



Etude sur le potentiel de réhabilitation des friches du Santerre Haute Somme - Trait Vert

Document final - Juin 2015



Cette étude est cofinancée par l'Union Européenne
L'Europe s'engage en Picardie avec le Fonds Européen
de développement régional

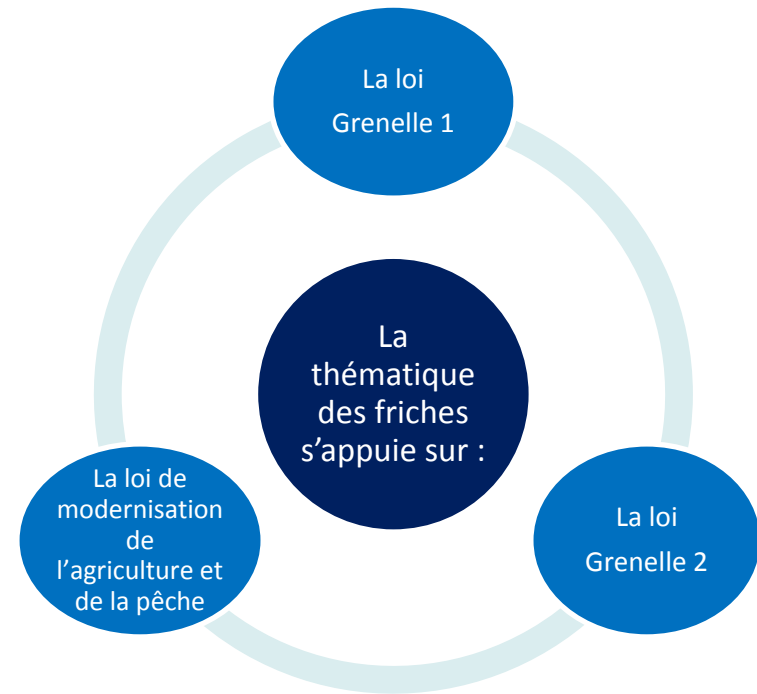
▣ Présentation de l'étude et de la démarche menée

Rappel des enjeux et présentation des projets par site :

- ▣ • Combles : site de l'ancienne gendarmerie,
- ▣ • Rosières-en-Santerre : site « Maréchal »,
- ▣ • Montdidier : site « RFF »,
- ▣ • Muille -Villette : site du Moulin,
- ▣ • Péronne : site « Mohair ».

Présentation de la démarche menée

Phases d'étude



La friche est définie comme « *espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités (industrielles, commerciales, ferroviaires, militaire, agricole, habitat...) désormais vacant depuis plus de deux ans voire largement sous-utilisé, de plus de 300m²* ».

De mars à juillet 2013 : PHASE 1 de l'étude :

- Recensement des friches d'activités dans le périmètre d'études,
- Compléments à la base de données réalisée par la DREAL en 2007,
- Mai et juin 2013 : entretiens avec les EPCI pour prendre en compte leurs attentes et recueillir leurs besoins.

Cette première phase a permis de valider un certain nombre de sites à enjeux, et d'en retenir 5 pour les phases suivantes.

De août à novembre 2014 : PHASE 2 de l'étude :

- Elaboration de fiches descriptives

Cette deuxième phase a permis de définir les enjeux d'aménagement et de requalification environnementale de chacun des sites retenus.

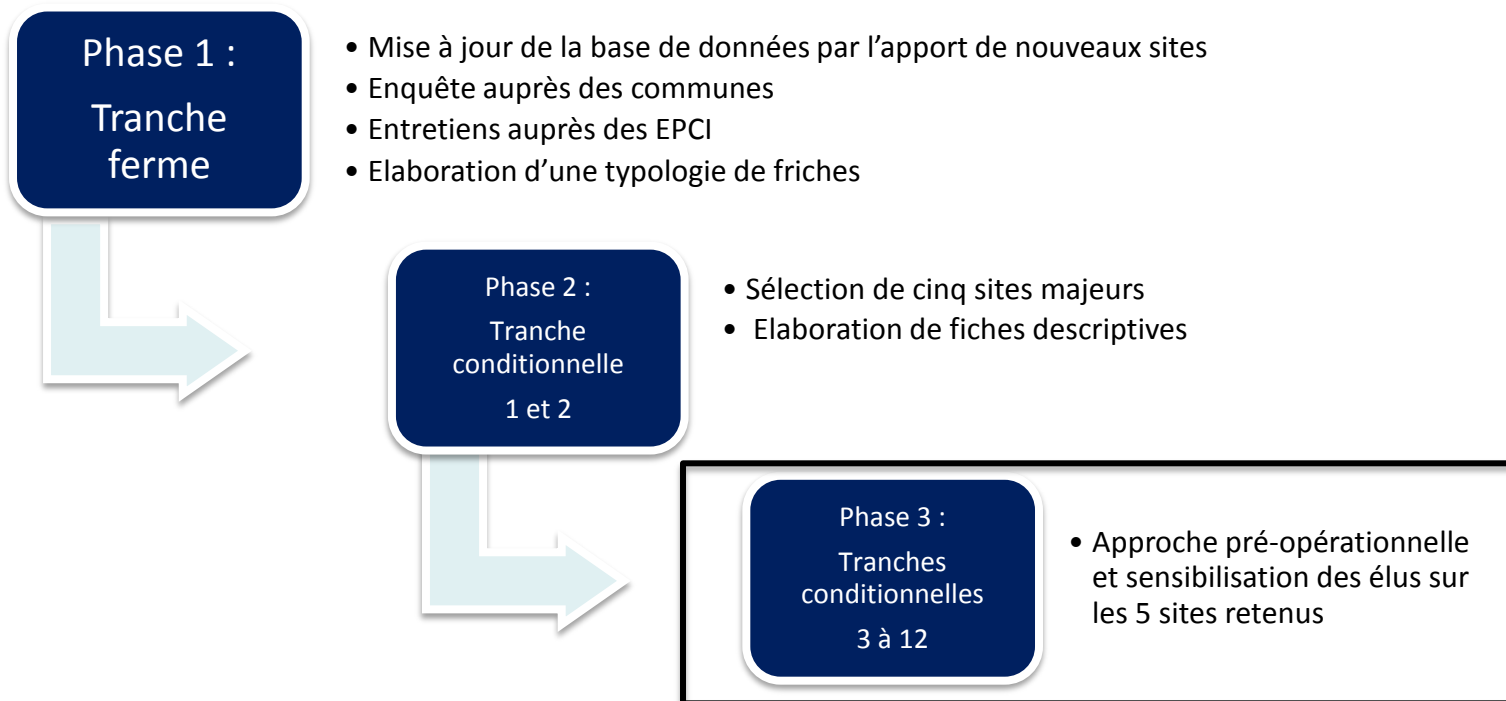


De février à mai 2015 : PHASE 3 de l'étude :

- Approche pré-opérationnelle et sensibilisation des élus.

Cette troisième phase doit permettre d'aboutir pour chacun des sites à la formalisation d'esquisses de projet et la définition des modalités de mise en œuvre. Cette phase prévoit un temps de concertation avec les élus concernés.

Synopsis



Contextualisation de l'étude

Le choix des 5 sites retenus

Le choix des 5 sites de friches s'est opéré sur la base d'une évaluation des 48 friches recensées sur le territoire Santerre /Haute-Somme en croisant 2 grands critères dans le cadre de la phase 1 de l'étude:

▪ LECTURE DU CRITERE « POSITIONNEMENT URBAIN »

Les différents sites ont été localisés sur une base de travail géographique et mis en situation à l'échelle du Pays au moyen d'une cartographie thématique :

- l'accessibilité, la desserte, la proximité des gares et échangeurs d'autoroutes (réalisation d'isochrones),
- les pôles d'emploi et la densité d'emploi,
- les dynamiques économiques et du logement (état du marché),
- l'environnement, les sites protégés, la mise en œuvre de la trame verte et trame bleue,
- les polarités d'équipements, de services et de commerce .

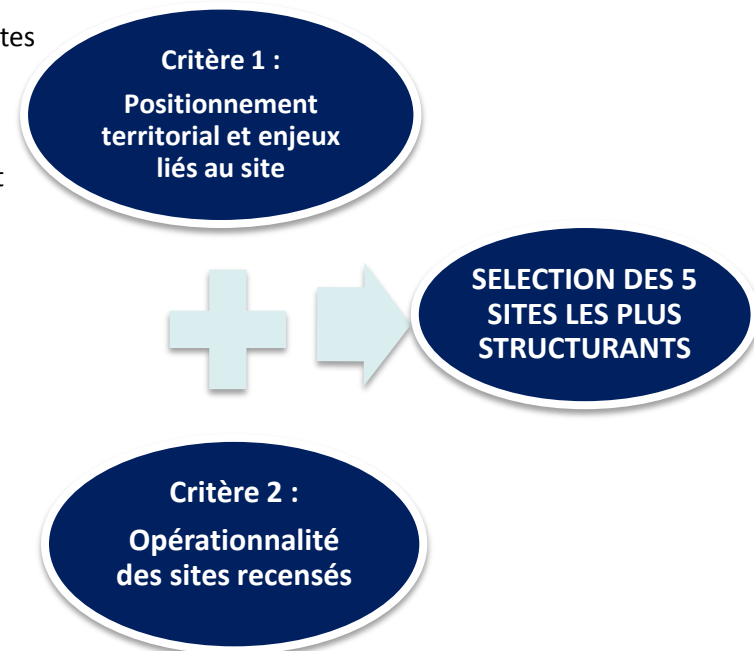
Des enjeux ont été dégagés et hiérarchisés pour mettre en perspective le potentiel urbain de chaque friche :

- **Enjeux structurant d'aménagement de cœur de ville,**
- **Enjeux liés au développement résidentiel,**
- **Enjeux liés au développement économique,**
- **Enjeux environnementaux,**
- **Enjeux liés au développement d'équipements ou infrastructures.**

▪ LECTURE DU CRITERE « OPERATIONNALITE »

Les éléments pris en compte sont :

- La présence et type de pollution,
- La « résilience » : selon la présence de bâti dégradé, infrastructures à démonter...,
- Le contexte réglementaire : document d'urbanisme de la commune,
- Les conditions d'accessibilité et de desserte rapprochée à l'échelle de la parcelle.





Contextualisation de l'étude

Le choix des 5 sites retenus

les 5 sites sont des friches dites à **'Enjeux structurants d'aménagement de cœur de ville'**

La phase 2 de l'étude a précisé les caractéristiques des sites :

Environnement

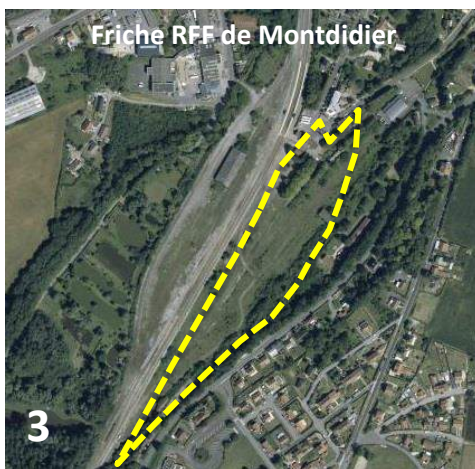
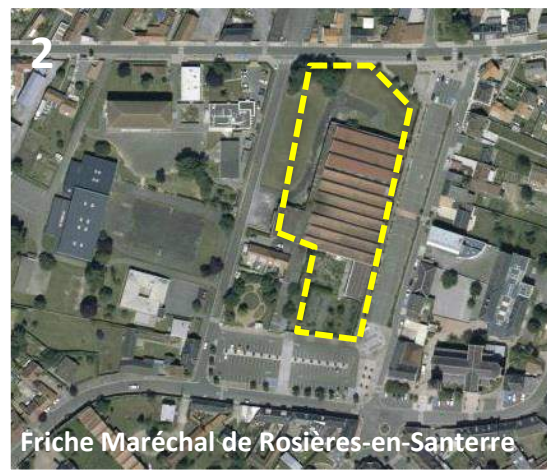
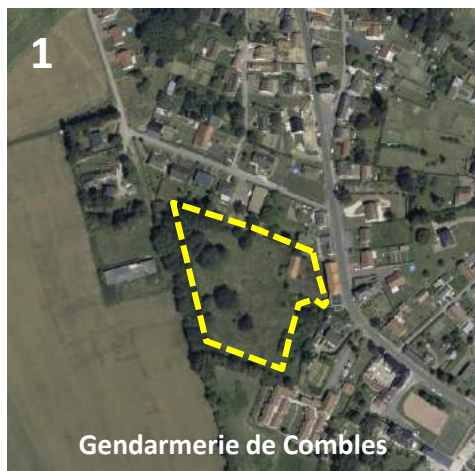
- Friches localisées en cœur de tissu urbain,
- Présence de réseaux en capacité,
- Pollution résiduelle limitée et conciliable
- Surfaces mutables formant un potentiel foncier important.

Insertion urbaine

- Proximité d'axes de transports,
- Accessibilité aisée.

Potentiel pour répondre aux enjeux d'aménagement

- Redynamiser les polarités en place et renforcer les fonctions centrales,
- Favoriser la mixité des fonctions,
- Mettre en place un 'effet levier' de redynamisation et de requalification du tissu urbain existant.



Contextualisation de l'étude

Les 5 sites retenus

Positionnement des sites retenus au regard des enjeux du territoire Santerre Haute-Somme Trait-Vert :

→ Enjeux liés au renforcement et la valorisation des pôles gare dans le cadre de la politique régionale de mobilité de la Picardie

C : Site du Moulin à Muille-Villette

E : Friche RFF de Montdidier

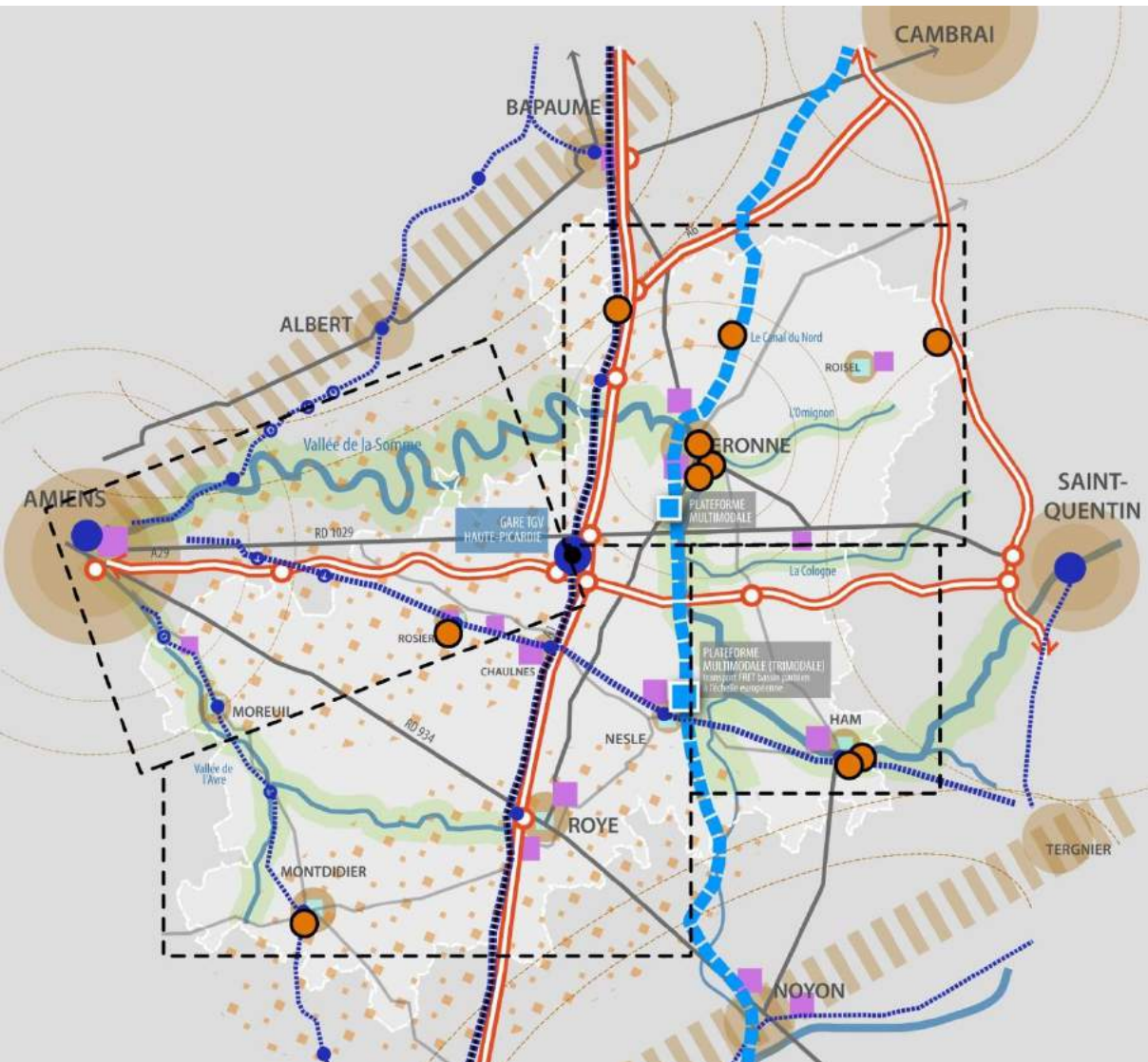
→ Enjeux de renforcement des cœurs de bourg et des équipements existants

A : Gendarmerie de Combles

D : Friche Maréchal de Rosières-en-Santerre

→ Enjeux de reconquête urbaine dans le cadre de la redynamisation d'un pôle urbain central

B : Fiches RFF et Mohair de Péronne



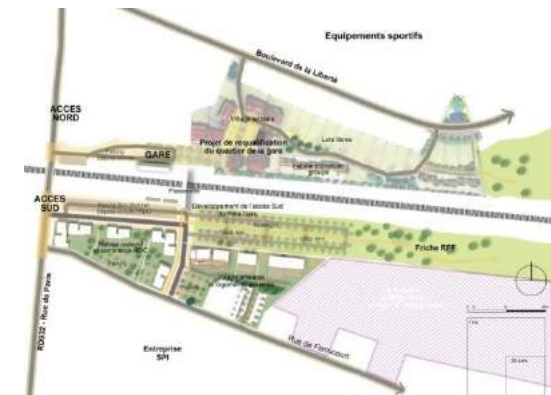
Présentation de la démarche menée

Approche Pré-opérationnelle

Objectif de la phase 3:

L'approche pré-opérationnelle de l'étude propose:

- De définir un **plan directeur** d'aménagement de chaque friche qui prend en compte les attentes des communes et des politiques territoriales,
- D'établir une **programmation indicative**, qui intègre les besoins locaux au travers d'un programme des constructions (vocation, typologie, gabarit) et des espaces publics (maillage...),
- De mettre en perspective le potentiel, la **réceptivité et la capacité des friches** à répondre aux enjeux de développement urbain (densité, consommation foncière),
- D'offrir une **illustration optimisée** garante d'un aménagement qualitatif et respectueux du potentiel des sites concernés à proposer aux élus locaux comme plan de référence du renouvellement urbain du secteur.



1 – COMBLES : Site de la gendarmerie

COMBLES – ancienne gendarmerie

Rappel des enjeux



Une commune qui connaît une hausse de population ces dernières années en partie en raison de son positionnement à proximité de l'autoroute A1,

Un site qui doit participer au confortement du cœur de ville :

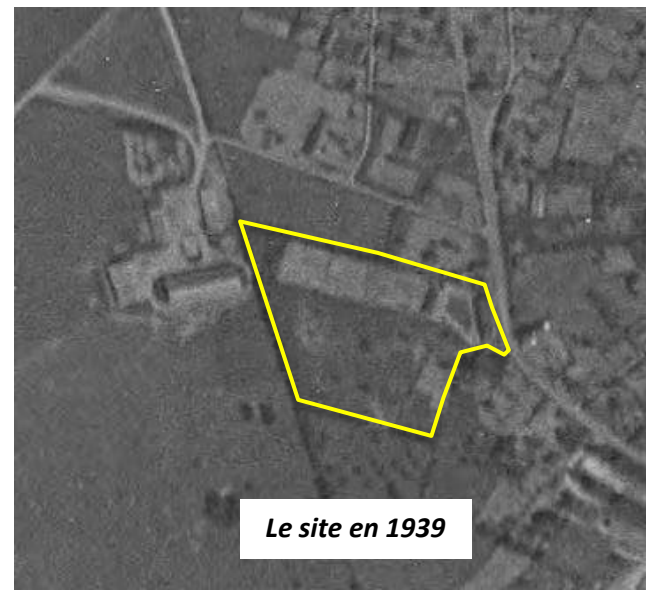
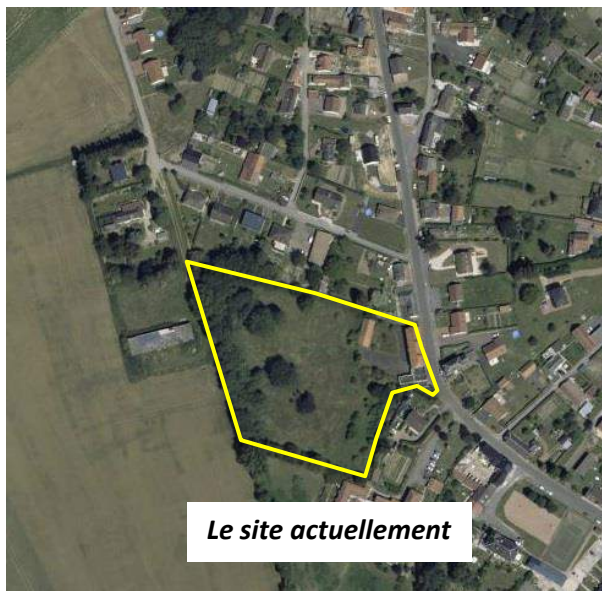
- Continuité de secteurs résidentiels existants,
- Proximité des équipements et espaces publics centraux, et du béguinage récemment réalisé,
- Desserte par la rue Neuve, axe structurant de maillage de la ville,
- Un lien piéton vers la mairie par la sente Gaston Debray.

