

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SARTHE



Projet Partenarial d'Aménagement

Le Mans

version du 29 mai 2019

Table des matières

Préambule.....	3
1. Objet et parties au contrat.....	4
1.1 Les parties au contrat.....	4
1.2 Objet et objectifs poursuivis par le contrat.....	4
1.3 Dénomination et localisation des secteurs de projets.....	4
2. Les projets..... ;	5
2.1 Périmètre des projets.....	5
2.2 Ambition générale et principaux objectifs de programmation.....	6
2.3. Insertion des projets dans les documents de planification urbaine.....	7
2.4 Modalités opérationnelles et financières.....	8
2.4.1 Actions à mener : études, concertations et procédures.....	8
2.4.2 Calendrier des études, des procédures et des opérations.....	14
2.4.3. Gouvernance, pilotage et principes de conduite du projet.....	15
3. Mise en œuvre du PPA	17
3.1 Communication et concertation autour des projets.....	17
3.2 Durée et actualisation du contrat.....	17
4. Engagements des parties.....	18
5. Liste des annexes	
Annexe 1 : carte des périmètres d'étude élargis.....	20
Annexe 2 : carte des emprises foncières non cessibles exclues du périmètre opérationnel.....	22
Annexe 3 : cartes des principales propriétés foncières connues à ce stade du PPA.....	23
Annexe 4 : calendrier détaillé du programme des études pré-opérationnelles.....	24
Annexe 5 : Tableau détaillé de l'estimation financière du programme d'étude.....	25
Signatures.....	26

Préambule

Dans une démarche visant à « construire plus, mieux et moins cher », la loi n°2018-772 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN propose un outil partenarial pour favoriser les opérations d'aménagement.

Pour dynamiser ces opérations, les nouveaux articles L. 312-1 et L. 312-2 du code de l'urbanisme proposent à l'initiative du niveau intercommunal et associant l'État, et potentiellement les communes, la région, le département, et toutes les parties prenantes, publiques et même privées, la mise en place d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) qui traduit d'abord la volonté d'une démarche partenariale pour porter un projet de territoire dans la durée, au sein d'un cadre contractuel.

Le Mans Métropole a souhaité proposer à l'État de construire un partenariat pour le renouvellement de deux secteurs urbains situés sur le territoire de la commune du Mans.

Ces secteurs constituent d'importantes réserves foncières mobilisables pour engager et mener des opérations stratégiques de renouvellement urbain au cœur de l'agglomération.

Le foncier relevant de l'État ministère des armées, en cours de libération, a vocation à s'intégrer dans des opérations d'aménagement dont le présent contrat définit les modalités d'élaboration et les périmètres de réflexion, incluant d'autres emprises foncières.

Le présent contrat de PPA a pour objectif de fédérer l'ensemble des partenaires du territoire autour d'un projet partagé entre l'État et Le Mans Métropole, ambitieux en termes de développement durable, urbain, social et économique, et de nécessaire transition écologique et numérique.

1. Objet et parties au contrat

1.1 Les parties au contrat

Le présent contrat est signé par les parties suivantes :

- L'Etat, représenté par le préfet de département,
- Le Mans Métropole, représenté par le président,
- La ville du Mans, représenté par le maire,
- Le ministère des armées, représenté par le directeur des patrimoines, de la mémoire et des archives,
- Le Conseil départemental de la Sarthe, représenté par le président.

1.2 Objet et objectifs poursuivis par le contrat

La libération prochaine des terrains d'usage militaire dits « ETAMAT A » et « ETAMAT B »¹ donne l'opportunité à la ville du Mans et à Le Mans Métropole, de pouvoir caractériser des potentiels urbains majeurs.

Les deux secteurs de projet identifiés, par leur intégration dans le tissu urbain existant, permettront de répondre aux objectifs métropolitains de développement durable et de transition écologique. La valorisation de ces emprises situées en cœur d'agglomération concourra à la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Ce contrat permet de fixer les engagements des parties dans la définition des projets. Il déterminera également le dispositif de gouvernance, la liste des études urbaines pré-opérationnelles, les enjeux et le cadre opérationnel envisagé. Il permettra de définir les conditions de mise en œuvre des projets, notamment de préciser les modalités de cession du foncier public.

1.3 Dénomination et localisation des secteurs de projets

Le premier secteur de projet, situé avenue Bollée, offre l'opportunité d'aménager un nouveau quartier à vocation essentiellement résidentielle, et de créer les voies de désenclavement nécessaires à sa bonne desserte, notamment en transport collectif. Il permet ainsi de répondre à l'objectif métropolitain d'accueillir de nouveaux habitants, de favoriser le renouvellement urbain, de renforcer la centralité de l'avenue Bollée et d'intégrer un principe de continuité écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue urbaine du futur PLU communautaire. Il pourra également profiter de la disponibilité d'autres fonciers publics, appartenant à la ville du Mans et au Département de la Sarthe.

Le second secteur de projet, situé rue Maurice Trintignant, présente un véritable enjeu de développement pour l'accueil de nouvelles entreprises en lien avec les infrastructures routières et ferroviaires limitrophes et les zones d'activités économiques existantes.

¹ETAMAT A, immeuble militaire dénommé « usine A » identifié sous le numéro Chorus 158678 et ETAMAT B, immeuble militaire dénommé « usine B » identifié sous le numéro Chorus 160177 à l'inventaire de l'État.

2. Les projets

2.1. Périmètres des projets

Les deux périmètres du présent PPA correspondent à un premier ensemble sur lequel portera le programme des études pré-opérationnelles détaillé ci-après. Ils ne constituent pas des périmètres opérationnels. La définition de ceux-ci interviendra à l'issue de ces études.

Sont définis deux périmètres élargis de manière à intégrer dans les réflexions urbaines les connexions aux quartiers environnants (annexe 1).

Seront notamment exclus du périmètre opérationnel les emprises suivantes : l'avant et l'arrière non cessible de Paixhans, la caserne Cavaignac (annexe 2).

La délimitation précise des emprises cessibles sera communiquée ultérieurement notamment par le ministère des armées au regard des conditions de maintien de la délégation militaire départementale (DMD) (ETAMAT A) et de l'installation terminale embranchée (ETAMAT B).

Les emprises des principales propriétés foncières publiques connues à ce stade sont présentées à titre d'information (annexe 3).

Le secteur de projet N°1

Ce secteur est composé d'emprises foncières publiques libérées ou devant l'être prochainement :

- Etat – ministère des armées : ETAMAT A, d'une superficie d'environ 7 hectares, situé à l'est du centre-ville, avenue Bollée, contigu au sud du site de Paixhans. Le périmètre cessible sera précisé ultérieurement,
- Etat – hors ministère des armées - : la partie cessible de l'arrière Paixhans,
- ville du Mans : terrain de sports et parc public,
- Département : propriétés départementales, à proximité immédiate de l'ETAMAT A, comprenant deux parcelles. Une parcelle cadastrale N°DX84 de 1470 m² sur laquelle est implantée un bâtiment de 5 niveaux occupant une emprise foncière de 450 m² et qui accueille aujourd'hui des services départementaux dont le déménagement à moyen terme est à l'étude (site de la Poudrière) et une parcelle cadastrale N°DX85 de 5980 m² avec un bâtiment central (occupant une emprise foncière de 1500 m²) et deux dépendances. Ce site des anciennes archives départementales est considéré comme un lieu de mémoire et devra faire l'objet d'attention en matière de préservation du bâtiment le plus ancien.

