



CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

**Elus et aménageurs :
osons ensemble le projet urbain**

06 juillet 2023

Soutenu par



Ouverture par les co-présidents du RNA

Sarah BELLIER, directrice générale de l'EPA Nice Ecovallée

et Nicolas GRAVIT, directeur d'Eiffage aménagement,

avec le président du Club Ville Aménagement

Eric BAZARD, directeur général de la SPL Vallée Idéale Développement

Soutenu par

Intervention de Christophe Béchu

Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

Soutenu par

Intervention de Jean-Baptiste BUTLEN

Sous-directeur de l'aménagement durable,
au sein de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et du paysage (DHUP)

Soutenu par

Séquence 1 - Du projet politique au projet urbain : aménager pour mettre en oeuvre sa vision du territoire.

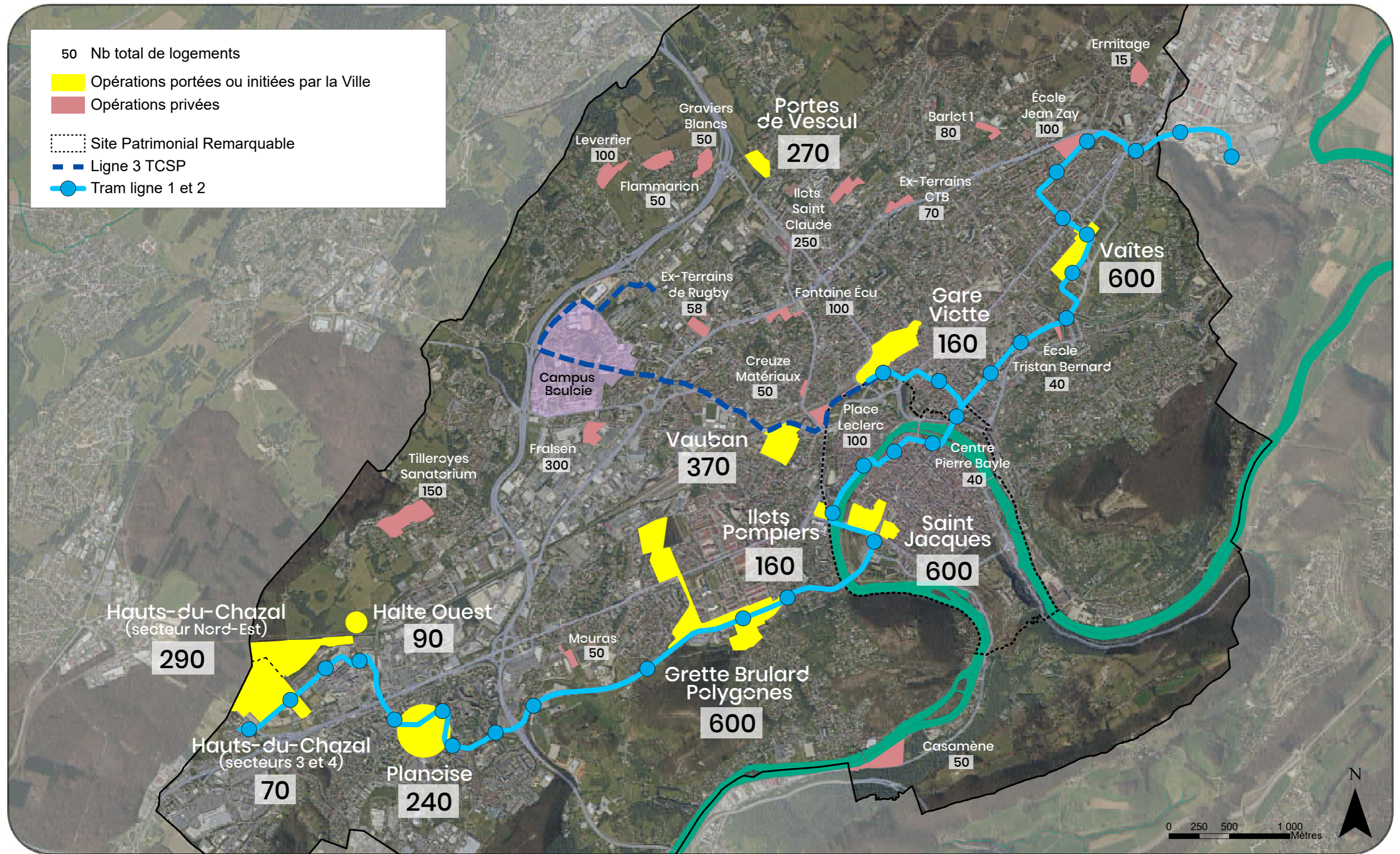
Animé par Olivier CARO, BOC.

Avec les témoignages de :

- Anne VIGNOT, maire de Besançon, présidente de Grand Besançon Métropole ;
- Grégory BERNARD, adjoint au maire de Clermont-Ferrand en charge de l'urbanisme et de l'aménagement ;
- Jacques BREILLAT, maire de Castillon-la-Bataille ;
- Jean-Baptiste MARIE, directeur général, GIP Europe des Projets Architecturaux et Urbains (EPAU).

Soutenu par

Répondre aux besoins en logements de Besançon





CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

**Elus et aménageurs :
osons ensemble le projet urbain**

06 juillet 2023

Soutenu par



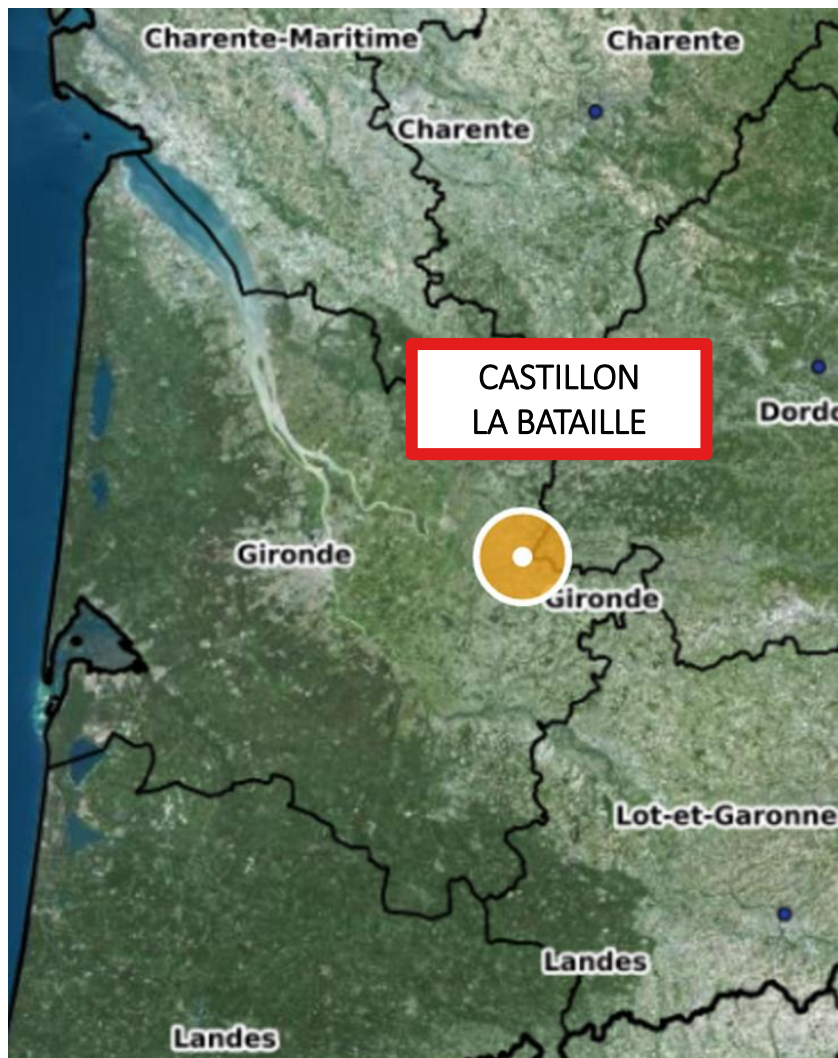
RNA Renouveau de Castillon-la- Bataille

Jeudi 6 juillet 2023
Maison de la Chimie
Paris 7eme



Renouveau de Castillon-la-Bataille

Du projet politique à l'aménagement



Une centralité en situation de fragilité sociale

- 27% taux de chômage; 43% chez les 18-24 ans;
- 25% de bénéficiaires du RSA ;
- 17% de la population non nationale (en lien avec l'activité viticole) ;
- 20% de vacance des logements (fort potentiel de parc privé indigne) ;
- 26% de vacance commerciale ;

