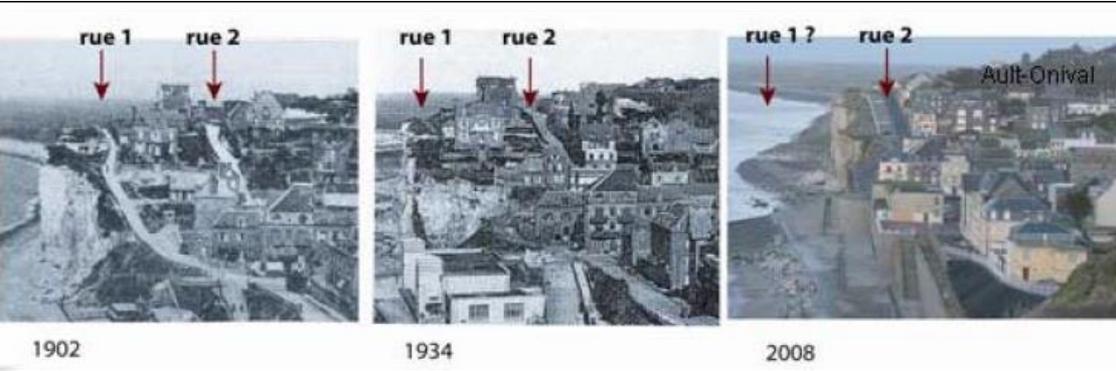


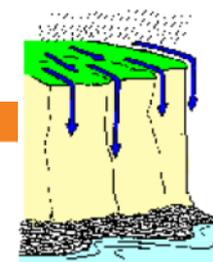
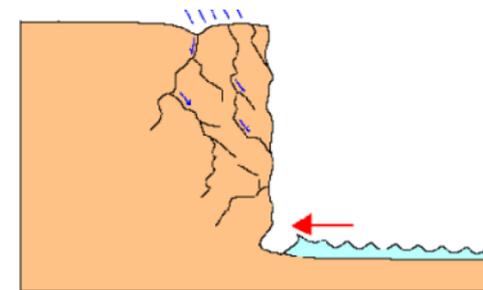
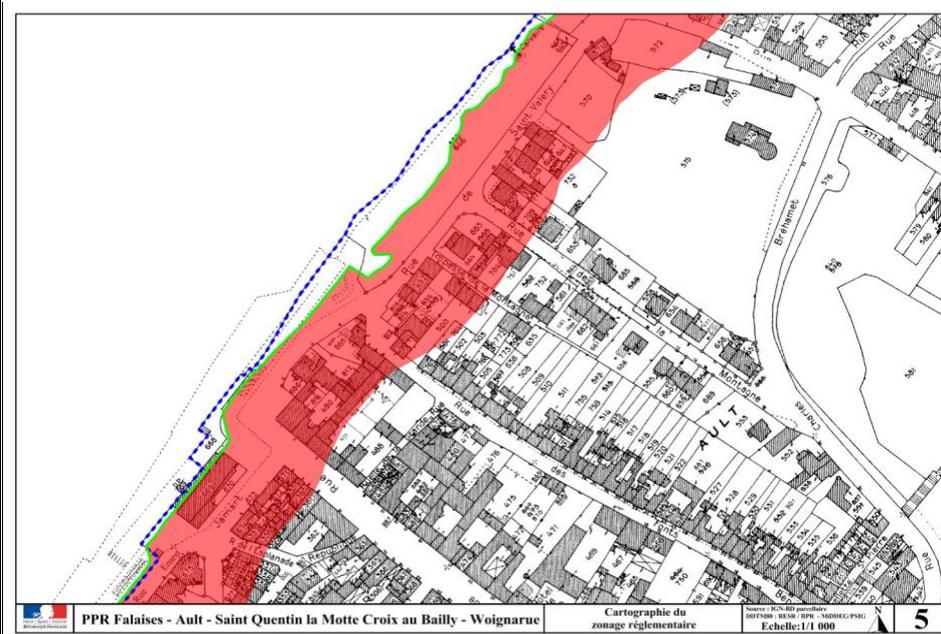
Équipements publics et risques majeurs

Risques naturels : Entre
adaptation et relocalisation des
équipements et des
infrastructures réseaux, publics