Ces emprises foncières sont relativement enclavées par rapport au réseau viaire structurant : l'avenue Bollée au nord et l'avenue Jean Jaurès à l'Ouest qui assurent la connexion vers l'est et le sud de l'agglomération.

Le secteur de projet N°2

Ce secteur comprend l'emprise dite ETAMAT B, appartenant au ministère des armées, d'une superficie d'environ 16,5 hectares, situées au sud de la Ville, rue Maurice Trintignant. Il est à l'interface d'une zone d'habitat au nord et d'une zone d'activités économiques au sud, gérée par Le Mans Métropole (site Actisud). Il est également situé à proximité de grands pôles : le pôle d'excellence sportive, avec notamment le circuit des 24 heures, l'aérodrome Le Mans-Arnage, le centre des expositions...

Le périmètre cessible de l'emprise appartenant au ministère des armées sera précisé ultérieurement.

A l'est, des connexions sont possibles avec l'échangeur routier et avec la déviation Sud-Est. A l'ouest, le site est bordé par les emprises de la SNCF, une future centrale photovoltaïque, la gare de triage, et offre d'éventuelles connexions avec la zone industrielle Sud.

2.2. Ambition générale et principaux objectifs de programmation

- Le secteur N°1

L'ambition est de créer un nouveau quartier à dominante résidentielle, intégrant des formes et typologies variées d'habitat avec une densité urbaine propre à un quartier de centre-ville.

Une qualité urbaine et architecturale sera recherchée comme marqueur de ce nouveau quartier avec des formes d'habitat innovantes répondant notamment aux enjeux environnementaux. L'objectif en la matière est de :

- créer un paysage urbain novateur et harmonieux,
- concevoir des logements performants en termes d'usage,
- répondre aux enjeux de sobriété énergétique et de développement durable,
- favoriser la mixité sociale, des usages et des fonctions,
- prendre en compte les besoins d'extension de la gendarmerie.

Ainsi dès la phase préalable, il conviendra d'intégrer les enjeux de production d'énergie, de gestion économe de l'eau, de diminution des déchets et de développement des modes de déplacement doux, et de positionner le projet dans des objectifs de labellisation et de certification, notamment Eco-quartier.

Un raccordement au réseau de chaleur en projet sera à étudier.

Le projet intégrera également les principes liés à la Trame Verte et Bleue urbaine portée au PLU communautaire.

Dans la phase de conception des projets, l'ambition est de favoriser la mise en œuvre de matériaux durables, issus de production locale, de circuit court ou encore de la réutilisation des matériaux existants. Cette volonté d'excellence environnementale intégrera une démarche d'évaluation du projet

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

en termes de coûts globaux, depuis la conception jusqu'aux phases de réalisation et d'utilisation des aménagements.

Les réflexions urbaines porteront également sur les enjeux d'accessibilité, de désenclavement et de lien avec la centralité existante, l'avenue Bollée.

- Le secteur N°2

L'ambition est de créer un nouveau secteur à vocation économique, s'inscrivant dans la dynamique actuelle des activités limitrophes, tout en prenant en compte la présence d'un quartier résidentiel à proximité.

Ce secteur pourra s'appuyer sur la présence d'infrastructures ferroviaires, lui permettant d'imaginer des raccordements, et des développements spécifiques, mais également de porter une réflexion sur les énergies renouvelables et la transition énergétique, dans le prolongement de la centrale photovoltaïque au sol voisine (16ha). Ce projet portera une ambition de grande qualité urbaine et paysagère, assurant sa bonne insertion au contexte urbain existant.

L'ensemble des projets des secteurs 1 et 2, pourront s'appuyer sur l'utilisation de nouveaux outils numériques, tant du point de vue de la conception urbaine, en initiant des démarches partenariales autour de maquettes numériques (tel que le BIM ou CIM), qu'autour des questions de la programmation et du service utilisateur, en proposant des espaces et des services partagés.

2.3. Insertion des projets dans les documents de planification urbaine

Le Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLUc) de Le Mans Métropole est en cours d'élaboration. Il a été arrêté le 14 mars 2019 et devrait être approuvé fin 2019. La révision du Schéma de Cohérence territoriale du Pays du Mans (SCoT) est prescrite depuis le 4 février 2019.

Le secteur de projet N°1 :

Il est identifié dans le projet urbain de la ville du Mans comme un secteur de renouvellement stratégique qui participera au développement et au renouveau de la ville, notamment en termes d'architecture et d'innovation. Conformément aux objectifs de densité fixés par le SCoT du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014, le nombre de logements minimum sera d'environ 350. Ce site est classé dans ce projet de PLUc en zone Urbaine Mixte. Cette zone correspond au tissu urbain déjà constitué. La vocation des constructions qui peuvent y être réalisées est assez large (résidentiel, tertiaire, équipements...).

La hauteur maximum des constructions autorisées est de 16 m à l'égout.

Le site se trouve sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine. Le coefficient « nature » (dispositions

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

de l'article L. 151-22 du code de l'urbanisme) minimum sera donc de 0,4 de surface perméable ou éco-aménagée, dont 0,2 en pleine terre.

Secteur à enjeux, il est couvert par un périmètre au titre de l'article L. 151-41-5^e alinéa du code de l'urbanisme, dans l'attente de la définition du projet.

Le Programme Local de l'Habitat 2019 – 2025 (PLH3) est en cours d'élaboration et devrait être adopté à la fin de l'année 2019.

Il est prévu de mentionner le secteur de projet 1 dans ce futur programme au titre de l'axe stratégique qui vise à mobiliser du foncier de partenaires publics au service du PLH3. Ce projet est également inscrit dans la déclinaison de la feuille de route du Mans. Un objectif de mixité avec 20% de logements locatifs sociaux et 5% d'accession sociale minimum sera recherché.

Le secteur de projet N°2 :

Ce potentiel en renouvellement urbain est identifié dans le projet du PLU communautaire pour répondre aux besoins de développement économique de l'agglomération et notamment d'accueil d'entreprises de production créatrices d'emplois et de valeur ajoutée. Il constitue de par sa situation et son accessibilité une emprise foncière exceptionnelle.

Il est classé dans ce projet en zone Urbaine Economique 1. Cette zone correspond aux grandes zones industrielles du territoire. Tous les types d'activités économiques y sont autorisés, notamment à vocation industrielle et de production. La surface de plancher des activités commerciales est cependant encadrée, afin d'autoriser seulement les commerces de moins de 600 m² (nécessaires au fonctionnement des entreprises présentes).

La hauteur maximum des constructions autorisées est de 20 m à l'égout.

Le coefficient « nature » (dispositions de l'article L151-22 du Code de l'urbanisme) minimum est de 0,3.

A l'issue des études pré opérationnelles qui seront menées dans le cadre du PPA, des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront portées au PLU communautaire dans le cadre d'une procédure de modification.

2.4 Modalités opérationnelles et financières

2.4.1 Actions à mener : études, concertations et procédures

Les secteurs n'ayant pas fait l'objet d'études ou de diagnostics préalables, le présent projet partenarial d'aménagement doit permettre de définir l'organisation générale (périmètre, financement, pilotage, échéances) de l'ensemble des études nécessaires à la définition des deux projets.