Une ville oubliée des politiques publiques

- Pas d'accès à la politique de la ville (aire urbaine de moins de 10 000 hab)
- Pas d'éligibilité à la ZRR
- Hors radar de AMI Revitalisation des centres bourgs
- Pas d'éligibilité au dispositif « Cœur de Ville »

Amorcer une politique partenariale

- Mobilisation des acteurs : collectivités du territoire (Département, Région, Caisse des Dépôts, etc.)
- Lancement d'un diagnostic prospectif et partagé de Castillon-la-Bataille

Renouveau de Castillon-la-Bataille

Du projet politique à l'aménagement

- Un centre marchand relégitimé
- Des commerçants ambassadeurs de leur territoire
- Créer un nouveau récit territorial

Ville active

Ville habitée

- Lutter contre la mal logement
- Encadrer les projets privés
- Adapter l'habitat aux comforts actuels
- Anticiper les nouveaux parcours résidentiels

Renouveau de
Castillon

- Un territoire solidaire à haut niveau de services
- Un territoire de caractère, fier d'une identité plurielle

Ville en
commun

Ville
accueillante

- Inviter à venir en centre-ville
- Allier aménagements urbains et qualité résidentielle
- Vers une ville nature

Chiffres clés

4 axes d'intervention

29 fiches actions

60+ déclinaisons opérationnelles

27 M€ d'investissement à programmer

Renouveau de Castillon-la-Bataille

Du projet politique à l'aménagement



Castillon-la-Bataille

Principes d'intervention

- 1 secteur = 1 programme de travaux / actions
- Réalisation de l'ensemble du programme d'un secteur avant d'en entamer un autre
- 1 secteur en fil rouge du programme

Cœur de Ville : 2022 – 2025

Gare Mobilités : 2022 – 2026

Castrum : 2022 – 2025

Montaigne Perrinot : 2023 – 2026

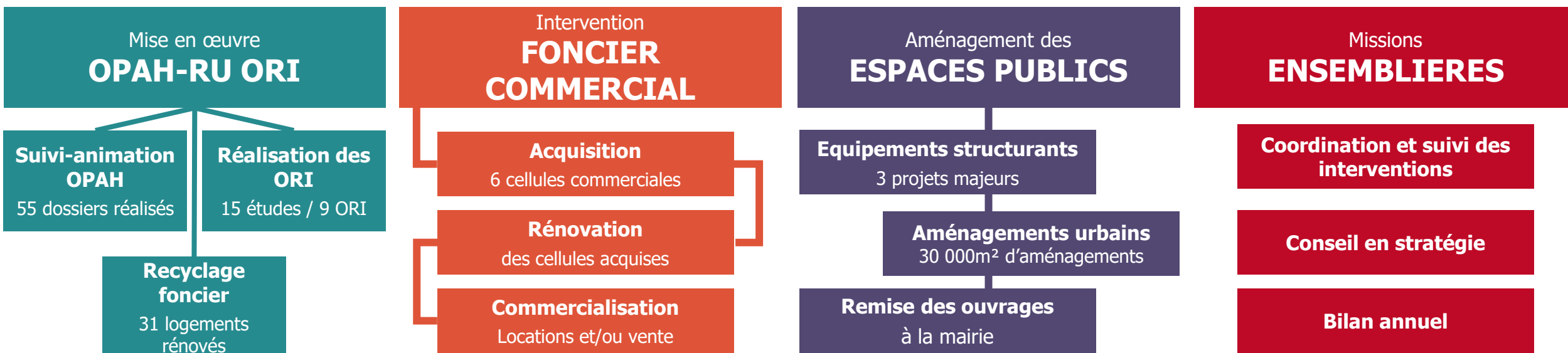
Entrée de Ville : 2023 – 2025

Marine Jean Jaurès : 2026 – 2030

Champ de Foire : 2027 - 2030

Renouveau de Castillon-la-Bataille

Les missions de l'aménageur

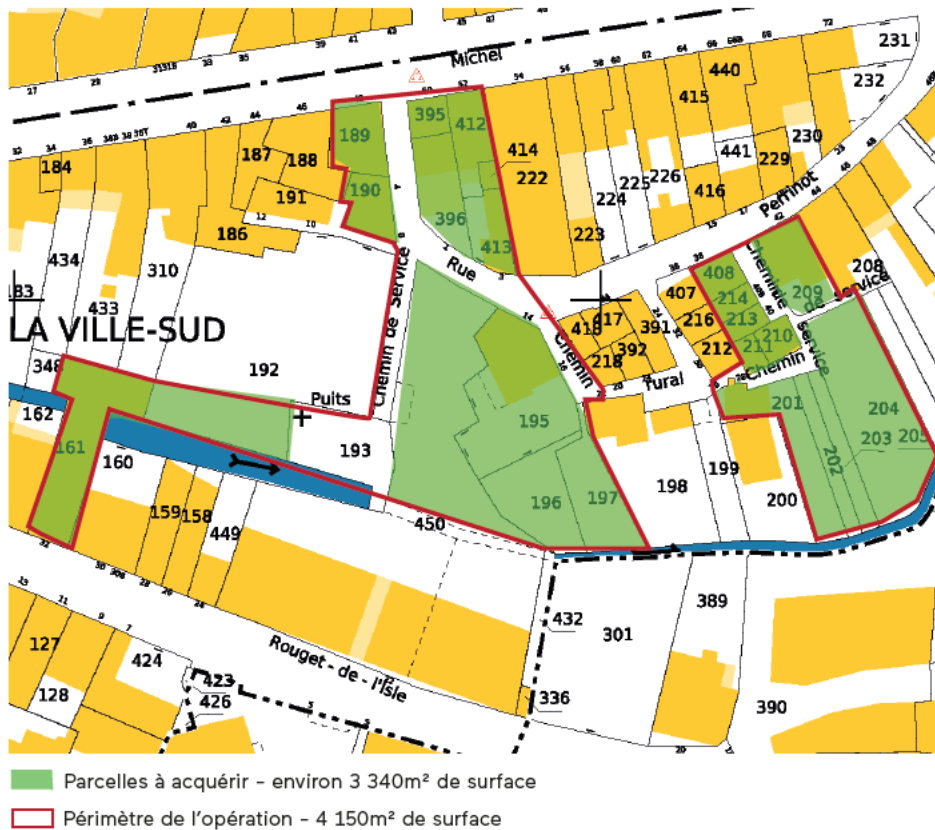


- **L'aménagement, un outil de transformation globale**
 - Passer d'une logique de fonctionnement à une logique de projet, mutation des méthodes de fonctionnement des élus et des services
 - Transversalité des interventions, casser le principe de vase clos des politiques publiques
 - Substitution aux services communaux, apports d'ingénieries supplémentaires et contraction du calendrier d'intervention
 - Irrémédiabilité du projet, ancrage dans le temps
 - Anticipation de la trésorerie

Renouveau de Castillon-la-Bataille






Les missions de l'aménageur

Plan de situation 1/1000e



Plan général des travaux



-  Emprise de l'opération
-  Démolition/ réhabilitation de logements
-  Emprise des espaces libres (placette, jardin de proximité, venelle)
-  Stationnement à créer
-  Liaison piétonne à créer