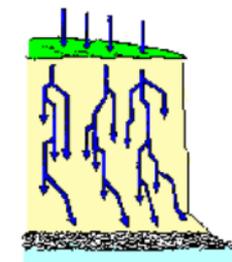
Gaëlle Schauner



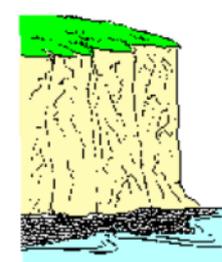




ruissellement

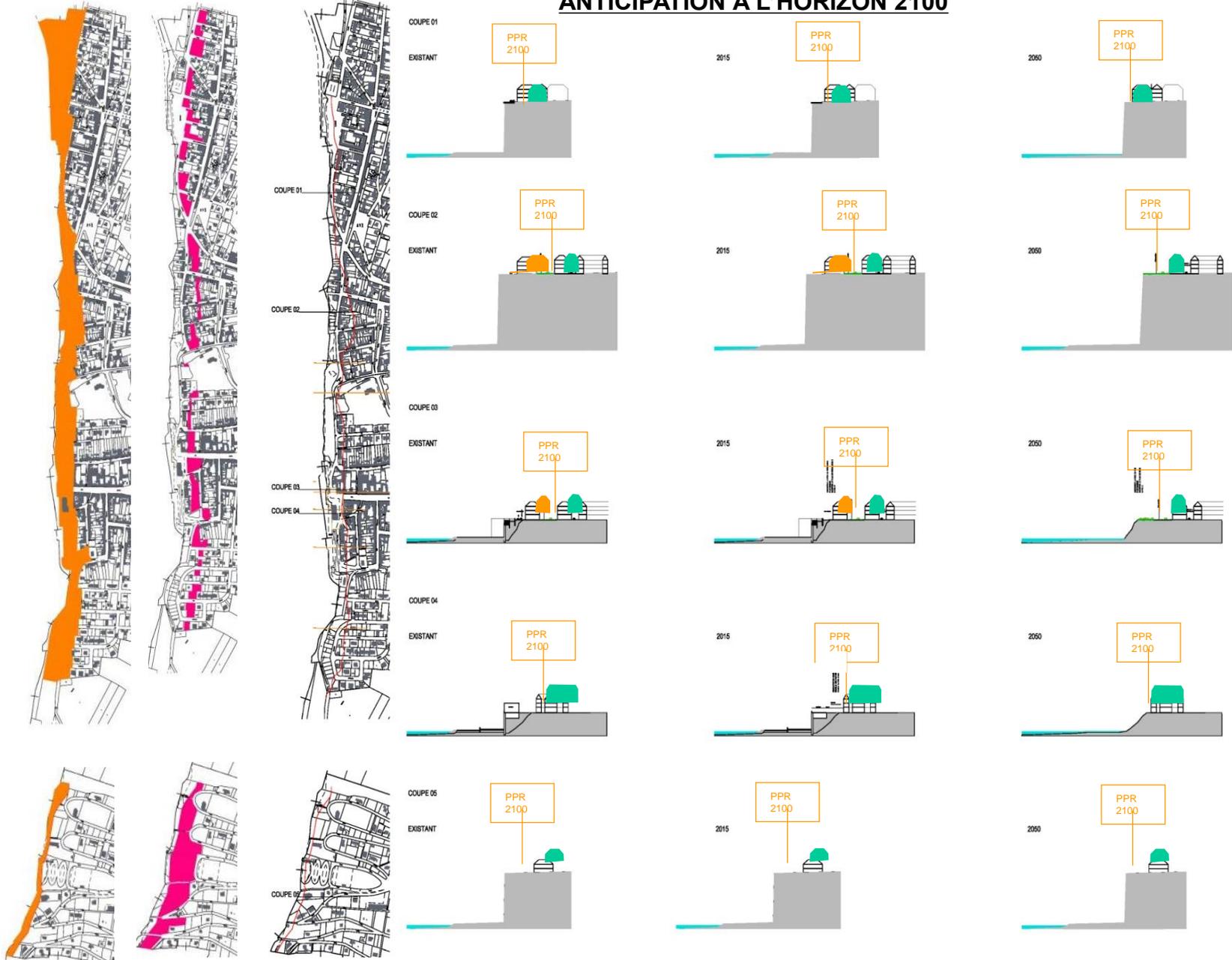


infiltration



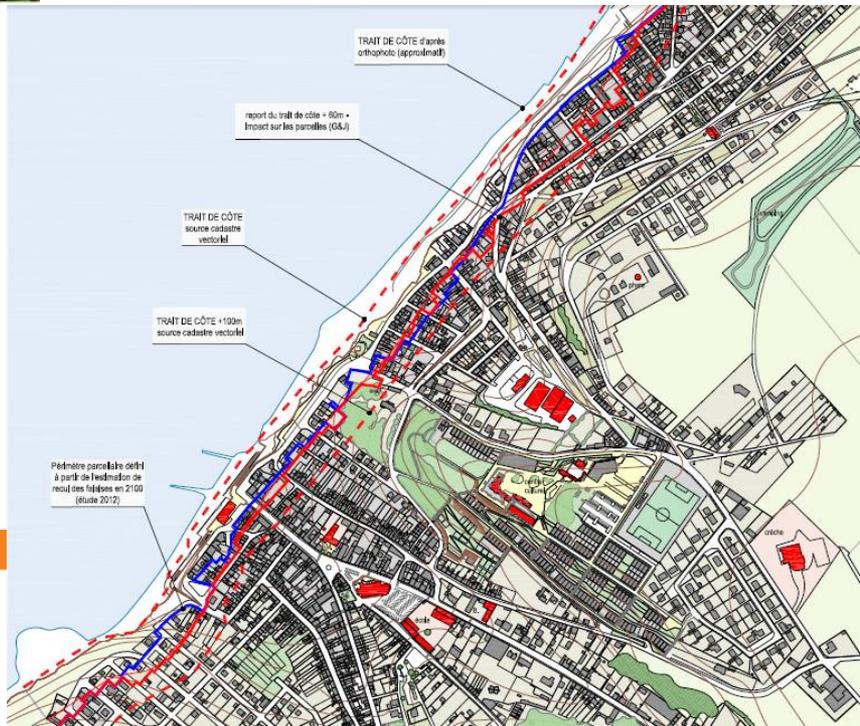
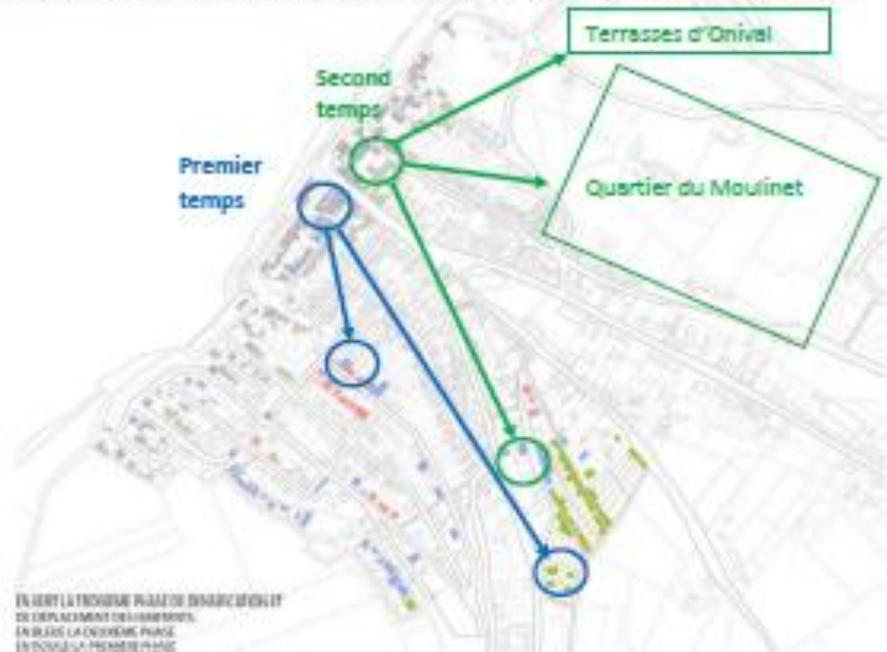
gel

ANTICIPATION A L'HORIZON 2100





SÉQUENCE DE DENSIFICATION DE LA VILLE DE AULT SELON 3 PHASES RYTHMÉES PAR LA FALAISE



Au regard des éléments techniques dont nous disposons et sur la base du PPRL de 2001, on peut estimer, sur un axe temporel restant à affiner, que les enjeux exposés sont à minima :

- **la desserte de +/- 80 maisons ou petits immeubles y compris l'équipement hôtelier du bois de Cise. L'étude stratégique a évalué la surface habitable de la zone à 6346m²**
- **Collecteur principal step/desserte 3 communes, réseau gaz, adduction en eau**
- **soit +/- 300 personnes dont les touristes résidents**
- **1 voirie de desserte routière (rue de Saint –Valéry, boulevard Michel Couillet, ancienne rue Jamart et Boulevard circulaire du quartier Bel Air) sur 1.7 km**
- **5 activités économiques d'hôtellerie-restauration**

- **1 équipement public : l'ancien casino faisant office de salle polyvalente communale et comprenant une salle de sport**

- **+/- 3 hectares de surface communale et une perte de recette foncière de 110 763 € (estimation de l'étude stratégique) – Surface de la commune 599 ha**

Actions à développer sur le fonctionnement urbain

- AMÉNAGEMENT**
- Requalification du centre-ville
 - Quartier du Moulinet
 - Requalification du front de mer et des espaces publics urbains associés

RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

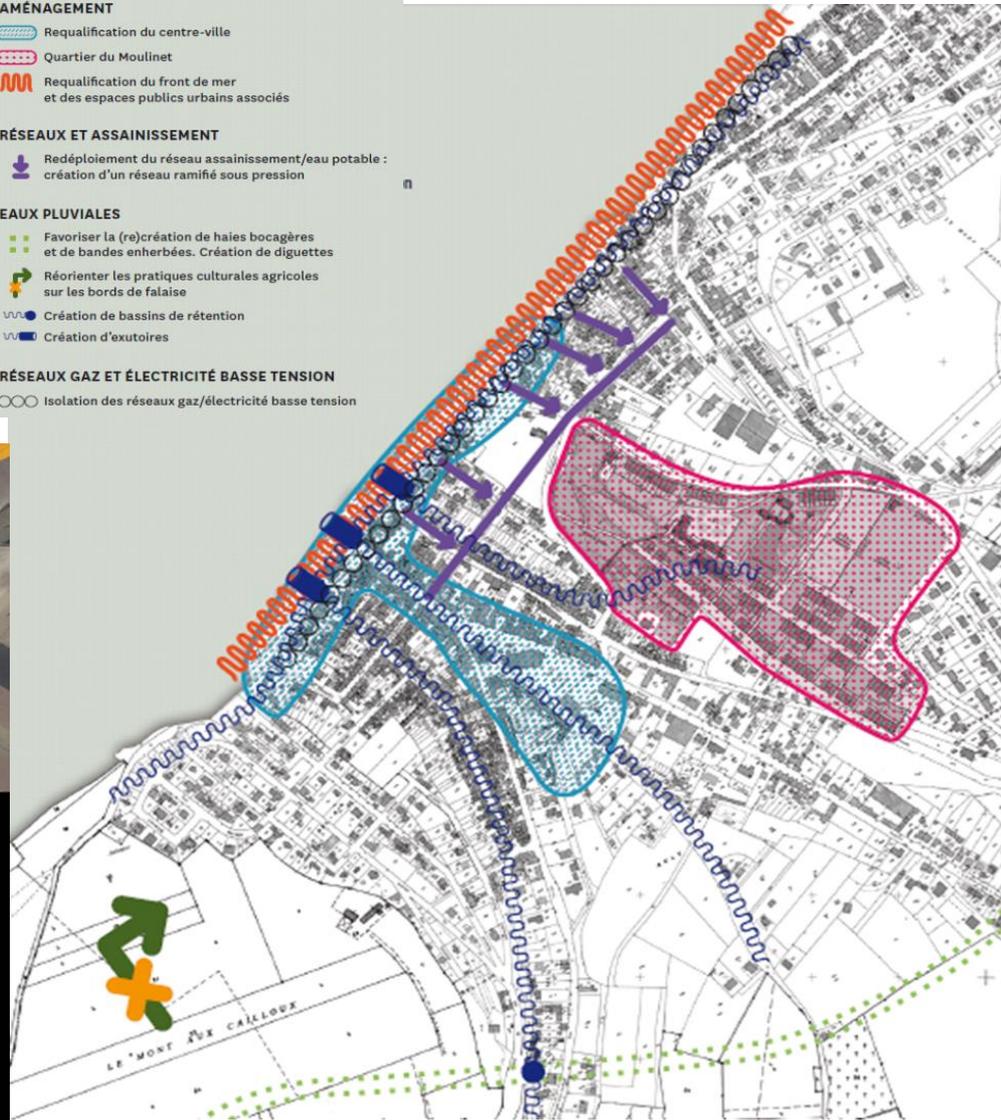
- Redéploiement du réseau assainissement/eau potable : création d'un réseau ramifié sous pression

EAUX PLUVIALES

- Favoriser la (re)création de haies bocagères et de bandes enherbées. Création de diguettes
- Réorienter les pratiques culturales agricoles sur les bords de falaise
- Création de bassins de rétention
- Création d'exutoires

RÉSEAUX GAZ ET ÉLECTRICITÉ BASSE TENSION

- Isolation des réseaux gaz/électricité basse tension



Renouvellement hébergements de loisir d'Hautebut

Zone à traiter

(port à sec ?
déplacement du camping?
création parc écologique?)