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

Ce programme d'études est décomposé en trois volets d'actions qui devront être lancées concomitamment :

- Volet 1 : Diagnostic foncier et études techniques

Il portera dans un premier temps sur le diagnostic foncier et réglementaire sur les périmètres d'études préalablement définis. Hormis les emprises publiques exclues du périmètre opérationnel, il s'agira de détailler la situation foncière actuelle des sites. Cette analyse de l'état initial constitue une première phase essentielle avant toute évaluation et vise à :

- identifier la typologie des biens,
- déterminer le statut des propriétaires et des propriétés (propriétaire unique ou copropriété),
- identifier les occupants et leur statut (propriétaire occupant, locataire),
- appréhender les contraintes juridiques existantes (situation au regard des documents d'urbanisme, servitude,...).

Sur ces bases, un état parcellaire sera établi à partir des données cadastrales disponibles et complété par les informations relatives aux occupants. Un plan foncier devra être établi d'après les renseignements collectés, telles que la typologie des propriétaires et la nature de l'occupation actuelle supposée.

A partir de ce diagnostic, le degré de dureté foncière sera appréhendé, prenant en compte notamment les typologies de propriétaires et leur statut, l'état d'occupation et les contraintes juridiques ou techniques (reconstitution d'équipements). Ce travail permettra également de visualiser le foncier potentiellement disponible mais aussi le foncier difficilement mobilisable.

Effectué dès la première phase de l'étude, ce diagnostic permettra d'élaborer une stratégie réaliste et phasée de mutation du secteur.

Les conditions de mise à disposition et de libération du foncier seront examinées au regard des intentions urbaines et du planning prévisionnel de l'opération. Sur cette base, un croisement sera fait entre la structure parcellaire actuelle et le plan guide pour prioriser des acquisitions/cessions, les éventuels déclassements à opérer ou encore les divisions parcellaires.

Parallèlement, la stratégie foncière mettra en évidence les principales procédures à mettre en œuvre ainsi qu'une évaluation des risques financiers et juridiques éventuels en fonction des outils opérationnels proposés : préemption, déclaration d'utilité publique (DUP), etc.

Cette étude foncière sera complétée par un volet d'études techniques visant à qualifier l'état des sols et du patrimoine :

- étude sur la pollution des sols,
- diagnostic technique du patrimoine bâti,
- étude des réseaux existants,
- étude géotechnique préalable.

Les études techniques permettront d'enrichir les futures études urbaines, concernant notamment les aménités urbaines et paysagères de chacun des deux sites, mais aussi d'appréhender le chiffrage

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

préalable des coûts de remise en état des sols nécessaire à la réalisation de projet d'aménagement sur chacun des deux sites étudiés.

Sur les emprises appartenant à l'État – ministère des armées, les études préalables à la cession (étude historique et technique de pollution pyrotechnique, études environnementales,...) seront conduites par le service infrastructure de la défense (SID) à la demande de la direction des patrimoines, de la mémoire et des archives (DPMA), dans le cadre habituel du processus d'aliénation des emprises militaires.

- Volet 2 : Etudes de conception urbaine.

Le second volet concerne les études de conceptions pré-opérationnelles : elles visent à la définition des projets urbains, conformément aux ambitions générales et aux principaux objectifs programmatiques évoqués ci-avant, comprenant les principes de composition urbaine et paysagère, et au positionnement du programme en termes de création de logements, d'activités, de commerces et d'équipements publics.

Ce volet comprendra :

- une étude urbaine et paysagère,
- une étude de mobilité,
- une étude de programmation (portant sur le logement, les commerces, les activités et les équipements publics),
- une expertise sur le développement durable (notamment autour de l'énergie).

Le programme d'étude portant sur deux sites, insérés dans des contextes urbains différents, ce second volet pourra s'organiser autour de deux groupements d'équipes, afin de spécifier les attentes sur chacun des deux sites (notamment en termes d'orientation de programmation) tout en inscrivant ces deux études dans la même dynamique. Ces études pourront s'organiser en trois phases :

Phase 1 : Diagnostic, enjeux et schéma directeur

Cette phase consistera à élaborer un diagnostic et des orientations urbaines globales et partagées sur le périmètre de chacun des deux projets.

Il s'agira dans un premier temps, de produire un diagnostic transversal des sites comportant :

- une analyse urbaine, patrimoniale et paysagère,
- une analyse sur le transport et les déplacements,
- une étude de marché habitat,
- un diagnostic en termes de développement économique.

Dans un second temps, les équipes de conception devront, en accord avec les ambitions du projet :

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

- préciser la vocation urbaine et sociale du quartier à moyen et long terme,
- définir les enjeux, orientations stratégiques urbaines, économique et sociales,
- préconiser les grands principes, les invariants programmatiques et urbains du futur projet, autour d'orientations spatialisées et partagées.

La validation des schémas directeurs et des orientations programmatiques devra faire l'objet d'une validation collégiale par l'ensemble des partenaires du projet.

Phase 2 : Réalisation de scénarios urbains et d'un pré-programme

Suite à la validation du schéma directeur de chacun des deux sites et des orientations programmatiques et au vu des premiers résultats des études techniques lancées dans le volet 1, les équipes de conceptions devront décliner des scénarios d'aménagements.

Il pourra être proposé l'élaboration d'au moins 3 scénarios à l'échelle de chacun des deux sites, à visée pré-opérationnelle, priorisés, phasés et pré chiffrés, en termes de programme, d'intensité du développement urbain projeté, de mobilisation du système d'acteurs et d'enjeux financiers.

Les scénarios représentés en plans, coupes et en volumétrie (à un niveau de définition esquisse) devront expliciter la densité et les formes urbaines considérées :

- les enjeux et prescriptions en matière de formes urbaines de l'habitat,
- première définition de la nature des programmes de logements,
- la programmation de l'offre d'équipements publics,
- la programmation commerciale,
- la programmation en locaux d'activité,
- la stratégie concernant la question environnementale et le développement durable.

Une analyse multicritères et comparative des scénarios sera réalisée suivant des critères à définir collégialement (d'animation urbaine, techniques, écologiques, financiers, etc).

Un plan de gestion des terres polluées sera initié en fonction des situations sur la base des bilans coûts-avantages des différents scénarios. Une itération entre le plan de gestion et la définition des projets est indispensable pour minimiser les coûts de dépollution, et in fine du projet. Le niveau de définition du projet atteint à ce stade permettra d'engager un premier travail sur l'équilibre économique et le montage opérationnel des projets.

La validation du scénario retenu pour chacun des deux sites à l'issue de l'analyse comparative devra faire l'objet d'une validation collégiale des différents partenaires du PPA.

Phase 3 : Définition du plan guide consolidé et du programme

Le plan guide est l'approfondissement du scénario retenu en phase précédente à un niveau d'avant projet (AVP). Il décrira sur le périmètre du PPA :

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

- les formes bâties (comprenant les nouvelles constructions, les démolitions, les réhabilitations et les bâtiments conservés),
- la constructibilité,
- la programmation générale (équipement, activité économique, commerces, habitats),
- le schéma viaire, les espaces verts et réseaux à réaliser ou reprendre,
- une estimation financière du projet.

Ce niveau de définition permettra la mise au point du bilan d'aménagement et du phasage opérationnel du projet, ainsi que de son plan de trésorerie.

- Volet 3 : Montage opérationnel

Enfin le troisième volet d'étude portera sur le montage opérationnel des projets, il se formalisera par :

- la définition d'un périmètre opérationnel,
- une feuille de route sur les outils opérationnels adaptés à la mise en œuvre du projet (procédures réglementaires, autorisations administratives, etc),
- les bilans d'aménagement,
- les plannings opérationnels.