Un site marqué par la qualité paysagère des franges du bourg et la proximité des espaces agricoles ouverts et sentiers de promenade : un atout à valoriser.

Etude historique pollution



Référencement BASIAS éventuel	Indication du référencement dans BASOL	Installations	Principales substances susceptibles d'être rencontrées	Critère pollution	Commentaires - précisions
Non	Non	Aucune : l'analyse des photographies aériennes historiques montre un site naturel, sans aucune construction	Aucune	<u>Usage envisageable :</u> Résidentiel possible	Stockage de carburant de chauffage => hydrocarbures??



SOUHAITS ET VOLONTÉS LOCALES*:

- Développer l'habitat – objectif : près de 1000 habitants dans 15 ans,
- Créer un équipement sportif et polyvalent (salle de sport),
- Développer l'offre de logements personnes âgées : extension de la MARPA de la Communauté de communes à proximité,
- Répondre à une offre sociale limitée.

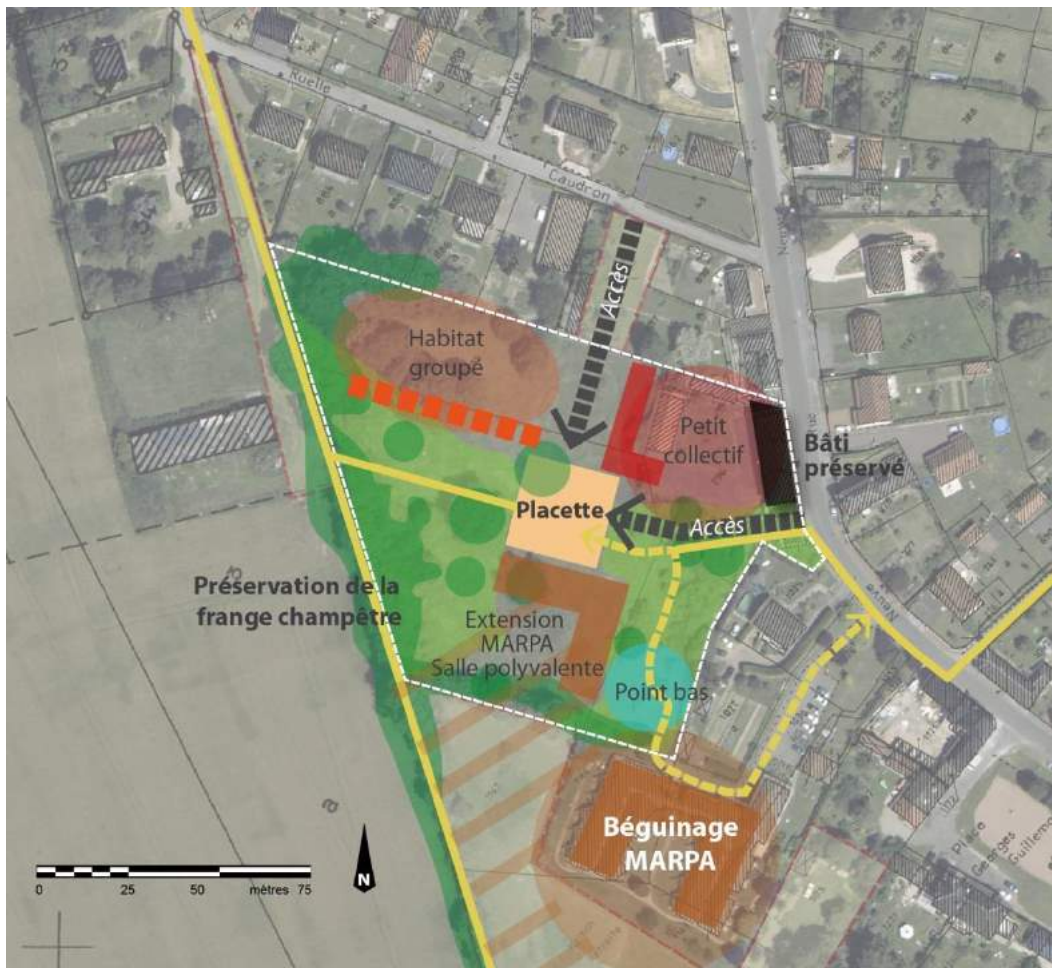
**entretien du 8 octobre avec le maire M. Coulon*

POTENTIALITÉS :

- **Accompagner le renforcement du bourg-centre pour les 6 ans à venir à proximité du cœur de ville par une programmation mixte de densité moyenne (20 à 25 logements/ha) qui développe le parcours résidentiel :**
 - Offre sociale : Réhabilitation des logements de l'ancienne gendarmerie en semi-collectif avec redécoupage (T2/T3 personnes âgées RDCH, duplex aux étages jeunes ménages) - 6 logements,
 - Opération groupée en accession,
 - Offre complémentaire de logement personnes âgées autonome en lien avec la MARPA au sud,
 - Potentiel pour le positionnement d'équipement à étudier (Problème d'accessibilité à gérer),
 - La réalisation d'espaces publics de proximité de qualité (jardin public, placette...).





COMBLES – ancienne gendarmerie

Rappel des enjeux



- Réhabiliter le bâtiment principal de la gendarmerie en front à rue sur la Rue Neuve et compléter l'offre résidentielle en petits collectifs en entrée de site,
- Desservir le site par la rue Neuve et la rue Caudron (ER au PLU) et créer une placette en cœur de site,
- Envisager l'extension de la MARPA ou l'implantation d'une salle de sports au cœur de site bénéficiant de la desserte en « boucle »,
- Préserver le point bas, et les ambiances champêtres de la frange de ville (haies, arbres) et valoriser un espace de parc au cœur de l'ensemble en lien avec la placette centrale,
- Désenclaver la MARPA et développer les liaisons douces

Intervention sur le bâti

-  Bâti à démolir
-  Bâti à préserver et réhabiliter (Logements R+2)
-  accès
-  Porche d'accès



COMBLES – ancienne gendarmerie



COMBLES – ancienne gendarmerie

Projet - Programmation



	Habitat individuel en Lot Libre - Accession
	Habitat individuel groupé/jumelé Accession sociale
	Habitat collectif et réhabilitation gendarmerie
	Habitat individuel groupé - accession personnes âgées type Béguinage
	Réserve pour équipement public, type salle polyvalente et parc arboré

Une programmation mixte et diversifiée pour répondre aux besoins locaux et créer de la mobilité dans le parc de logements (parcours résidentiel).

Près de 40 logements, dont :

- 6 intermédiaires dans le bâtiment réhabilité de la gendarmerie,
- 15 en habitat collectif sous forme de plots R+1 à R+2, qui cadrent la placette et font face à l'équipement central,
- 8 (T2-T3) en opération groupée RDCH Personnes âgées autonome ou 'béguinage' en lien avec la MARPA,
- 5 individuel groupé,
- 5 accession libre.

Une réserve foncière pour un équipement communal type 'salle polyvalente' et un parc, qui fait le lien avec la MARPA et l'extension projetée

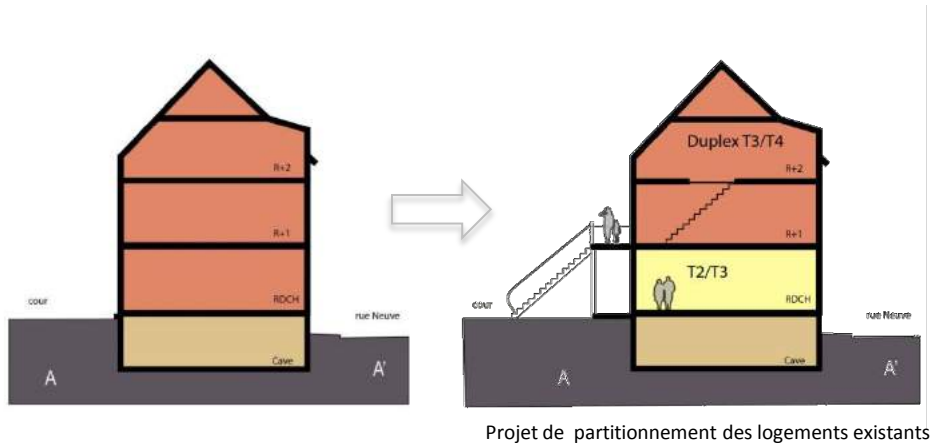
Affectation	surface terrain (m ²)	Emprise sol (m ²)	Nb niveaux	SHOB (m ²)	Surface plancher (m ²)	nbre Logts	Besoins en stationnement	
Emprise site de l'ancienne Gendarmerie								
A	réhabilitation logements (T2/T3/T4)	765	240	3	720	510	6	7
B	Logements Collectifs R+2/R+1	1380	480		1270	1015	14	16
C	Habitat individuel groupé (T4-T5) accession sociale R+1	945	250	2	500	450	5	10
D	Lots libres	parcelle moyenne 420m ² 2 630		2			5	10
E	Habitat individuel groupé (T2/T3) RDCH accession personnes âgées type Béguinage)	1420	540	1	540	510	8	10
F	Equipement public type salle polyvalente	parc + parcelle 2730		1	600	540		20
TOTAL secteur		9870					38	73
valorisation accès ER rue Caudron (hors site)								
C	Habitat individuel groupé (T4-T5) accession sociale R+1	1036	200	2	400	360	4	8
TOTAL secteur		1036					4	8
TOTAL opération		10906					42	81

COMBLES – ancienne gendarmerie

Projet - secteur nord – référentiels d'ambiances

Résidentialisation du site de la caserne

1- Réhabilitation du bâtiment en logements intermédiaires



2- Réalisation d'un petit collectif (R+2/R+1)



Références :
Petit collectif – Crespin (59)

Réhabilitation caserne en logements intermédiaire-
accessibilité dissociée
à l'étage



COMBLES – ancienne gendarmerie

Projet- secteur nord – référentiels d'ambiances



Franges nord du site

Développement de l'habitat individuel en lots libres et opérations groupées



Références :
Logements individuels groupés à Montataire (60),
Logements individuels groupés Arradon (35)



Le béguinage

- Logements individuels (T3/T2) groupés RDCH pour personnes âgées autonomes en lien avec la MARPA,
- Organisation autour d'un jardin collectif et stationnement périphérique.



Références :
Béguinage du quartier des Arts – Lesquin (59)

Cœur de Béguinage – Auby (59)



Le parc arboré et les équipements

- Préservation des grands arbres du site, et de la frange arborée,
- Valorisation d'un espace et équipement public structurant pour l'ensemble du quartier.



Références : Parc /Équipement à Montagny-Sainte-Félicité



Etape 1- Modification du contexte d'urbanisme réglementaire

Une mise en compatibilité du document d'urbanisme réglementaire est nécessaire au regard des besoins du projet à intégrer dans le contexte général du passage obligatoire des anciens Plans d'occupation des Sols aux Plans Locaux d'Urbanisme fin 2016.

Dispositifs réglementaires :



- Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur pour cadrer l'urbanisation future sur les principes du projet validés par la volonté communale,
- Adapter le zonage et règlement : création ou non d'un zonage spécifique autorisant des densités et gabarits plus importants (R+2+C),
- Maintien de l'emplacement réservé (ER3) pour la voie de désenclavement nord du site.

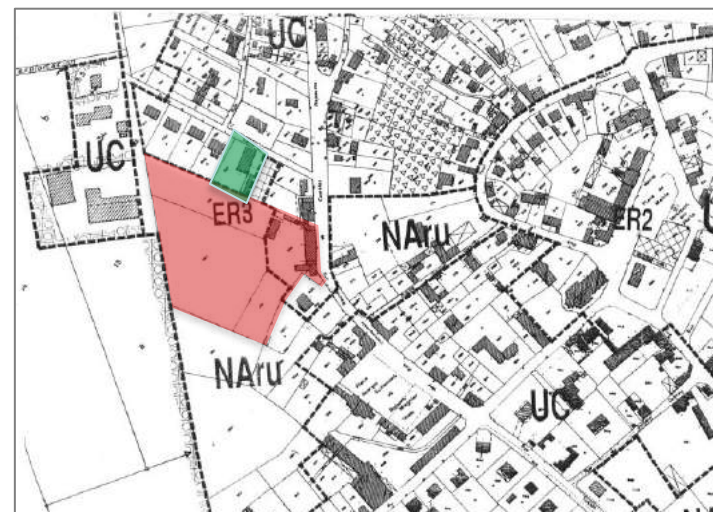
Etape 2 - Action et portage foncier

Un contexte d'acquisition facilité par un foncier appartenant essentiellement aux Domaines de l'Etat:

- Rechercher le transfert du foncier à la collectivité locale dans les conditions les plus avantageuses de la **Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013** relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
- Acquérir la parcelle privée (Section A 01 n°887) au droit de l'ER3 pour une meilleure valorisation de l'investissement des infrastructures à mettre en place (possibilité de 4 lots supplémentaires).

Foncier d'opération à acquérir à minima

-  Etat services des Domaines
-  Privé



Extrait du plan de zonage – Source PLU/POS

Etape 3 - Organisation de la maîtrise d'ouvrage et procédures d'aménagement

Privilégier l'initiative publique

La taille limitée et le contexte foncier peuvent permettre la réalisation par l'initiative publique : maîtrise foncière, réalisation du programme des équipements, vente des lots...

Modes possibles :

- **Désignation d'une Assistance technique à Maitrise d'Ouvrage (AMO)** : avec pour missions d'affiner les études préalables et d'aider à la désignation et la contractualisation avec un aménageur
- **Délégation auprès d'un aménageur** sous forme de **concession d'aménagement** (sous réserve de mise en concurrence (article L300-4 du code de l'urbanisme)).

Missions:

- 1- Réalisation des études opérationnelles:
 - Etudes techniques, environnementales et réglementaires,
 - Etudes liées aux procédures d'aménagement retenues (Permis d'aménager...),
 - Etudes de maîtrise d'œuvre liée à la viabilisation des lots et équipements publics.
- 2- Suivi /réalisation des travaux de viabilisation des lots et des équipements publics (si délégation au près de la collectivité),
- 3- Commercialisation des lots.

➤ **Procédure d'aménagement à privilégier : le permis d'Aménager**

Définir un phasage du permis dans le temps pour une bonne insertion de l'opération (capacité d'intégration des nouvelles populations et capacité financière plus souple pour la réalisation des tranches).

➤ **Financement mobilisable :**

- Subventions ETAT/ Collectivités Territoriales en fonction des programmes éligibles à définir (bénéficiaire Commune),
- Vente des lots et de la charge foncière (bénéficiaire aménageur),
- Taxe d'aménagement (bénéficiaire Commune),
- Participation financière complémentaire de la commune pour la réalisation d'équipement d'intérêt général dans l'opération (bénéficiaires aménageur).

COMBLES – ancienne gendarmerie

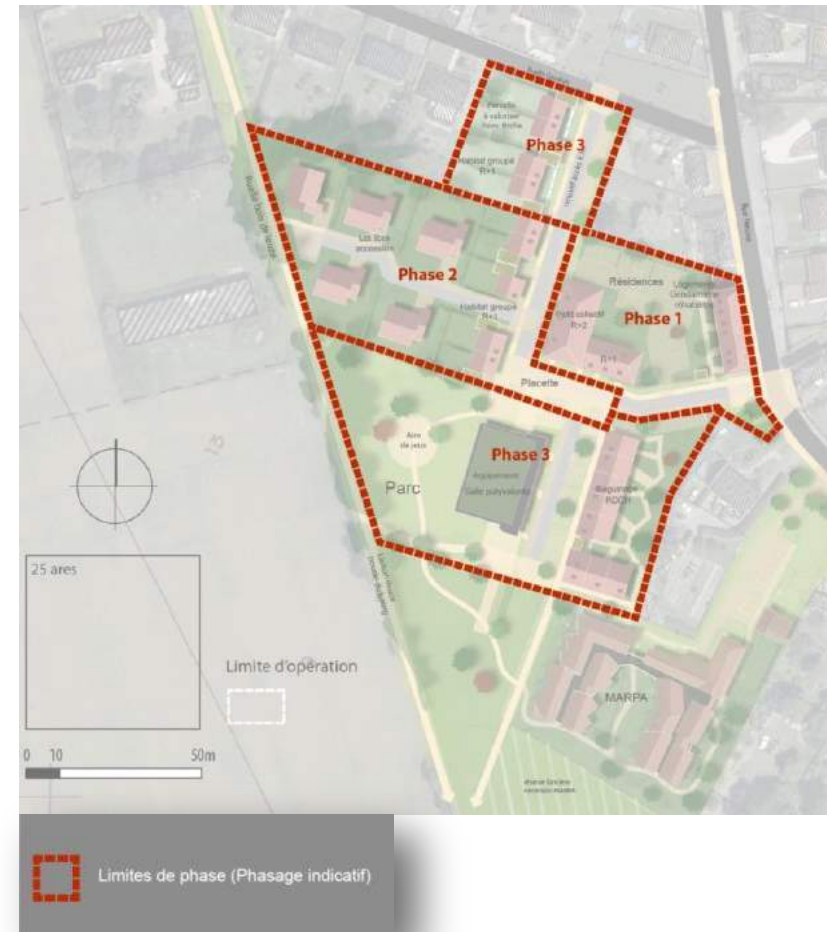
Modalités de mise en œuvre du projet

Le foncier, le phasage et l'opérationnalité

- Mobiliser l'emplacement réservé au nord pour desservir l'opération,
- Associer la parcelle à l'Ouest Ruelle Caudron à terme (petite opération d'individuels groupés).



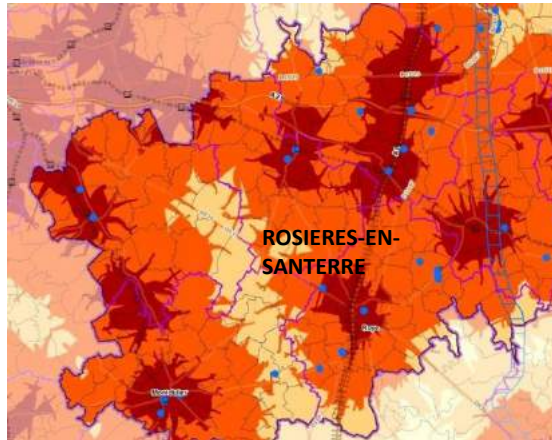
Un atout pour le montage opérationnel et la mise en œuvre du projet : Un foncier d'Etat négociable sous réserve d'une programmation sociale à réaliser sur site.



2 – ROSIERES-EN-SANTERRE : Site « Maréchal »

Rappel des enjeux

Isochrones 0-5min/5-10min/10-15min/15-30min à partir des gares et échangeurs autoroutier



- **Une commune bien positionnée dans le territoire** (proximité de l'A29 et de l'A1, présence d'un arrêt ferroviaire sur l'axe structurant Amiens – Tergnier qui connaît une hausse de fréquentation ces dernières années),
- **Une commune qui après une perte de population entre 1999 et 2009, voit sa population augmenter à nouveau ces dernières années,**
- **Le site Maréchal : un site de cœur de bourg à moins de 5 minutes de la gare.**



Positionnement en cœur de bourg, à proximité directe :

- Des équipements centraux, commerces et espaces publics,
- Des établissements scolaires et les commerces,
- Un environnement de proximité de qualité, les espaces publics ayant été retravaillés.

Contexte du marché logements :

- Un territoire attractif pour des opérations immobilières axées sur les actifs de la métropole Amiénoise,
- Un marché du logement axé sur l'habitat individuel qui freine la diversification des produits au regard des besoins locaux (mixité sociale recherchée, petits logements...).

