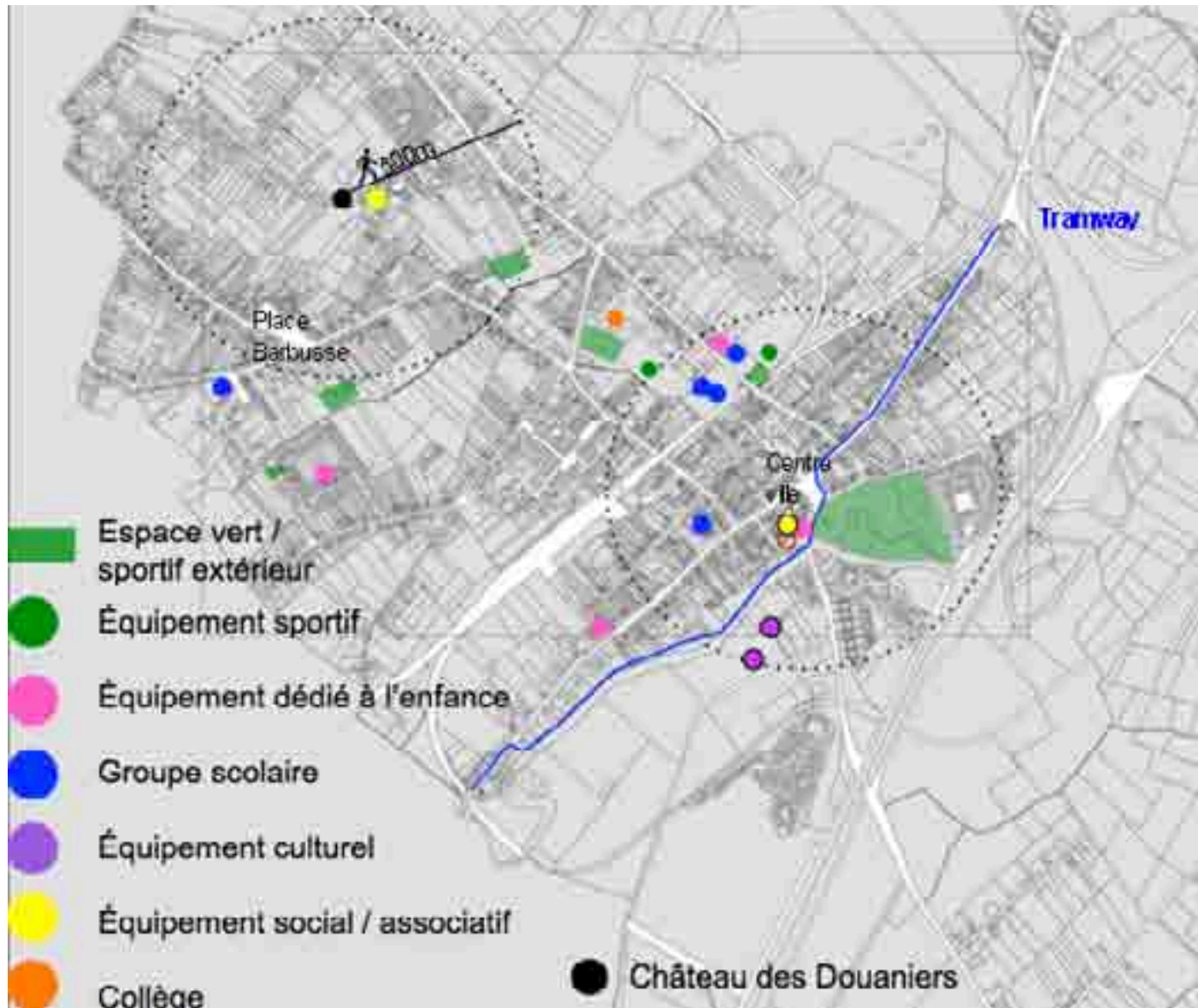
IN??N??T?? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

Ux?? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

xRCT?? ?