Définition des modalités opérationnelles

Pour chacun des deux sites étudiés, ce travail sur les modalités opérationnelles du projet urbain questionnera à la fois le planning de l'opération, mais aussi ses conditions de réalisation juridiques et financières. Il s'agit d'étudier les conditions opérationnelles de mise en œuvre du projet à travers l'analyse notamment :

- des procédures d'aménagement : zone d'aménagement concerté, permis d'aménager, division parcellaire, niveau de maîtrise foncière,
- des procédures réglementaires : modifications nécessaires du PLU pour permettre la réalisation des opérations,
- des conditions réglementaires, techniques et financières liées aux cessions foncières publiques.

Une fois le montage arrêté, les conditions de mise en œuvre du projet seront définies. Pour cela, les procédures administratives et techniques seront recensées et articulées du point de vue :

- de la mise en œuvre ou pas d'un outil partenarial opérationnel, tel que la grande opération d'urbanisme (GOU), de dispositions réglementaires et foncières (articulations avec les procédures foncières, enquêtes publiques, scissions..., d'une modification éventuelle du PLU pour permettre la réalisation des opérations, en prenant en compte les impacts éventuels en termes de prospect, gabarit, servitudes, etc),
- des échéances de réalisation (dépôt de PC, etc),
- des éventuelles mises à disposition (autorisation d'occupation temporaire,...),
- des alertes techniques à prendre en compte ou à lever pour la mise en œuvre du projet (concessionnaires réseaux, risques résiduels eu égard aux usages futurs, etc.),

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

- des acteurs à mobiliser, qu'ils soient institutionnels ou privés, pour la réalisation et le financement de l'opération.

Réalisation du bilan d'aménagement

En lien avec le volet 2 conduit par les équipes de conception pré-opérationnelle, une première modélisation économique (chiffrage sommaire) et financement prévisionnel des scénarios d'aménagement pourra être développée.

Il s'agira d'amorcer lors de cette phase, la question du bilan financier du projet et de la soutenabilité financière grâce à une première évaluation des recettes et dépenses, dans le cadre des faisabilités proposées dans une logique de maîtrise des coûts de l'opération et de définition des besoins de financement à caractériser dans le cadre du PPA.

Dans un second temps, et suite à la validation du plan guide consolidé et après un travail itératif avec les acteurs du projet, un bilan d'aménagement global et dynamique pourra être réalisé, intégrant le chiffrage détaillé par le bureau d'études voirie réseaux divers (BET VRD) des options retenues. Il mettra en évidence :

Pour le volet dépenses :

- les coûts liés à la maîtrise foncière du site et à la mise en état des sols,
- les coûts des travaux d'aménagement et des honoraires d'études,
- les honoraires et les frais financiers en cas de recours à un opérateur,
- les frais divers.

Pour le volet recettes :

- les recettes provenant de la vente des programmes de diversification de l'offre de logement dont le montant sera établi au regard du marché immobilier local et des perspectives de valorisation liées au développement du projet urbain,
- les éventuelles participations et autres subventions mobilisables.

Phasage opérationnel du projet

Pour chacun des deux sites étudiés, un planning de réalisation du projet précisera les délais envisagés pour la mise en œuvre du projet urbain sur le périmètre du PPA. Il identifiera les différentes phases du projet ainsi que les procédures administratives, juridiques et techniques (acquisitions foncières, dépôts de permis de construire, enquêtes publiques, etc.).

Ce phasage présentera les durées et échéances permettant d'identifier les chemins critiques de la mise en œuvre opérationnelle et d'optimiser les délais de réalisation de l'opération. Les outils juridiques, les conditions de réalisation, le phasage, les modalités de financement ainsi que les points de vigilance dans la mise en œuvre de l'opération seront précisés.

En définitive, les différents partenaires du projet devront être en mesure d'identifier les marges de manœuvre du projet urbain et d'établir ainsi ces priorités d'intervention.

- **Accompagnement complémentaire**

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

La phase d'étude pré-opérationnelle énoncée ci-avant n'est pas soumise à la mise en œuvre d'une concertation réglementaire. Cependant des dispositifs d'information ou de concertation à destination des habitants pourront être mis en place à l'initiative de la Métropole en lien avec la ville du Mans.

Ces dispositifs pourront permettre de mieux faire connaître les sites à la population, et développer une méthode de co-conception.

Ainsi, en s'appuyant sur les conseils de quartiers des deux secteurs, des ateliers thématiques pourront être organisés à intervalles réguliers, permettant de les associer aux orientations des deux projets (typologie d'habitat, services, accessibilité, commerces de proximité,...).

Un prestataire spécialisé en concertation sera chargé d'organiser ces ateliers et plus globalement, l'ensemble de la communication relative aux deux projets, pendant toute la durée du programme d'études.

Par ailleurs, un programme de gestion et d'occupation des sites pendant la durée des études et jusqu'au début des travaux sera préfiguré et mis en œuvre. Il pourra s'agir :

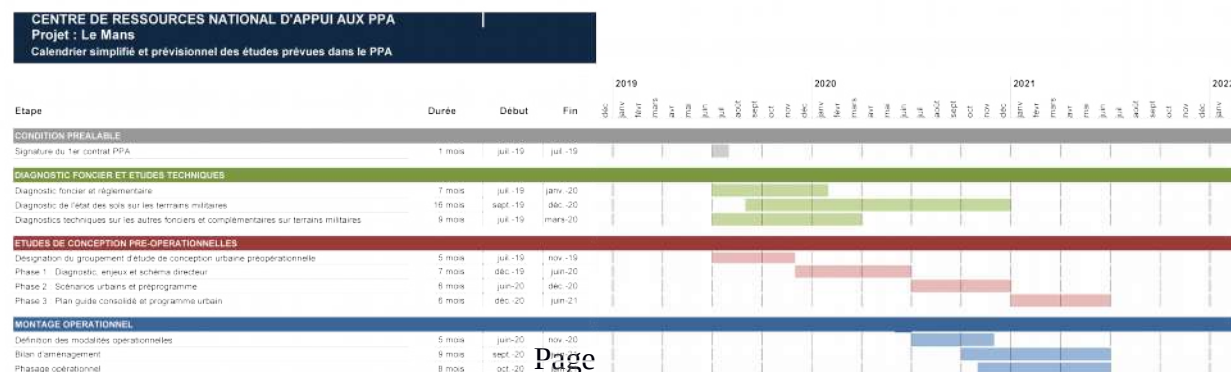
- d'informer les habitants et les usagers sur les transformations à venir en engageant un processus de concertation, qui pourra s'inscrire dans un programme évènementiel (balade urbaine, évènement festif et culturel, sportif... etc.),
- de préfigurer les usages futurs par l'occupation temporaire du site,
- d'animer et occuper certaines emprises, afin d'en assurer une gestion optimisée.

Un prestataire spécialisé en occupation transitoire, sera chargé de proposer aux comités techniques, des occupations, prenant en compte les spécificités des deux sites. Pour les emprises appartenant au ministère des armées, la décision et la délivrance d'autorisations d'accès et d'occupation des sites relèveront de sa seule compétence.

La dimension culturelle et le champ de l'économie sociale et solidaire, seront notamment recherchés. Ces occupations auront également pour objectifs de faire baisser les coûts de portage et notamment de gardiennage.

2.4.2 Calendrier des études, des procédures et des opérations

Calendrier prévisionnel simplifié du programme d'étude



Le calendrier prévisionnel de réalisation des études pré-opérationnelles est établi sur une durée de 2 ans. Un premier planning détaillé du programme d'étude est présenté en annexe 4.