Renouveau de Castillon-la-Bataille

Absence d'aménagement



Une gouvernance non réunie

Des conditions budgétaires non réunies

Une expertises insuffisante

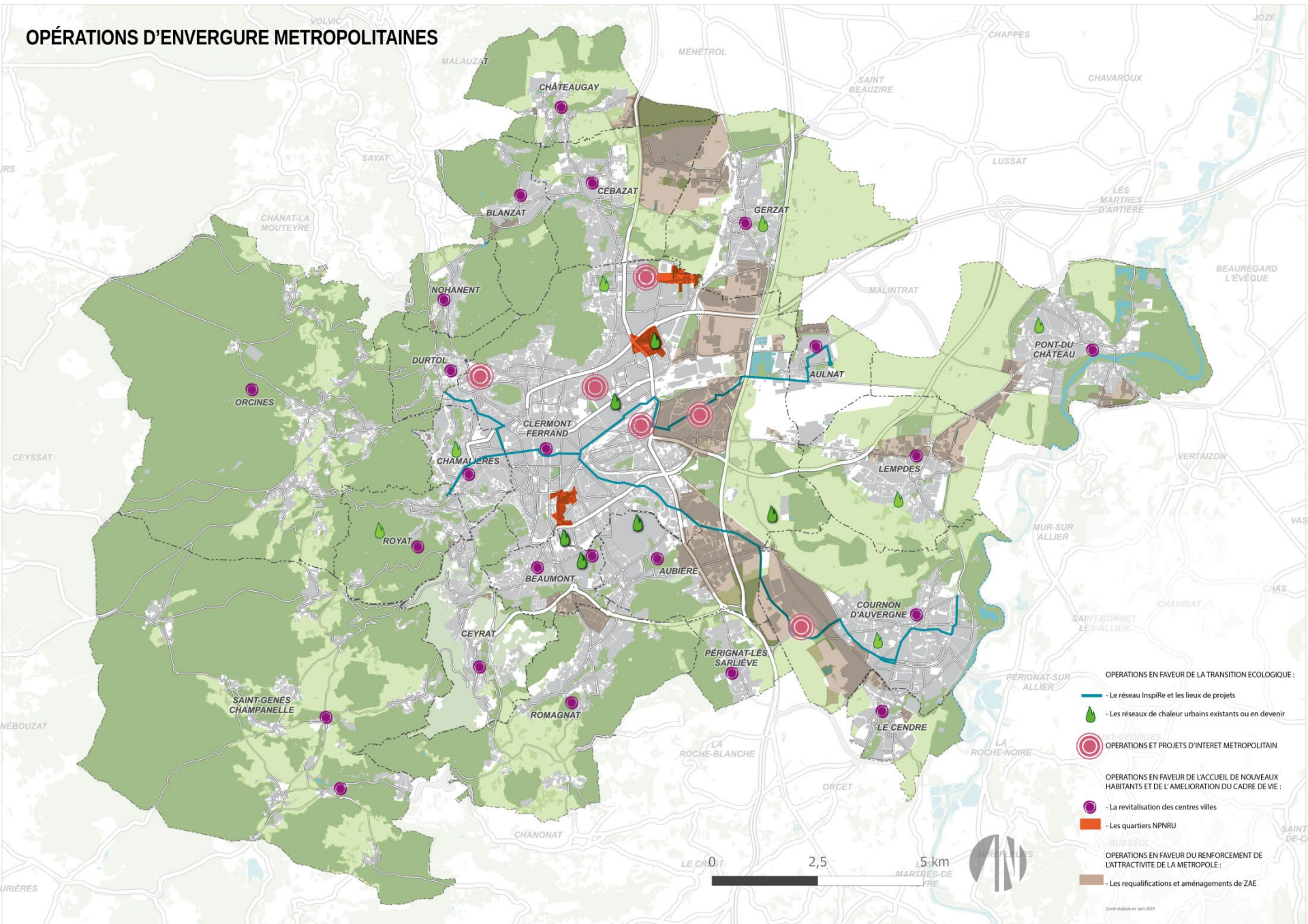
RENCONTRE
NATIONALE
des **AMÉNAGEURS**

6 juillet 2023

Grégory BERNARD

Adjoint à l'Urbanisme de Clermont-Ferrand,
Président de l'Agence d'urbanisme Clermont Massif Central,
Conseiller métropolitain.

OPÉRATIONS D'ENVERGURE METROPOLITAINES



BAMBA

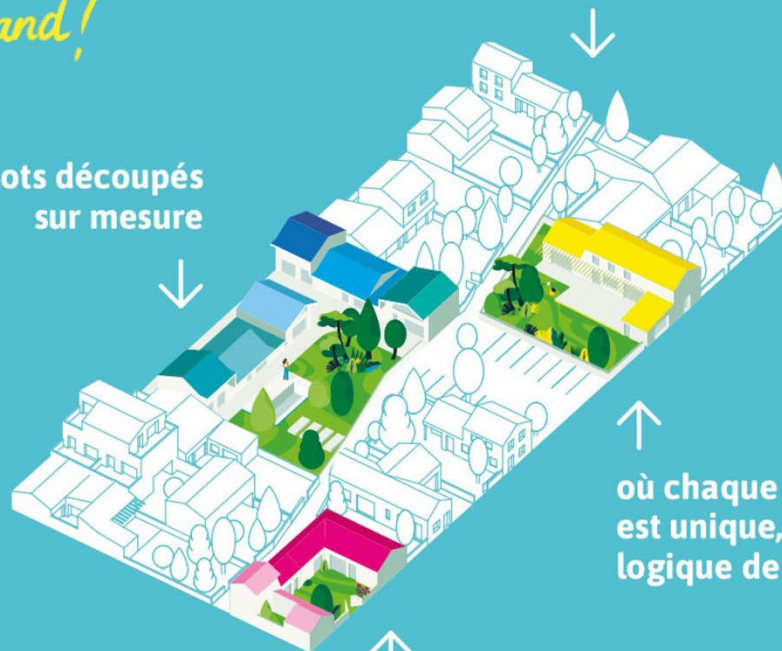
MON TERRAIN À BÂTIR

à Clermont-Ferrand!

Une opération
d'aménagement
qui propose...

des lots découpés
sur mesure

des lots libres
de constructeur



où chaque maison
est unique, dans une
logique de mixité

un accompagnement architectural,
technique et paysager

SAINT-JEAN

QUARTIER VIVANT

ZAC

LES 40 HA DU TRIANGLE SAINT-JEAN
AU DÉMARRAGE DES RÉFLEXIONS URBAINES
(2000)

LE PLAN GUIDE SAINT-JEAN
CARTA REICHEN ROBERT & ASS - AFP - SETEC
(V3 - 2023)

SAINT-JEAN

QUARTIER VIVANT



**CIBLES
SOCIALES
& SOCIÉTALES**



**CIBLES
ÉCONOMIE
& EMPLOI**



**CIBLES
EDUCATIVES
& SPORTIVES**



**CIBLES
BIEN ÊTRE
& SANTÉ**



**CIBLES
ENVIRONNEMENTALES
& PAYSAGÈRES**



**CIBLES
ARCHITECTURALES
& URBAINES**



**CIBLES
MOBILITÉS
DURABLES**

ZAC

Objectifs du projet Saint-Jean

S'inscrivant dans un **objectif général de régénération urbaine et environnementale** de ce quartier de friches industrielles en dépréciation, la Ville de Clermont-Ferrand et Clermont Auvergne Métropole souhaitent, sur le quartier Saint-Jean, « **refaire la ville sur la ville et la nature sur la ville** ».

Pour atteindre cet objectif général, le projet urbain et environnementale du triangle Saint-Jean s'appuie sur les cibles suivantes :

▪ Cibles Sociales & Sociétales :

- Renforcer la mixité des fonctions : habitat, bureaux, commerces, services, équipements publics, industrie ;
- Proposer une offre de logements répondant aux besoins des habitants de Clermont-Ferrand et de la Métropole en accord avec le PLH : typologies majoritairement supérieures au T3, espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses) et collectifs (toitures partagées) ;
- Développer la mixité sociale dans l'habitat : locatif social, accession sociale, accession abordable/maîtrisée, accession libre ;
- Favoriser les projets co-construits : opération d'habitat participatif, chantiers d'espaces publics participatifs ;
- Proposer des espaces publics conçus et programmés pour le plus grand nombre : enfants, adultes, seniors, hommes, femmes, personnes à mobilités réduites...

