



ASSISTANCE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU
BASSIN DE BOURG-EN-BRESSE
/ COMMUNE DE MONTREVEL-EN-BRESSE



Rendu final – 17 juin 2025



SOMMAIRE

Préambule

- Rappel de la commande
- Rappel du planning de l'étude
- Organisation de la commune

1- Contexte réglementaire

- Position dans agglo/territoire
- Le PLUi en vigueur
- Le PLU en cours d'élaboration

2- Diagnostic synthétique

- Les polarités et vocations
- Les mobilités
- Le contexte bâti
- L'habitat et analyse du marché flash
- Le milieu naturel
- Le contexte agricole
- Le contexte paysager
- Les contraintes techniques
- Les projets sur le secteur

3- Besoins, enjeux et préfigurations

- Rappel des besoins évoqués
- Synthèse des enjeux issus du diagnostic
- Carte des enjeux et contraintes d'aménagement
- Proposition de préfigurations

4- Proposition d'aménagement retenue

- Scénario d'aménagement
 - > Trame verte et bleue
 - > Trame bâtie
 - > Trame viaire et mobilité
 - > Stationnement
 - > Synthèse du scénario d'aménagement retenu
- Vers une programmation

5- Faisabilité opérationnelle

- Approche financière
- Mode de financement
- Mode de réalisation
- Montage opérationnel
- Feuille de route

6- Traduction réglementaire



Préambule



Rappel de la commande

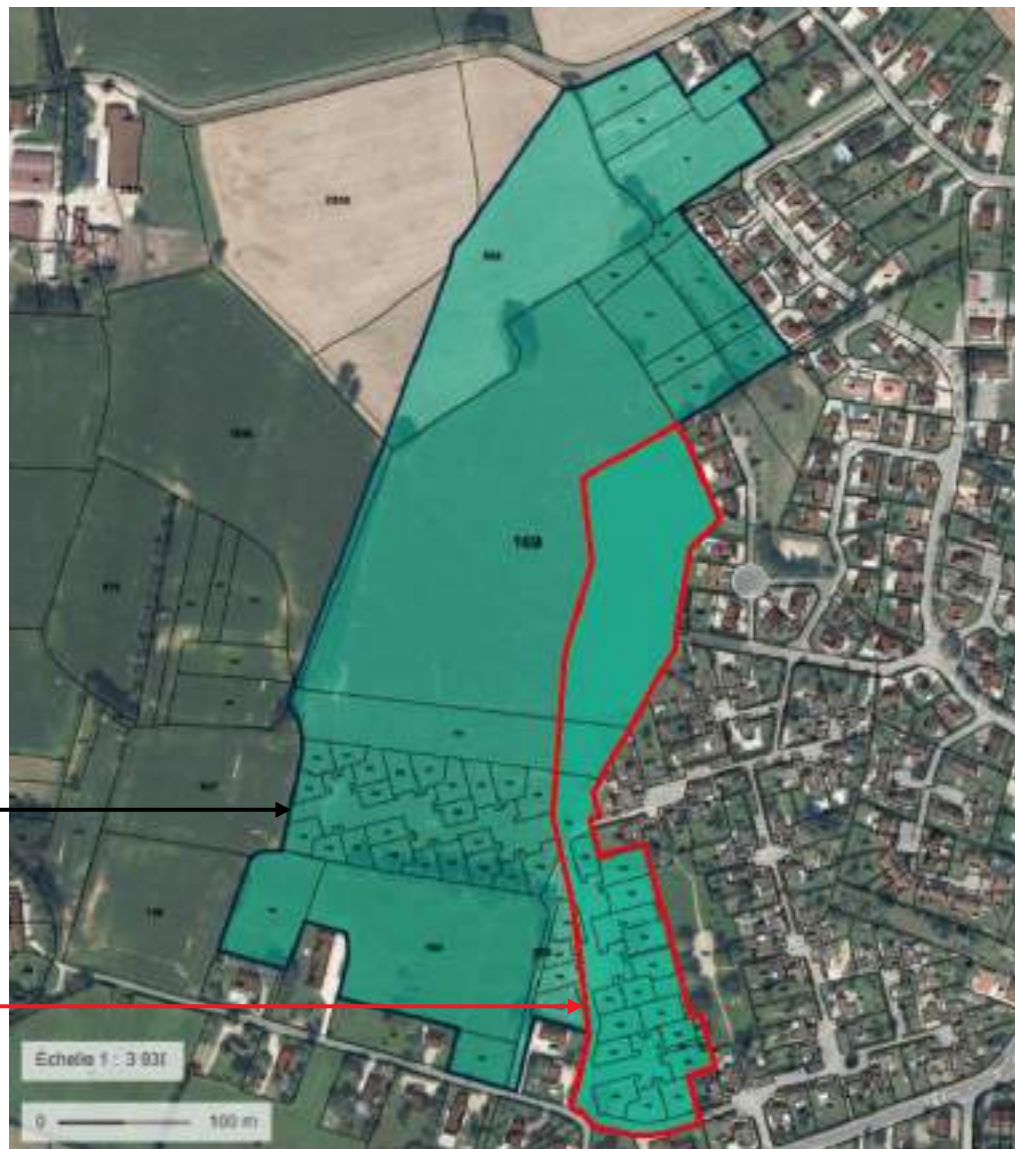
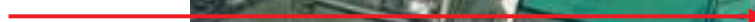
OBJECTIFS