Les grandes étapes de ces études devront faire l'objet de présentations et de validations par le comité de pilotage (hors études menées par le ministère des armées):

- restitution du diagnostic technique et foncier : premier trimestre 2020 (hors terrains militaires pour la partie pollution qualité chimique des sols et de la nappe prévue en décembre 2020).
- restitution de l'analyse urbaine patrimoniale et paysagère et présentation du schéma directeur et des orientations programmatiques : mi 2020.
- restitution de l'étude historique de pollution pyrotechnique, et résultats des diagnostics pollution : premier trimestre 2020 (hors terrains militaires, l'analyse quantitative des risques pour la pollution pyrotechnique étant prévue pour février 2021).
- présentation du scénario d'aménagement retenu : début 2021.
- présentation du plan guide, du programme, du bilan d'aménagement et du planning opérationnelle : mi 2021.

2.4.3. Gouvernance, pilotage et principes de conduite du projet

La gouvernance de projet doit permettre :

- d'assurer la **parfaite maîtrise et compréhension** du Projet Partenarial d'Aménagement par l'ensemble des partenaires,
- le **bon suivi et le bon déroulement des études** dans l'ensemble de ses phases et domaines, du point de vue stratégique comme technique,
- une **parfaite coordination et implication** de l'ensemble des partenaires concernés, selon un mode intégré et constructif,
- un **phasage rythmé** correspondant aux exigences politiques et économiques du projet, dans le respect des obligations réglementaires incombant à l'État – ministère des armées pour la cession des biens dont il est propriétaire, dont la nature exacte n'est pas connue à ce jour,
- une **souplesse et réactivité** du dispositif mis en place.

Cette gouvernance de projet se traduit par la mise en place de plusieurs comités :

Un comité de pilotage rassemblant :

- Le Mans Métropole,
- Le Mans,

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

- L'État, représenté par le préfet de la Sarthe,
- La direction départementale des territoires de la Sarthe (DDT)
- Le responsable régional de la politique immobilière de l'Etat (RPIE)
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- Le ministère des armées (DPMA/SDIE)
- Le Conseil départemental de la Sarthe

Ce comité, co-présidé par le président de Le Mans Métropole et le préfet de la Sarthe, aura pour objectif de définir les orientations des projets, d'établir des arbitrages sur les différentes alternatives programmatiques et urbaines. Il devra se réunir en vue de valider les grandes étapes de définition des projets. L'ordre du jour et le dossier de séance seront transmis au moins 15 jours avant la tenue de chaque réunion.

Un comité technique :

- Services de la Métropole et de la ville,
- Représentant des services de l'Etat concernés, y compris ministère des armées,
- Services du Département,
- Centre de Ressources National d'appui au PPA.

Ce comité, dont l'organisation est assurée par les services de Le Mans métropole et par la DDT, aura pour objectif de suivre et de coordonner les études et de préparer les comités de pilotage, y compris les éléments transmis pour information ou pour arbitrage et approbation. Il se réunira autant que de besoin, à l'initiative de la Métropole ou de l'Etat. Les projets de documents seront transmis à l'ensemble des participants au moins 10 jours avant la tenue du comité technique. Des échanges dématérialisés pourront également être organisés.

Des groupes de travail thématiques :

Des groupes thématiques, **constituant autant de déclinaisons spécifiques du comité technique**, pourront être mis en place sur des problématiques nécessitant un travail approfondi particulier. Les travaux et propositions qui en sortiront seront présentés et nécessairement validés par le comité technique.

Ils associeront en tant que de besoin les partenaires directement concernés.

A titre indicatif, 3 groupes sont envisagés :

Groupe « Mobilité »

Groupe « Environnement / Energie »

Groupe « Communication / Animation / Gestion transitoire », associant les services de communication de la ville, de la Métropole, avec éventuellement une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécifique.

Ces groupes, leur création, leur composition, leur calendrier et fréquence de réunions, seront arrêtés par le comité technique.

3. Mise en œuvre du PPA

3.1 Communication et concertation autour des projets

La signature du contrat de PPA, fera l'objet d'un communiqué de presse, voire d'une conférence de presse, conjoint de la part des signataires.

Le présent contrat de PPA s'inscrit dans une démarche d'intégration et de participation des futurs habitants et usagers, facteur important de réussite d'un projet et de son appropriation par la population.

A ce titre, les conseils de quartier de la ville du Mans apparaissent comme des instances utiles à la concertation, permettant de partager les enjeux et les grandes étapes de définition des projets (voir 2.4.1 accompagnement complémentaire).

3.2 Durée et actualisation du contrat

Durée du contrat :

La durée de validité du présent contrat de PPA est fixée à 2 ans à compter de sa signature, correspondant à la période de juillet 2019 à juillet 2021. Cette durée correspond au calendrier prévisionnel de réalisation des études pré opérationnelles.

Ce contrat pourra se prolonger d'un an par reconduction tacite.

Toute prolongation supplémentaire devra être effectuée par voie d'avenant, tel que défini dans le paragraphe suivant.

La durée du contrat pourra être amendée, cette décision devant être justifiée et validée en comité de pilotage élargi à l'ensemble des signataires.

A tout moment, les parties prenantes au contrat pourront faire valoir leur droit au retrait de la démarche PPA, sous réserve du respect d'un délai de préavis d'un mois. La participation financière, qui aurait été déjà versée, par la partie exerçant son droit au retrait, ne pourra faire l'objet d'aucun remboursement de la part des autres signataires. Un arrêt des comptes viendra solder ses engagements.

Actualisation :

Toute modification substantielle du présent contrat devra intervenir par voie d'avenant. Cet avenant devra être présenté et validé en comité de pilotage par l'ensemble des signataires. Sont considérés comme substantielles les modifications suivantes :

- l'ajout d'un nouveau partenaire,
- l'ajustement des engagements financiers présentés en partie IV du présent contrat,
- la prolongation du présent contrat au-delà d'un an.

A l'issue des études listées dans le présent contrat, le comité de pilotage arrêtera les conditions de mise en œuvre des projets. Cette étape nécessitera une actualisation des engagements des parties, par voie d'avenant.

4. Engagements des parties

Les engagements de l'Etat :

Les emprises foncières actuellement occupées par le ministère des armées (ETAMAT A et B) sont destinées à être libérées selon les termes du schéma directeur immobilier de la base de défense d'Angers, Le Mans en cours de validation. Une cession à l'amiable, telle que prévue par le code général de la propriété des personnes publiques au 3° de l'article R. 3211-26, est privilégiée. La mission pour la réalisation des actifs immobiliers (MRAI) accompagnera la métropole et/ou la ville durant la phase de préfiguration du projet et jusqu'à la définition des conditions de transfert de propriété, en permettant le maintien de l'activité du ministère des armées sur une partie de ces sites, de manière pérenne ou à moyen terme. Les demandes d'autorisations d'accès seront analysées et délivrées par le ministère des armées (procédure à préciser ultérieurement) afin de permettre la réalisation des différentes études pré-opérationnelles avant aliénation.

L'Etat, hors ministère des armées, représenté par ses services départementaux et régionaux, et son administration centrale, avec l'appui du centre de ressources national, s'engage à apporter toute expertise et accompagnement dans chaque étape de définition des projets.

Les engagements de Le Mans Métropole :

Le Mans Métropole s'engage à mettre en œuvre les procédures de maîtrise foncière et de révision des documents de planification les mieux adaptés au projet, dès lors que celles-ci auront été identifiées. Ces mesures doivent conduire à valoriser au mieux l'utilisation des emprises de l'État au regard des objectifs d'optimisation de la ressource foncière et des moyens à mettre en œuvre de manière raisonnée pour traiter les éventuels risques (pyrotechniques, sanitaires, environnementaux).