▪ Cibles Education & Sport & Loisirs :

- Accueillir un établissement d'enseignement secondaire : Lycée des Métiers Gergovie et ses 1000 élèves (en service depuis sept. 2022) ;
- Accueillir un équipement sportif rayonnant : le Centre Sportif Edith Taveret avec 1500 places en tribunes (mise en service en sept. 2023) ;
- Proposer une offre d'enseignement primaire pour accueillir une école maternelle et primaire répondant aux besoins des nouveaux habitants ;
- Proposer des espaces de plein air permettant des pratiques de loisirs pour toutes et tous.

▪ Cibles Environnement & Paysage :

- Intégrer le projet dans une réflexion de développement durable et l'inscrire dans la démarche globale de la Ville de Clermont-Ferrand et de Clermont Auvergne Métropole
- Proposer une trame verte d'espaces publics d'au moins 20% sur l'ensemble du triangle (au moins 8 ha) : un parc central au cœur du quartier, un parc linéaire le long des voies ferrées, et des rues jardinées et plantées ;
- Proposer une organisation urbaine intense limitant en contrepartie le phénomène d'étalement urbain sur les périphéries de la métropole et la consommation des terres naturelles et agricoles ;
- Réduire l'impact Carbone des constructions et favoriser l'utilisation de matériaux recyclés ;
- Proposer des bâtiments efficaces d'un point de vue thermique et énergétique ;
- Respecter autant que possible le terrain naturel dans l'aménagement des espaces publics et la construction des ensembles immobiliers en tenant compte du caractère pollué des sols.

▪ Cibles Architecture & Urbanisme :

- Mettre en œuvre le projet à travers un plan guide dynamique et évolutif
- Améliorer le cadre de vie des habitants en créant de nouveaux axes de déplacements (rues, mails doux), en requalifiant les rues existantes et en aménageant des parcs et squares ;
- Réduire la place de l'automobile dans l'espace public (limitation du stationnement de surface) et développement de l'offre des transports collectifs en coordination avec le projet inspiRe ;
- Améliorer les continuités urbaines avec les quartiers environnants : création de pistes cyclables connectées au schéma cyclable métropolitain, création de voiries et carrefours améliorant la connexion au quartier du Brézet à l'Est, étude d'un franchissement des voies ferrées au Nord pour relier Saint-Jean au quartier Estaing et son CHU ;
- Améliorer la connectivité du quartier avec les destinations métropolitaines : aménagement de la ligne B inspiRe pour rejoindre rapidement l'hypercentre, l'aéroport...

▪ Cibles Santé & Bien-être :

- Encourager l'exercice physique des habitants et usagers en proposant des espaces verts agréables (publics et privés : parcs, cœurs verts des immeubles), des infrastructures piétonnes et cycles (trottoirs, mails, pistes vélo) et des équipements de pratiques sportives (centre sportif) ;
- Proposer un habitat dans un environnement aux contraintes de pollution de l'air et sonores améliorées : réduction des voies de circulations automobiles et arrivée du Bus Electrique à Haut Niveau de Service Ligne B Inspire sur le Bd Saint-Jean

▪ Cibles Economie et Emploi :

- Préserver des activités industrielles au sein du quartier : maintien sur site et modernisation du site de l'entreprise ACC-M ;
- Accueillir de nouvelles activités économiques en constituant un adressage tertiaire le long du boulevard Saint-Jean, au contact de la ligne B inspiRe et en reconstituant un tissu tertiaire et/ou productif entre les voies ferrées et la rue du Pré-la-Reine ;
- Proposer un socle actif de commerces et services sur le boulevard Saint-Jean répondant aux besoins des 1 500 logements envisagés sur la ZAC



CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

**Elus et aménageurs :
osons ensemble le projet urbain**

06 juillet 2023

Soutenu par





CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

**Elus et aménageurs :
osons ensemble le projet urbain**

06 juillet 2023

Soutenu par



Séquence 2 - Du projet urbain à sa mise en œuvre : trouver des solutions financières et techniques, avec l'aménageur.

Animé par Bernard BLETTON, directeur général, SEDIA – Territoire 25.

Avec les témoignages de :

- Roch BRANCOUR, adjoint au maire d'Angers chargé de l'urbanisme et du logement ;
- en duo avec Michel BALLARINI, directeur général, Alter ;
- Roger LITAUDON, maire de Varennes-sur-Allier ;
- en duo avec Marie-Laure CHAZELLE, directrice exécutive, SPL 277 ;
- Michel-François DELANNOY, Banque des Territoires.