FRESNES SUR ESCAUT

LE CHÂTEAU DES DOUANIERS



CONTEXTE

- . 7 700 habitants
- . marché « peu tendu »
- . PLU en cours de révision

FRESNES SUR ESCAUT

LE CHÂTEAU DES DOUANIERS



PROPOSITION

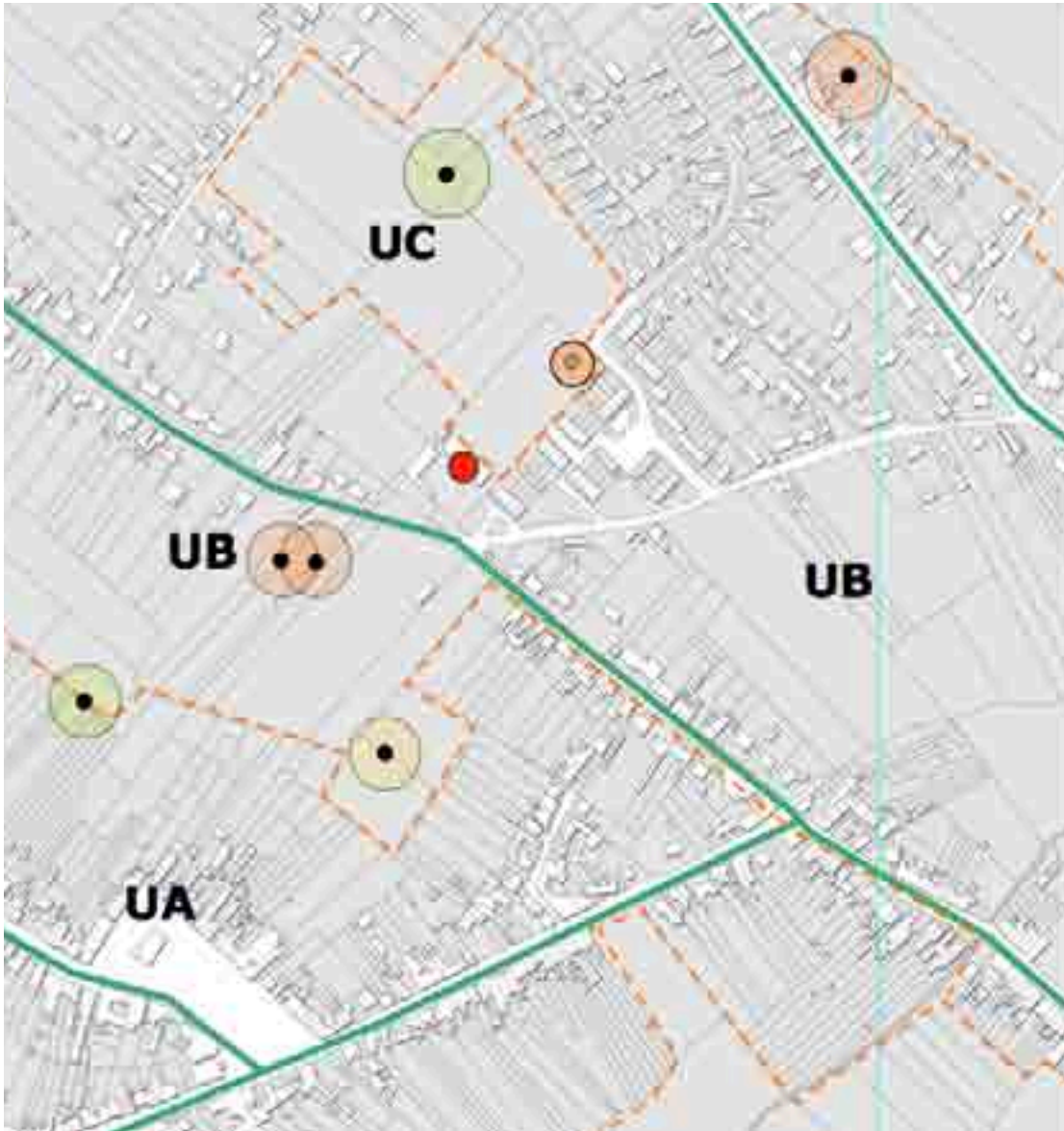
DEGW

Une nouvelle polarité :