- Déterminer l'aménagement optimal du site
- Déterminer le périmètre à classer en zone à urbaniser (AU) en validant ou adaptant le périmètre retenu dans le cadre de la révision en cours du PLU
- Proposer un aménagement programmatique global et cohérent à l'échelle du périmètre à urbaniser
- Définir une étude de conception urbaine et de faisabilité sur le secteur 1AU

Périmètre initial (PLU actuel) de 17 ha en zone AU (1AU ou 2AU) avec OAP

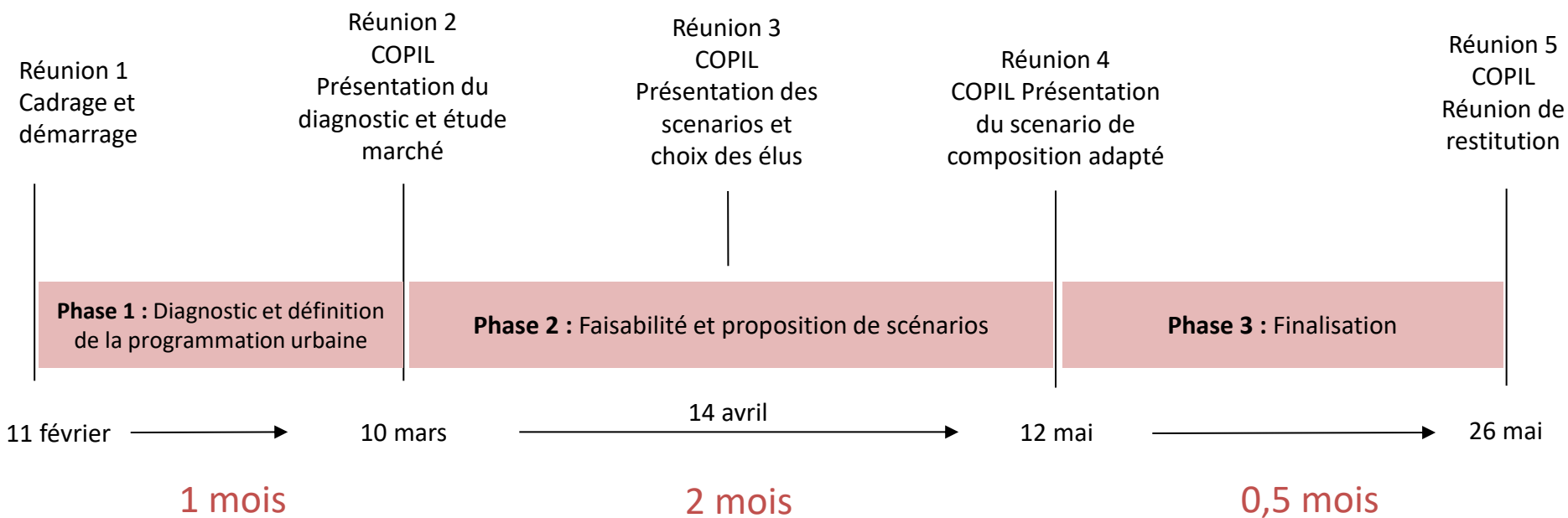


Périmètre envisagé de 3,1 ha en zone 1AU
A REINTERROGER





Rappel du planning de l'étude





Organisation de la commune

- Montrevel-en-Bresse est constituée d'un centre-bourg dense et de 4 hameaux au sud
- A l'est, la commune jouxte la Plaine Tonique, pôle de loisirs d'attractivité intercommunale
- Attenante au centre bourg, on retrouve la ZAE des Treize Vents au sud-ouest
- Le secteur du Grand Sillon est localisé en frange ouest du centre urbain de Montrevel-en-Bresse