Soutenu par

 UN TERRITOIRE
EN MOUVEMENT

Réseau National des Aménageurs

Le 6 juillet 2023

Elus et aménageurs : osons ensemble

ANGERS SAINT SERGE ET GASTON BIRGÉ

 alter
anjou loire territoire

 angers Loire
métropole
communauté urbaine

 Angers

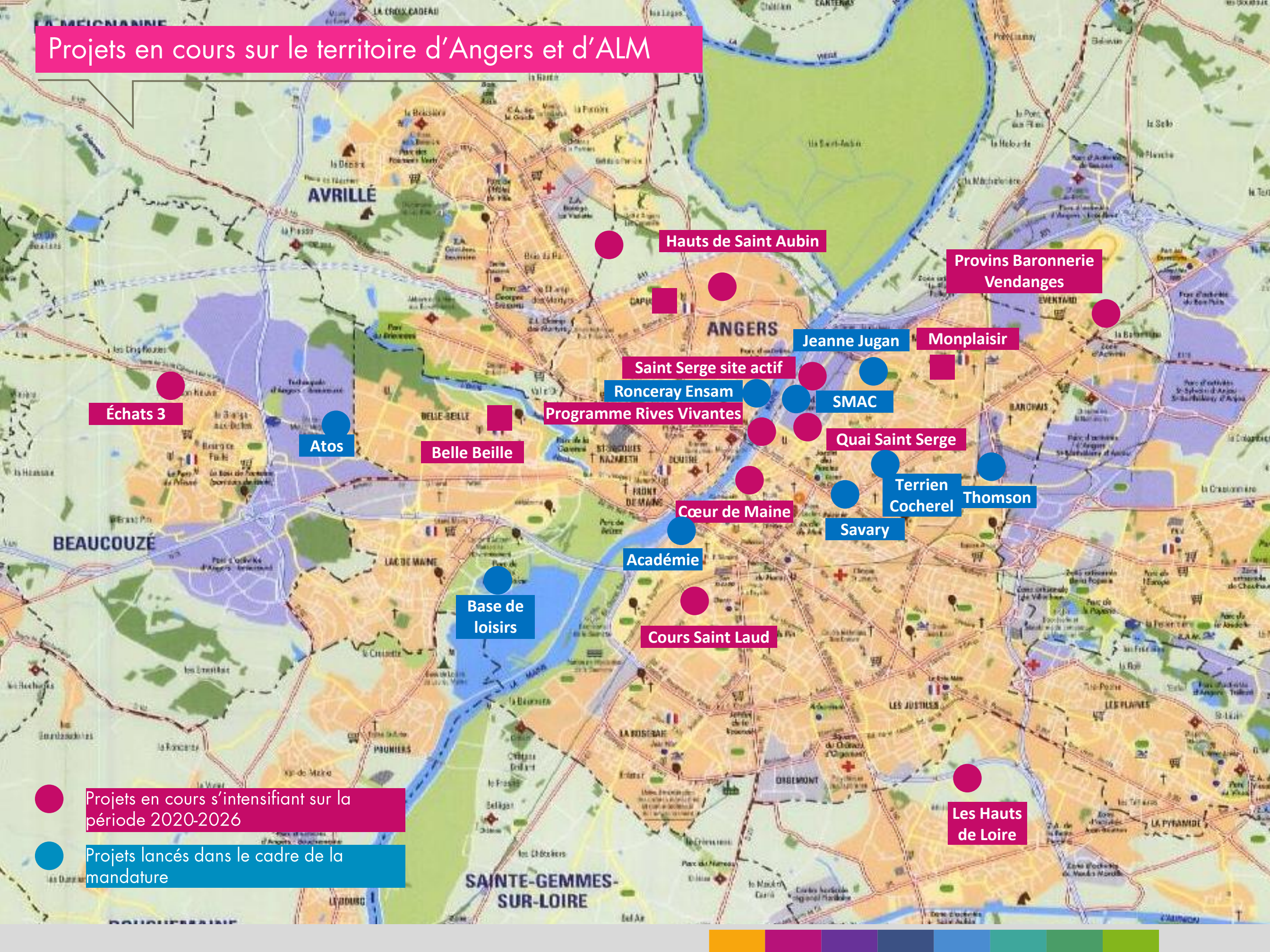
Pôle Santé
BEAUSSIER

Pôle Santé
BEAUSSIER
Chirurgie dentaire
Généraliste
Gynécologie-obstétrique
Omnipraticien
Pédiatrie
Pharmacie
Radiologie
Soins infirmiers

A travers l'ensemble des projets lancés dans le cadre des différentes opérations d'aménagement, de grandes idées forces se font jour :

- **Donner une véritable colonne vertébrale à la ville en facilitant les déplacements de tous les angevins** avec la livraison des lignes B et C du Tramway, la mise en place du plan Vélo et des boucles vertes ;
- **Accroître le rayonnement économique** de la ville en la dotant de deux quartiers d'affaires (Cours Saint Laud, Quai Saint Serge et Faubourg actif) ;
- **Offrir un cadre de vie toujours plus qualitatif en faisant de la Maine, un atout pour la ville ;**
- **Restructurer les anciens quartiers existants afin de les inclure dans la dynamique de développement de la ville (Belle-Beille, Monplaisir, Savary) ;**
- **Poursuivre un développement harmonieux et équilibré** de l'ensemble des grandes opérations d'aménagement pour pouvoir accueillir les logements de demain (Hauts de Saint Aubin, Porte Est d'Angers...) ;
- **Développer les atouts culturels, touristiques et patrimoniaux de la ville** (Médiathèque Toussaint, Scènes de Musiques Actuelles, Abbaye du Ronceray, Places Académie et Kennedy...) ;
- **Confirmer notre engagement dans la transition environnementale** (Réseaux de chaleur Rive droite, Centrale solaire de Marcé, Ombrières et Toitures photovoltaïques...)
- **Reconstruire et développer la ville sur la ville** (Thomson, Jeanne Jugan, Hauts de Patton, Terrien Cocherel, Saint Serge Actif, Louis Gain...) ;

Projets en cours sur le territoire d'Angers et d'ALM



Échats 3

Atos

Belle Beille

Base de loisirs

Programme Rives Vivantes

Ronceray Ensam

Académie

Cours Saint Laud

Hauts de Saint Aubin

Saint Serge site actif

Cœur de Maine

Jeanne Jugan

SMAC

Quai Saint Serge

Savary

Terrien Cocherel

Monplaisir

Provins Baronnerie Vendanges

Les Hauts de Loire

Projets en cours s'intensifiant sur la période 2020-2026

Projets lancés dans le cadre de la mandature

La relation Ville-Aménageur

Une relation complète, quotidienne et durable



Une structure 360 capable d'apporter les réponses les plus complètes possibles





Deux exemples de restructuration urbaine
complexe
Saint Serge



ANGERS SAINT SERGE

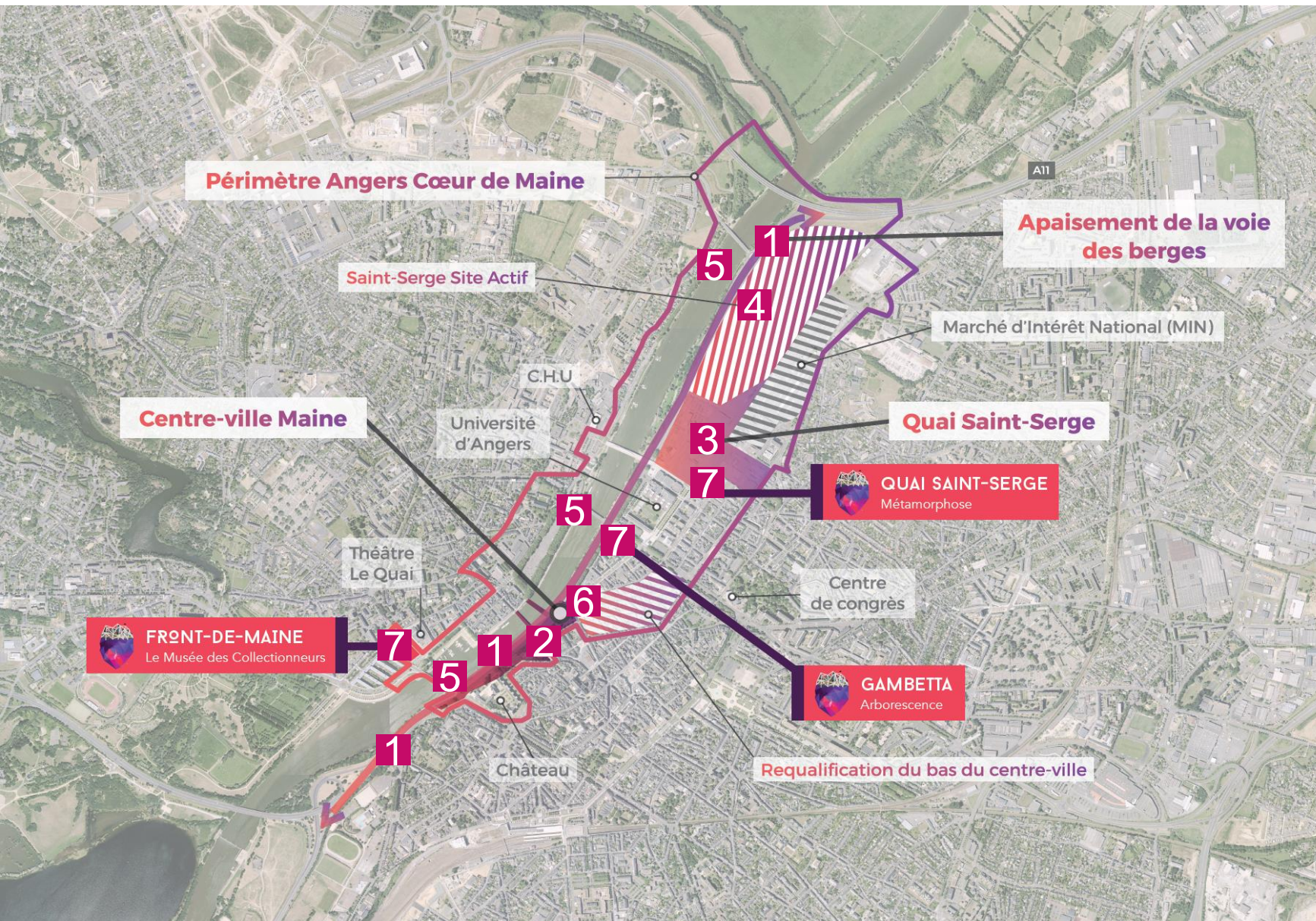
Idée force : Renforcer le centre de l'agglomération, renouer avec la rivière et muter l'ancienne zone d'activités

Où en est-on ?