ROSIERES-EN-SANTERRE – Site Maréchal

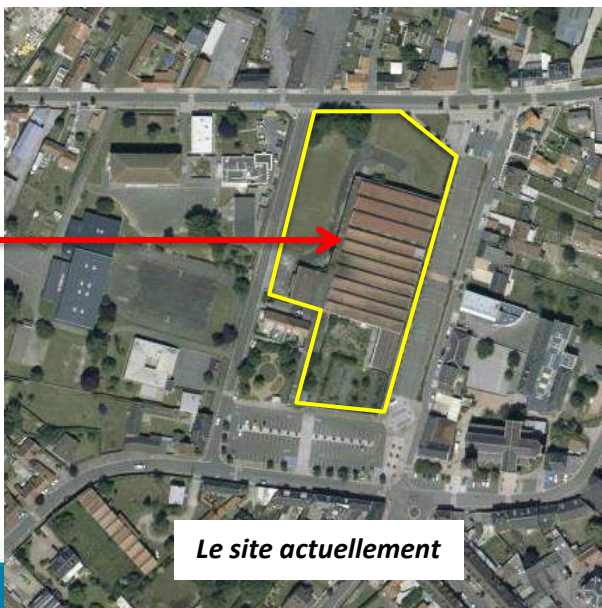
Rappel des enjeux

Etude historique pollution

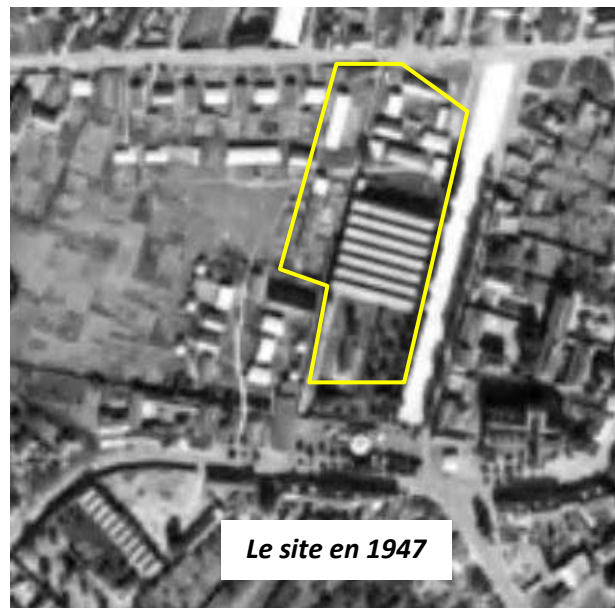


Référencement BASIAS éventuel	Indication du référencement dans BASOL	Installations	Principales substances susceptibles d'être rencontrées	Critère pollution	Commentaires - précisions
Eurochim SARL PIC8003019	Non	Atelier de fabrication de détergents, savons et produits d'entretien? Ateliers de fabrication de toiles de tente? Cuves (contenu à identifier)	COHV (Composés organiques halogénés volatils) HAP Alcools Phénols Ethers oxydes Hydrocarbures	Usage envisageable : Résidentiel à priori possible sous réserve de données complémentaires	Présence de cuves constatée lors de la visite de site Aucune donnée aux archives départementales de la Somme ni à la DREAL Picardie pour Eurochim (considéré comme étant encore en activité, situé au 13 rue de Caix, ne correspondant pas au site) D'après « Mérimée » : appellations successives pour des ateliers de fabrication de toiles de tente : Ets Fribourg, Amiénoise textile, Maréchal L. A priori situé 2 rue de la république d'après la DREAL Picardie

Cuves



Le site actuellement



Le site en 1947

Rappel des enjeux

SOUHAITS ET VOLONTÉS LOCALES*:

- Plusieurs projets privés de logements ont été étudiés mais n'ont pas abouti au regard de l'inadéquation avec le marché immobilier local. Des projets sont toujours à l'étude (dernier programme en cours : proposition de réhabilitation des anciens ateliers en produits spécifiques type « lofts », offre concurrentielle en termes de prix avec la maison individuelle en lot libre*),
- Pour la collectivité, il existe une réelle volonté de redynamiser le centre-ville pour maintenir l'offre commerciale de proximité et les équipements.

* Source entretien M. Laussuq - adjoint au maire Rosières-en-Santerre

POTENTIALITÉS/ENJEUX :

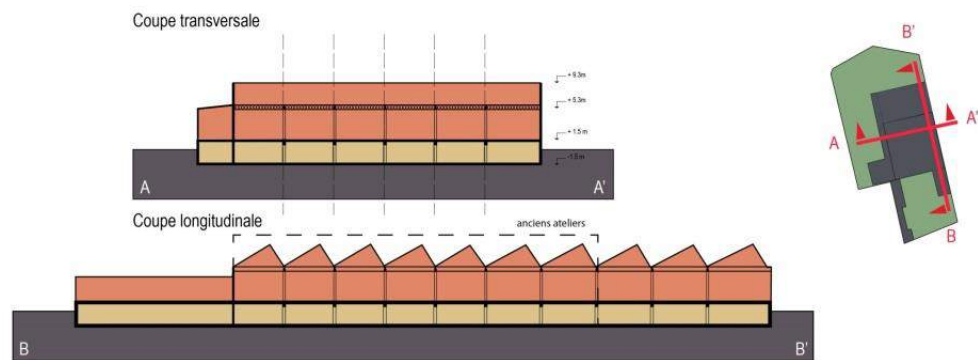
- Renforcer les fonctions centrales de la ville autour d'une **opération mixte** : habitat dense multi-générationnel/commerces/services/ équipements/ activités tertiaires ...,
- Une empreinte mémorielle à préserver et à étudier avec la prise en compte du patrimoine remarquable des anciens ateliers,
- Une valorisation des sous-sols existants pour répondre aux contraintes de mobilité et enjeux de densité en cœur de ville (potentiel garages/ parking),
- Une emprise foncière qui peut être interrogée en marge du site pour répondre aux besoins de l'opération.

ROSIERES-EN-SANTERRE – Site Maréchal

Rappel des enjeux



- Récréer un front bâti animé donnant sur les places,
- Organiser la densité pour une intégration qualitative avec le tissu urbain existant : petits collectifs sur l'avenue Jules Ferry et la Place de la République, habitat groupé sur la rue Jules Verne,
- Aménager le nord du site comme un parc dans la continuité du square au nord sur la Rue Pasteur - RD 28,
- Créer des liaisons douces au travers du site pour relier les équipements existants (Collège, école, salle de jeu de Paume,...),
- Préserver les anciens ateliers à étudier au travers d'une programmation (excluant le logement).



Scénario 1 : La Halle - renforcer les fonctions centrales du bourg centre

- Reconversion des anciens ateliers en équipement polyvalent (halle de marché, espace culturel/événementiel, maisons associatives...),
- Développement d'un programme mixte de logements et de service/commerce de proximité,
- Renforcement et qualification des espaces publics centraux :
 - Parvis sud de la Halle et des commerces,
 - Parc nord agrandi,
 - Parking mutualisé de la Halle face au collège (36 pl. env.).



ROSIERES-EN-SANTERRE – Site Maréchal

Projet - Scénario 1 - secteur Nord du Parc

Constitution d'un front bâti donnant sur un parc

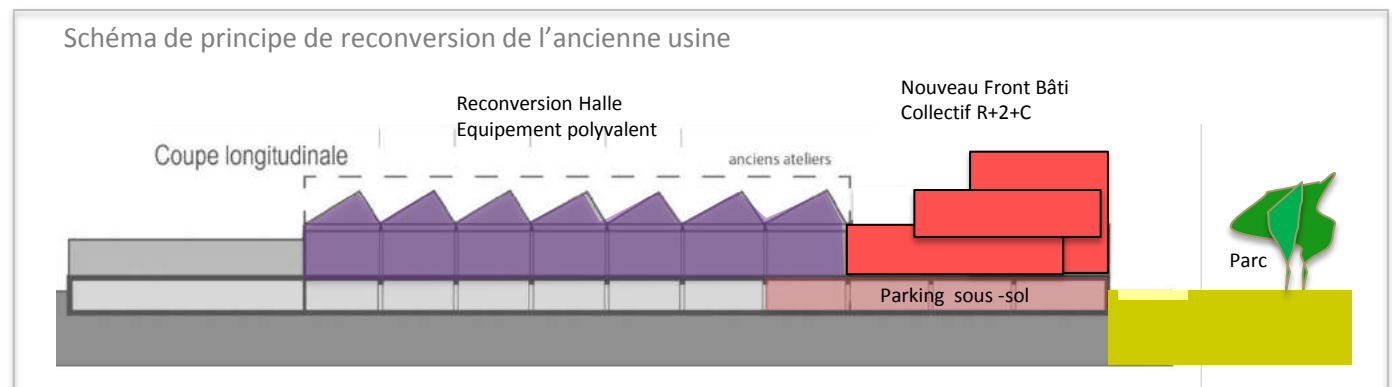
Programmation mixte:

- Logements collectifs R+2+C avec préservation du potentiel du sous-sol existant en niveau de parking résidentiel,
- Maisons de ville en bande R+1.

1- Exemple de Front bâti collectif sur Parc



2- Exemple de Front bâti Maisons de ville en bande sur Parc



ROSIERES-EN-SANTERRE – Site Maréchal

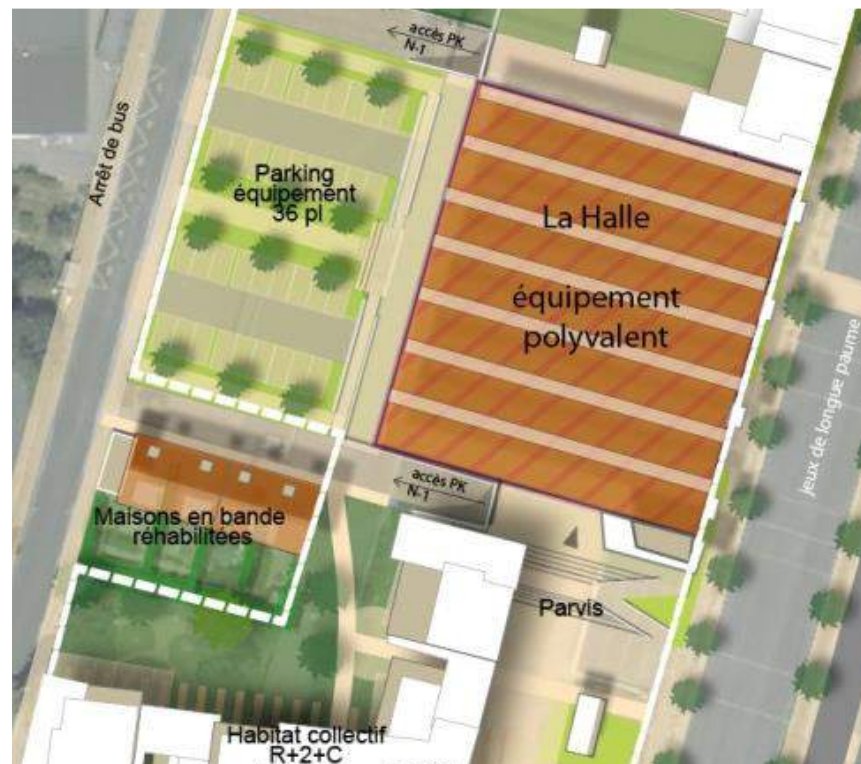
Projet- Scénario 1



La halle - reconversion et mise en valeur des anciens ateliers

- Programmation d'un équipement structurant pour le bourg centre 2000 m² : halle de marché, espace culturel, services...
- Aménagement d'un parvis avec mise aux normes d'accessibilité P.M.R. pour accéder au niveau de seuil des anciens ateliers (+1,2m) .

Un patrimoine remarquable industriel à sauvegarder



Exemples de réhabilitation : Espace restauration,



Halle de marché



Reconversion anciens ateliers - Equipement polyvalent

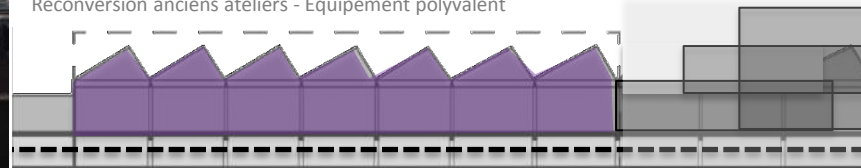


Schéma de principe



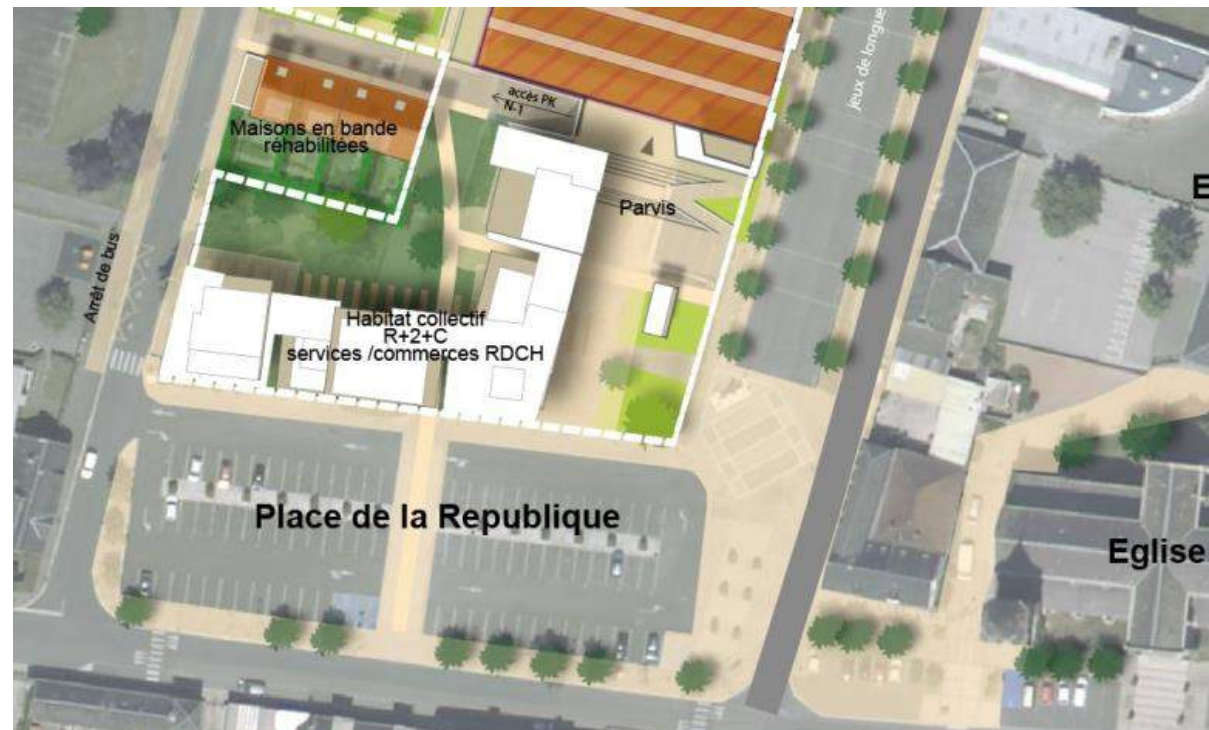
Espace culturel et événementiel

ROSIERES-EN-SANTERRE – Site Maréchal

Projet – Scénario 1

Constitution d'un front bâti donnant sur la place de la République

- Logements collectifs R+2+C avec commerces et services en RDCH (préservation du potentiel du sous-sol de l'usine pour fonction parking),
- Réhabilitation des logements en bande existants.
- Réalisation d'un parvis donnant accès à 'la halle' et création de terrasses commerciales exposition sud



Aménagement du Parvis de la Halle:
Rampes, escaliers, terrasses



Exemple de front bâti mixte (habitat/commerces RDCH) - place de quartier du Courghain – Grande- Synthe (59)

ROSIERES-EN-SANTERRE – Site Maréchal

Projet- Scénario 1: la Halle

Programmation

- Renforcer la polarité du centre - ville
- Diversifier l'offre de logement pour répondre à la demande locale :

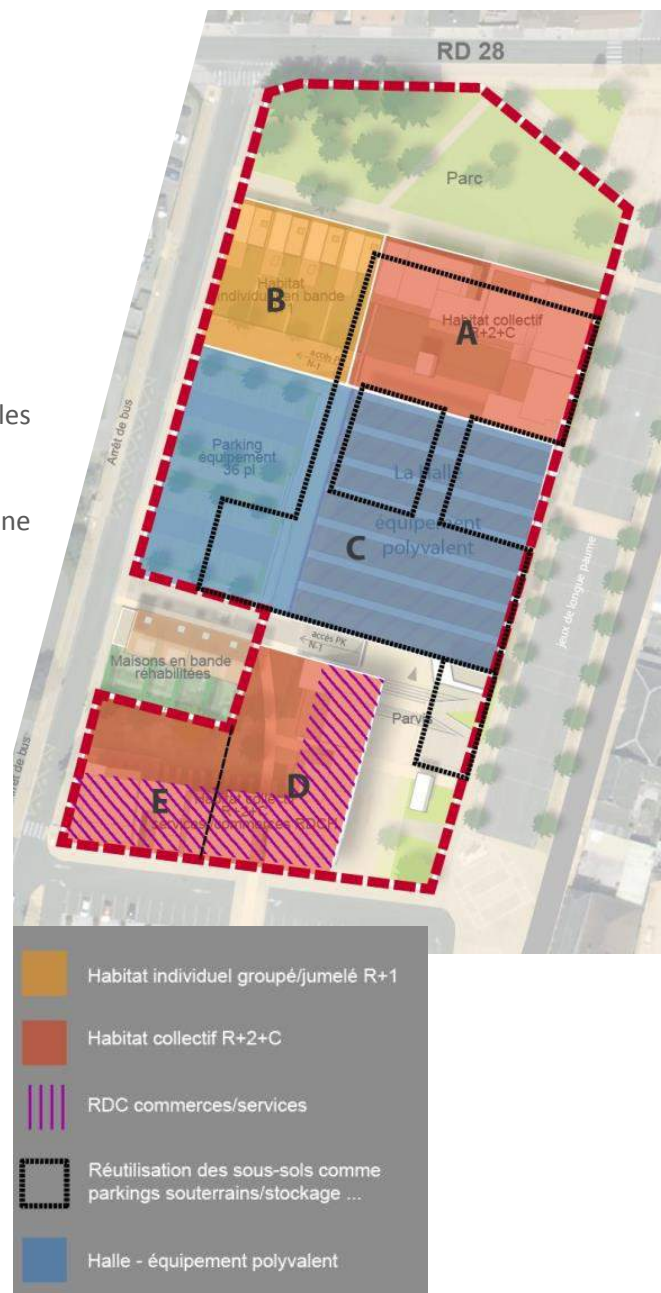
Potentiel d'environ 60 logements neufs :

- 55 logements collectifs à majorité de T2 et T3,
- 5 Maisons de ville en accession sociale (T4/T5).
- **réhabilitation des 4 logements en bande existants.**

- Créer un potentiel pour le **commerce et les services de proximité** en RDC des immeubles collectifs (1000 m² de surface plancher environ)

- **Développer les équipements structurants du cœur de bourg** : reconversion de l'ancienne industrie en halle polyvalente 2000 m²

	Affectation	surface terrain (m ²)	Emprise sol (m ²)	Nb niveaux	SHOB (m ²)	Surface plancher (m ²)	nbre Logts	Besoins en stationnement
Emprise site Maréchal (A+B+C+D) et terrain Ville €								
A	Habitat collectif R+2+C	1 650	840	3	2520	2016	29	32
B	Habitat individuel groupé (T4-T5) accession sociale R+1	1 000	400	2	800	640	4	8
C	Réhabilitation de la Halle industrielle	3 650	2 060					
D	Habitat collectif R+2+C	1 380	770	2	1540	1232	18	19
	Potentiel services/commerces			1	770	616		25
E	Habitat collectif R+2+C	820	410	2	820	656	9	10
	Potentiel services/commerces			1	410	328		13
TOTAL secteur		12 480					60	107



Scénario alternatif

Valorisation du cœur de site industriel par de l'habitat

Potentiel supplémentaire :

- Habitat collectif : environ 25 logements
- Habitat individuel groupé : 8 à 10 logements



Etape 1 - Organisation de la maitrise d'ouvrage

Privilégier l'initiative privée

Associer le propriétaire 'porteur de projet' ou son opérateur avec la mise en place d'un **Projet Urbain Participatif (PUP)** qui mesure et contractualise l'interventionnisme de la collectivité sur la base d'un projet d'intérêt commun.

- **Désignation d'une Assistance technique à Maitrise d'Ouvrage (AMO)** auprès de la collectivité pour affiner le projet communal et préparer la contractualisation du PUP avec l'opérateur privé (convention),
- **Contractualisation avec l'opérateur privé** qui réalise les études opérationnelles pour définir son programme.

La participation de la collectivité sera déterminée sur les ambitions croisées et les capacités de la commune à financer des éléments de programme, d'aménagements et d'équipements publics : la Halle, le parking mutualisé, le parc public....



Exemple des secteurs du projet impliquant la participation de la collectivité pour tout ou partie : équipements, espaces publics

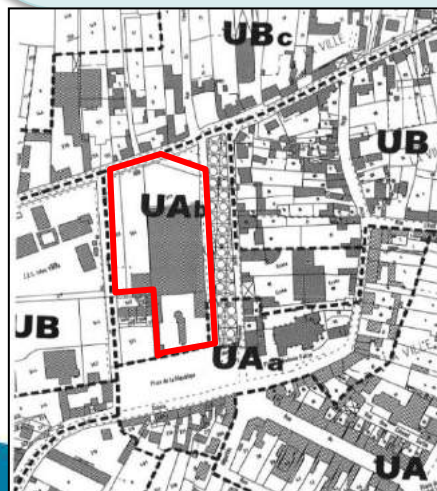
Modalités de mise en œuvre du projet

Etape 2- Modification du contexte d'urbanisme réglementaire

Mise en compatibilité du PLU avec une procédure de Modification ou de Déclaration de Projet au regard des nouvelles dispositions du projet finalisé.