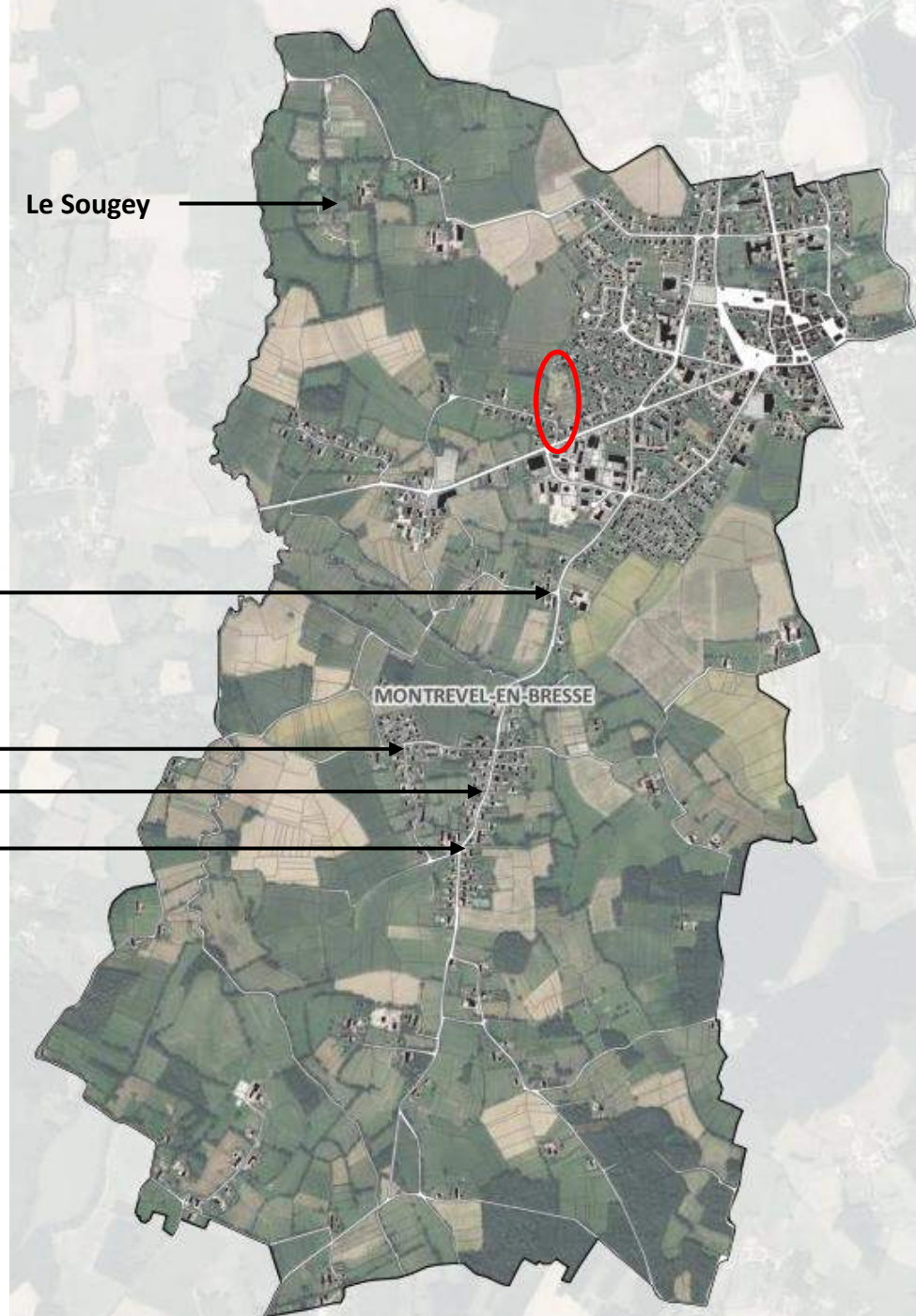
Les Treize Vents

Patard

Cuet

Le Carrouge

Le Sougey





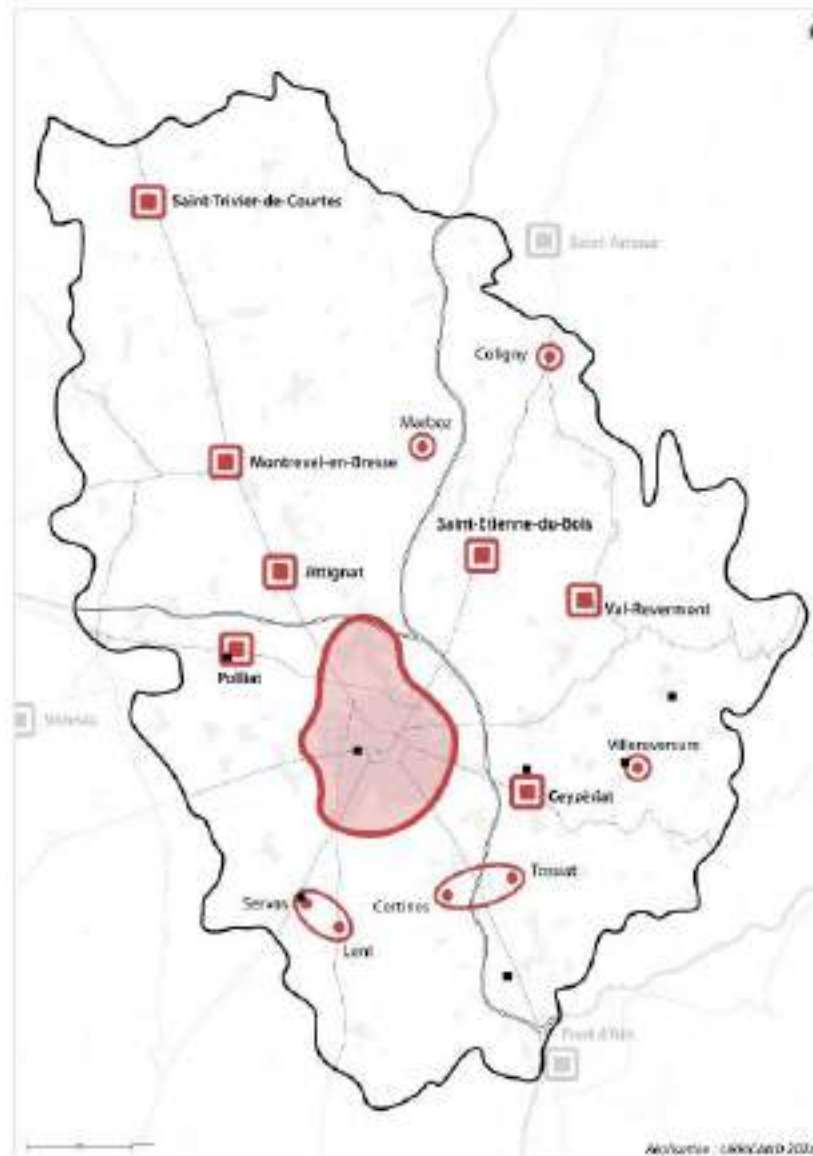
1. Contexte réglementaire



Positionnement dans l'agglomération

- Montrevel-en-Bresse identifiée comme pôle structurant au SCoT GBA
 - 2^{ème} niveau de l'armature urbaine
- Situation attractive à 20-25 mn de Bourg-en-Bresse → Gare / 1h de Lyon
- Le SCoT en cours de révision prescrirait pour les pôles structurants dont fait partie Montrevel-en-Bresse les objectifs suivants :
 - Une densité globale de 30 log./ha à l'échelle communale,
 - Une densité plancher de 20 log./ha pour toute nouvelle opération
 - Un taux de 25% de logements en renouvellement urbain/dent creuse
 - Un taux de 20% de logements sociaux

