

Lan
der
neau

Renouvellement urbain BOIS NOIR

Présentation : transition foncière, Bois Noir

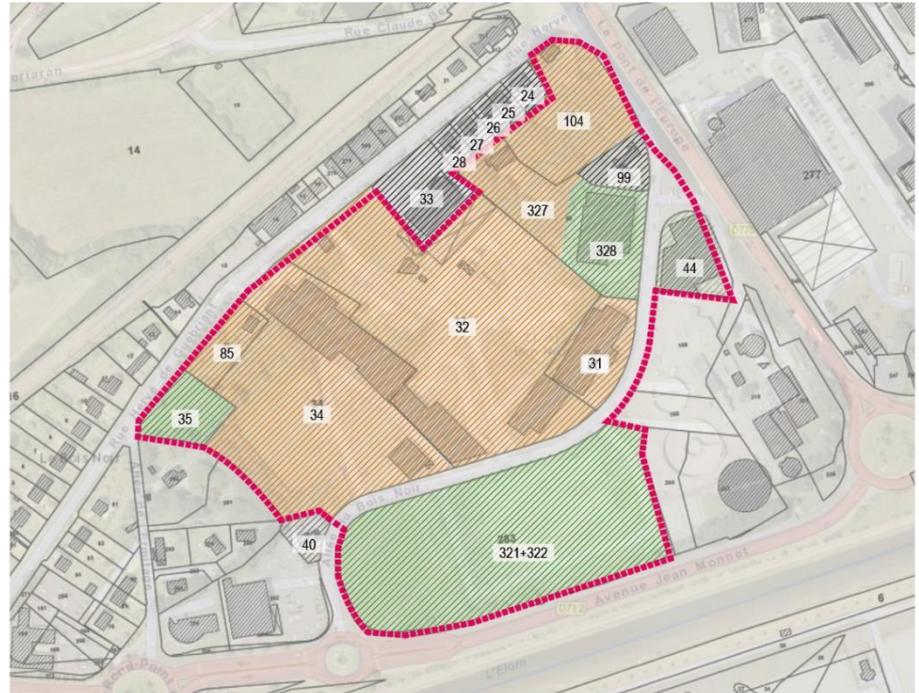
- La Ville a engagé dès 2012 une réflexion sur le renouvellement urbain notamment du fait des perspectives de déplacements d'activités libérant de grandes parcelles au Bois Noir.
- Elle a inscrit ces évolutions en redéfinissant les orientations d'aménagement au PLU par procédure de modification en 2014-2015 et en instaurant un PAPAg : Projet en Attente de Programme d'Aménagement général.
- Elle a enclenché le processus de reconversion du secteur dès la première vente (carrosserie Le Guen), en cohérence avec l'élaboration du PLUi en 2016-2017 : démarche concertée avec la Communauté de communes intégrant les prescriptions du SCoT en matière de renforcement de la ville centre, de densité et reconstruction de la ville sur la ville par le renouvellement urbain.



Situation à l'état initial

En vert, fonciers «vacants» disponibles : à l'Est, carrosserie Le Guen fermée en 2016 et Bricomarché fermé en 2018, au sud, les entrepôts de la SCARMOR (ex-Le Fur) démolis en 2014 ;

En jaune, trois activités en fin d'exploitation sur site: Galvelpor, Béton contrôlé de l'Elorn BCE, Chaudronnerie Autret.



État de la maîtrise foncière par la collectivité au 01-05-2020

-  Parcelle acquise pour le projet de renouvellement du Bois Noir (ville, EPF, privé)
-  Parcelle en cours de négociation (ville, EPF)
-  Parcelle en attente de négociation

Plan masse du projet, étude 2020



Chronologie action foncière, montage projet



2015 : inscription d'un Projet en Attente de Programme d'Aménagement (PAPA) général au PLU (durée 5 ans).