Déplacement espace festif

Urbanisation des Terrasses d'Onival
(et création nouvelles voiries)

ZAC du Moulinet

Zone d'érosion

(habitations et voiries à déplacer, émergence d'un nouvel espace public)

Traitement et mise en valeur des espaces publics de l'entrée et du centre bourg
(requalification urbaine)

PLAN DE CIRCULATION - Phase 2 - Moyen/long terme

Etude de circulation et de stationnement secteur Ault - Onival



-  Courbes topographiques
-  Limite communale
-  Urbanisation existante
-  Camping existant
-  RD 940
-  Escalier
-  **RESEAU PRIMAIRE DE CIRCULATION**
-  **NOUVEAU SENS DE CIRCULATION**
-  Voie de liaison interquartier
-  Voie de desserte
-  Sens de circulation existant non modifié
-  Chemin
-  **NOUVEAUX BARREAUX DE VOIE**
-  **BARREAU OU AIRE DE RETOURNEMENT**
-  **CARREFOUR A RETRAVAILLER**
-  **ZAC DU MOULINET**
-  **RUE DE SAINT-VALERY FERME A LA CIRCULATION**

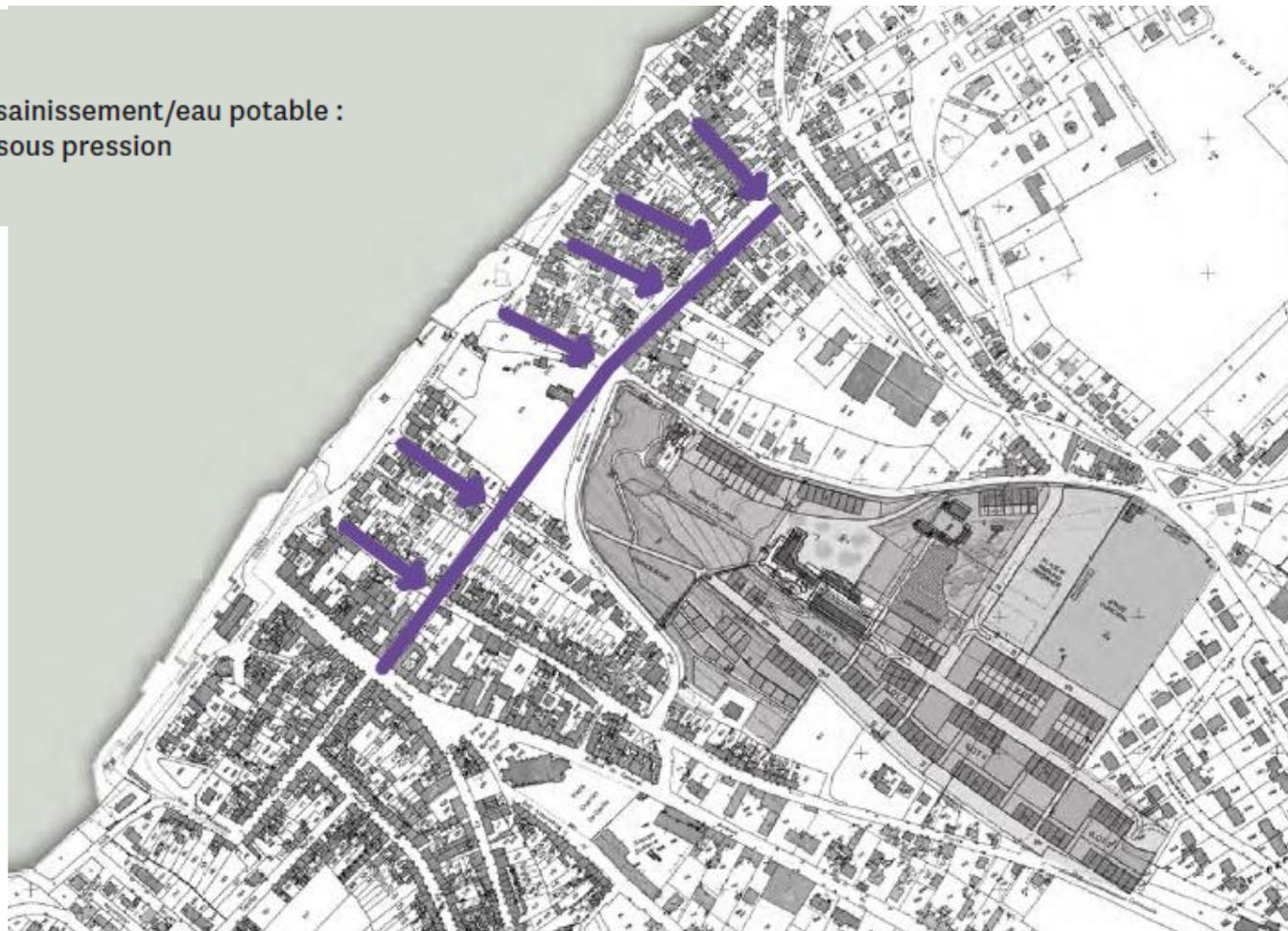
Conception et réalisation : MTI Conseil - Octobre 2014 d'après fond IGN TOP25

0 50 100 200 m

ENTREE PRINCIPALE

RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

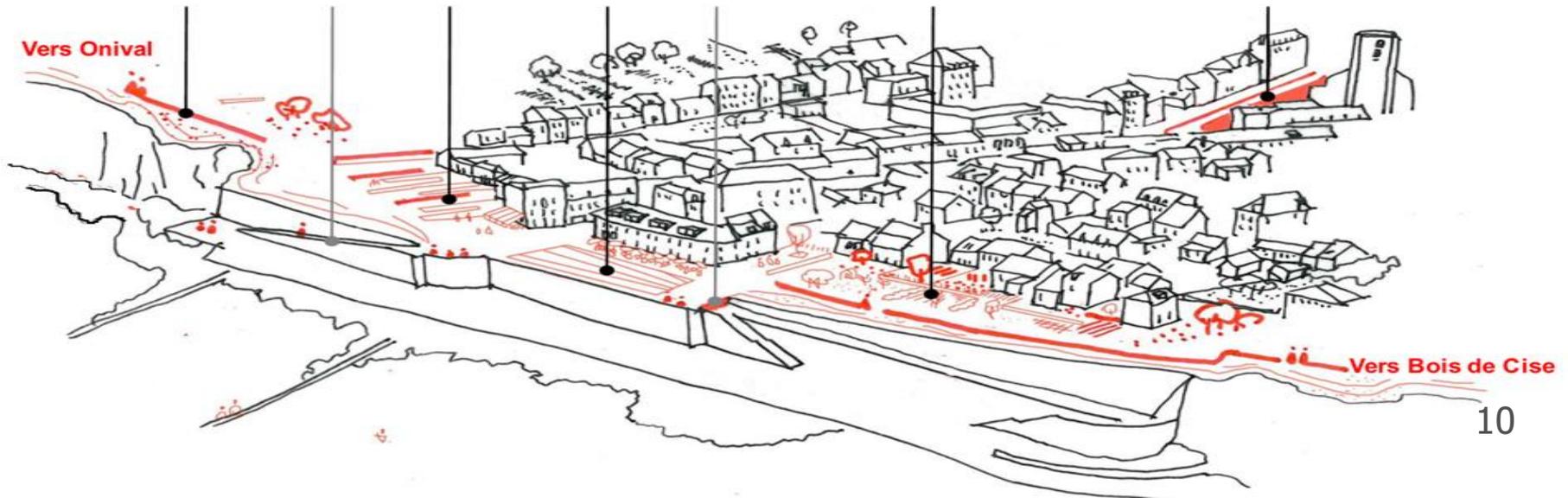
- ↓ Redéploiement du réseau assainissement/eau potable :
création d'un réseau ramifié sous pression



Epis en maçonnerie Perré en béton Enrochement Mur de soutènement

Emergence d'un nouvel espace public : une frange côtière en mouvement où l'aménagement paysager sera adapté et réversible

« Le Chemin du Tendre en centre-bourg »



Déplacement des enjeux de la falaise urbanisée dans l'arrière-littoral :

Relocalisation des activités et des biens concernés par le risque d'effondrement connu et défini dans le PPR