Le Mans Métropole s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage du programme d'études pré opérationnelles, à organiser les différents comités de pilotage, comités techniques, et ateliers thématiques en lien avec l'Etat.

Les engagements de la ville du Mans :

La ville du Mans prendra part au programme d'étude. Elle s'investira notamment dans la définition des grandes orientations stratégiques pour le développement des sites et la mise en œuvre des modalités de concertation en lien avec Le Mans métropole. La ville du Mans s'engage à geler les éventuelles cessions de son foncier, et permettre l'accès autant que nécessaire, aux différents intervenants et prestataires en charge de la réalisation des études pré opérationnelles sur demande de ceux-ci et devant intervenir 10 jours au moins avant la visite.

Les engagements du Département de la Sarthe :

Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

Le Département de la Sarthe, s'engage à geler les éventuelles cessions de son foncier sur la durée de la convention, et permettre l'accès autant que nécessaire, aux différents intervenants et prestataires en charge de la réalisation des études pré opérationnelles sur demande de ceux-ci et devant intervenir 5 jours au moins avant la visite.

Engagements financiers :

Les différents partenaires du projet s'engagent à lancer et à financer le programme des études pré-opérationnelles énoncé ci-avant et dont le montant prévisionnel global s'établit à 672 350 € HT (Cf. annexe 5), pour l'ensemble des deux sites selon la répartition suivante :

Le Mans Métropole, communauté urbaine, s'engage à financer 46,3 % de la part du budget prévisionnel d'études. Ce montant équivaut à 311 175 € HT. En cas de dépassement du budget total, la collectivité, maître d'ouvrage pourra apporter le financement complémentaire dans la limite de 10 % d'augmentation du montant prévisionnel des études.

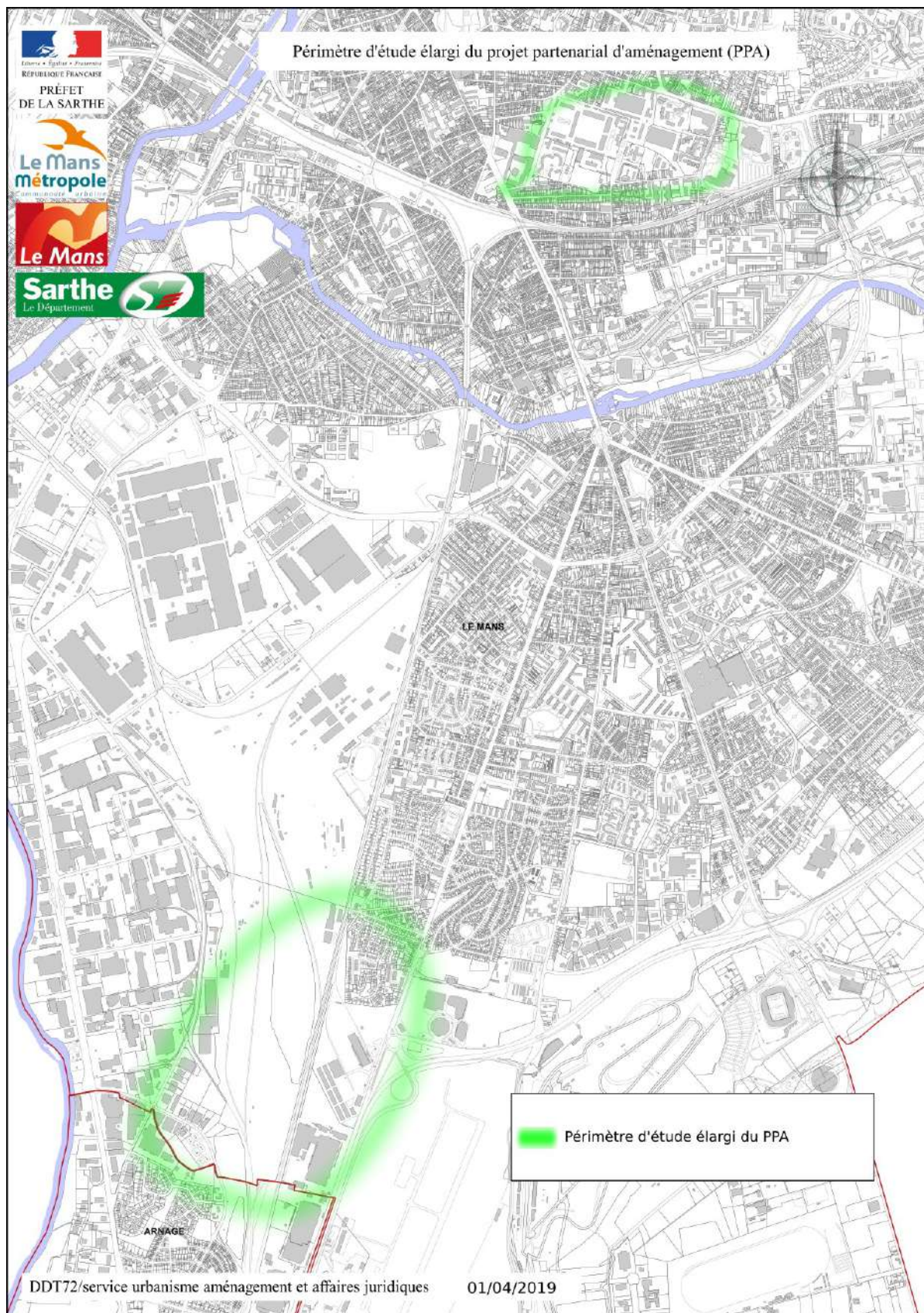
L'État – ministère des armées - prendra en charge les études qui lui incombent dans le cadre de l'aliénation des emprises militaires, notamment diagnostics pyrotechniques et environnementaux. La participation financière de L'État – ministère des armées – se limitera à ses obligations.

L'État – ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales - s'engage à financer 50% du budget prévisionnel d'études restant. Ce financement pourra être apporté par subventions et ou en prestations du centre de ressources national. Ces prestations s'entendent pour la réalisation d'une partie des études décrites ci-avant. Elles n'intègrent pas l'accompagnement, l'expertise et le conseil apportés par le centre de ressources national tout au long du processus. Ainsi défini, ce montant ne pourra cependant dépasser le plafond établi à 336 175 € HT.

Le Département de la Sarthe s'engage à financer 3,7% de la part du budget prévisionnel d'études. Ce montant ne pourra cependant pas dépasser le montant plafond établi à 25 000 € HT.