Secteur dit Centre-ville Maine (couverture voie des berges, allée Jean Turc) en voie d'achèvement

Immeubles Imagine Angers en cours de construction **7**

Halles Cœur de Maine livrées **6**





ZAC QUAI
SAINT SERGE

15 ha

MARCHE D'INTERET
NATIONAL

25 ha

ZAC SAINT SERGE
FAUBOURG ACTIF

30 ha

QUAI SAINT SERGE

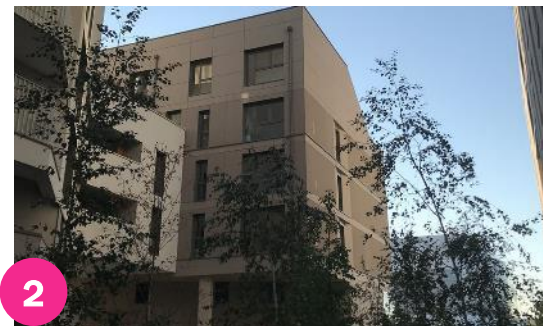
Où en est-on ?

763 logements en construction
+ 27 000 m² de surface de plancher
d'activités

Site Enedis acquis et études engagées
pour sa restructuration



Métamorphose – en chantier –
La F@brique de l'entreprise et de l'innovation
(CCI, ALDEV, MCTE) / Tiers lieu et espace de
coworking dédié à l'économie locale
École supérieure / Restaurant / Salle d'escalade
/ Fitness et aquafitness / Conciergerie 3.0 /
Résidence coliving de 70 logements / « Roof
Stadium » / Serre tropicale.



S2 Angers Loire habitat – Livré–
170 logements étudiants, 30 logements
sociaux, 14 logements pour sportifs de
haut niveau, 3 450 m² de bureaux



A3 et A5 Linkcity – en études Bureaux, pôle de
santé, pôle d'artisanat et de culture, restauration,
parc de stationnement de 450 places



S3 Bouygues Immobilier – en chantier –
294 logements étudiants, 600 m² de
commerces



S6 Eiffage Immobilier – en chantier –
130 logements étudiants, 2 825 m² de bureaux,
2 609 m² pour logements Cocoon'âge

Avant 2014

QUAI SAINT SERGE



Aujourd'hui

QUAI SAINT SERGE



Demain

QUAI SAINT SERGE





Thomson / Gaston Birgé

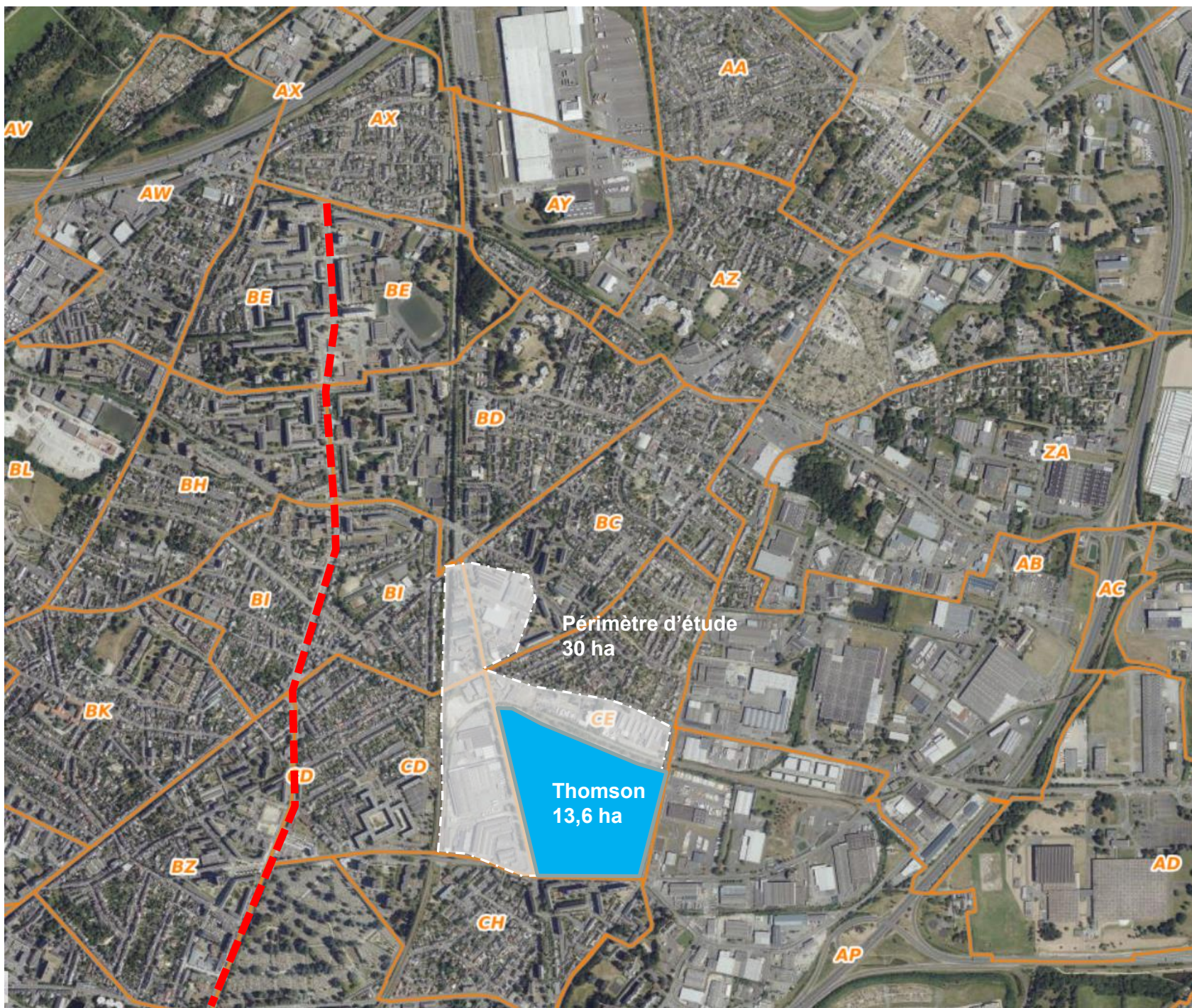


THOMSON

Idée force : Une opportunité pour inventer un nouveau quartier au cœur de la Ville

Les chiffres clés

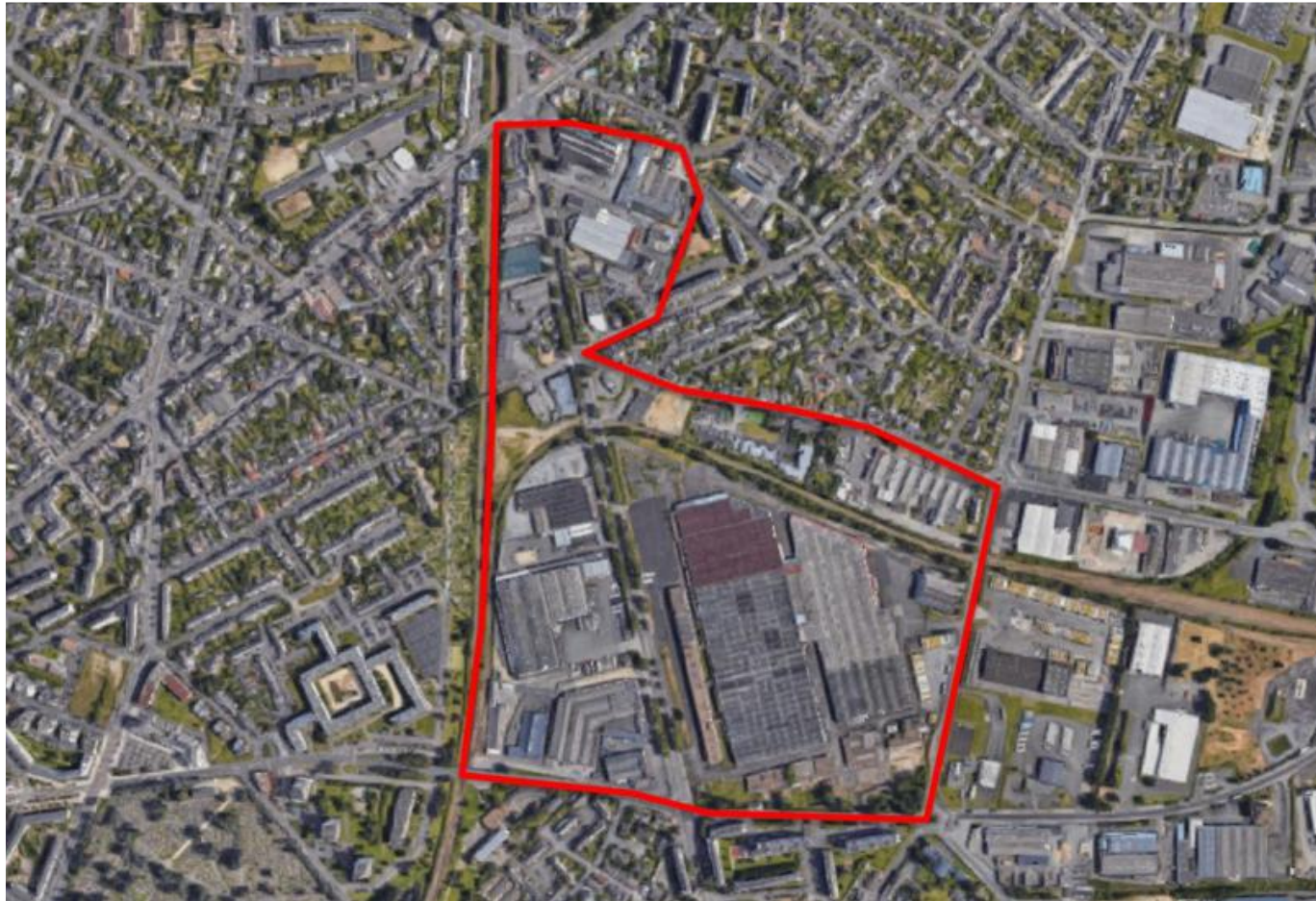
- 30 ha de surface imperméabilisée dont 13,6 ha pour la friche Thomson
- Renouvellement urbain à 2 km à l'Est du centre-ville d'Angers, à 500 m des arrêts du tram