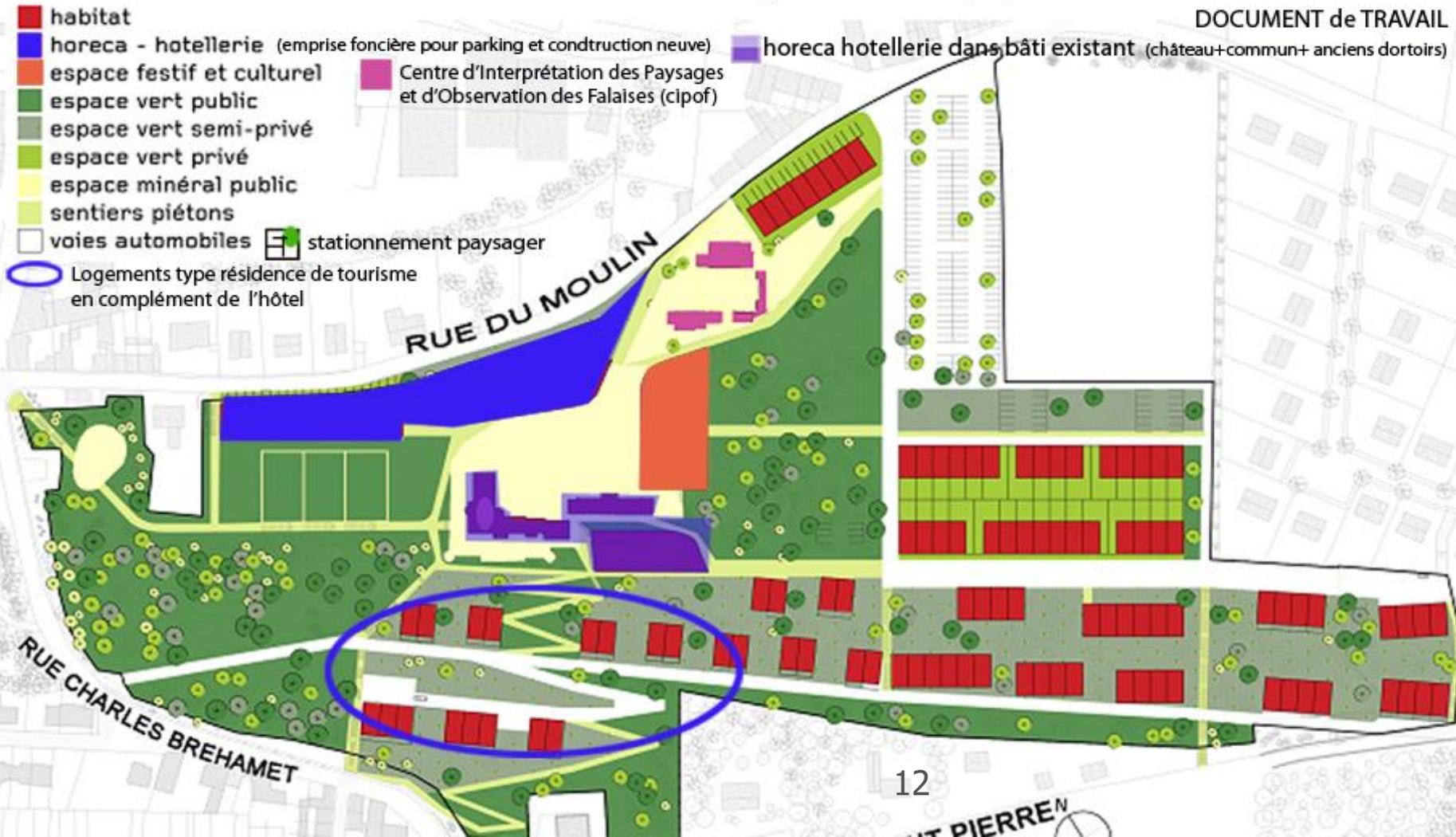
Développement urbain en retrait

- ZAC du Moulinet à vocation habitat, hôtellerie, équipement culturel, festif, scientifique, services publics, parc boisé et parking est confirmée (ZAC créée en septembre 2011)

- Onival : renouvellement urbain par densification du tissu urbain existant et extension limitée de l'urbanisation sur les « Terrasses d'Onival »
- Site de la Demeure d'Hautebut : Renouvellement et extension de l'activité d'hébergements de loisir

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU MOULINET à AULT : les grandes fonctions programmées au sein de la zac

DOCUMENT de TRAVAIL



Déplacement des enjeux de la falaise urbanisée dans l'arrière - littoral : Relocalisation des activités et des biens concernés par le risque d'effondrement connu et défini dans le PPR

Création d'un équipement culturel et festif au sein de la ZAC du Moulinet en remplacement de l'ancien casino situé en zone à risque

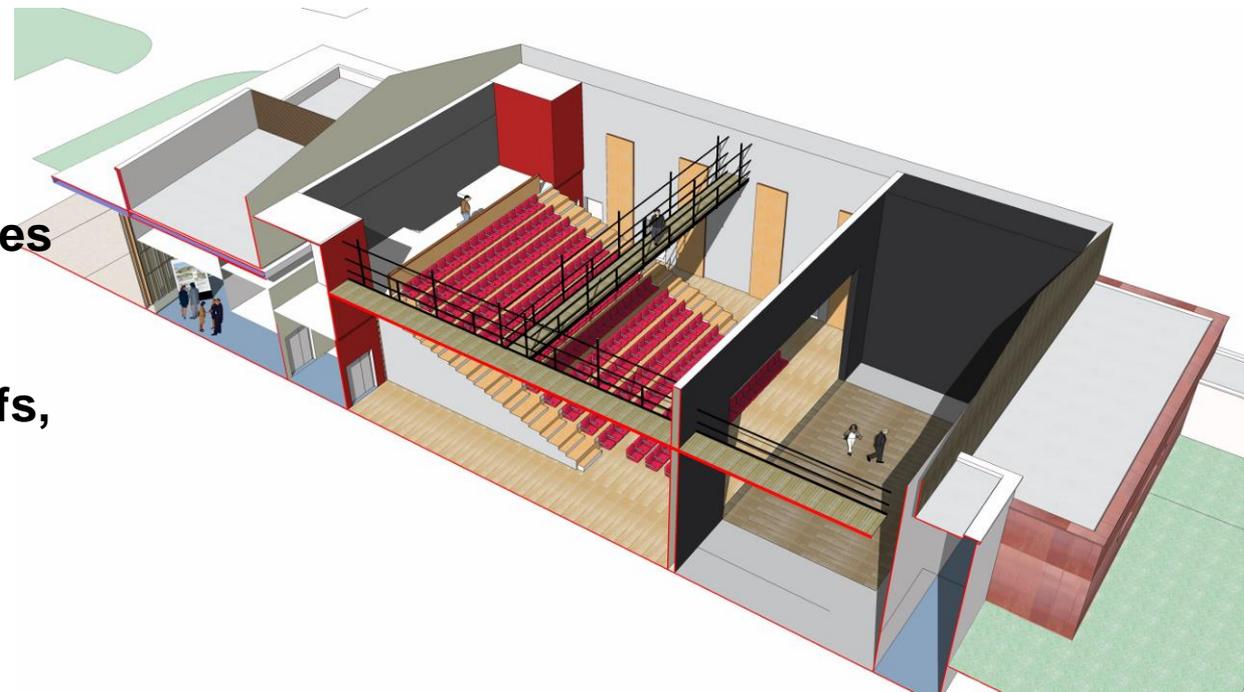
**SHON projetée : 854 m²
Surface utile : 712 m²**

130 spectateurs-180 convives

**Programmation culturelle
régulière, évènements festifs,**

**Accueil de manifestations
socio-économiques et
scientifiques,**

**Rayonnement à l'échelle
territoriale du futur PNR et du
Grand Site Baie de Somme,**



ET

**Mise en réseau avec le pôle culturel
maritime de Cayeux et la Maison de la
Baie.**

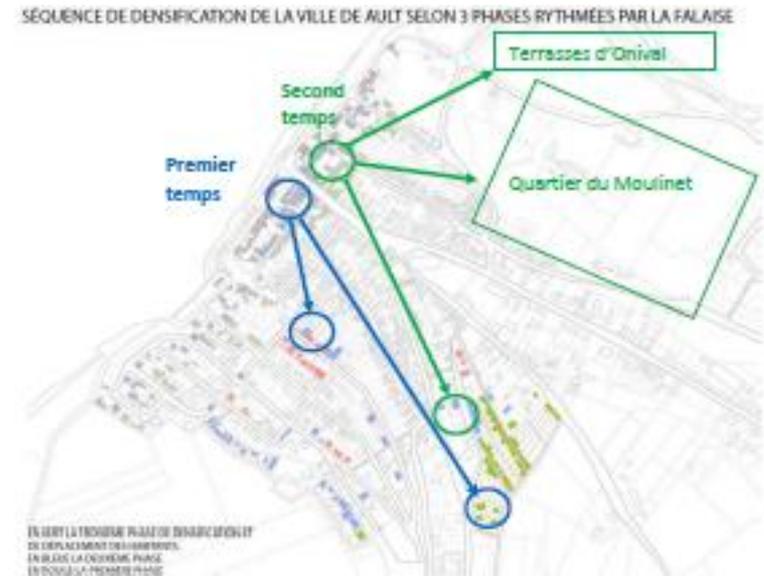
*Parcelles vertes : **15 698 m² cumulés** pour un nombre de logements estimé à **35**.*