Il s'agit d'encadrer l'initiative privée pour garantir la qualité d'aménagement souhaité :

- **Définition d'une OAP de secteur** qui détermine la volonté communale sur la programmation et l'organisation du futur projet,
- **Modification réglementaire** avec l'élargissement du zonage de centre ville ou création d'un zonage dédié pour le déblocage des règles de Hauteur (R+3+C maxi) pour optimiser le bilan d'opération de l'opérateur (augmentation de la de charge foncière) dans le souci d'intégration urbaine.



Source : PLU

Etape 3- Procédures d'aménagement et financement mobilisable

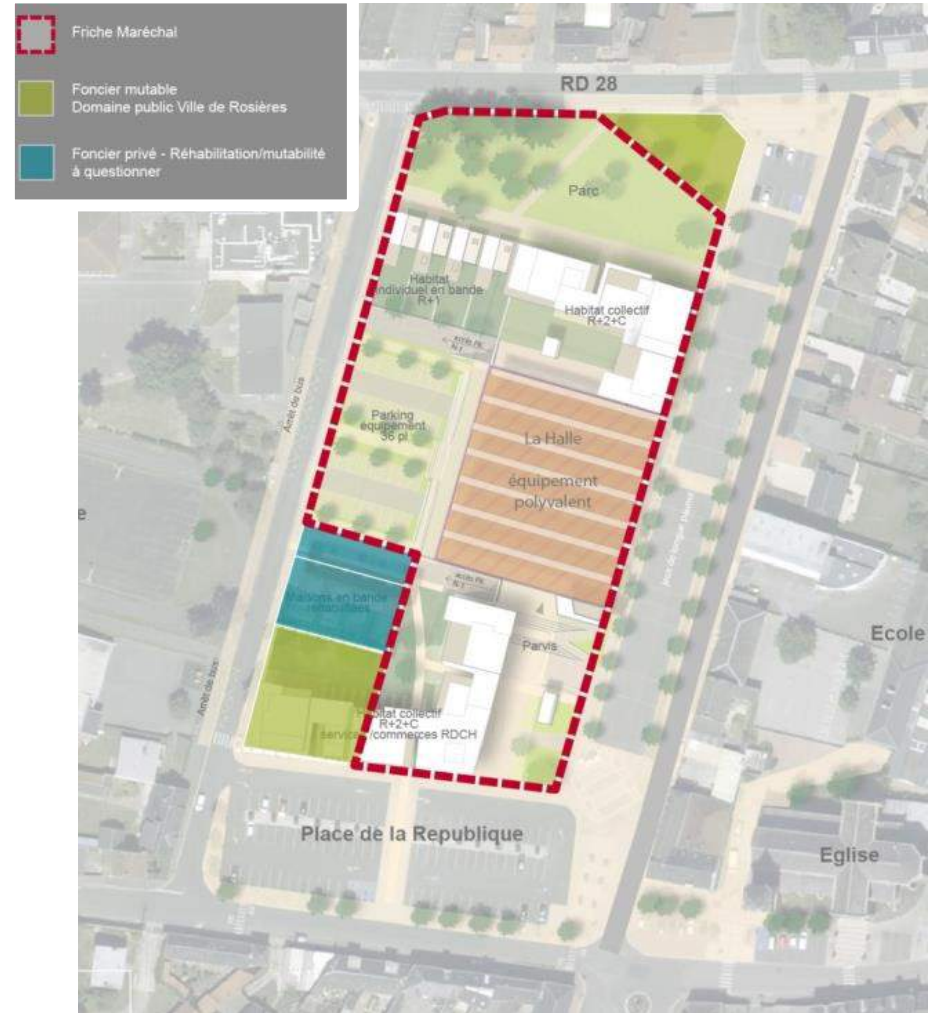
- **Réalisation du programme d'ensemble par l'opérateur** avec délégation possible sur la réalisation des équipements publics (suivant la convention) sur la base de **Permis groupé et/ou Permis d'Aménager** .

Il convient de définir si besoin un phasage des permis dans le temps pour une bonne insertion de l'opération (voir page suivante) .

➤ **Financement mobilisable :**

- Subventions ETAT/ Collectivités Territoriales à définir en fonction des programmes d'équipements éligibles (bénéficiaires Commune),
- Vente des lots et de la charge foncière (bénéficiaire opérateur),
- Taxe d'aménagement applicable ou non en fonction des dispositions de la convention PUP (bénéficiaire Commune),
- Participation financière de la commune et de l'opérateur pour la réalisation des équipements d'intérêt général dans l'opération (suivant convention PUP).

Le foncier, le phasage et l'opérationnalité



3 – MONTDIDIER : Site « RFF »



La ville de Montdidier :

- Une commune éloignée des grands axes viaires structurants, mais la présence d'une gare fréquentée, qui connaît néanmoins une forte baisse ces dernières années,
- Une commune en perte de population entre 1999 et 2009, mais qui voit sa population augmenter à nouveau ces dernières années.

Le site « RFF », un site d'entrée de ville, à proximité directe du pôle gare de Montdidier :

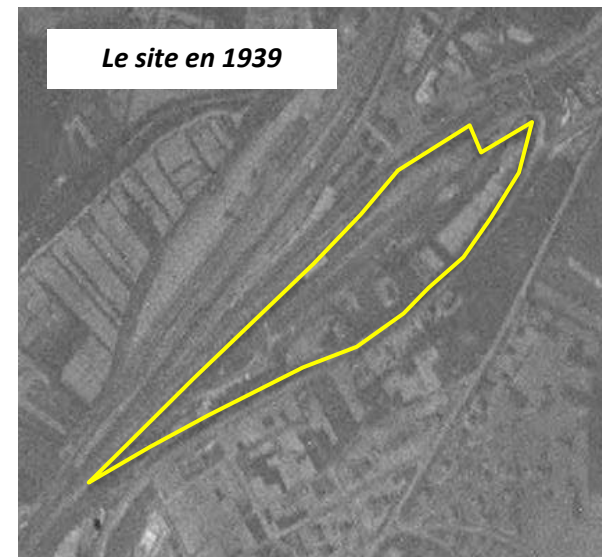
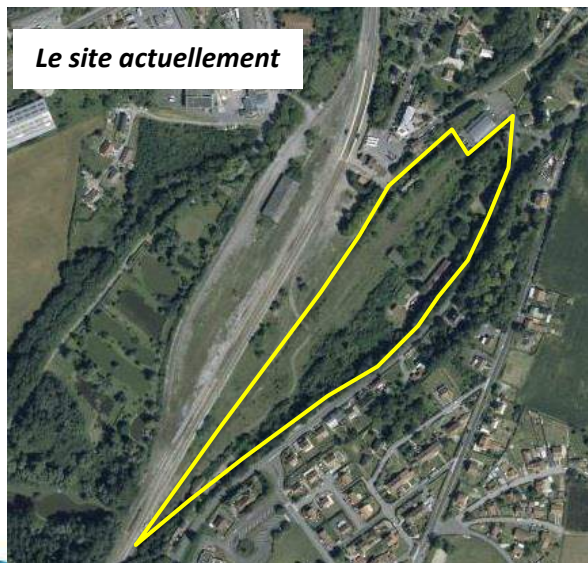
- Un pôle gare étriqué dans son fonctionnement : desserte, stationnement, multimodalité ...,
- Un lien entre Cité du nord, Gare et cœur de ville,
- Une inscription dans le paysage de la Vallée des Trois Doms :
 - Effet de « balcon »,
 - Un enjeu de « corridor écologique »,
 - Des espaces de loisirs à proximité,
 - Une ambiance de « ville-jardin » aux abords de la gare liée à la présence de l'eau,
- Un site enclavé en contrebas entre gare et talus boisé.

Un projet d'écoquartier inscrit dans le PLU en cours de réflexion sur le site : Projet d'habitat (Commune/ OPAC de l'Oise).

Etude historique pollution



Référencement BASIAS éventuel	Indication du référencement dans BASOL	Installations	Principales substances susceptibles d'être rencontrées	Critère pollution	Commentaires - précisions
Compagnie de Chemin de fer du Nord PIC8002671	Non	Transport et installations ferroviaire interurbain de voyageurs Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné.	Pesticides Créosote Hydrocarbures Métaux	Usage envisageable : Résidentiel a priori possible sous réserve de données complémentaires	Pas d'information à disposition de la DREAL Picardie Activité ancienne (1882) mais aucune donnée aux archives départementales de la Somme Site localisé 17 avenue du Général Leclerc



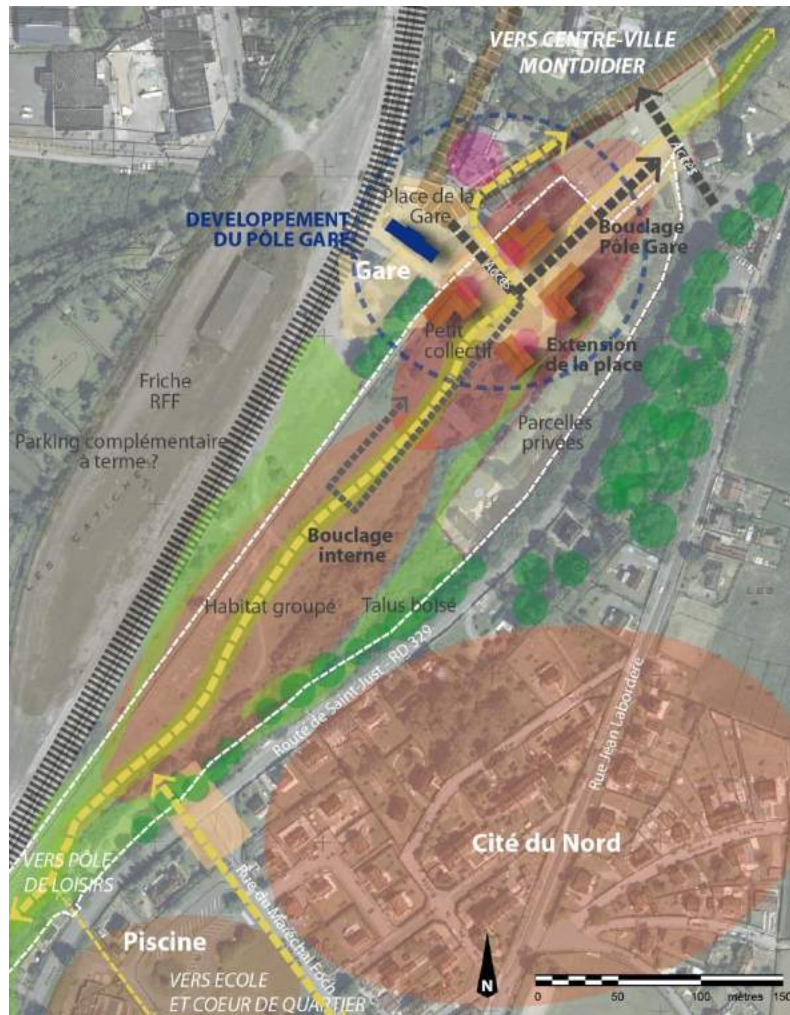
SOUHAITS ET VOLONTÉS LOCALES*:

- Volonté de la collectivité de valoriser les quartiers Sud (Cité du Nord, quartier Gare) qui disposent d'équipements structurants (piscine, écoles et pôle Gare*),
- Des besoins en matière d'équipements structurants : Médiathèque, maison médicale, services administratifs potentiellement localisables sur le site,
- Des projets d'équipements « verts » avec le positionnement de jardins familiaux en lien avec la cité du Nord,
- Un foncier mutable à proximité (ancien ASSEDIC) aujourd'hui libre d'usage à valoriser,
- Une étude de faisabilité pour la réalisation d'un écoquartier a été proposée par l'OPAC de L'OISE en 2010 mais n'a pas abouti.

** Source entretiens du 15/10/2014 et 12/05/2015 - Ville de Montdidier*

POTENTIALITÉS/ENJEUX :

- Répondre aux enjeux futurs de la mobilité en Picardie en développant les pôles Gares comme polarisateurs de la densité urbaine (habitat services) et de l'organisation de la multi-modalité,
- Renforcer le développement Sud en lien avec les quartiers en place : Cité du Nord et quartier gare qui disposent d'équipements, autour d'une offre foncière importante et du positionnement de services et équipements nouveaux,
- Un contexte environnemental remarquable à valoriser (étangs et parc de la rivière des Trois Doms).



- Accompagner le développement du pôle gare de Montdidier, par la mise en œuvre :
 - D'une boucle de desserte (emprise ASSEDIC),
 - D'une extension de la place de la gare (organisation stationnement, multimodalité...),
 - La création de fronts bâtis en petits collectifs (RDC commerciaux/services potentiels).
- Organiser la desserte du quartier autour d'une boucle interne secondaire,
- Développer les liaisons douces vers le pôle d'équipement et le cœur du quartier de la Cité du Nord, et vers le nord (centre-ville),
- Préserver les ambiances de talus boisés, et valoriser les vues « balcon » depuis l'entrée de ville (gestion de la volumétrie et de la densité),
- Gérer les nuisances : Protection par un talus planté le long de la voie ferrée intégrant le dépôt des terres polluées potentielles des anciennes voies RFF.

MONTDIDIER – Sites RFF

Projet- Plan de Capacité

Valorisation du Pôle Gare

- Réorganisation des espaces publics et fonctionnalités de la gare :
 - Gare routière,
 - Parvis modes doux,
 - Parking relais.
- Développement d'un programme mixte dense de logements et de services/ tertiaire /commerces en appui des flux.
- Positionnement potentiel de nouveaux équipements: médiathèque, maison médicale, résidence transgénérationnelle...

Renforcement des liens à la cité du nord et à la base de loisirs :

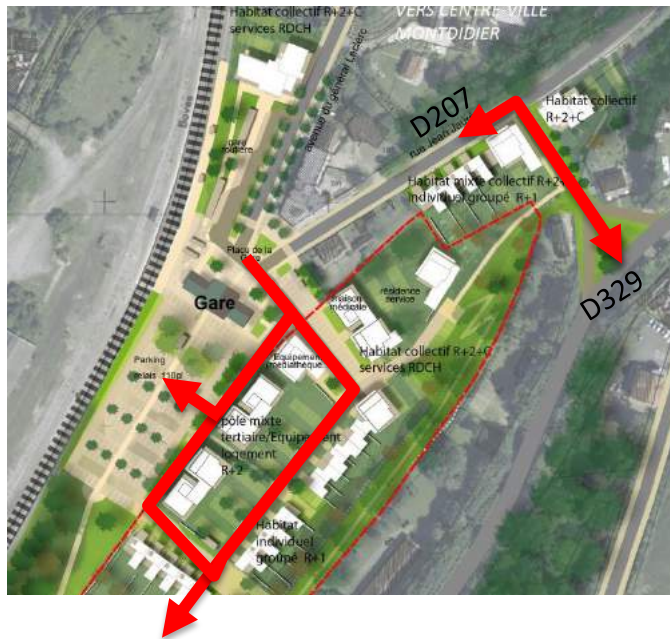
- Aménagement d'un éco-quartier résidentiel,
- Traitement d'une trame verte et liaison douce en frange des voies ferrées,
- Réalisation d'un ensemble « rampe urbaine et escalier paysager » d'accès à la Cité du Nord,
- Traitement d'une aire d'accueil Nord à la base de loisirs sud (parking, aire info)
- Aménagement de jardins familiaux comme lieux d'échanges et d'animation entre le nouveau quartier et la cité du Nord.



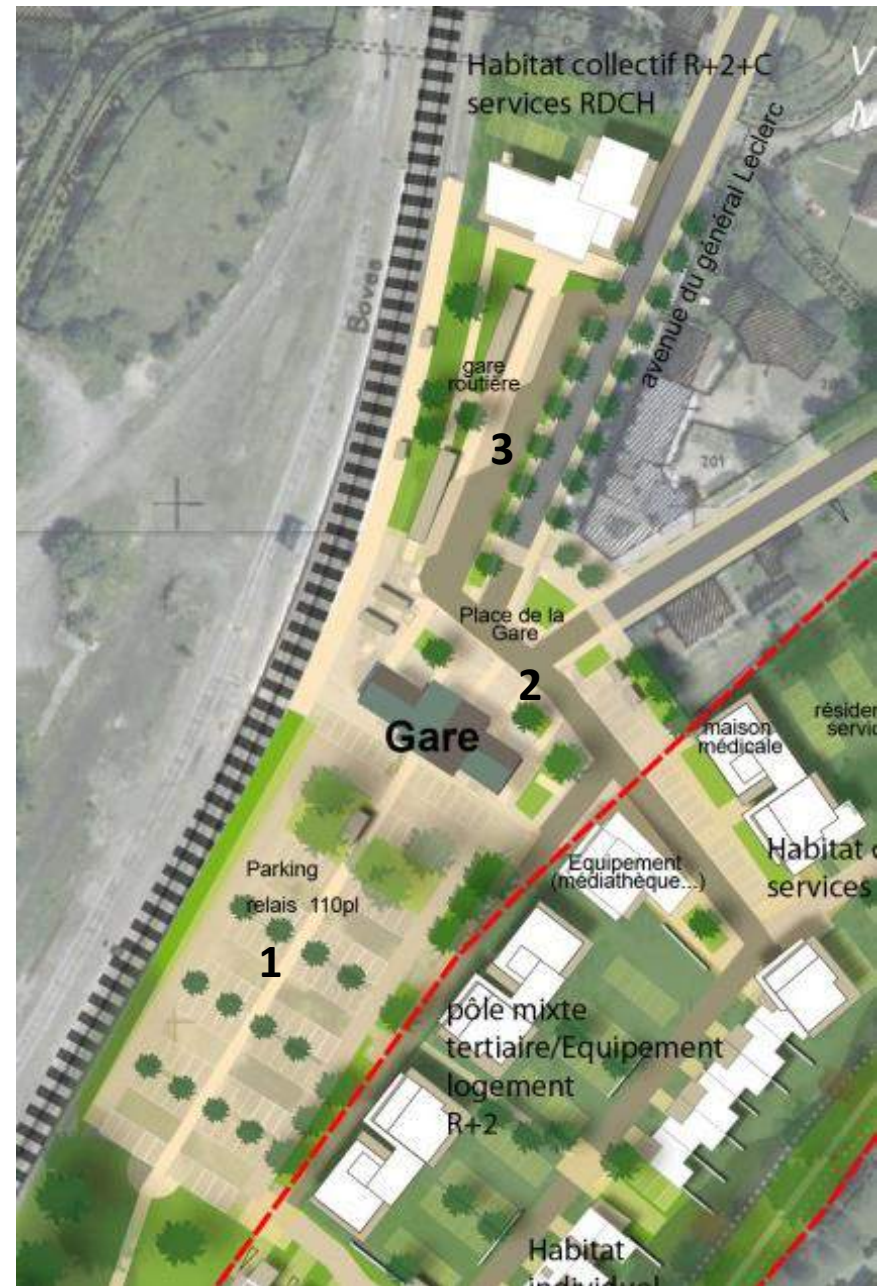
MONTDIDIER – Sites RFF

Projet : le secteur Nord

- Désenclavement de la gare via un nouvel accès depuis la RD 329
- Aménagement d'une boucle sud pour la desserte des parkings-relais mutualisables à l'ensemble du quartier



- Aménagement des espaces publics du pôle gare, organiser l'intermodalité:
 - 1- Parking relais: capacité 100 places
 - 2- Parvis gare et terrasses, où l'usage des modes doux sera privilégié
 - 3- Gare routière (mise en cohérence des horaires train/bus)



MONTDIDIER – Sites RFF

Projet : le secteur Nord

Aménagement des espaces publics du pôle gare, organiser l'intermodalité (BUS/VL/modes doux)



Références : Pôle gare de Templeuve (59)

Gare routière

Parking relais
Paysager
mutualisable



Le secteur Nord autour du pôle gare

Mixité et densité



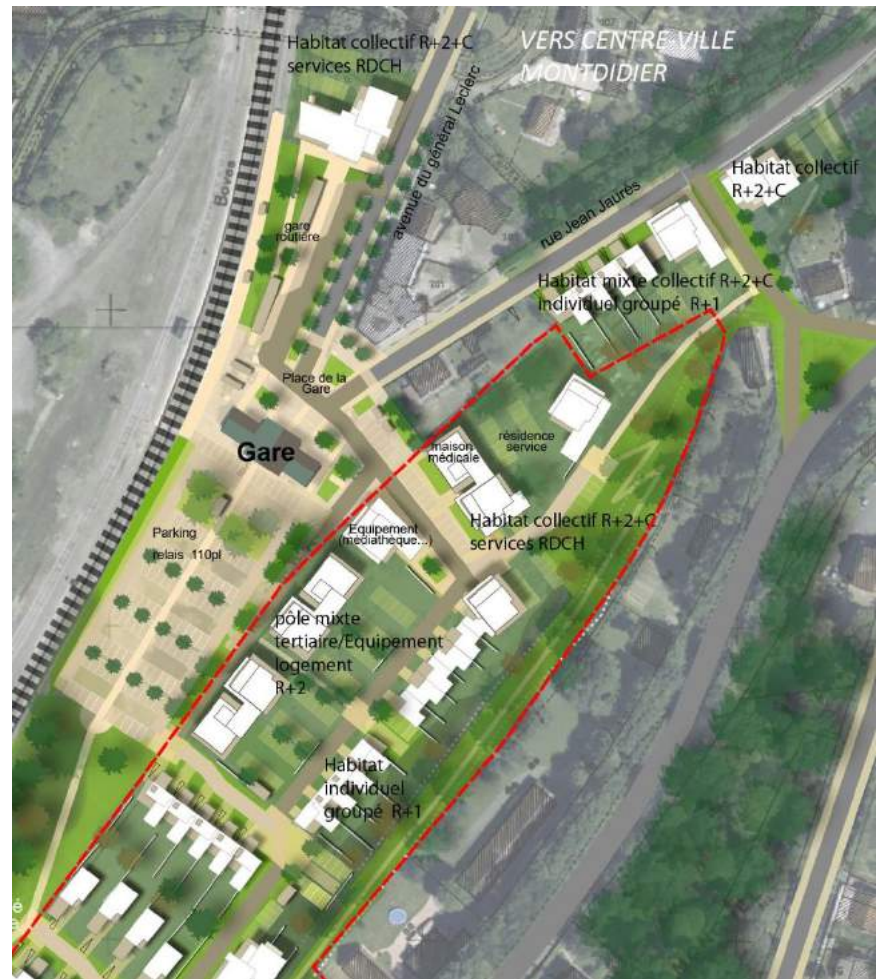
Programme mixte tertiaire/logements en façade sur le parking relais