Le site Thomson constitue une immense friche (70 000 m² de bâtiments abandonnés sur un site de 13,6 ha) en plein cœur de l'agglomération

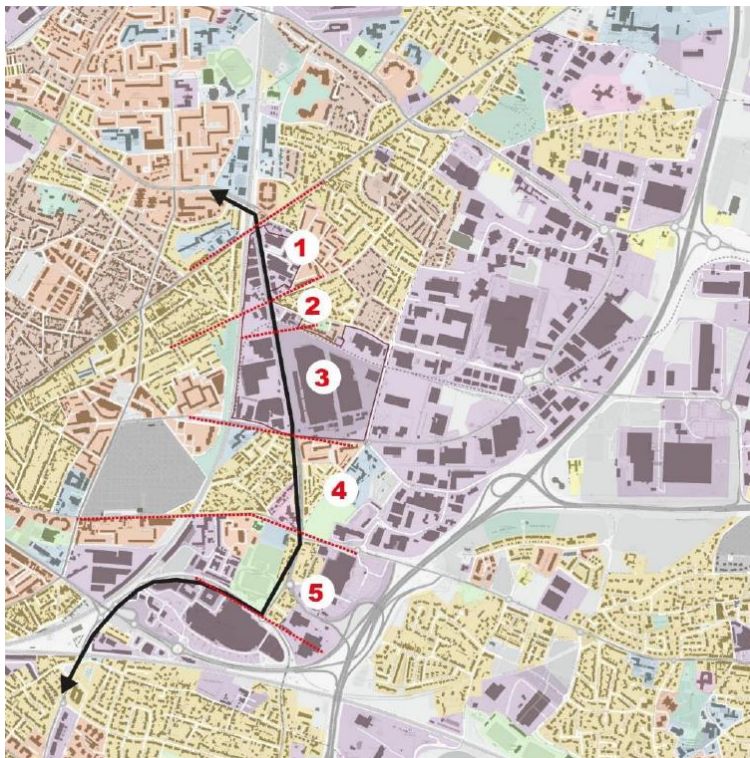







Un mandat d'études globales et une convention d'actions foncières pour préparer une concession d'aménagement

- Permet à ALTER de substituer à ALM pour l'acquisition Thomson et/ou tout autre acquisition qui devrait intervenir (sans attendre la fin des études de faisabilité)
- Permet la mise en œuvre de la procédure de Tiers Demandeur
- Permet la prise en charge des études (éventuellement les travaux de dépollution selon montants)
- Permet de gérer les biens (location, gardiennage, frais d'entretien...)
- Durée maximum de portage : 10 ans





Cycle 2022 -2023
Osez l'Aménagement
5^{ème} journée
Elus et aménageurs :
osons ensemble le projet urbain !