Proposition de réseaux à durée de vie limitée avec possibilité de se « désagréger » et à la mise en œuvre légère

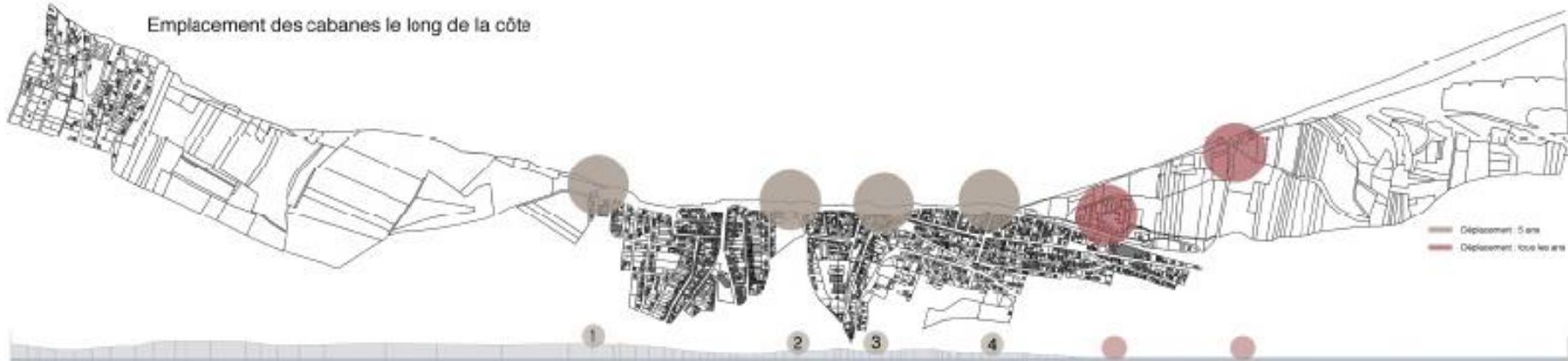
Conceptualiser des réseaux « temporaires » qui puissent prendre place dans l'esthétique de la ville (mobilier etc.)

Proposition de maisons « déplaçable » à l'identité architecturale intégrée au territoire forte.

Proposition de déplacement des parcelles soumises au risque vers les parcelles « bleues » ou « vertes » selon l'orientation de la parcelle initiale occupée et le choix des habitants.



Emplacement des cabanes le long de la côte



Plan cabanes couvertes - 1/1500



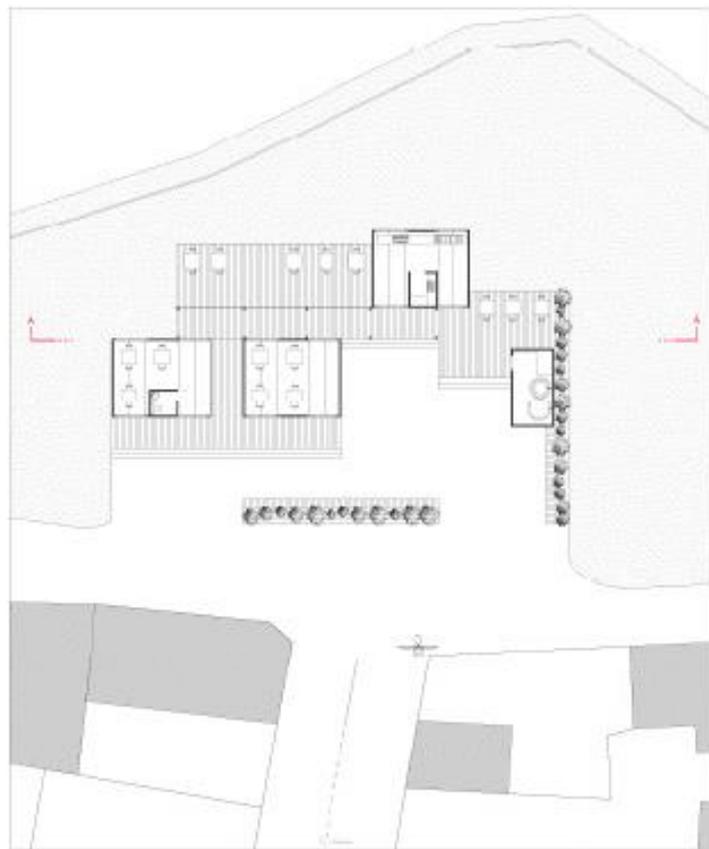
Peigne Nord - Cabanes couvertes - 1/1500



Topographie de la côte, positionnement des cabanes sur l'axe corso du plat



Une annexe en front de mer pour l'hôtel



Plan cubature de l'hôtel - 1/100'



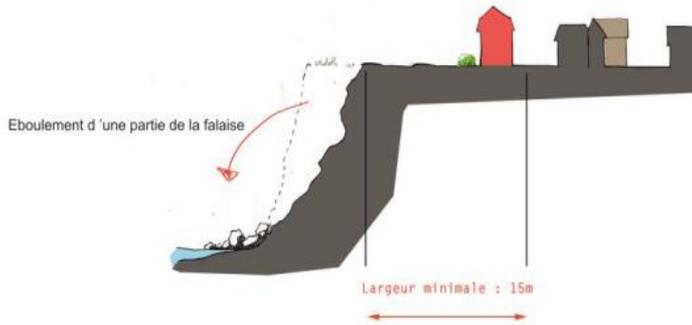
Villa Aubia Hôtel est un hôtel 4 étoiles comprenant : une quarantaine de chambres allant de la chambre simple à la suite, les prix à la nuit sont compris entre 75 et 240 euros. On y trouve également un restaurant gastronomique, le 100% Villa Aubia restaurant.

L'hôtel dispose de peu d'espaces extérieurs, néanmoins un terrain restreint à aménager pour une potentialité accrue.

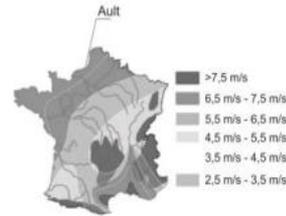


Aménagement

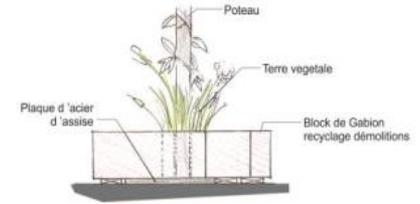
Schéma de principe de l'éboulement de la falaise



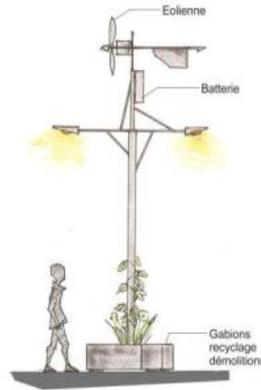
Utilisation des énergies alternatives et recyclage des matériaux



Carte des vents moyens en France Aulnay, favorable pour l'énergie éolienne



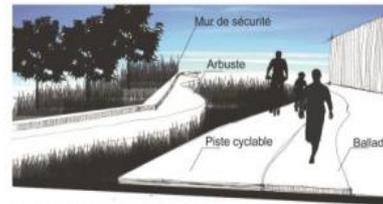
Détail aménagement Utilisation des matériaux recyclés



Aménagement, utilisation d'énergie éolienne pour l'éclairage



Coupe zone Forum



Croquis routes - chemins



Zone Belvédère

SÉQUENCE DE DENSIFICATION DE LA VILLE DE AULT PAR LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES MAISONS



1. Première étape : début des interventions



2. Deuxième étape : incorporation des mobiles et construction des logements mobiles



3. Troisième étape : démolition des bâtiments existants et déplacement des logements mobiles aux nouveaux endroits



4. Première étape : début des interventions de la deuxième phase du projet



5. Deuxième étape : incorporation des mobiles et construction des logements mobiles de la deuxième phase du projet



6. Troisième étape : démolition des bâtiments existants et déplacement des logements mobiles aux nouveaux endroits



7. Première étape : début des interventions de la troisième phase du projet



8. Deuxième étape : incorporation des mobiles et construction des logements mobiles



9. Troisième étape : démolition des bâtiments existants et déplacement des logements mobiles aux nouveaux endroits

SÉQUENCE DE DENSIFICATION DE LA VILLE DE AULT SELON 3 PHASES RYTHMÉES PAR LA FALAISE



EN VERT LA TROISIÈME PHASE DE DENSIFICATION ET DE DÉPLACEMENT DES HABITANTS.
EN BLEUE LA DEUXIÈME PHASE
EN ROUGE LA PREMIÈRE PHASE