Programme mixte Collectif/services place de la Gare



Logements intermédiaires R+2/R+1



Logements individuels en bande R+1

MONTDIDIER – Sites RFF

Projet

Le secteur Sud : le 'quartier Nature'



Petits collectifs insérés dans le talus boisé



Références : Logements collectifs THPE à Montbéliard (25)

Habitat individuel ouvert sur la trame verte



Références : Habitat intermédiaire à Belley (01), Source : site Curtelin



Le secteur Sud : le ‘quartier Nature ‘

1- ‘Rampe Urbaine ‘ : créer la liaison ‘modes doux’ avec la cité du Nord et ses équipements avec un aménagement PMR paysager en balcon sur la vallon emplacements



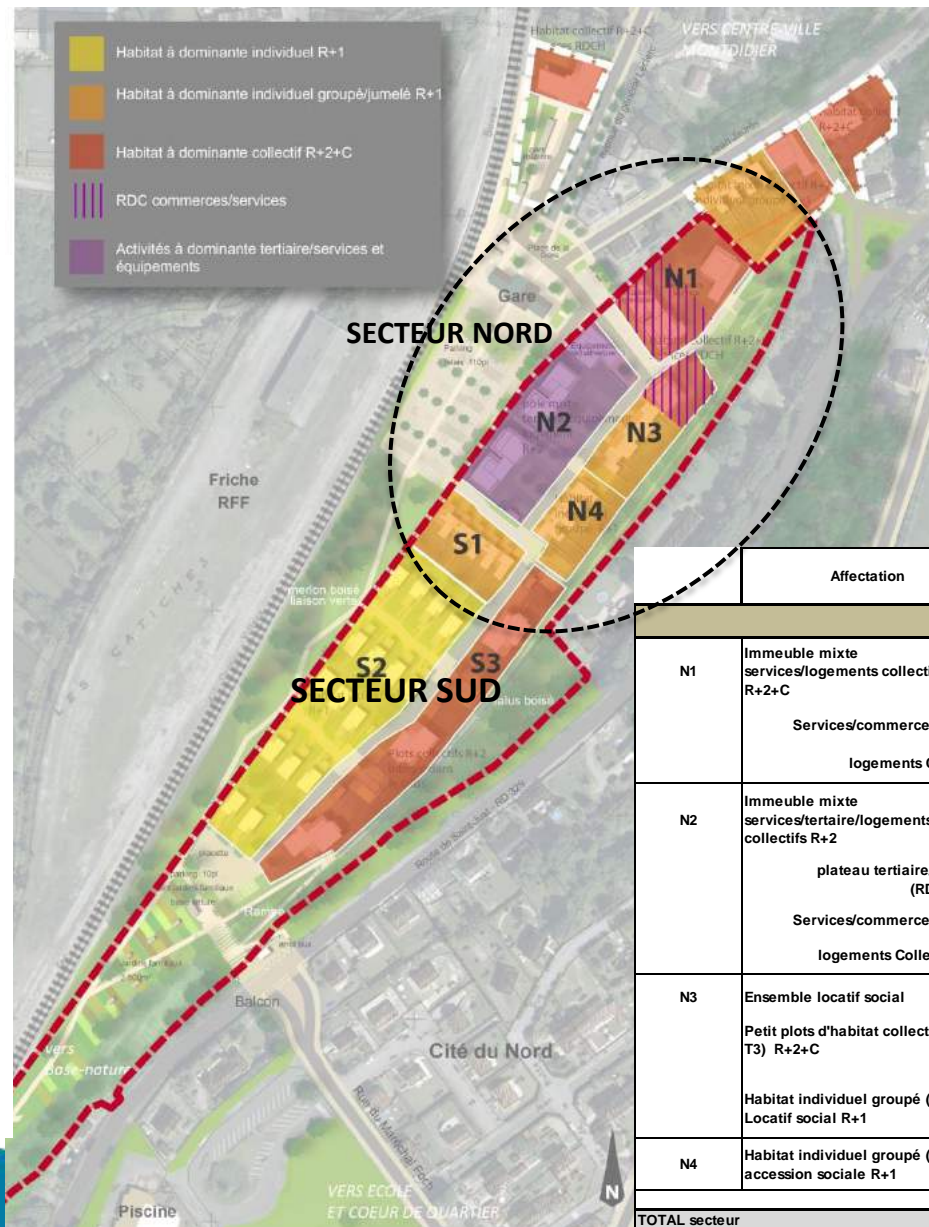
Référence: Rampe urbaine à Creil (80) – Architecte Arval

2- Jardins familiaux ouverts sur la trame verte en lien avec la base Nature des Etangs des Blancs Murets et la cité du Nord (2 500m²) -25/30 emplacements



MONTDIDIER – Sites RFF

Projet- La programmation habitat



Sur le secteur Nord, une programmation économique en confortement du pôle gare et de ses abords :

Environ 70 logements, dont :

- Environ 60 logements en habitat collectif, localisés à proximité du pôle gare et en mixité avec le pôle tertiaire et les services,
- 10 logements individuels groupés, localisés sur la boucle principale de desserte.

Un pôle tertiaire/services et d'équipements en synergie avec le pôle gare, qui crée un front bâti et actif sur les parkings (contrôle social),

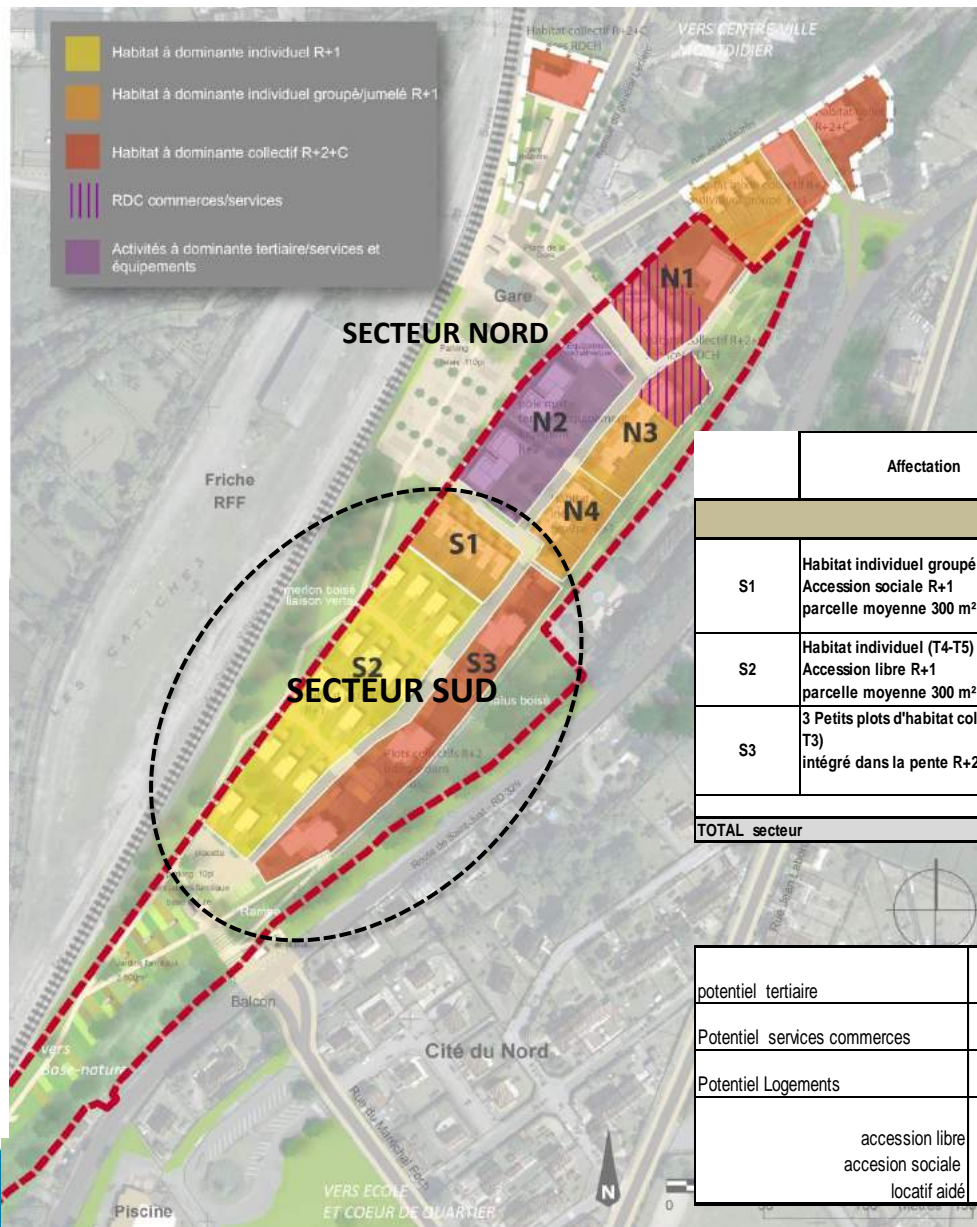
Un potentiel de commerces et services en RDC des plots collectifs sur la place de la Gare.

	Affectation	surface terrain	Emprise sol (m²)	Nb niveaux	SHOB (m²)	Surface plancher (m²)	nbre Logts	Besoins en stationnement	densité logt/ha brute*
Secteur nord									
N1	Immeuble mixte services/logements collectifs R+2+C	2100							
	Services/commerces (RDCH)		410	1	410	369	15		
	logements Collectifs		710	3,3	2343	1921	30	32	
N2	Immeuble mixte services/tertiaire/logements collectifs R+2	2970							
	plateau tertiaire/services (RDCH/R+1)		900	2	1800	1530	31		
	Services/commerces (RDCH)		300	1	300	270	11		
	logements Collectifs R+2		1 200	1,5	1800	1530	24	26	
N3	Ensemble locatif social	1470							
	Petit plots d'habitat collectif (T2-T3) R+2+C		190	3,2	608	517	8	10	
	Habitat individuel groupé (T4) Locatif social R+1			2		5	10		
N4	Habitat individuel groupé (T4-T5) accession sociale R+1	945		2		4	8		
TOTAL secteur		7485					70	141	

*densité brute: périmètre d'opération/nombre de logements

MONTDIDIER – Sites RFF

Projet



Sur le secteur Sud,

Une programmation résidentielle aérée liée à la trame verte et la liaison douce :

- Plus de 30 logements en habitat collectif insérés dans le talus boisé,
- Et plus de 20 logements individuels groupés et lots libres.

	Affectation	surface terrain	Emprise sol (m²)	Nb niveaux	SHOB (m²)	Surface plancher (m²)	nbre Logts	Besoins en stationnement	densité logt/Ha brute*
Secteur Sud									
S1	Habitat individuel groupé (T4-T5) Accession sociale R+1 parcelle moyenne 300 m²	1 440		2			5	10	
S2	Habitat individuel (T4-T5) Accession libre R+1 parcelle moyenne 300 m²	4 360		2			16	32	
S3	3 Petits plots d'habitat collectif (T2-T3) intégré dans la pente R+2+C	4220	860	3	2580	2193	34	37	
TOTAL secteur		10 020					55	79	

Programmation indicative - Total Opération

potentiel tertiaire		1530	m2	
Potentiel services commerces		639	m2	
Potentiel Logements		125	logts	
accession libre		50	logts	40%
accession sociale		30	logts	24%
locatif aidé		45	logts	36%

MONTDIDIER – Sites RFF

Modalités de mise en œuvre du projet

Privilégier l'initiative publique avec la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au regard de la complexité, de l'importance du projet, de la multiplicité des acteurs et de la mobilisation du foncier.

Etape 1 - Organisation de la maîtrise d'ouvrage et de la procédure d'aménagement

- **Désignation d'une Assistance technique à Maitrise d'Ouvrage (AMO)** auprès de la collectivité, dont les missions seront :
 - D'affiner le projet communal,
 - De réaliser le dossier de Création de la ZAC et accompagner la concertation publique,
 - D'encadrer techniquement le recours à un aménageur.
- **Approbation du dossier de création de la ZAC** par la collectivité (périmètre d'intervention, programmes...), qui ouvre l'action foncière (droit de délaissement),
- **choix de l'aménageur** en charge du dossier de réalisation de la ZAC et **mise en place de la concession d'aménagement et.**

Etape 2- Mise en compatibilité du PLU

- **Mise en compatibilité du PLU obligatoire** avant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC au regard des nouvelles dispositions du projet finalisé.
- **Approbation du dossier de réalisation de la ZAC** sur la base d'un bilan d'aménagement (recettes/dépenses) de l'aménageur.

MONTDIDIER – Sites RFF

Modalités de mise en œuvre du projet

Etape 3 - Opérationnalité et financement mobilisable

- **Réalisation du programme des équipements publics** par l'aménageur, acquisitions foncières, commercialisation des lots.
- **Réalisation du programme des constructions** par les opérateurs des lots sous forme de Permis groupé et/ou Permis d'Aménager

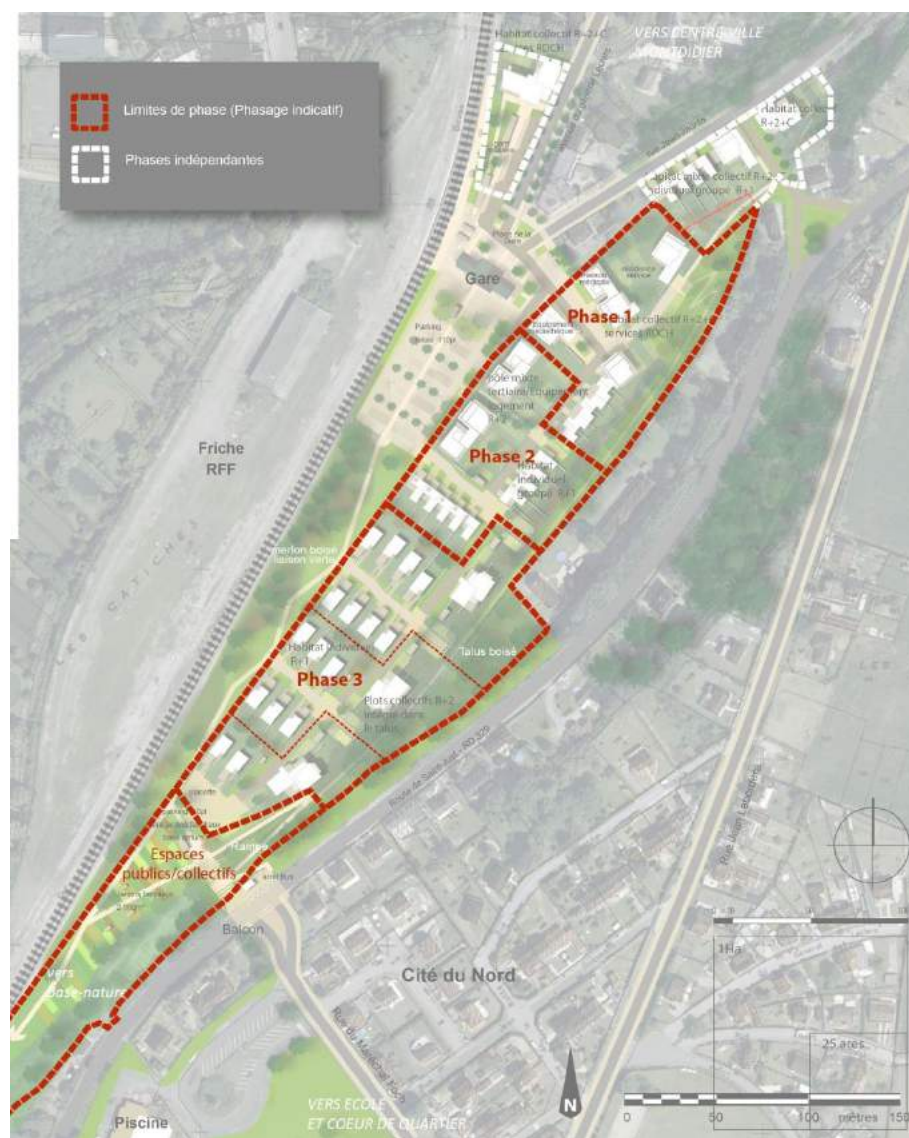
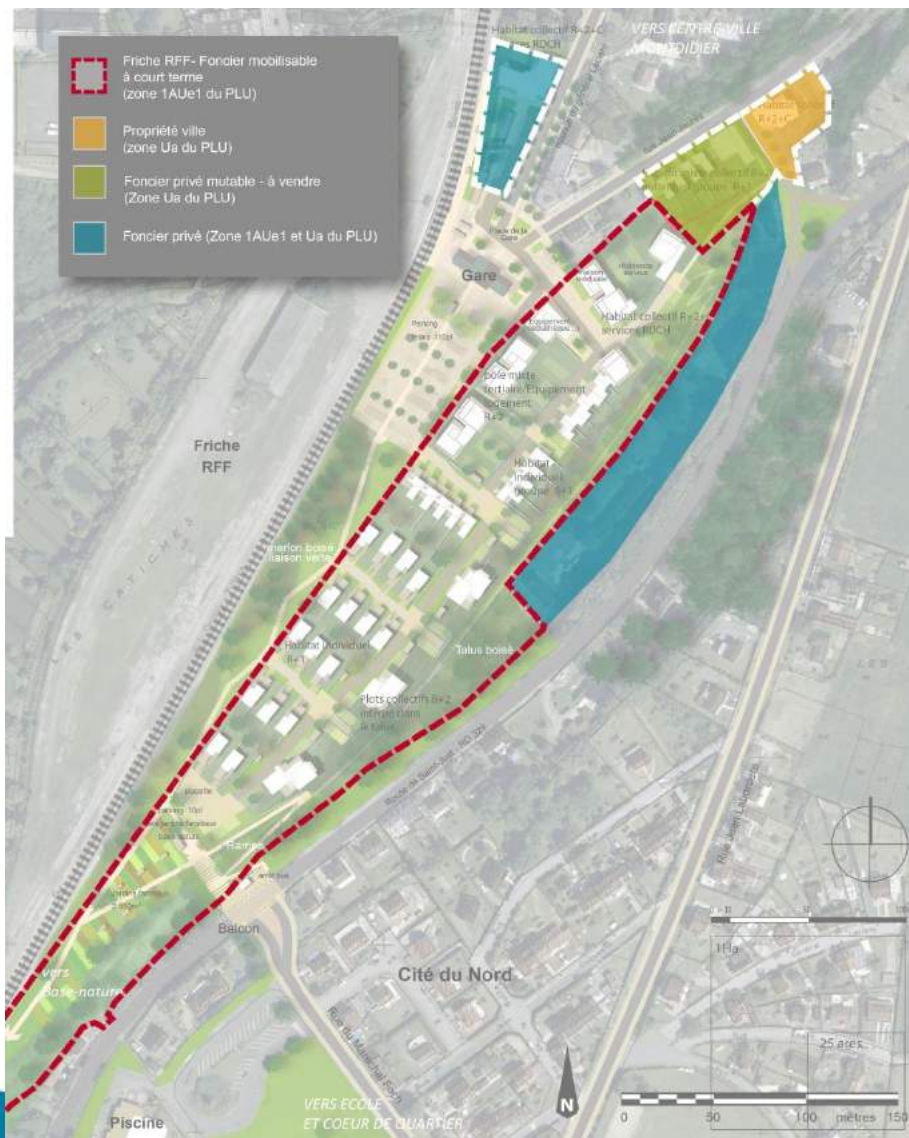
Définir un phasage des aménagements et constructions dans le temps qui doit permettre une bonne insertion de l'opération (voir page suivante).

- **Financement mobilisable :**
 - Subventions Europe/ ETAT/ Région, Collectivités territoriales à définir en fonction des programmes d'équipements éligibles (bénéficiaires Commune, SEM parapublic aménageur),
 - Vente des lots et de la charge foncière (bénéficiaire aménageur),
 - Participation financière de la commune pour la réalisation des équipements d'intérêt général dans l'opération (suivant les modalités de la concession d'aménagement).