Crédit photo URBASOLAR - ADIWATT

Maison de la chimie - Paris 7^{ème}
le 6 juillet 2023

Exemple d'aménagements à Varennes-sur-Allier



Intervention de



Roger Litaudon,

Maire de Varennes-sur-Allier

Président de la Communauté de
Communes Entr'Allier Besbre et Loire

PDG de la SPL277

VP Conseil Départemental de l'Allier

Marie-Laure Chazelle

Directrice exécutive SPL277



Varennnes-sur-Allier

Commune rurale au cœur du bourbonnais

3 642 habitants - 2 410 hectares

Une base militaire de 31 hectares

Ouverte en 1939

fermée fin 2015

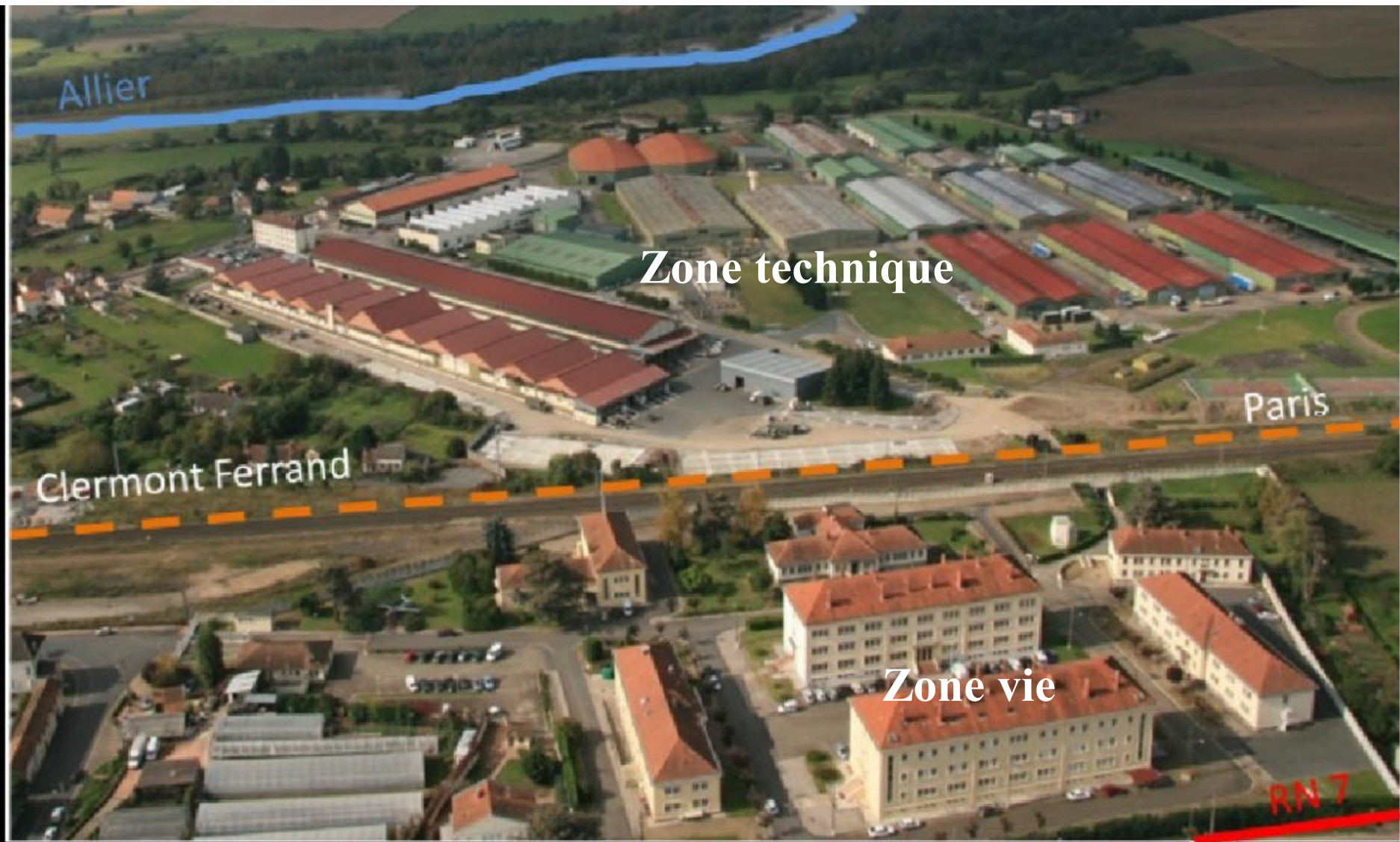




Plusieurs friches/espaces à réhabiliter



Détachement Air 277 : 31 hectares - 88 000 m² bâtis



Le Contrat de Redynamisation de Site de Défense

- Suite à la fermeture de la base militaire DA277, fin 2015, le territoire de Varennes-sur-Allier bénéficie de la mise en œuvre d'un **Contrat de Redynamisation de Site de Défense (CRSD)**
 - Un plan d'actions représentant 25 M€ de dépenses et d'investissements.
 - Des aides publiques accessibles : 5,5 M€ d'aides de l'Etat (FNADT et FRED)
 - Un contrat signé en avril 2016 pour une durée de 4 ans (+ 2 ans → avril 2022)
- **Objectifs** : relancer l'activité économique et recréer des emplois pérennes sur le site et sur l'ensemble du territoire : objectif 350 emplois
- **Création d'une Société Publique Locale (en 11/2015), la SPL277 (50 % Commune et 50 % Communauté de Communes) aménageur-exploitant du site, chargé de la mise en œuvre du contrat de redynamisation**

Des partenaires / financeurs



1^{ère} phase : aménagement de la zone technique devenue l'EcoCentre : 2016-2022 : 17 M€



Travaux de transformation du bâtiment de commandement en hôtel d'entreprises tertiaires

- 1000 m² de bureaux rénovés
- 3 niveaux - 40 bureaux
- 8 entreprises locataires



Avant



Après

Travaux de transformation d'un bâtiment logistique



Avant

5400 m² rénovés en lien avec les besoins des entreprises locataires



Après

Bilan 1^{ère} phase : 2016-2022

+ de 30 entreprises installées

Taux remplissage : ~90 %

200 emplois

Une centrale photovoltaïque en toiture : 30 000 m²

= Site à énergie positive

Pas de friche

Des locaux et un site revalorisés

Réhabilitation de l'ancienne maison des frères maristes : transformation en résidence senior : 3,5 M€

1^{ère} phase :

20 logements entièrement rénovés à destination des seniors

Budget : 3,5 M€



Réhabilitation de l'ancienne Friches de l'usine Moreux

8500 m² de bâtiments industriels rénovés en hangars de stockage

Budget : 1,5 M€

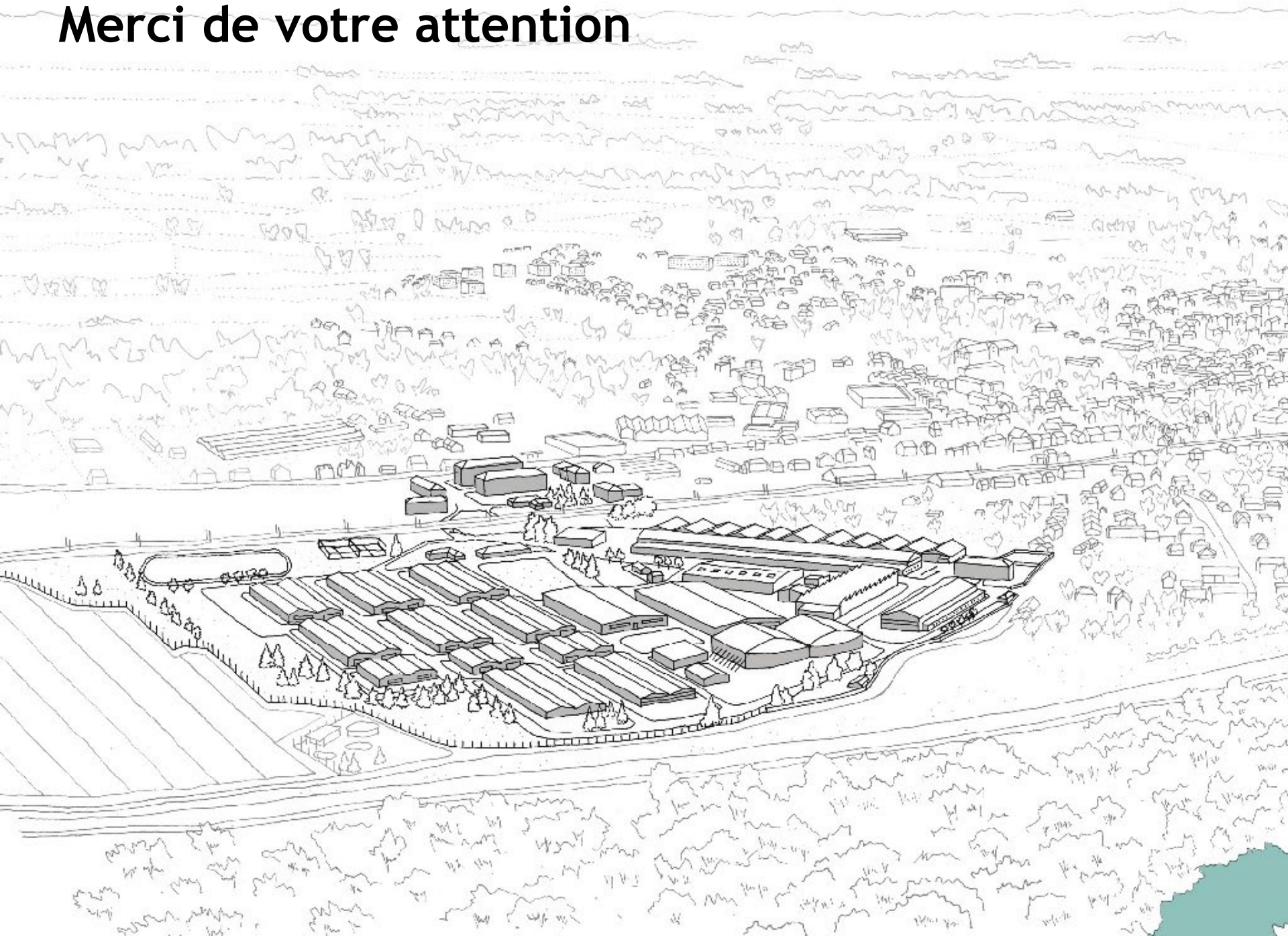


2^{ème} phase : aménagement de la base vie - 2023-2027 : 15 à 20 M€



- Une cuisine centrale
- Un théâtre
- Des hébergements touristiques et sociaux
- Un pole associatif

Merci de votre attention





CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

**Elus et aménageurs :
osons ensemble le projet urbain**

06 juillet 2023

Soutenu par





CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

**Elus et aménageurs :
osons ensemble le projet urbain**

06 juillet 2023

Soutenu par



**Intervention de Thierry REPENTIN,
Maire de Chambéry et représentant de
l'Association des Maires de France et des Présidents d'Intercommunalité**

Soutenu par



CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

**Elus et aménageurs :
osons ensemble le projet urbain**

06 juillet 2023

Soutenu par