**MONTAGE JURIDIQUE,
OPÉRATIONNEL ET
FINANCIER POUR LA MISE
EN ŒUVRE D'UN
QUARTIER RÉSILIENT**



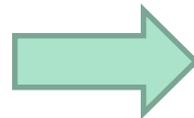
Nécessité d'innover pour développer de nouveaux quartiers résilients

Les évictions et les indemnités pour racheter les biens quand le risque survient ont un coût important pour l'Etat

Le fonds Barnier qui assure l'indemnisation des personnes est un fonds national dont le montant global n'est pas garanti

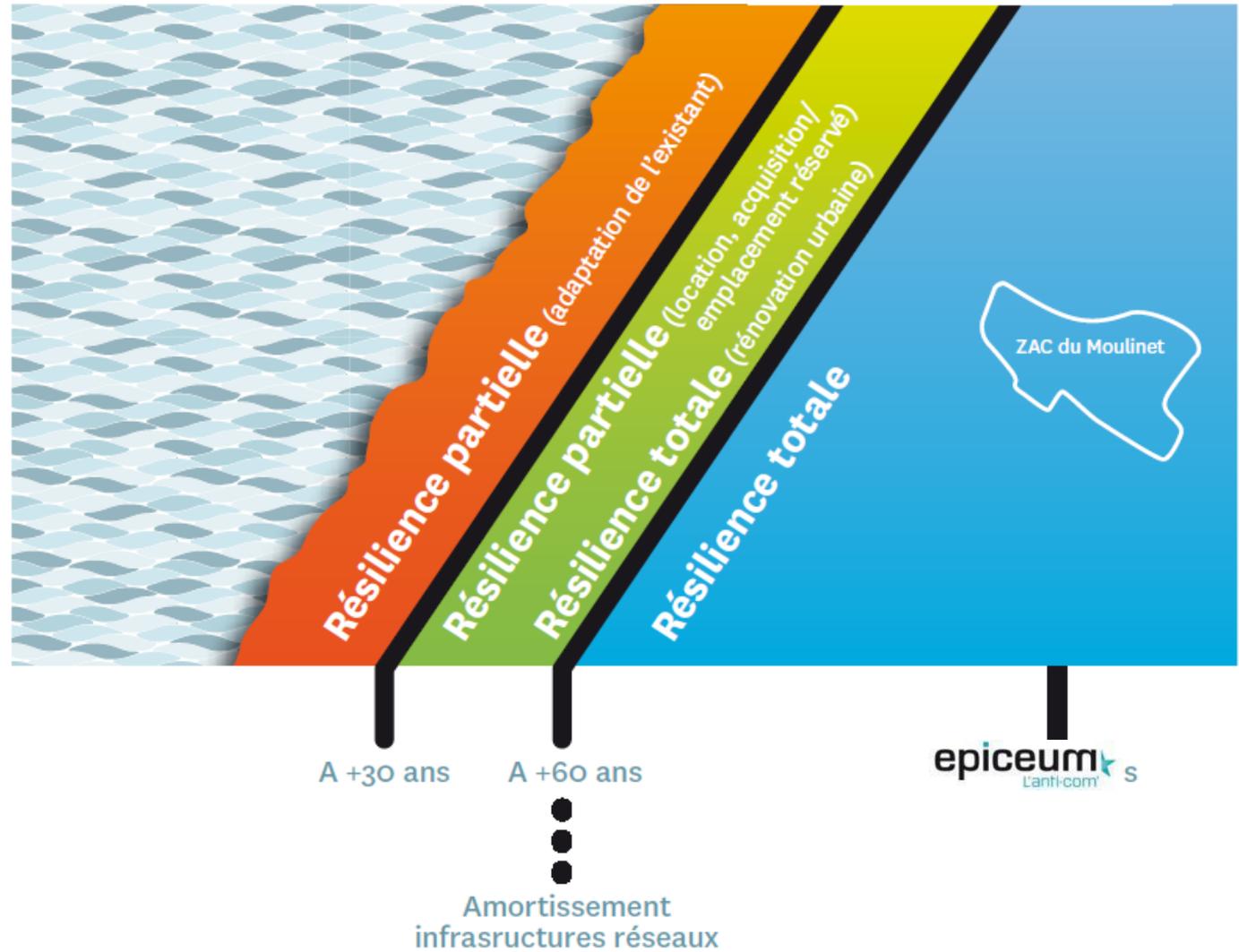
De nombreuses sollicitations sont à prévoir,
dépendra du type de risque

Certains biens situés en zone à risque deviendront difficiles assurés



Passer d'une logique de cession à une logique de mise à disposition (location) du foncier pour un durée limitée

De nouveaux
quartiers
adoptant une
résilience
totale



Initier le projet selon les principes classiques

Intégrer les coûts de déplacement ou de déconstruction dans le bilan d'opération

Estimer le foncier en fonction des usages (social, privé, activité)

Estimer le montant des emprunts pour le financement du foncier et des travaux par la collectivité

Mettre en place des modalités spécifiques pour « louer » le foncier : différents types de baux

Démarche proposée -
projet de
type ZAC

Montages opérationnels

Initier le projet selon les principes d'une opération d'aménagement urbain traditionnelle

- Rénovation ou renouvellement urbain
- Nouveau quartier
- PUP
- OPAH
- OPHAH-RU
- ANRU
- Pôles gares
- Dispositifs touristiques

Bilan financier d'une opération traditionnelle

- Dépenses : Travaux
- Recettes : Estimer l'équivalent du montant des « cessions » attendues
- Bilan déficitaire : recherche des financements idoines traditionnels (privés) et publics (Subventions des partenaires)

- Intégrer des surcouts liés à la résilience :
 - déplacement des enjeux
 - déconstruction
 - et éventuellement un accompagnement aux personnes et entreprises : prise en charge déménagement, frais de compteur ... par exemple (MOUS)

Dans le cas d'un **déplacement**, prévoir :

- architecture et VRD « mobiles »
- réserve foncière dans le cadre du SCOT+PLU(I) (*voir mode de financement ensuite*)

Dans le cadre de projets résilients

Dans le cadre de la **déconstruction**, prévoir :

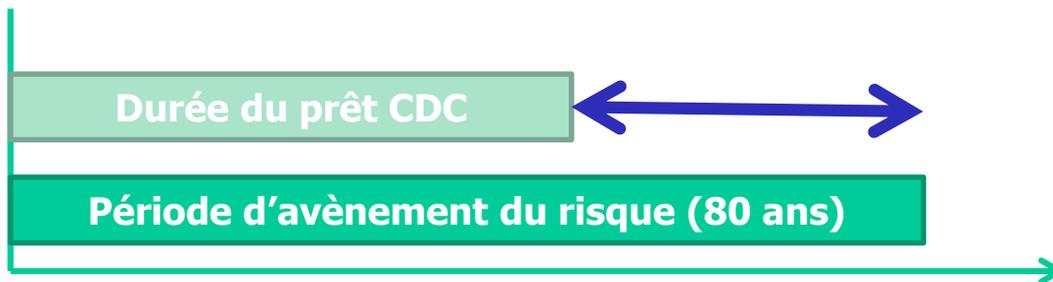
- Coûts de déconstruction par anticipation
- Mise en place d'une politique foncière adaptée et maîtrisée
- Mettre en rapport la durée d'amortissement du quartier avec la durée d'amortissement des réseaux et de la durée affectée à l'espace foncier en fonction de l'avènement du risque projeté dans le cadre du PAPI (non du PPRL : notions différentes)