MONTDIDIER – Sites RFF

Projet

Le foncier, le phasage et l'opérationnalité



4 – MUILLE-VILLETTE: Site du Moulin

MUILLE-VILLETTE – Site du Moulin

Rappel des enjeux



- **Une commune éloignée des grands axes viaires structurants, mais la présence d'une gare sur la commune de Ham**, qui connaît une hausse de fréquentation ces dernières années (la gare de Ham est la plus attractive du réseau TER sur le territoire avec 570 voyageurs/ jour en 2009 (fréquentation en hausse de 10 à 25% entre 2002 et 2007 - données SCoT),
- **Une commune dont la population est en hausse depuis 1999, à 25 minutes de Saint-Quentin,**
- **Le site du Moulin à Muille-Villette : un site en interface sud de la gare de Ham.**

Un site à proximité directe du pôle gare de Ham :

- Au cœur des grandes orientations du SRADT objectif Picardie 2030, dont un des objectifs est de développer les fonctions de centralité autour des quartiers gare,
- Considéré comme un pôle de rabattement vers les pôles régionaux de Paris (Etude « pour un aménagement et un urbanisme orientés en Picardie » - DREAL, Région Picardie, ADEME SNCF, ORTP, CETE).

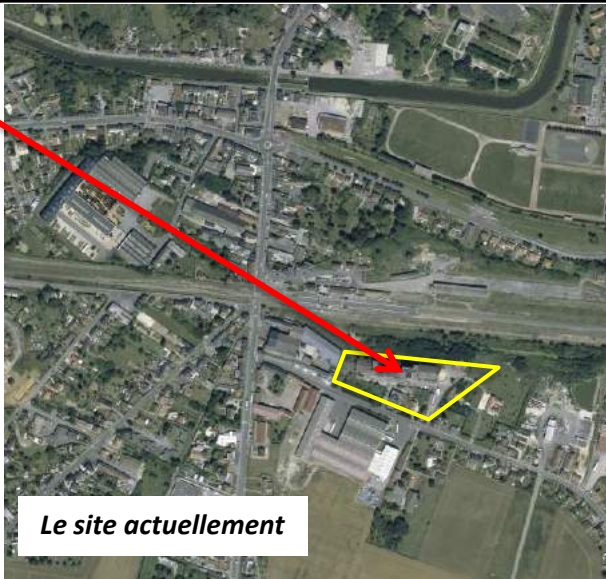
Le site est inscrit dans un périmètre de réflexion complémentaire pour le **développement du pôle gare et la réalisation d'un accès sud** (Etude Communauté de communes du Pays Hamois – juin 2013).



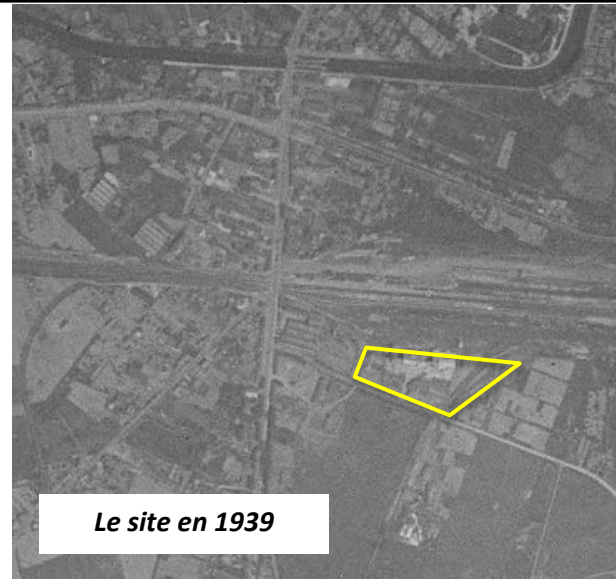
Etude historique pollution

Référencement BASIAS éventuel	Indication du référencement dans BASOL	Installations	Principales substances susceptibles d'être rencontrées	Critère pollution	Commentaires - précisions
Non	Non	Aucune donnée ne permettant de connaître les installations / activités du site mais indices d'installations sur le site Salle des machines	Aucune donnée car nature des installations inconnue Potentiellement hydrocarbures au droit de la salle des machines	Activité envisageable : Résidentiel sous réserve de données / investigations complémentaires	La parcelle voisine est référencée dans BASIAS PIC8003390 : Axe conditionnement, entreprise de conditionnement et d'emballages mais activités présentant de faibles risques en termes de pollution. Aucune donnée aux archives départementales de la Somme Possibilité de réaliser une recherche simple de pollution

Salle des machines



Le site actuellement



Le site en 1939

SOUHAITS ET VOLONTÉS LOCALES*:

- Volonté de la Communauté de Communes du Pays Hamois de valoriser le pôle gare de Ham,
- Un projet est en cours pour le développement de logements et d'activités tertiaires et artisanales sur les friches de la gare de Ham (site localisé au nord de la voie ferrée). La friche du Moulin, située au sud, est un frein au développement du projet au regard de son impact visuel négatif très perceptible à proximité.

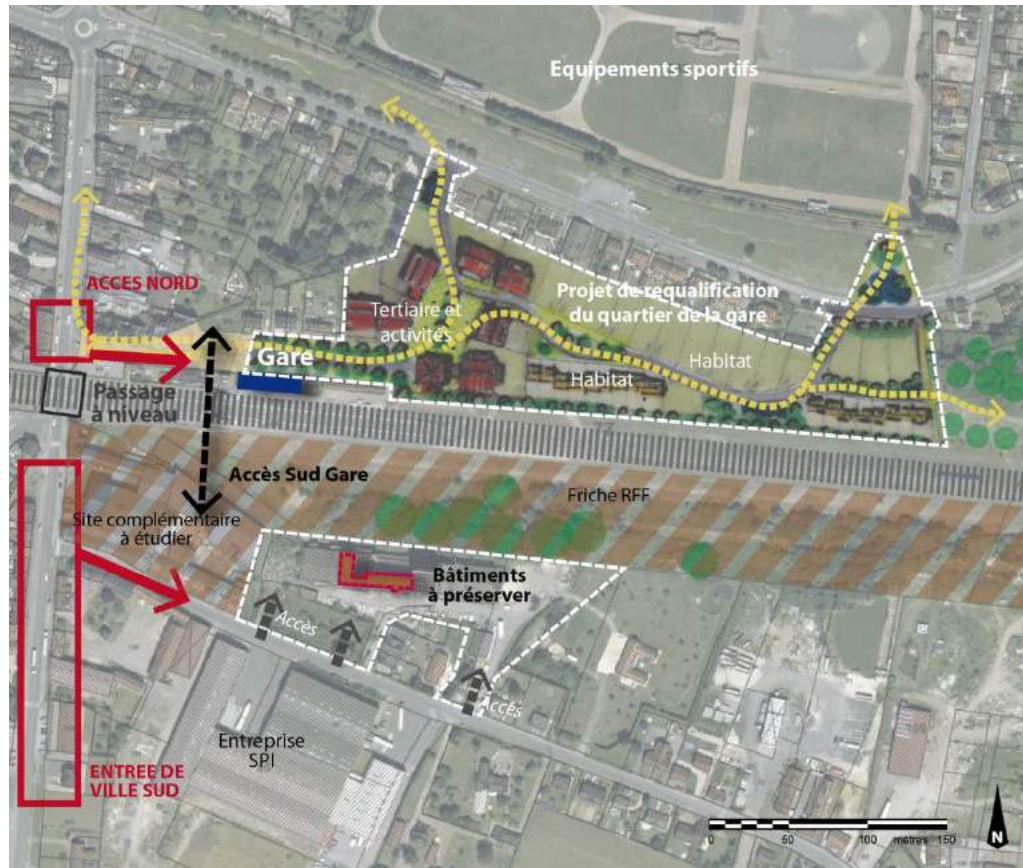
** Source entretien du 13/10/2014 – Président de la communauté de communes*

POTENTIALITÉS/ENJEUX :

- Répondre aux enjeux futurs de la mobilité en Picardie en développant les pôles Gares comme polarisateurs de la densité urbaine (habitat services) et de l'organisation de la multi modalité,
- Un site qui interroge les liens entre les quartiers sud et le cœur de l'agglomération de Ham (axe de développement recherché du PADD),
- Un site à regarder dans une perspective élargie du foncier pour répondre aux enjeux de développement sud de la gare et dans une temporalité de moyen long terme pour accompagner les projets en cours,
- Un patrimoine architectural d'intérêt de la friche du Moulin à interroger dans la durée.

MUILLE-VILLETTE – Site du Moulin

Rappel des enjeux

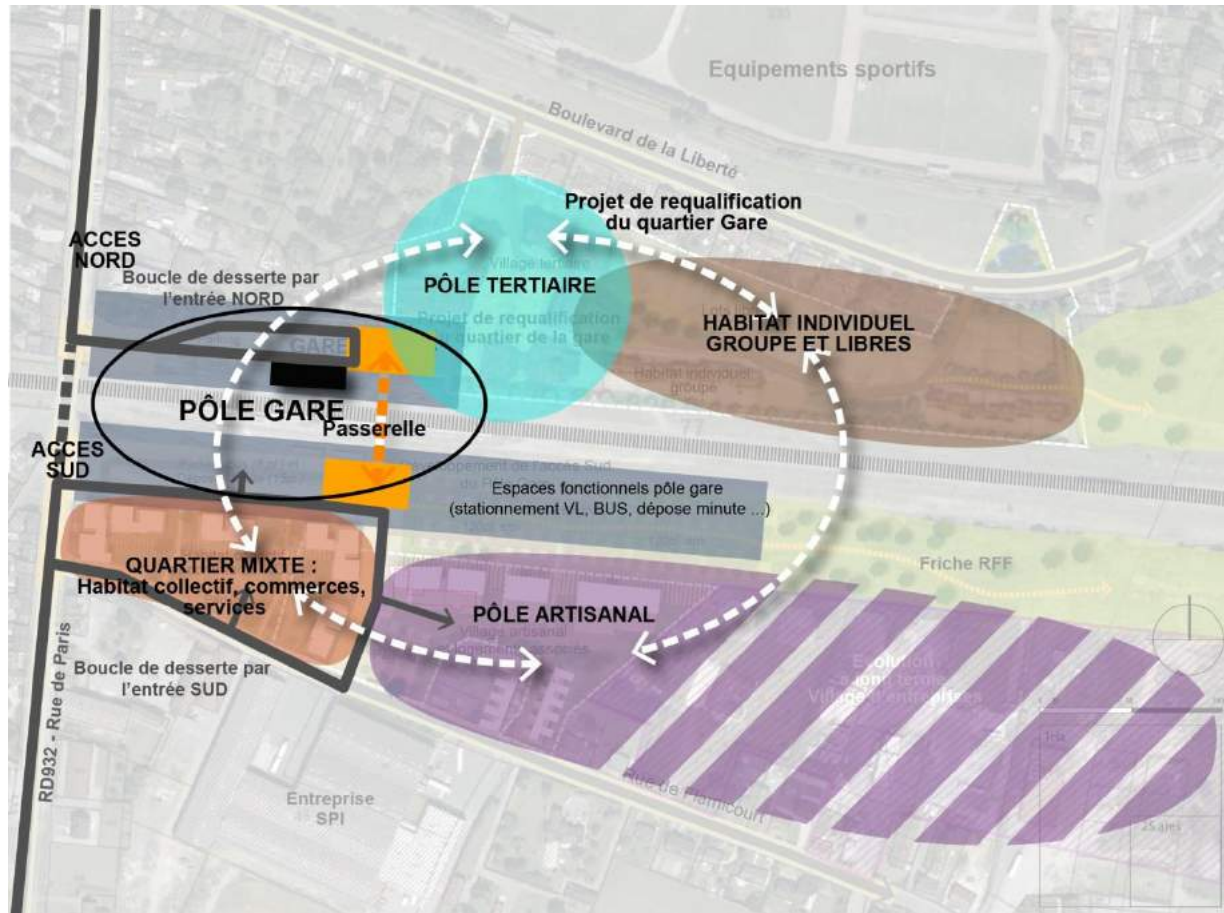


- Envisager le site du Moulin, comme **site d'appui sud du pôle-gare de Ham** (réserve foncière) à long terme :
- Entrée Sud du pôle gare, site « signal »,
 - Potentiel pour du stationnement,
 - En envisageant la mobilisation de l'emprise située entre le site du Moulin et RD 932 – Route de Paris, ainsi que la friche RFF au nord,
- Envisager le prolongement de la passerelle SNCF actuelle pour la **réalisation de l'accès sud**,

Un contexte de réhabilitation des bâtiments centraux du Moulin à étudier (programmation à définir autour d'une vocation activités de type tertiaire au regard des contraintes structurelles du bâtiment).

MUILLE-VILLETTE – Site du Moulin

Projet – schéma d'intention



- Développer une « **boucle** » de **desserte Sud** pour la desserte du pôle gare et des programmes associés, et améliorer l'accessibilité de la gare limitée par le fonctionnement du Passage à niveau,
- Créer une **passerelle pour mettre en lien les espaces fonctionnels liés au pôle gare** au nord et au sud de la voie ferrée,
- **Compléter la programmation envisagée sur le projet de requalification du quartier de la gare** au nord de la voie ferrée : habitat collectif pour accompagner l'entrée de ville sud de Ham et la boucle de desserte, et programmation activités, artisanat.

MUILLE-VILLETTE – Site du Moulin

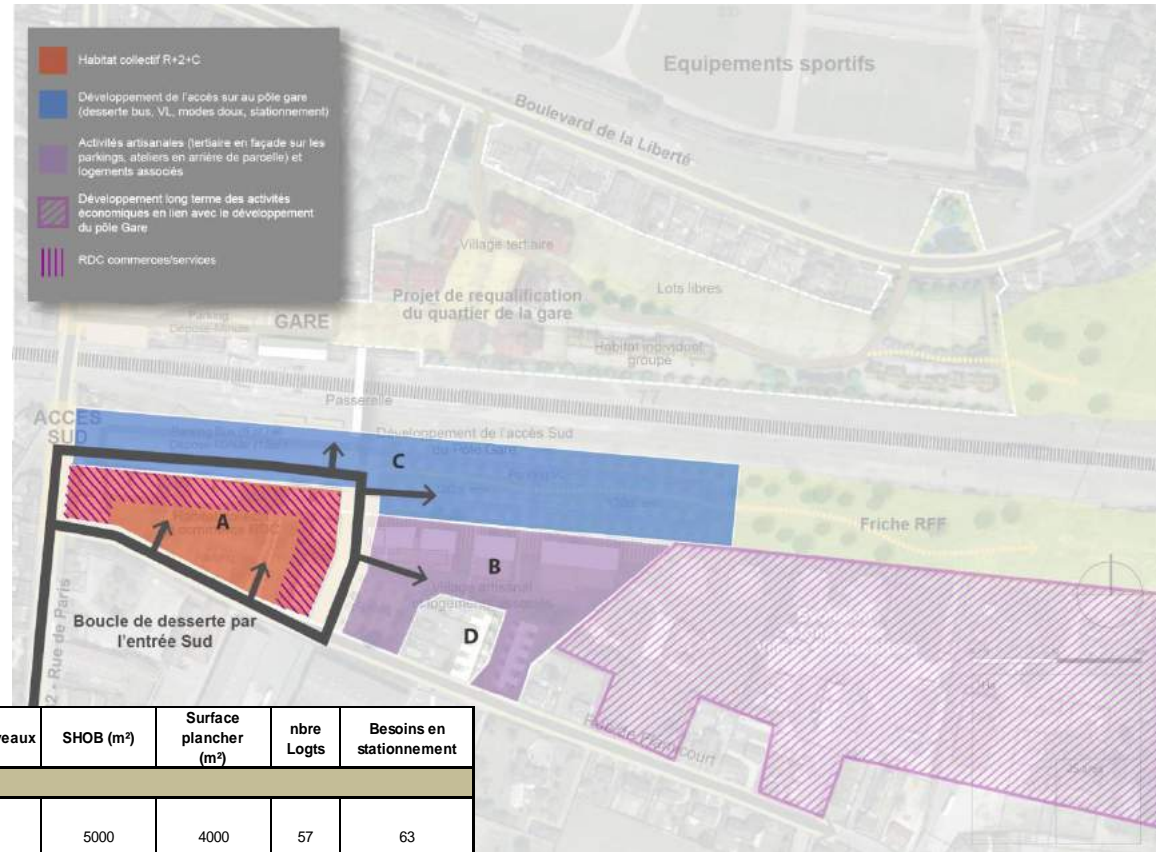
Projet - programmation

Desserte du pôle gare par une boucle de desserte depuis la rue de Paris

Un site d'environ 1,8 ha pour le développement du pôle gare (desserte, stationnement)

Mutation des emprises à proximité du pôle gare :

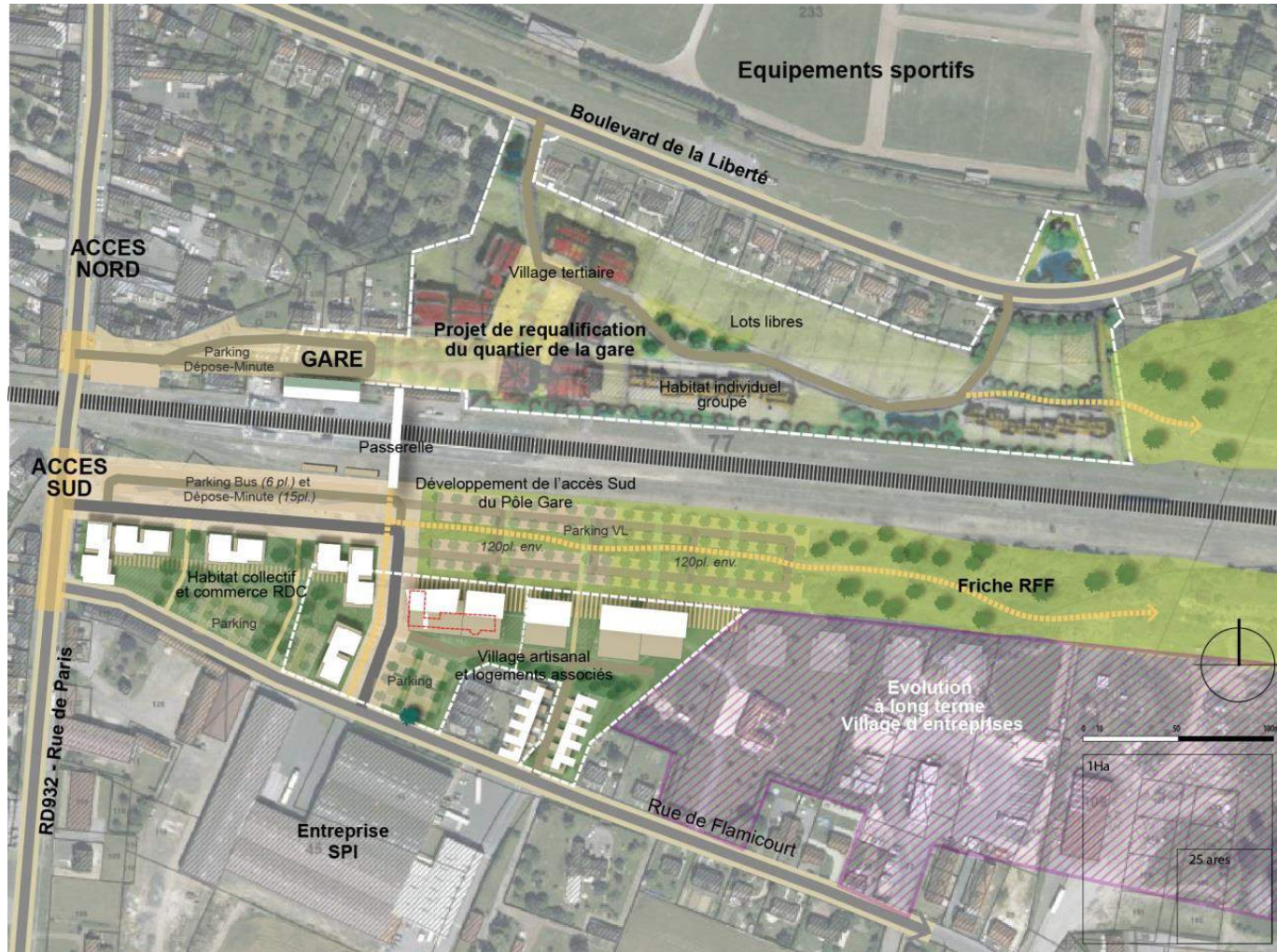
- Un site de 1 ha environ pour la création d'un village artisanal, comprenant des logements destinés aux artisans (une quinzaine),
- Un potentiel d'environ 60 logements en habitat collectif en interface de l'accès Sud,
- À long terme, une mutation des terrains pour un potentiel d'activités.



