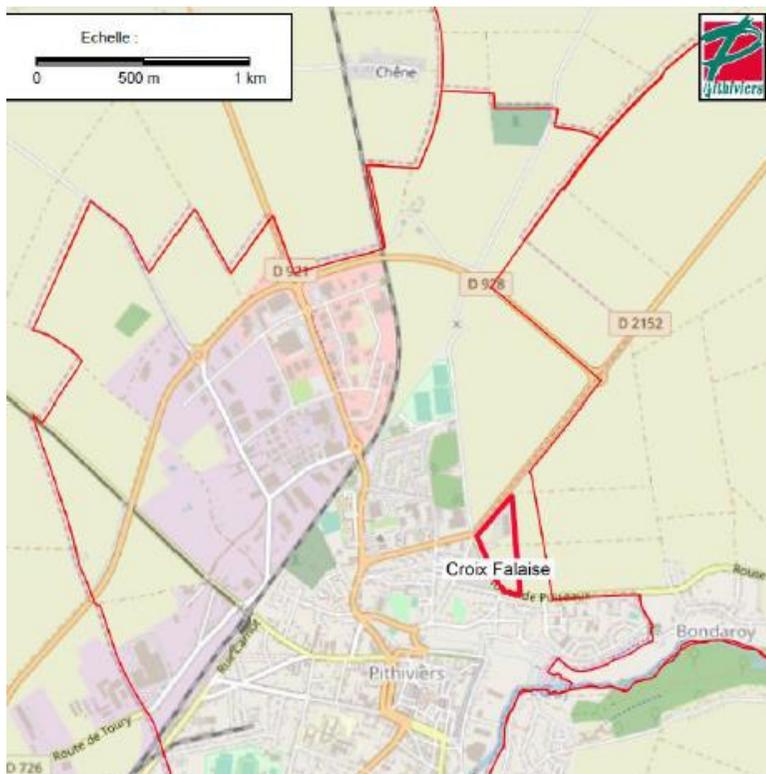


### Aménagement du quartier Croix Falaise à Pithiviers (45)



**Porteur du projet :** Ville de Pithiviers

#### Responsable du projet

Maurice Koriat     Directeur de l'urbanisme et du foncier mutualisé

#### Caractéristiques du projet

- Requalification et extension urbaine en entrée de ville de 4.7 ha
- Programmation mixte avec construction d'une centaine de logements

### Synthèse du projet

Actuellement, la commune est propriétaire de 3.1 ha de terres agricoles. Les 1.6 ha restants de friche commerciale appartiennent à un particulier. L'EPF local est intervenu au nom de la ville pour préempter, mais la procédure a été interrompue en raison d'un vice de forme.

**La commune ne bénéficie pas d'une forte visibilité sur le projet de l'investisseur.** Il n'est donc pas possible de mettre en place un partenariat. La commune envisage donc de faire une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

La programmation actuelle s'oriente vers la construction :

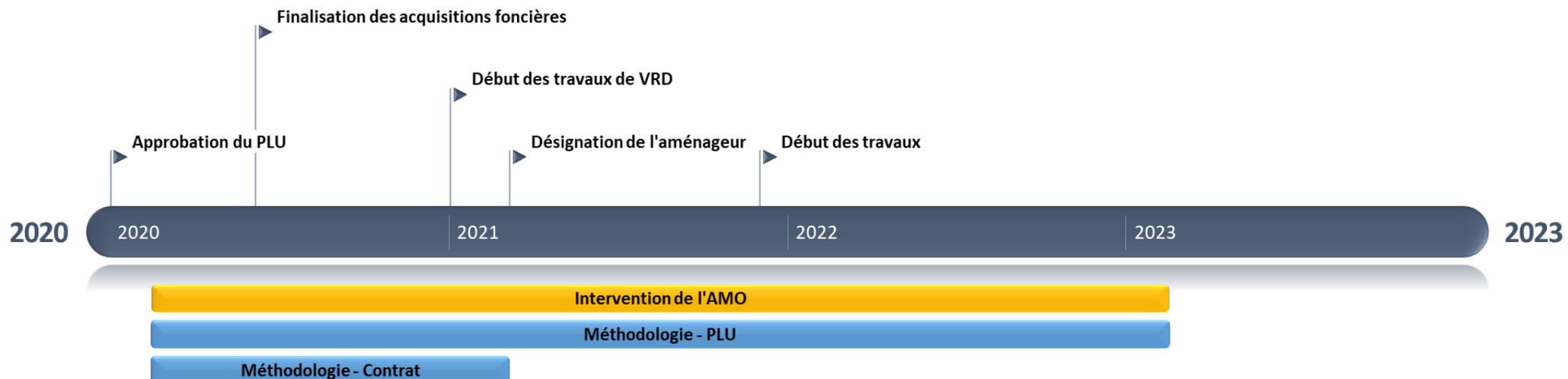
- D'un hôtel à destination d'actifs en déplacement ;
- D'environ 100 logements composés :
  - o D'immeubles en R+2/3 en accession / sociaux – dont des logements inclusifs - avec commerces en pied d'immeuble ;
  - o De maisons mitoyennes et de l'habitat intermédiaire ;
- D'un établissement non médicalisé d'accueil de personnes en situation de handicap mental et psychique.

La commune recherche un aménageur et envisage, soit **une cession foncière directe**, soit **une concession d'aménagement**. Cette solution est plus lourde administrativement et économiquement parlant. Elle permet néanmoins de mettre en place de la concertation et mieux cadrer le projet à travers le cahier des charges de cession de terrain.

La chaleur fatale issue de l'usine de valorisation des déchets de Pithiviers alimente plusieurs entreprises dont la malterie, mais le réseau de chaleur concerné reste trop éloigné du projet de nouveau quartier pour que l'on puisse envisager son raccordement. **La mise en place d'un réseau de chaleur dédié serait à étudier.**

Le PLU est actuellement en révision (« grenellisation ») et en modification (passage du secteur Croix falaise en zone 1AU). Le SCoT sera approuvé mi-octobre.

*Besoins exprimés en fonction du planning prévisionnel<sup>1</sup>*



<sup>1</sup> L'organisation des missions est indicative et permet d'illustrer un enchaînement possible de l'intervention de l'AMO.