- . Périmètre d'opération élargi aux vergers et espaces agricoles attenants au site (3,3ha)
- . Reconversion du château et de son parc en équipement culturel
- . Construction de 245 logements collectifs ou groupés

FRESNES SUR ESCAUT

STRATEGIE DE RECONVERSION DU CHÂTEAU DES DOUANIERS



1. **Faisabilité économique** de l'opération à vérifier auprès des opérateurs compte tenu de l'ambition de la programmation, du marché et de la localisation du projet au regard du tracé du tramway
2. Réflexion sur le **financement des équipements** (cf 3 scénarii ci-après)
3. Classement du périmètre d'opération en AU strict ou 2AU au PLU pour négocier les **conditions d'ouverture à l'urbanisation**
4. Règlement graphique et/ou écrit sur le pourtour de l'opération pour **préserver les fonds de parcelles**

FRESNES SUR ESCAUT

STRATEGIE DE RECONVERSION DU CHÂTEAU DES DOUANIERS

FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS

SCÉNARIO 1

. Combiner Taxe d'Aménagement et Participation Assainissement Collectif

> comparer les rendements : - TA (assainissement collectif intégré)

- TA (assainissement collectif non compris) + PAC

SCÉNARIO 2

. Créer une Zone d'Aménagement Concerté et négocier une participation des aménageurs (en respectant principes de lien direct et de proportionnalité)

SCÉNARIO 3

. Contracter un ou plusieurs Programme(s) Urbain(s) Partenarial(aux)

(en respectant principes de lien direct et de proportionnalité)

GUINES

LE MOULIN BOUTOILE



CONTEXTE

- . 5 600 habitants
- . marché « peu tendu »
- . PLUi en cours

PROJET

- . rassemblement et renforcement des services de la CDC sur le site du Moulin (2 ha)
- . accueil d'associations locales

GUINES

STRATEGIE DE RECONVERSION DU MOULIN BOUTOILE



FINANCER L'OPÉRATION

1. Estimer les biens rendus vacants en vue de leur vente

Pas de baux emphytéotiques

GUINES

STRATEGIE DE RECONVERSION DU MOULIN BOUTOILE



2. Réaliser une opération de construction de logements en périphérie du site :

- préserver les cœurs d'îlots jouxtant le site par une OAP, par des dispositions réglementaires (bandes constructibles)
- maîtriser le foncier par un DUP renforcé
- financer la voie de desserte par la TA ou la PVR

MARCHIENNES

ANCIENNE ABBAYE ET CENTRE HISTORIQUE



CONTEXTE

- . 4745 habitants
- . marché « peu tendu »
- . vacance en centre bourg
- . PLU approuvé

MARCHIENNES

ANCIENNE ABBAYE ET CENTRE HISTORIQUE



Source: DEG W – Diagnostic et propositions pour Marchiennes

PROPOSITION DEGW

- . Réhabiliter le bâti pour créer de nouveaux équipements autour de la place de l'Abbaye et développer une offre de logements et de commerces diversifiée
- . Programmer une opération de construction de 180 logements dans les anciens jardins de l'Abbaye (4 ha)

MARCHIENNES

STRATÉGIE DE RECONVERSION

FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS



ZAC avec maîtrise totale du foncier > intervention EPF

ZAC avec maîtrise partielle du foncier > conventions de participation avec les propriétaires privés

Un PUP ou plusieurs PUP
> attention à conditionner les conventions de PUP les unes par rapport aux autres pour éviter tout blocage d'un acteur privé
> annexer un protocole d'accord au PUP pour définir les obligations réciproques

MARCHIENNES

STRATÉGIE DE RECONVERSION

MAÎTRISE DE L'OPÉRATION



Périmètre de sursis à statuer

Servitude d'attente de projet global

Source: Eai//DEGW - Diagnostic de Marchiennes

?? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

????? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

????? ?



???

???? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?
fRiU, qègtbxmRiUè?

?? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

? ?

CALENDRIER

- . 30 juillet – Remise des documents écrits
- . 26 juillet ou dernière semaine d'août – Réunion de coordination

ENRx

ETUDE INTERPARCS