	Affectation	surface terrain (m²)	Emprise sol (m²)	Nb niveaux	SHOB (m²)	Surface plancher (m²)	nbre Logts	Besoins en stationnement
A	Habitat collectif R+2+C	8 600	2 500	2	5000	4000	57	63
	RDC commerces services		2 500	1	2500	2000		
B	Village artisanal Bureaux + Ateliers Logements artisans	10 120	2950 500	2	1000	800	7	8
C	Terrain développement sud du pôle Gare - 1ère tranche	18 000 env.						
D	Logements supplémentaires à terme	1120	500	2	1000	800	7	8
TOTAL secteur		37 840					72	79

MUILLE-VILLETTE – Site du Moulin

Projet – illustration indicative du projet



MUILLE-VILLETTE – Site du Moulin

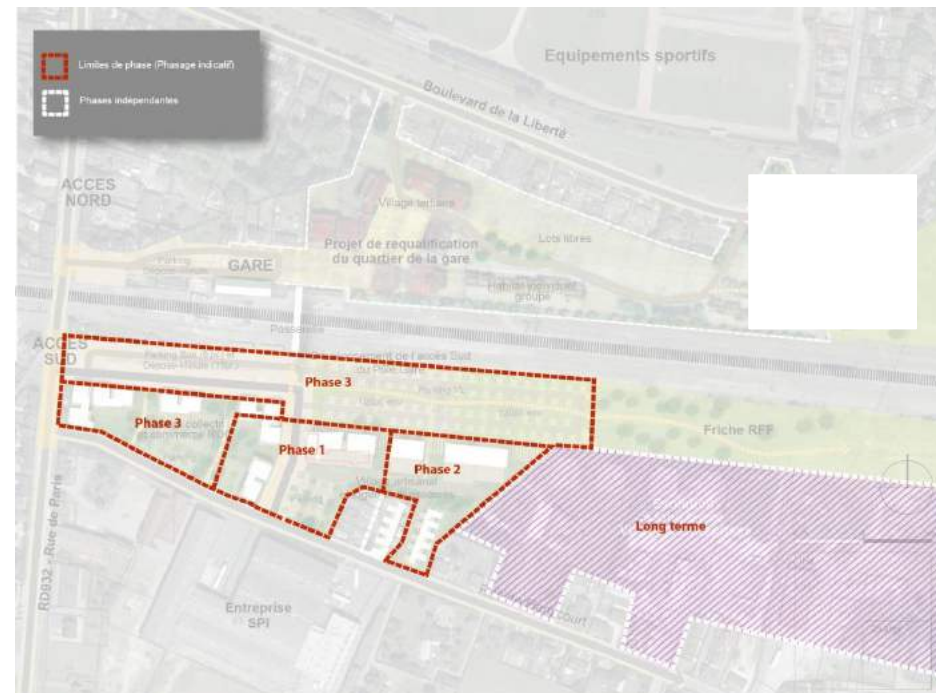
Modalités de mise en œuvre du projet

Elargir l'assise foncière de la friche initiale du Moulin pour accueillir un projet global autorisant un retournement de fonctionnement au sud du Pôle Gare dans le cadre des politiques de transport Régionaux (projet à définir).

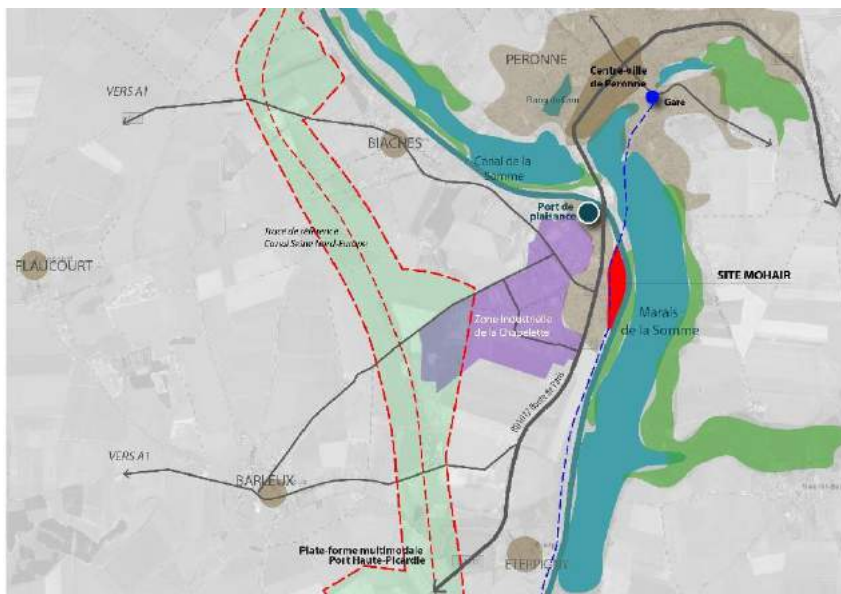
Politique foncière et mesures conservatoires

- **Mise en place d'une veille foncière** sur le secteur Gare sud élargi,
- **Possibilité de mise en place d'un Périmètre de Sursis à statuer** (durée de 10 ans) en fonction de la maturité des projets et de la mutation des sites d'activités lourdes envisageables peu compatibles avec le devenir du site.

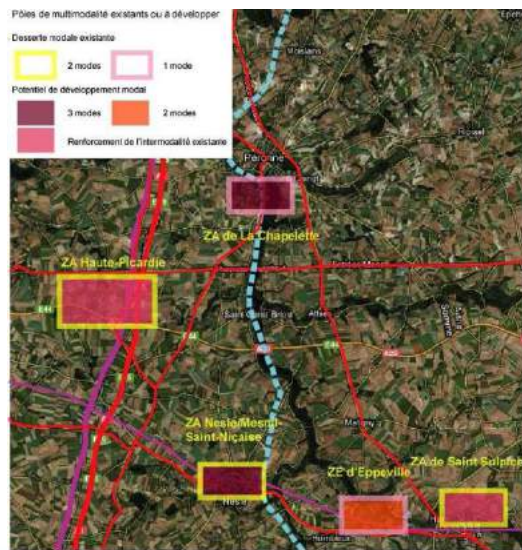
L'ouverture du droit de délaissement pour constitution des réserves foncières représente une charge pour la collectivité. Le recours aux organismes dédiés - type « Etablissement Public Foncier » sera à rechercher dans le cadre des nouveaux outils régionaux (Grande Région Nord/Picardie).



5 – PERONNE : Site « Mohair »



Tracé du canal Seine Nord –
Positionnement des pôles
multimodaux



Contexte territorial de Péronne

- **Un pôle urbain structurant pour le nord du territoire Santerre-Haute-Somme**, qui rayonne sur les communes riveraines en lien avec l'autoroute A1, et la gare TGV à proximité (10km),
- **Un positionnement privilégié sur le tracé du futur Canal Seine Nord-Europe**,
- **Un environnement de qualité** (vallée de la Somme, marais), **un cadre urbain historique et une vocation touristique** renforcée par l'Historial de la Grande Guerre,
- **Mais un contexte démographique communal en baisse depuis 1999 avec une perte de dynamisme du bourg centre.**

Le site « Mohair » : un site stratégique, au cœur des enjeux du territoire :

Positionnement à proximité de l'entrée de ville sud de Péronne, en interface directe avec le canal de la Somme et les marais.

- Proximité du fuseau Seine Nord-Europe,
- Et de la plateforme multimodale « Port Haute-Picardie » : d'une desserte 1 mode vers 3 modes.

Et à l'échelle de la ville :

- Sur une voie ferrée déclassée qui peut évoluer à court/moyen terme comme un axe de liaison majeur vers le centre-ville de Péronne et l'ancienne gare,
- En interface avec le canal et le paysage des marais de la Somme et les franges urbaines de Péronne.

PERONNE – Site Mohair

Rappel des enjeux



Une entrée de ville majeure de Péronne sur la RD 1017 à qualifier : (fréquentation importante : 4500 V/J, mais en perte de 10% du trafic depuis 2005 – données SCoT).

Un site en interface entre quartier d'habitat de la Chapelette et les espaces naturels de la vallée de la Somme à valoriser :

- Des accès à réinterroger depuis la RD 1017 en lien avec l'évolution des emprises d'activités (carrefour Route de Paris/Rue de l'industrie),
- Une bonne desserte en transport en commun sur la route de Paris (ligne 47 – Péronne-Amiens/Ligne 48 – Sorel-Péronne/Ligne 54 - Lesboeuf/Péronne),
- La proximité d'équipements et de commerces.

Des liaisons douces à valoriser et à renforcer avec le potentiel du chemin de halage et l'ancienne voie ferrée vers le port de Plaisance et le centre-ville de Péronne par l'ancienne Gare.

Un site sensible :

- Proximité directe d'un secteur en ZNIEFF I (ZNIEFF des « Marais de Halles » à Péronne), d'une zone sensible, et d'une ZICO (Zone importante pour la conservation des oiseaux)
- « Zone d'aléa faible » Zone de type 3 - PPRI Somme et affluents,
- Risque de remontée de nappe : Sensibilité faible à moyenne et nappe sub-affleurante aux extrémités nord et sud du site
- Une pollution impactante du site à traiter en fonction des usages futurs notamment sur la partie sud du site



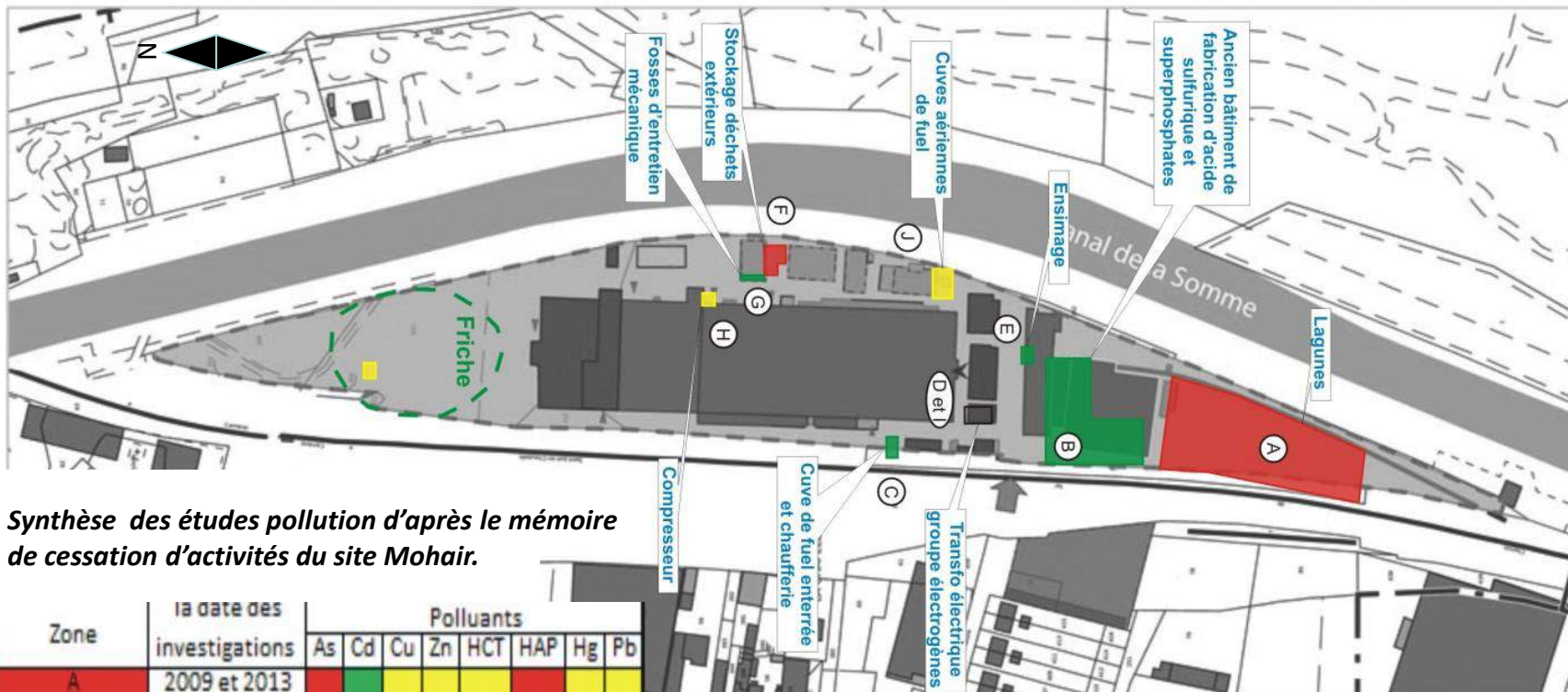
Etude historique pollution

Référencement BASIAS éventuel	Indication du référencement dans BASOL	Installations	<u>Principales</u> substances susceptibles d'être rencontrées	Critère pollution	Commentaires - précisions
PIC8001885 : Filature française de Mohair (FFM)	Oui	Préparation de fibres textiles et filature, peignage, pelotonnage Utilisation de phosphore et phosphates	HAP HCT Métaux : Cuivre, Zinc, Arsenic, Plomb, Cadmium, Mercure Phosphore Soufre	Usage envisageable : Résidentiel difficilement envisageable Orientation plutôt vers un usage tertiaire ou industriel	Données provenant de la DREAL Picardie (2008 – 2013) dans le cadre du mémoire de cessation d'activités Polluants retrouvés au niveau : - <u>Cuves</u> : métaux - <u>Remblais des lagunes</u> : HAP, HCT et métaux (Arsenic et plomb notamment) - <u>Stockage de déchets extérieur</u> : HAP, HCT et métaux - <u>Zone de fabrication d'acide phosphatique</u> : phosphore et soufre - <u>Rejet des compresseurs</u> : HAP et HCT
PIC8003151 : Superphosphates	Non	Fabrication de produits azotés et d'engrais Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné	Fabrication d'acide phosphorique à partir de : - Phosphates - Acide sulfurique		Activité a priori antérieure qui a été réaménagée en usine de filature Données trouvées aux archives départementales de la Somme : Présence d'une chaudière, 3 caves, un malaxeur, colonne de lixiviation avec ventilateur, dispositif de traitement de l'eau de condensation des gaz

Autres activités potentielles sur le site :

- Dépôt de boue d'origine animale
- Chaudronnerie de fer et de cuivre
- Clos d'équarrissage

Pas de protection (bâtiments classés ou inscrits), mais un repérage des bâtiments de l'ancienne filature à l'inventaire des monuments historiques (intérêt patrimoine industriel)



Synthèse des études pollution d'après le mémoire de cessation d'activités du site Mohair.

Zone	la date des investigations	Polluants							
		As	Cd	Cu	Zn	HCT	HAP	Hg	Pb
A	2009 et 2013	Modérée	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Importante	Nulle à faible	Nulle à faible
B	2009	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible
C	2009	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible
D	2009	Aucun résultat							
E	2009	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible
F	2009	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Importante	Modérée
G	2009	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible	Nulle à faible
H	2009	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée
I	2009	Aucun résultat							
J	2008	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée
Zone en friche	2011	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée

Contamination

- Nulle à faible
- Modérée
- Importante

As	Arsenic
Cd	Cadmium
Zn	Zinc
Cu	Cuivre
HCT	Hydrocarbures totaux
HAP	Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques
Hg	Mercure
Pb	Plomb

SOUHAITS ET VOLONTÉS LOCALES*:

- Maintenir de l'activité économique sur le site au regard des besoins des entreprises locales et la perspective de la réalisation du canal Seine Nord (proximité du projet plateforme multimodale d'Eterpigny),
- Garder des ambitions fortes pour la réhabilitation du site : Un projet de 'village artisanal' (aujourd'hui positionné à proximité de la ZI de la Chapelette) et un projet de repositionnement du siège de l'intercommunalité envisagé un temps sur site ont avorté (mésentente sur les coûts d'acquisitions),
- Une programmation qui doit soutenir en priorité des besoins locaux identifiés :
 - Pour l'activité : les besoins de stockage des entreprises (une partie des anciens ateliers du site est louée actuellement),
 - Pour le logement : une offre foncière qui doit être mobilisée pour maintenir la dynamique démographique de la ville de Péronne en complément du projet en cours de la ZAC de Maismont (près de 200 logements), dont l'offre en logements reste insuffisante,
- Un contexte foncier maîtrisé par la ville aux abords du site Mohair offrant un potentiel pour désenclaver la friche (voir carte foncière) avec la présence d'une pépinière d'entreprises communale à proximité du site (43, route de Paris) mobilisable dans un enjeu de désenclavement du site Mohair.

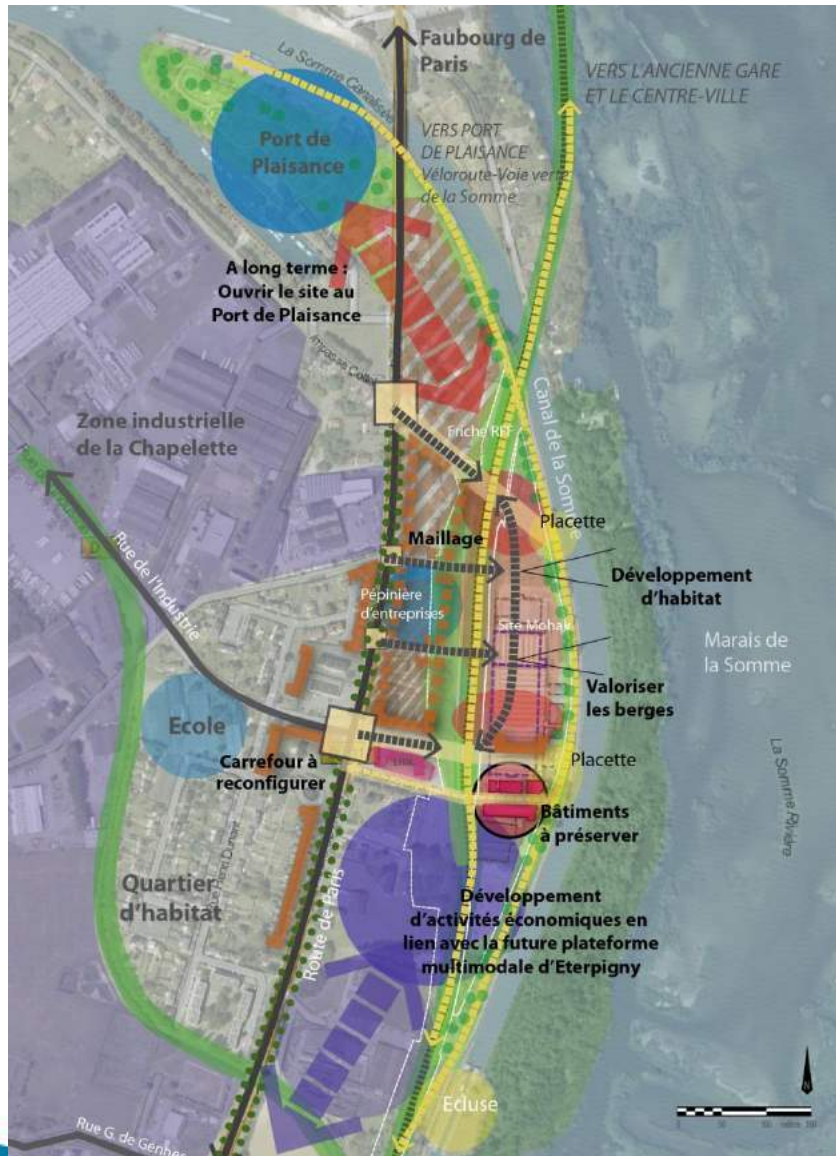
** Source entretien du 03/12/2014*

POTENTIALITÉS/ENJEUX :

- Un site à regarder dans une perspective élargie pour répondre aux enjeux de développement de la ville de Péronne, une opportunité foncière dans un contexte d'offre limitée sur Péronne
- Une vocation économique du site à maintenir au regard des infrastructures et superstructures en place sur site, des besoins des entreprises locales et des perspectives liées au tracé Ouest du canal Seine Nord,
- Un site stratégique pour interroger une offre résidentielle de qualité sur les quartiers Sud en lien avec un milieu environnemental exceptionnel (trame verte et bleue de la Somme, proximité du cœur d'agglomération, port de plaisance fluvial...),
- Un patrimoine architectural d'intérêt à interroger dans sa capacité de réhabilitation,
- Des contraintes environnementales fortes à mesurer : zones inondables, pollutions à préciser pour rendre compatible la mutabilité du site.

PERONNE – Site Mohair

Enjeux de secteur



→ **Envisager la restructuration des friches avec la mutation des sites adjacents :**

- à l'Est pour restructurer le front bâti sur l'entrée de ville (Route de Paris) et le lien à la zone économique de la Chapelle,
- au nord pour renforcer les liens fonctionnels au centre-ville de Péronne et au port de Plaisance,
- au sud pour faciliter les flux et synergies avec les infrastructures et sites économiques existants et en projet (plateforme multimodale d'Eterpigny).

→ **Une opportunité pour retourner et ouvrir la ville sur la Somme :**

- Accompagner le renouvellement urbain des friches vers une vocation mixte habitat/activités, en continuité du quartier de la Chapelette :
 - pour valoriser les interfaces avec le canal de la Somme, ses étangs et ses zones naturelles,
 - Pour accueillir une offre résidentielle de qualité complémentaire nécessaire à la mixité sociale du quartier,
- Préserver et réhabiliter les bâtiments à valeur patrimoniale de la friche du site dans la perspective visuelle vers la Somme,
- Compléter le maillage des voies et organiser la desserte du quartier autour d'une boucle interne pour désenclaver le site,

→ Privilégier les **liaisons douces au cœur du site** en s'appuyant sur les infrastructures des anciennes voies ferrées (pont) pour assurer les continuités vers le port de Plaisance, le centre-ville et le quartier de l'ancienne gare de Flamicourt.