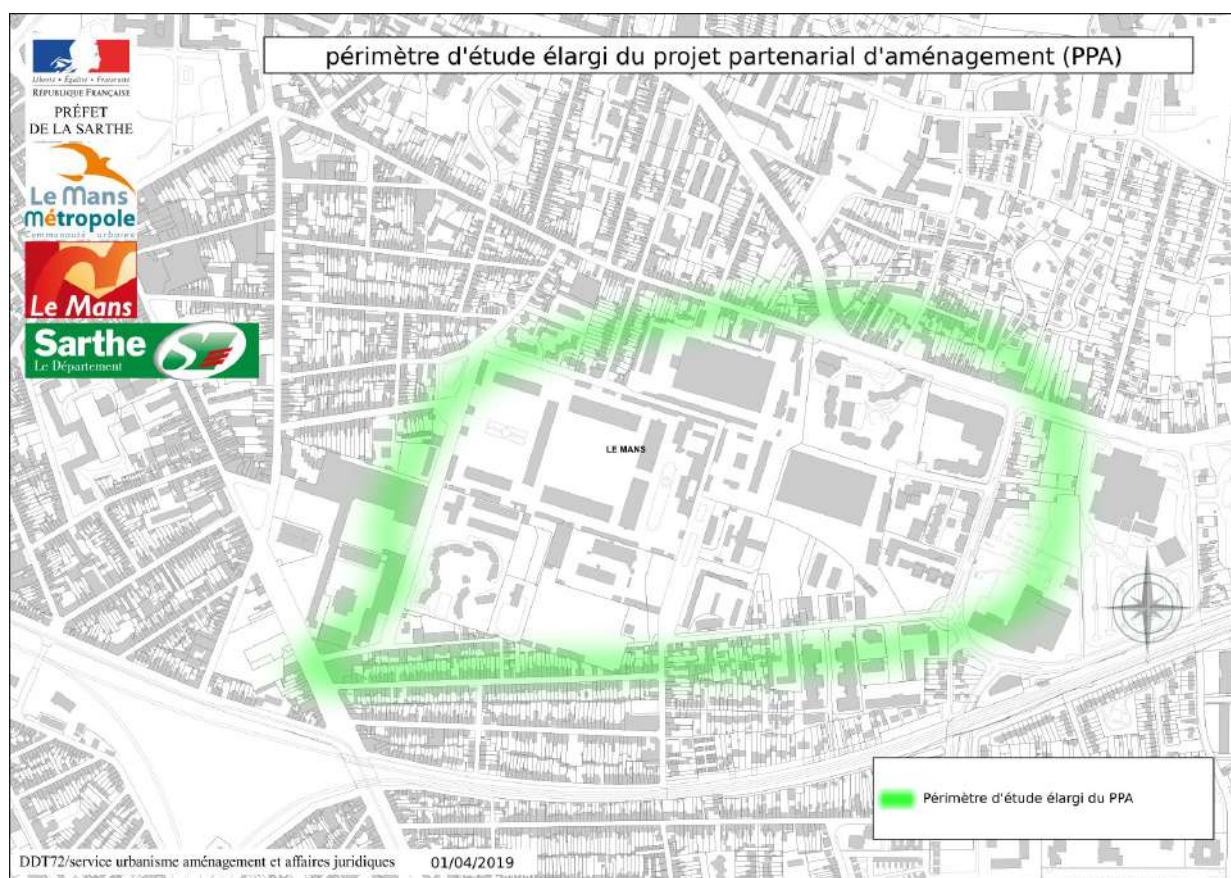
5. Liste des annexes

Annexe 1 : carte des périmètres d'étude élargis

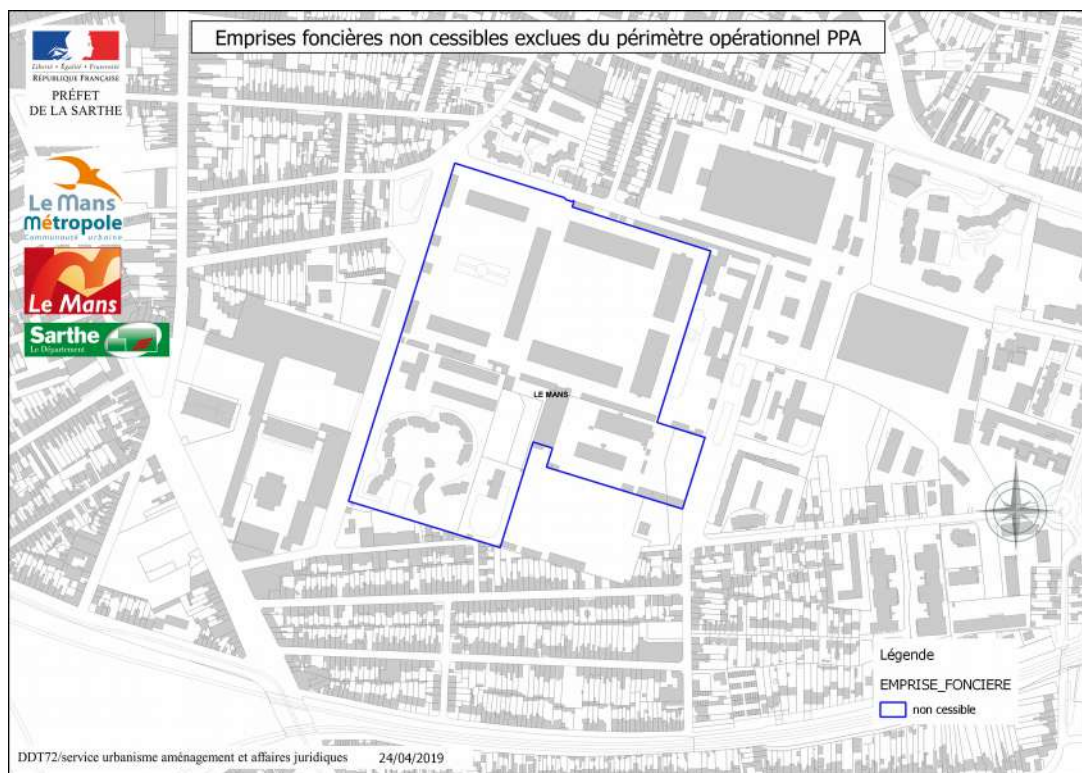


Projet partenarial d'aménagement Le Mans - juillet 2019 -

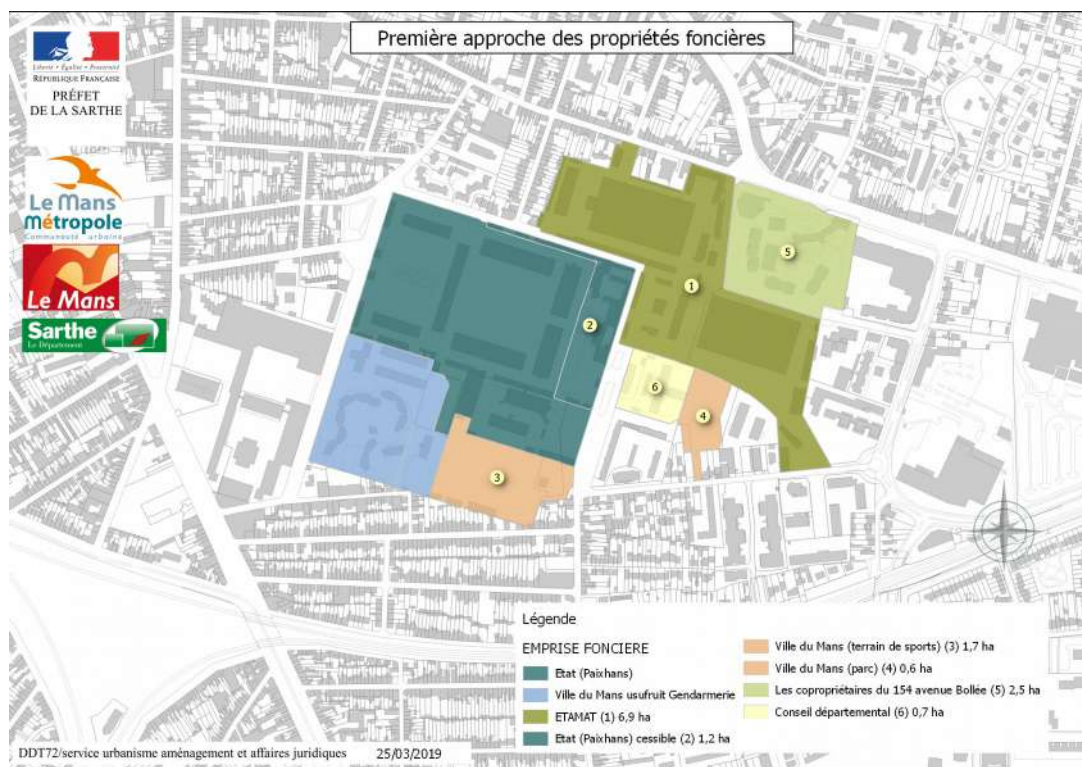
Zoom du périmètre d'étude élargi du secteur de projet N°1