Affectation d'une valeur (assiette foncière) rénovation ou nouveau quartier

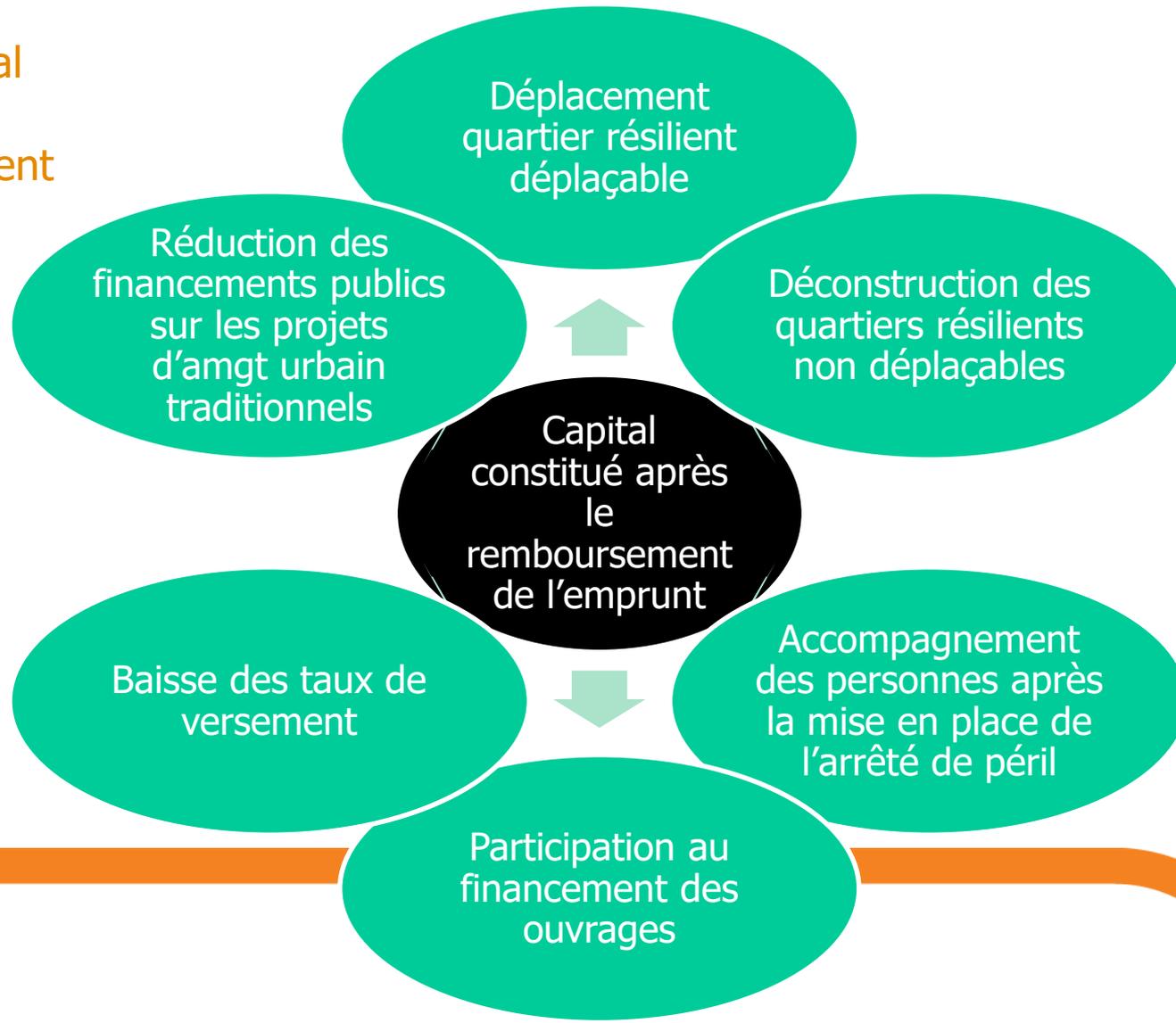
- Estimation des domaines
- Affectation d'une valeur selon usage/fonction : décision politique et budgétaire
 - Logement social
 - Logement en primo-accession
 - Logement libre
 - Activité touristique
 - Activité économique
 - Activité économique touristique (résidence de tourisme, camping, restauration)

En fonction de la durée d'amortissement des investissements privés et publics

- Définir la **durée de la convention** sur la base des amortissements et de la période d'avènement du risque (*voir note juridique ci-après*)
- Principe : la durée de remboursement du prêt CDC pour financer l'avance attendue contre remboursement des annuités devra être inférieure de 10 à 20 ans minimum de la période d'avènement du risque



Quel usage
pour le capital
post
remboursement
emprunt ?



HÔTEL OU AUTRES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : montant attendu de « cession » pour l'hôtel : XX €

➤ **PREMIÈRE PHASE DE VALORISATION : BAIL À CONSTRUCTION + BAIL COMMERCIAL**

1.1 - BAIL À CONSTRUCTION

Conclu entre l'Aménageur (public) et un Opérateur/Investisseur

Retour des biens édifiés à l'échéance du bail

Durée comprise entre 18 et 99 ans – déterminée en fonction du risque d'érosion et de la durée d'amortissement des constructions

Prise en compte dans la rédaction du bail du PPRN (outre l'information obligatoire)

Spécificité : Garantie offerte par le Bailleur (Aménageur public) à l'Opérateur en cas d'avènement du risque d'érosion avant l'échéance contractuelle du bail

1.2 - SUPERPOSITION D'UN BAIL COMMERCIAL

L'Opérateur/Investisseur valorise ses droits réels en consentant un Bail commercial à un autre opérateur

Ce Bail commercial ne concerne pas l'Aménageur (des prescriptions peuvent être imposées au travers de la reprise dans ce bail du CCCT de la ZAC)

L'échéance contractuelle du Bail à construction marquera celle du Bail commercial

➤ **SECONDE PHASE DE VALORISATION (À l'échéance du Bail à construction, après amortissements de tous les investissements et en l'absence de réalisation du risque d'érosion)**

S'il est présomptueux d'anticiper à une telle échéance (+40 ans) les modalités contractuelles de valorisation des biens, on peut néanmoins envisager de **dupliquer le montage gigogne précédent** au travers de nouveaux outils (Bail emphytéotique (2.1) +Bail commercial (2.2) ou DSP) en prenant en compte une augmentation de l'occurrence de réalisation du risque d'érosion (plus grande précarité des contrats).

MONTAGE LOGEMENT SOCIAL : aucune recette attendue

➤ PREMIÈRE PHASE DE VALORISATION :

BAIL À CONSTRUCTION + EXPLOITATION PAR UN OPERATEUR LOGEMENT SOCIAL

1.1 - BAIL À CONSTRUCTION

Biens édifiés font retour à l'Aménageur à l'issue du Bail

Garanties en cas de réalisation du risque d'érosion à étudier avec l'Opérateur en fonction de l'équilibre financier du montage

1.2 – BAUX D'HABITATION (LLS)

L'échéance du Bail à construction n'entraîne pas la résiliation automatique des Baux d'habitation

➤ SECONDE PHASE DE VALORISATION

Sous les mêmes réserves que s'agissant de la seconde phase de valorisation de l'activité commerciale, le montage de la première phase peut être dupliqué sur la base d'un bail emphytéotique conclu entre l'Aménageur et l'Opérateur LLS (2.1) puis de baux d'habitation LLS conclus entre l'Opérateur LLS et les occupants (2.2).

LOGEMENT PRIMO ACCEDANT, LOGEMENT PERSONNES AGÉES ET LOGEMENT LIBRE

➤ PREMIÈRE PHASE DE VALORISATION :

BAIL À CONSTRUCTION + CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE OU BAIL D'HABITATION

En cas de réalisation du risque matérialisé par un arrêté de péril, le montant d'indemnisation résultant de la perte de l'usufruit des logements sera calculé sur le temps restant à courir

➤ SECONDE PHASE DE VALORISATION (à l'issue des remboursements du prêt CDC) :

BAIL EMPHYTEOTE + USUFRUIT)

NB : LE CHOIX DU OU DES OPÉRATEURS TITULAIRE(S) DES BAUX À CONSTRUCTION

Au préalable, il est nécessaire d'identifier parfaitement les pré-requis de la consultation :

1. L'emprise de l'objet (assiette foncière et bâti si existant)
 2. La valeur proposée avec le montage proposé : versement d'une somme de base + versements annuels ou mensuels durant 40 ans par exemple
 3. Les attendus : le programme : typologie et forme de « cession » (négociation car difficile juridiquement à imposer au preneur)
- Les Baux à construction peuvent être conclus avec un ou plusieurs opérateurs, selon l'attrait opérationnel et/ou financier (ex : compensation entre un programme déficitaire et un autre bénéficiaire) des candidats pour l'un ou l'autre de ces procédés de commercialisation. Le mode de sélection du ou des opérateurs peut varier selon que les contrats envisagés présentent ou non les caractères d'une délégation de service public ou d'un marché public (à apprécier en fonction du contenu du contrat).

➤ Si le contrat présente les caractéristiques d'une DSP ou d'un marché public (même au sens du droit européen), on sera avisé de choisir le ou les opérateurs en fonction d'une des procédures de commande publique. Eu égard à la complexité (technique et/ou juridique) des montages en cause, on peut envisager d'engager une procédure de dialogue compétitif (voire un partenariat d'innovation, s'il existe des problématiques de R&D). Ces procédures ont pour vertu d'offrir une place plus importante à la négociation (y compris dans l'élaboration du projet).

➤ En l'absence des caractéristiques susvisées (et c'est envisageable pour des baux à construction), un appel à projet suffirait.

POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : bail emphytéote à l'euro symbolique

Cession à l'euro symbolique ou autre selon contexte

Le programme global des constructions :

logement : 12.855 m² SDP

pôle hôtelier : 4.246 m² SDP

éqpts culturels : 1.318 m² SDP

locaux tertiaires : 135 m² SDP

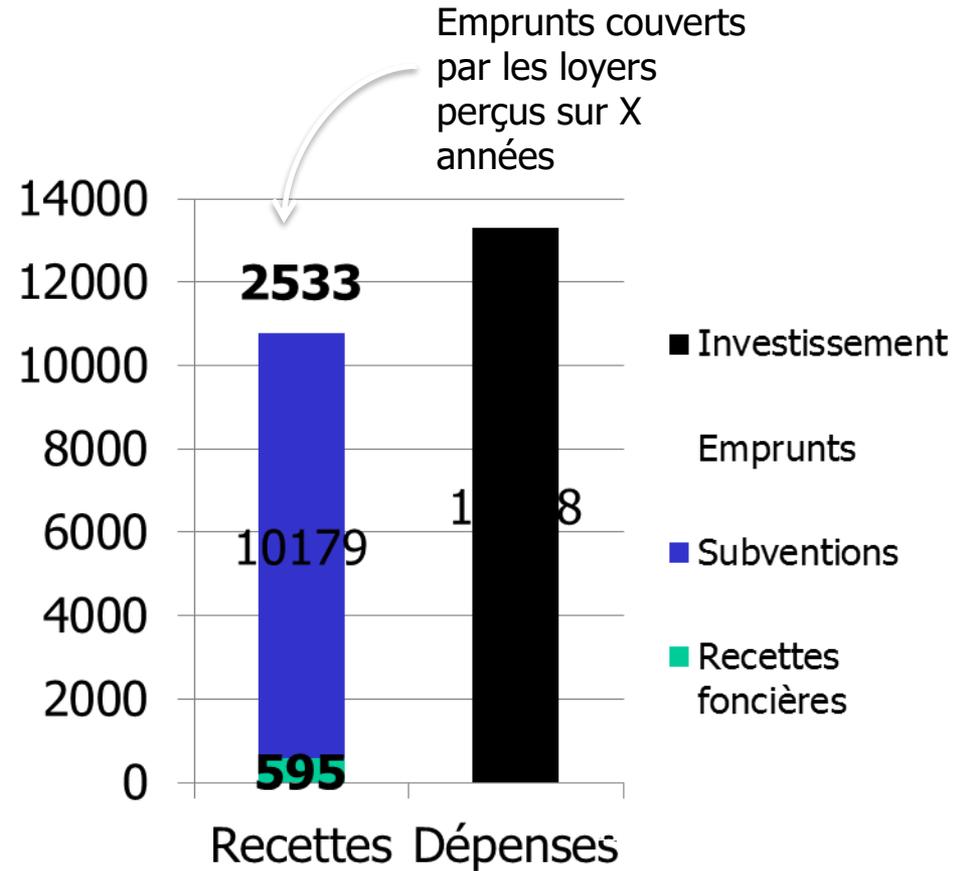
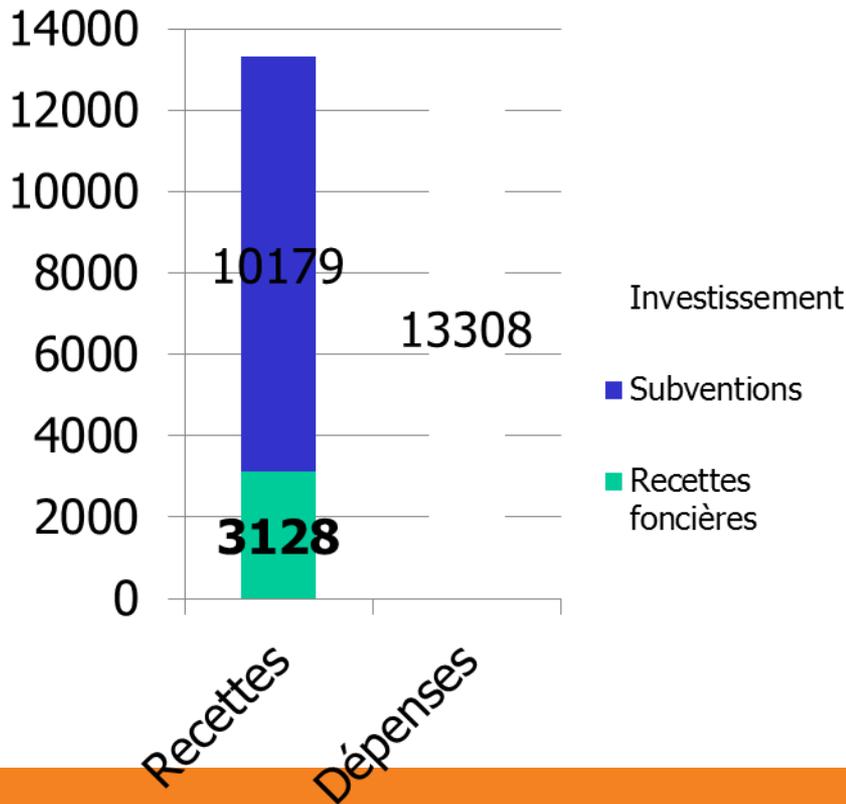
ZAC du Moulinet



- Cessions des terrains : 3 128 k€ HT
- Investissement: 13 308 k€ HT

Option envisagée : non cession des emprises foncières de la ZAC, mais, pour les concéder (génériquement) pour une durée à définir, avec la faculté, le cas échéant, d'écourter cette durée en cas de réalisation du risque d'érosion.

À cette fin et dans l'optique de conserver l'équilibre du bilan financier de la ZAC, le Syndicat Mixte a souhaité engager une « réflexion sur les montages juridiques les plus pertinents » .

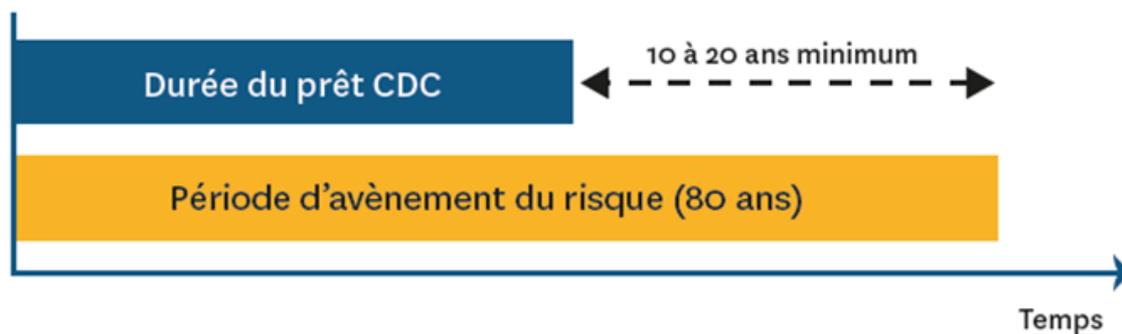


Montage opérationnel avec délivrance d'occupation du territoire encadrée dans le temps

> En fonction de la durée d'amortissement des investissements privés et publics

- Définir la durée de la convention sur la base des amortissements et de la période d'avènement du risque
- Principe : la durée de remboursement du prêt CDC pour financer l'avance attendue contre remboursement des annuités devra être inférieure de 10 à 20 ans minimum de la période d'avènement du risque.

=> Pour les
montages
opérationnels
le Cerema
accompagne
les territoires



Comment appréhender les habitants concernés par la relocalisation ?

Les documents d'urbanisme

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

La délimitation de périmètres

Le périmètre de restauration immobilière (PRI)

Les dispositifs

Le Fonds de Prévention des risques Naturels Majeurs (FPRNM), dit « Fonds Barnier »

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale (OPAH-RR)

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Urbaine (OPAH-RU)

Les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH)

Pour les propriétaires occupants

Les travaux d'amélioration de l'habitat, les Programmes Sociaux Thématiques (PST)

Pour les propriétaires-bailleurs

Pour les syndicats de copropriété

Le programme « Habiter Mieux »

L'aide du département : les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Zone Urbaine Sensible (ZUS)

Grand Projet de Ville (GPV)

Les aides fiscales

Le Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD)

Le dispositif Duflot

Le dispositif Malraux

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Le livret de développement durable

Les leviers fiscaux pour lutter contre la rétention foncière

Supprimer les avantages fiscaux liés à la détention de longue durée

Réveiller les propriétaires « dormants »

Dispositifs intégrateurs :

- Action cœur de ville
- Dispositifs centres-villes centres bourgs
- CTE (Contrat de transition énergétique)
- France mobilité
- ...

Comment appréhender les acteurs économiques concernés par la relocalisation ?

Les commerces

Quels types de commerce seront concernés par la relocalisation ?

Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et les Commerces (FISAC)

Les entreprises

Quels types d'entreprises sont concernés par la relocalisation ?

Les aides du Conseil Général

Aide à l'immobilier d'entreprise des micro-entreprises mais aussi des Petites et Moyennes Entreprises (PME)

Aide aux investissements matériels des micro-entreprises

Aide aux restaurateurs – Opération Qualité Restauration

Les aides du Conseil Régional

Comment appréhender les propriétaires de logements de loisir ?

Le dispositif Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs/ Village Résidentiel de Tourisme (ORIL/VRT)

Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs (ORIL)

Village Résidentiel de Tourisme (VRT)

Les réductions d'impôts

Le dispositif Censi-Bouvard



Merci de votre participation

Gaelle.schauner@cerema.fr

www.cerema.fr