Un nouveau quartier mixte activités/logements ouvert sur la Somme

- Valorisation des fronts de berges et mise en valeur d'un parc nord,
- Traitement d'une trame verte structurante d'agglomération intégrant les liaisons douces en cœur de quartier sur l'ancien tracé de la voie ferrée,
- Création d'une offre résidentielle mixte (près de 250 logements) plus dense sur la partie nord du site, en continuité du tissu urbain existant de la route de Paris, et à proximité du port fluvial de Péronne, (optimisation des qualités du site),
- Restructuration du site Mohair en « cité artisanale » (pôle tertiaire au nord, relocalisation de la pépinière d'entreprises, services en commun et base de vie, plateau de co-working...),
- Désenclavement du site par la création d'un nouveau maillage en lien avec la route de Paris et les zones d'activités au sud.



PERONNE – Site Mohair

Projet : Un nouveau quartier mixte activités/logements ouvert sur la Somme - Zoom secteur Nord



Plan d'ensemble

PERONNE – Site Mohair

Projet : Un nouveau quartier mixte activités/logements ouvert sur la Somme - Zoom secteur Sud



Plan d'ensemble

Les « berges habitées »



*Références : opération de logements collectifs Fives Babcock Lille (59)
intermédiaires à Valentignat (94), Parc des rives de la Thur à Cernay (68)*

L'ouverture sur la rue de Paris: désenclavement du site investissement du site des pépinières



*Références : Parc des rives de la Thur à Cernay (68),
Petits collectifs Quartier « 14 juillet » à Bondy*

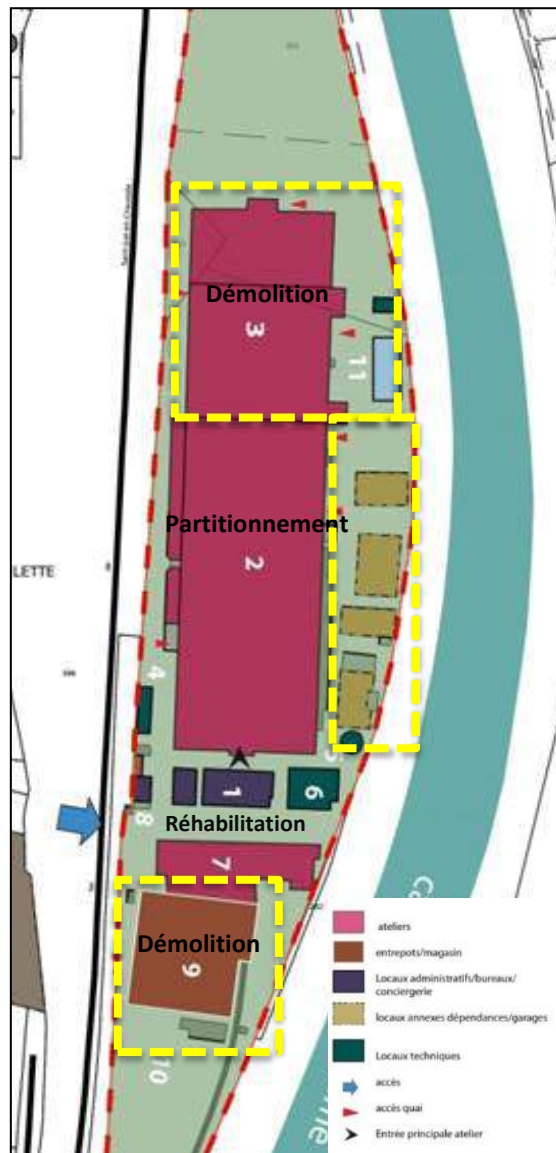


PERONNE – Site Mohair

Projet

Secteur de l'usine

- Découpage des ateliers en unités autonomes artisanales,
- Relocalisation pépinières d'entreprises ville,
- Pôle de services commun et de vie,
- Plateau de co-working - réhabilitation des locaux de l'usine à valeur patrimoniale.



Intervention sur le bâti existant



Projet

Références : Bâtiment industriel locatif à Crepy-en-Valois

La programmation - Site de l'ancienne filature MOHAIR Est

→ Une programmation résidentielle qui met en valeur l'ouverture aux marais de la Somme et la proximité du pôle nautique :

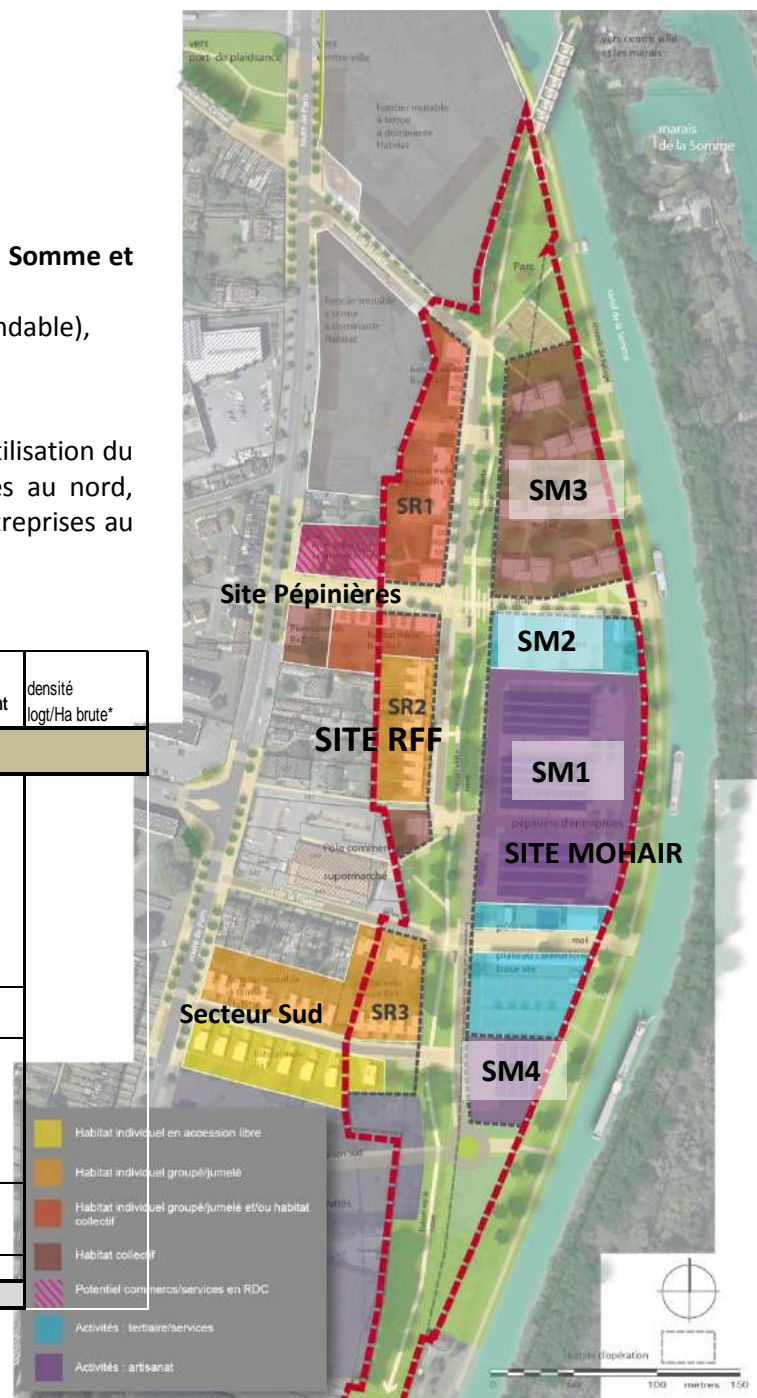
‘Berges habitées ‘Plus de 90 logements en habitat collectif (plots dans un parc inondable),

→ Une revalorisation économique du site Mohair :

Requalification du site Mohair autour d'une **vocation artisanale** en cœur de site (réutilisation du bâtiment principal), et **tertiaire/services** sur les accès à la Somme (plots tertiaires au nord, réhabilitation des bâtiments remarquables et repositionnement de la pépinière d'entreprises au sud).

Tableau programme et réceptivité indicatifs

Affectation	surface terrain	Emprise sol (m²)	Nb niveaux	SHOB (m²)	Surface plancher (m²)	nbre Logts	Besoins en stationnement	densité logt/Ha brute*
Site Mohair Parc artisanal - pépinière d'entreprises								
SM1	Ateliers artisanaux Découpe et réhabilitation des ateliers existants	20 270	4 730	1	4730	4257	50	
	Pôle services/base vie		880	2	1760	1496		
	Plateaux co working/pépinière		780	3	2340	1919	50	
SM2	Plots tertiaires	3 180	810	1,5	1215	1033	45	
SM3	Berges Habitées Plots d'habitat collectif (T2-T3-T4) R+2+C avec RDCH Parking	11 640	2 640	2,7	7128	6059	93	105
SM4	Locaux Activités neuves	2 400	1 200	1	1 200	1080	15	
TOTAL secteur		37490					93	265



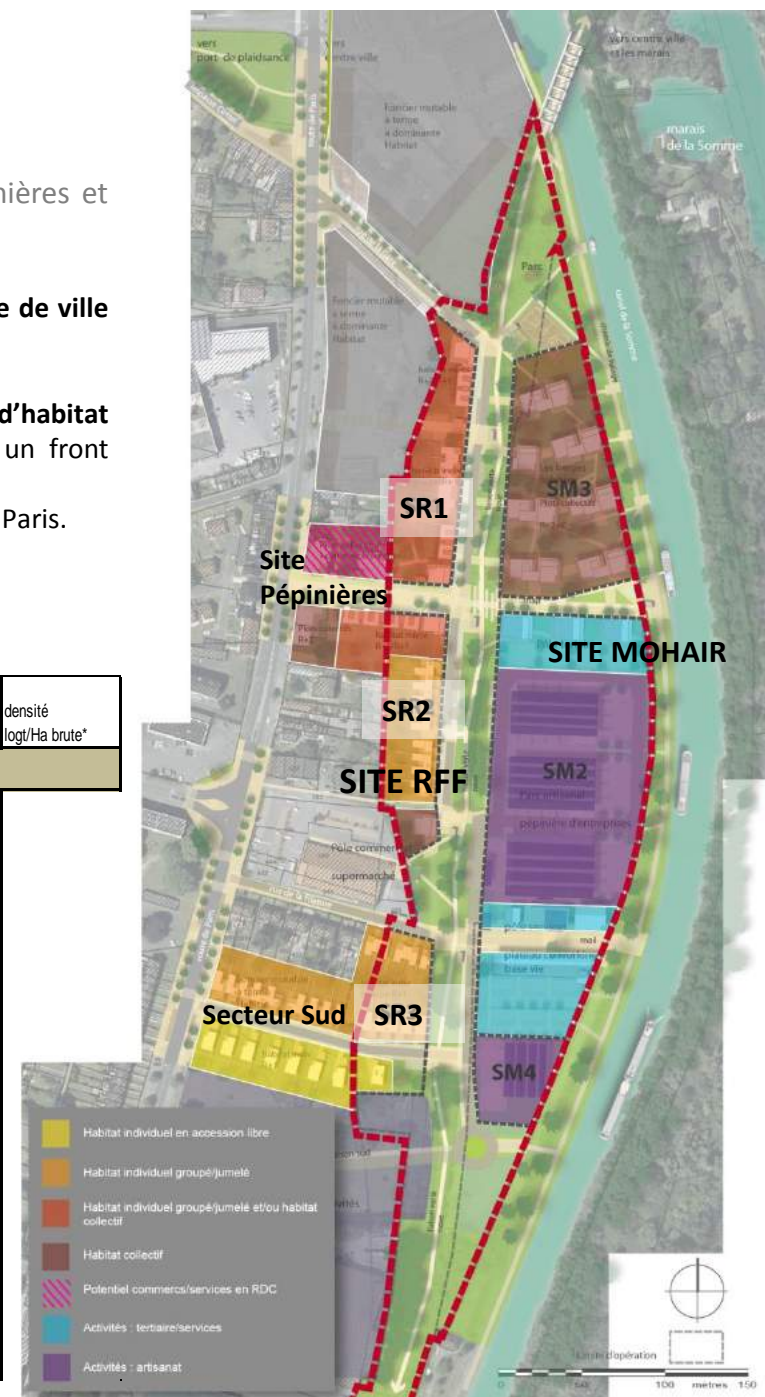
La programmation - Site RFF Ouest, et les sites associés (site des Pépinières et secteur sud)

une programmation qui permet de réarticuler le site à la rue de Paris et à l'entrée de ville Sud de Péronne :

- Un potentiel total du projet de près de 240 logements avec une typologie d'habitat diversifié (collectif et individuel) , qui referment les îlots existants et créent un front cohérent sur la liaison douce de l'ancienne voie ferrée,
- Un potentiel de **commerces/services** sur le site Pépinières en vitrine sur la Rue de Paris.

Tableau programme et réceptivité indicatifs

	Affectation	surface terrain	Emprise sol (m²)	Nb niveaux	SHOB (m²)	Surface plancher (m²)	nbre Logts	Besoins en stationnement	densité logt/Ha brute*
Site RFF									
SR1	Habitat individuel groupé (T4-T5) R+1 parcelle moyenne 200 m² 2 plots Habitat Mixte (T3-T4-T5) R+1/R+2	1 440	1 400	2,2	3080	2526	6 32	12 40	
SR2	Habitat individuel groupé (T4-T5) R+1 parcelle moyenne 300 m² Plots Habitat Mixte (T3-T4-T5) R+1/R+2 Potentiel commerce/service	2 640	740 280	2 1	1480 280	1214 238	9 15 10	11 17 10	
SR3	Habitat individuel semi-mitoyen (T4-T5) R+1 parcelle moyenne 300 m² Habitat individuel groupé (T4-T5) R+1 parcelle moyenne 200 m²	1 560 1 680		2 2	0 0	0 0	5 6	10 12	
TOTAL secteur		7 320					73	112	



PERONNE – Site Mohair

Projet

La programmation - Site RFF Ouest, et les sites associés (site des Pépinières et secteur sud),

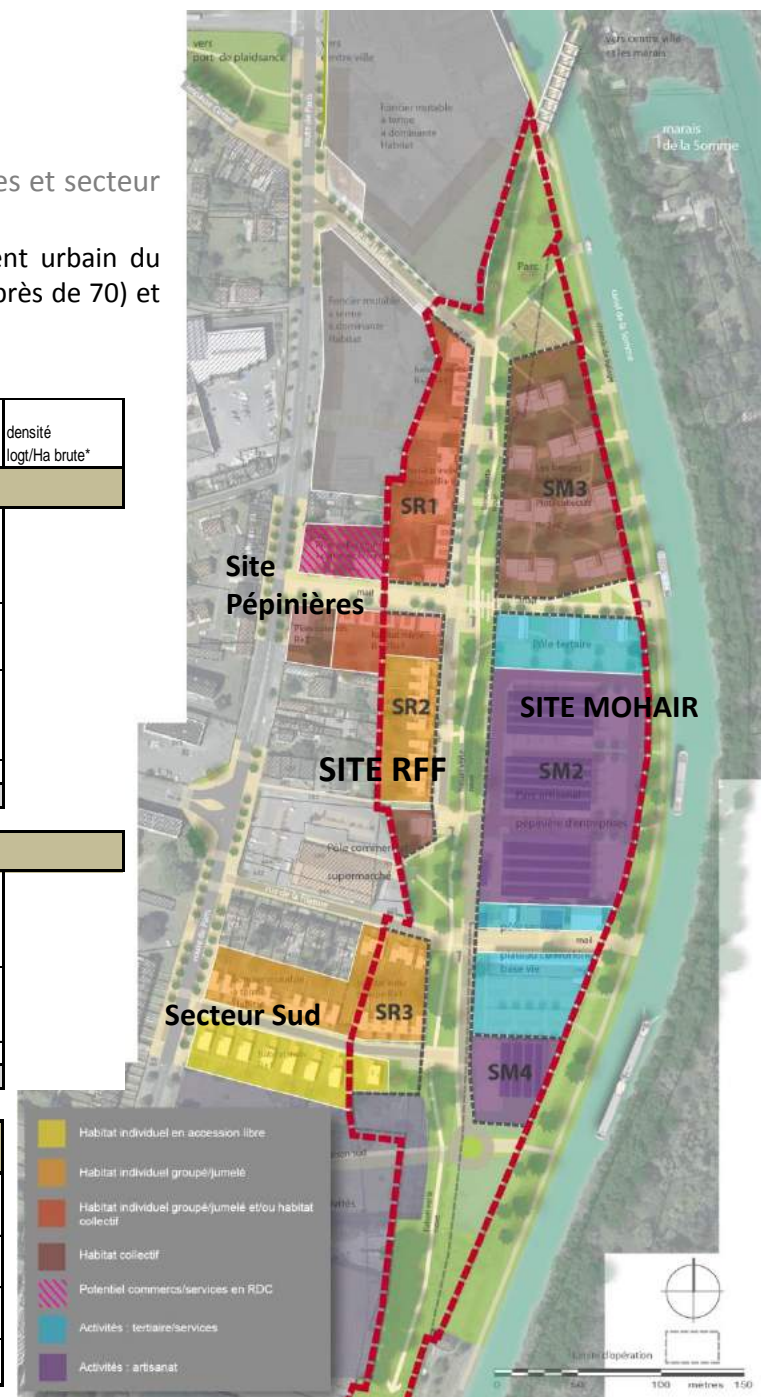
Des sites à investir pour assurer le désenclavement et optimiser le fonctionnement urbain du renouvellement du site RFF/Mohair: un potentiel d'offre de logements diversifiés (près de 70) et de surfaces dédiées aux commerces et services .

Tableau programme et réceptivité indicatifs

Affectation	surface terrain	Emprise sol (m²)	Nb niveaux	SHOB (m²)	Surface plancher (m²)	nbre Logts	Besoins en stationnement	densité logt/ha brute*
Secteur pépinière (Hors site)								
Plots d'habitat collectif (T2-T3-T4) R+2+C	2500	900	3	2700	2295	35	40	
Habitat mixte (T3-T4-T5) R+1/R+2	2 020	650	2,2	1430	1173	15	29	
Potentiel commerce/services		500	1	500	425		20	
TOTAL secteur	4 520					50	89	

Secteur sud (Hors site)								
Habitat individuel semi-mitoyen (T4-T5) R+1 parcelle moyenne 280 m²	2 460		2			9	18	
Habitat individuel (T4-T5) R+1 parcelle moyenne 400 m²	3 200		2			8	16	
TOTAL secteur	5 660					17	34	

Réceptivité Total opération /ensemble des secteurs								
Pôle tertiaire				1 033	m2			
Potentiel services/commerces				663	m2			
Potentiel Logements				233	logts	50 logts/ha	densité brute	
Activités artisanales/pépinières				8 752	m2			



PERONNE – Site Mohair

Modalités de mise en œuvre du projet

Privilégier l'initiative publique avec la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et précédé par une politique conservatoire du foncier au regard de la complexité, de la temporalité et de l'importance du projet.

Etape 1 – Politique foncière et mesures conservatoires

L'importance du projet du renouvellement urbain proposé demande de geler les transactions foncière pour limiter les mutations non désirées du site dans l'attente de la formalisation du projet .

- **Mise en Place d'un Périmètre de Sursis à statuer**(durée de 10 ans) ou **d'un Périmètre d'Attente à Projet d'Aménagement** (PAPA- durée de 5 ans) par la collectivité compétente

L'ouverture au droit de délaissement pour la constitution des réserves foncières représente une charge pour la collectivité.

Le recours aux organismes dédiés - type Etablissement Public Foncier (EPF) sera à rechercher dans le cadre des nouveaux outils régionaux (Grande Région Nord/Picardie)

Etape 2 -Organisation de la maîtrise d'ouvrage et de la procédure d'aménagement

- **Désignation d'une Assistance technique à Maitrise d'Ouvrage (AMO)** auprès de la collectivité :
 - affiner le projet communal et définir le périmètre de projet,
 - réaliser le dossier de Création de la ZAC et accompagner la concertation publique,
 - encadrer techniquement le recours à un aménageur.
- **Approbation du dossier de création de la ZAC** par la collectivité (périmètre d'intervention, programmes...) qui ouvre l'action foncière (droit de délaissement),
- **Choix de l'aménageur et mise en place de la concession d'aménagement** en charge du dossier de réalisation de la ZAC.

Etape 3- Mise en compatibilité du PLU

- **Mise en compatibilité du PLU obligatoire** avant l'approbation du dossier de Réalisation de la ZAC au regard des nouvelles dispositions du projet finalisés,
- **Approbation du dossier de Réalisation de la ZAC** sur la base d'un bilan d'aménagement (recettes/dépenses) de l'aménageur.

Etape 4 - Opérationnalité phase travaux et financement mobilisable

- **Réalisation du programme des équipements publics** par l'aménageur, acquisitions foncières, commercialisation des lots.
- **Réalisation du programme des constructions** par les opérateurs des lots sous forme de Permis groupé et/ou Permis d'Aménager

Définir un phasage des aménagements et constructions dans le temps qui doit permettre une bonne insertion de l'opération (voir page suivante).

- **Financement mobilisable :**
 - Subventions Europe/ ETAT/ Région, Collectivités territoriales à définir en fonction des programmes d'équipements éligibles (bénéficiaires Commune, SEM parapublic aménageur),
 - Vente des lots et de la charge foncière (bénéficiaire aménageur),
 - Participation financière de la commune pour la réalisation des équipements d'intérêt général dans l'opération (suivant les modalités de la concession d'aménagement).

PERONNE – Site Mohair

Projet

Le foncier, le phasage et l'opérationnalité