Début 2020, pendant l'étude préopérationnelle, la Ville, assistée de l'agence Environnement et Sociétés, a mené une concertation publique.

Fin 2021, la Ville a conclu un contrat d'AMO avec la Société Espelia pour l'accompagner sur le montage et la conduite d'une concession d'aménagement.

Projet privé commerces loisirs : visuel et programme

- Sept bâtiments, avec notamment :
- Un cinéma multiplexe,
- Des activités de loisirs type bowling, laser game,
- De la restauration,
- Un hôtel d'une soixantaine de chambres,
- Des bureaux : services, tertiaire.



Projet habitat : visuel et programme général



Un programme de 430 logements et une caserne de gendarmerie avec 40 logements et des locaux de service et techniques

BOIS NOIR									
N° LOT	EMPRISE FONCIERE	TYPOLOGIE	GABARIT	Nbre de logements TOTAL	Repartition des logements			Bureaux	SDP (m²)
					Collectif	Intermediaire	individuel		
1	4022	Habitat collectif	R+4 / R+3	80	80				6000
2	1974	Habitat collectif	R+4	45	45				3375
3	1682	Habitat collectif	R+3	30	30				2250
4	2274	Habitat collectif	R+4	45	45				3375
5	2565	Habitat collectif	R+3	35	35				2625
6	2510	Habitat collectif	R+3	35	35				2625
7	3317	Habitat collectif	R+4 / R+3	45	45				3375
8	2408	Habitat collectif	R+3	25	25				1875
9	4480	Habitat intermediaire et collectif	R+3 / R+2	45	33	12			3375
10	2678	Habitat intermédiaire	R+2	15		15			1125
11	3082	Habitat intermédiaire	R+2	15		15			1125
12	3284	bureaux et collectif	R + 2	15	15			900	2025
TOTAL	34276			430	388	42	0		33150

Prix, extraits de l'étude de 2020

- Valeur foncier acquis/à acquérir : 2 760 000€
- Recettes cessions pour 68 899 m² de surface de plancher : 4 765 375 €
- Hypothèses de prix de vente :
 - Collectif : moyenne 2 700 €/m²,
 - Intermédiaire : moyenne 2 800 €/m²,
- Sur cette base de prix de sortie, charge foncière en collectif libre 200 €/m² et en LLS 110 €/m²

Partenaires

- EPF Bretagne,
- Banque des Territoires (subvention étude),
- DDTM,
- Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas,
- Etat : Fonds Friches
- Bureaux d'études : Collectifs d'architectes, SEMBreizh, Espelia...

Difficultés rencontrées

- Pollution des sols, charge de démolition du fait des anciennes activités,
- Présence d'une ancienne carrière d'extraction pour la briqueterie,
- Présence de la station d'épuration,
- Une partie du foncier n'est pas valorisable : un parc doit être aménagé sur 7 000 m²,
- Une partie des ventes sera sous le prix du marché : habitat social 20 %, gendarmerie,
- Tension du marché immobilier : rareté du foncier, prix en hausse...

LANDERNEAU, une ville où il fait bon vivre

PONT DE ROHAN



PONT DE ROHAN



PLACE DU MARCHÉ



À VELO



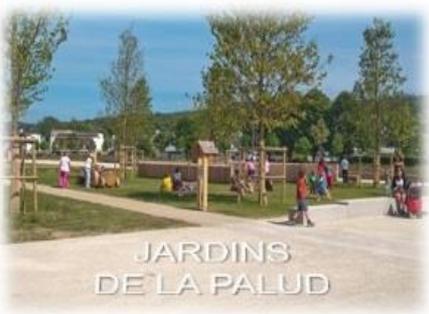
BRIQUETERIE



JARDIN DES BENELECTINES



JARDINS DE LA PALUD



GALERIE DE ROHAN



NUIT D'HIVER



LANDERNEAU BRETAGNE BASKET



FETE DU BRUIT



FONDS HELENE ET EDOUARD LECLERC