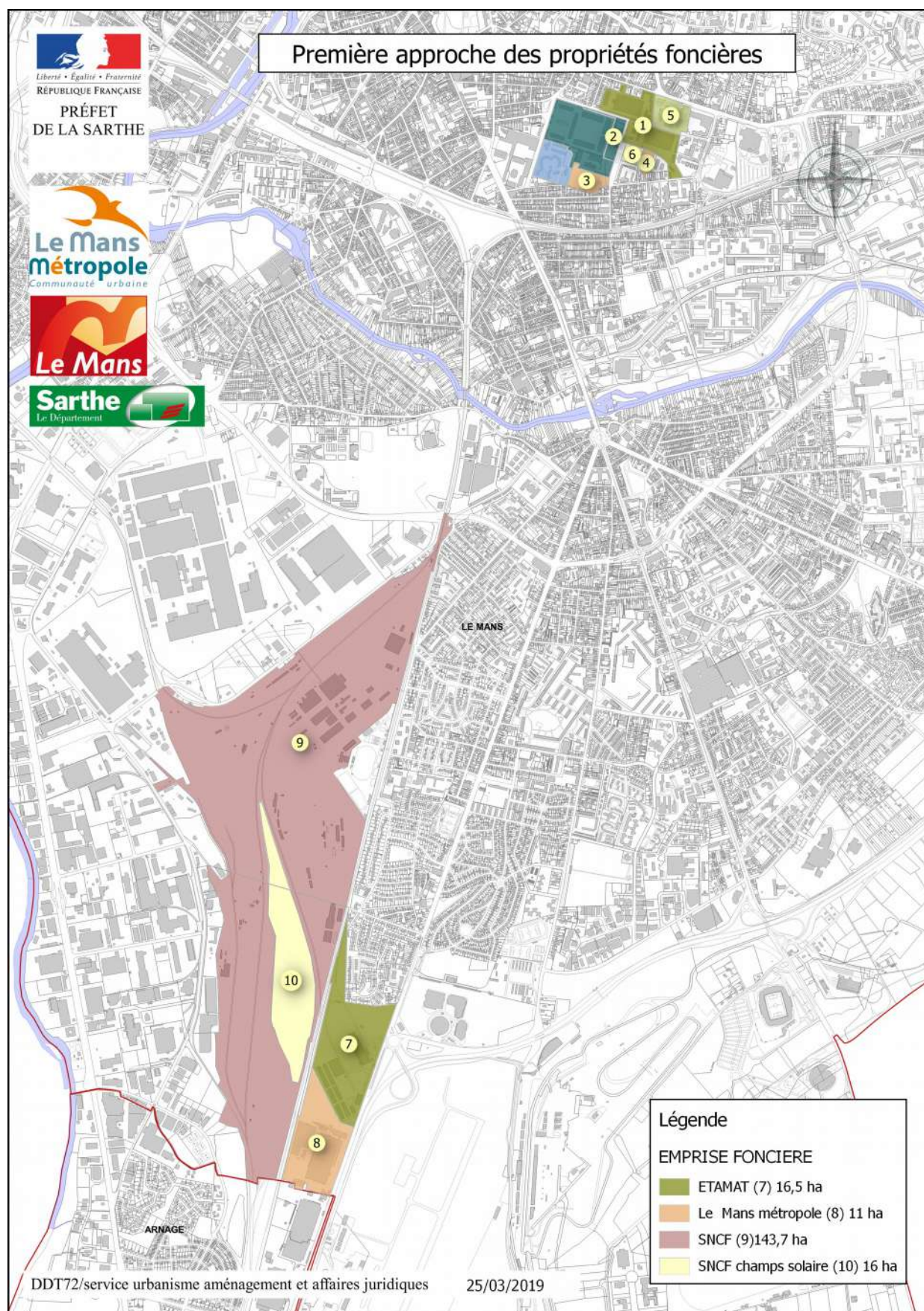


Annexe 2 : carte des emprises foncières non cessibles exclues du périmètre opérationnel



Annexe 3 : cartes des principales propriétés foncières connues à ce stade du PPA





Annexe 4 : Calendrier détaillé du programme des études pré-opérationnelles

CENTRE DE RESSOURCES NATIONAL D'APPUI AUX PPA						Version V8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Projet : Le Mans						Date 22/05/2019																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Calendrier prévisionnel détaillé des études prévues dans le PPA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Etape	Tache	Observations	Durée	Début	Fin	2019												2020												2021												2022																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
CONDITION PREALABLE						oct	nov	déc	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Première proposition de contrat de PPA		1 mois	févr.-19	févr.-19																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						

Annexe 5 : Tableau détaillé de l'estimation financière du programme d'étude

L'annexe 5 du présent PPA reprend la liste des études pré-opérationnelles énoncées ci-avant et propose une première estimation des engagements financiers qu'elles impliquent. Celle-ci devra être étayée, en prenant en compte les diagnostics déjà réalisés, les périmètres définitifs de l'étude, etc.

Par ailleurs, ces études sont établies dans l'objectif d'une décision relative au lancement des opérations basées sur deux projets urbains définis au stade PGA et à un programme consolidé, ... Elles ne constituent cependant pas une liste exhaustive des études pré-opérationnelles. Le passage en phase opérationnelle à l'issue de ce programme d'études devra enclencher une seconde phase d'étude (étude d'impact, dossier de création de ZAC, etc...) dont l'estimation n'est pas prise en compte à ce stade.

Descriptif des coûts d'études détaillés

[illegible]

Précisions quant aux périmètres d'études incombant à chaque maître d'ouvrage

* Le ministère des armées assure la maîtrise d'ouvrage et le financement de l'intégralité des diagnostics pollution et pyrotechniques sur les fonciers militaires des sites 1 et 2. Le coût de ces études n'est pas intégré au coût estimatif global.

L'ensemble des diagnostics à réaliser sur la copropriété de logements adressée au 154 avenue Bollée sise sur la parcelle cadastrée section DY n° 203, s'ils s'avéraient nécessaires, nécessiteront une autorisation du syndic de copropriété dans le cadre d'une assemblée générale.



Signatures

Préfecture de la Sarthe Monsieur le Préfet <i>Nicolas QUILLET</i>	Le Mans métropole communauté urbaine Monsieur le Président <i>Stéphane LE FOLL</i>
Conseil départemental de la Sarthe Monsieur le Président <i>Dominique LE MENER</i>	Ville du Mans Monsieur le Maire <i>Stéphane LE FOLL</i>
Ministère des armées Monsieur le Directeur des patrimoines, de la mémoire et des archives <i>Sylvain MATTIUCCI</i>	



Vu pour être annexé à la délibération n° 17
du Conseil Municipal du 26 juin 2019

Pour le Directeur Général empêché
l'Agent du Service des Assemblées
et de la Réglementation