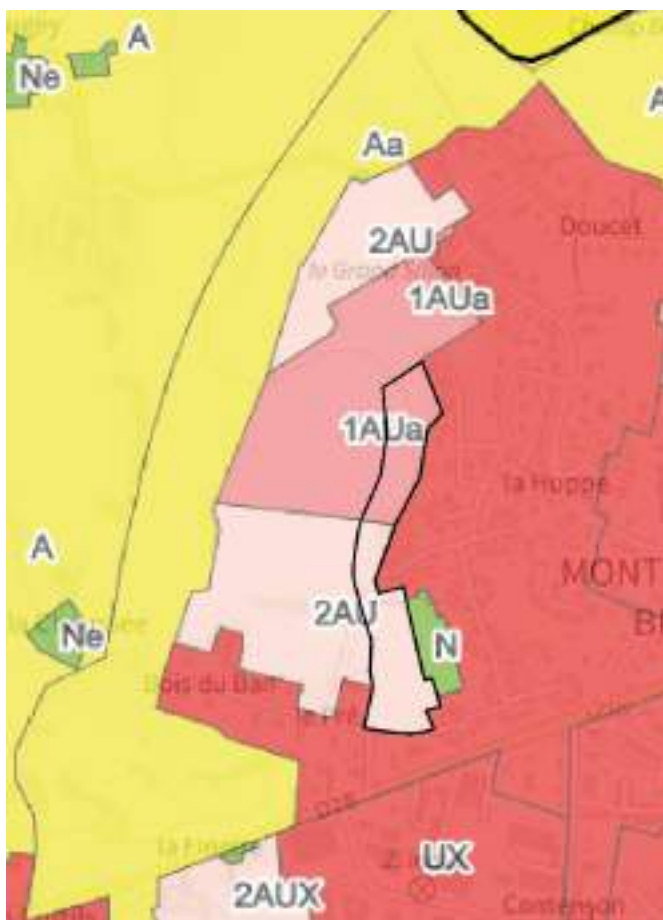
ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT





Le PLUi en vigueur

- Document réalisé à l'échelle du SIVOM d'agglomération Jayat – Malafretaz – Montrevel-en-Bresse
- Adopté en 2013 / Dernière procédure en 2020
- Ancien secteur de 17ha en zone à urbaniser 1AU et 2AU dont 12,7 ha maîtrisés :
 - environ 7,8 ha en 1AUa + 1ha en 2AU pour la commune soit **70%**
 - 3,9 ha en 2AU pour Logidia/Ain Habitat soit **30%**
- Emplacements réservés obsolètes sur le secteur



○ Zoom sur l'OAP existante

- OAP menée selon une approche AEU
- Site à proximité d'équipements majeurs (groupes scolaires, gymnase...)
- Localisation : 10 min à pied du collège et 10 min à vélo du centre ville
- Surface du site : 17 ha
- Densité : 15 log/ha – 23 log/ha
- Nb logts : 255 – 391 lgts
- Mixité des typologies : individuels, individuels groupés, intermédiaires et/ou collectifs avec minimum 30% de logements sociaux
- Fortes ambitions d'intégration paysagère et environnementale en prenant en compte les éléments structurants existants

Localisation du
périmètre de l'OAP



Figure 6 – Enjeux et parti-pris paysager



Le PLU en cours d'élaboration

PADD du PLU débattu fin janvier 2025



AXE 1 - REPRENDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET AMORCER LA TRANSITION ECOLOGIQUE AVEC UNE ORGANISATION DU TERRITOIRE PLUS ECONOMIQUE EN ESPACE ET ENERGIE

-  Favoriser la densification des tissus urbains existants
-  Concentrer les secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat autour du bourg principal et en densification
-  Sécuriser les liens directs au sein du bourg et les développer dans les nouveaux quartiers
-  Principales corridors à renforcer
-  Intégrer les énergies renouvelables tout en préservant la qualité des paysages




AXE 2 - PROTEGER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE SES CONTRAINTES DANS LES CHOIX D'URBANISATION

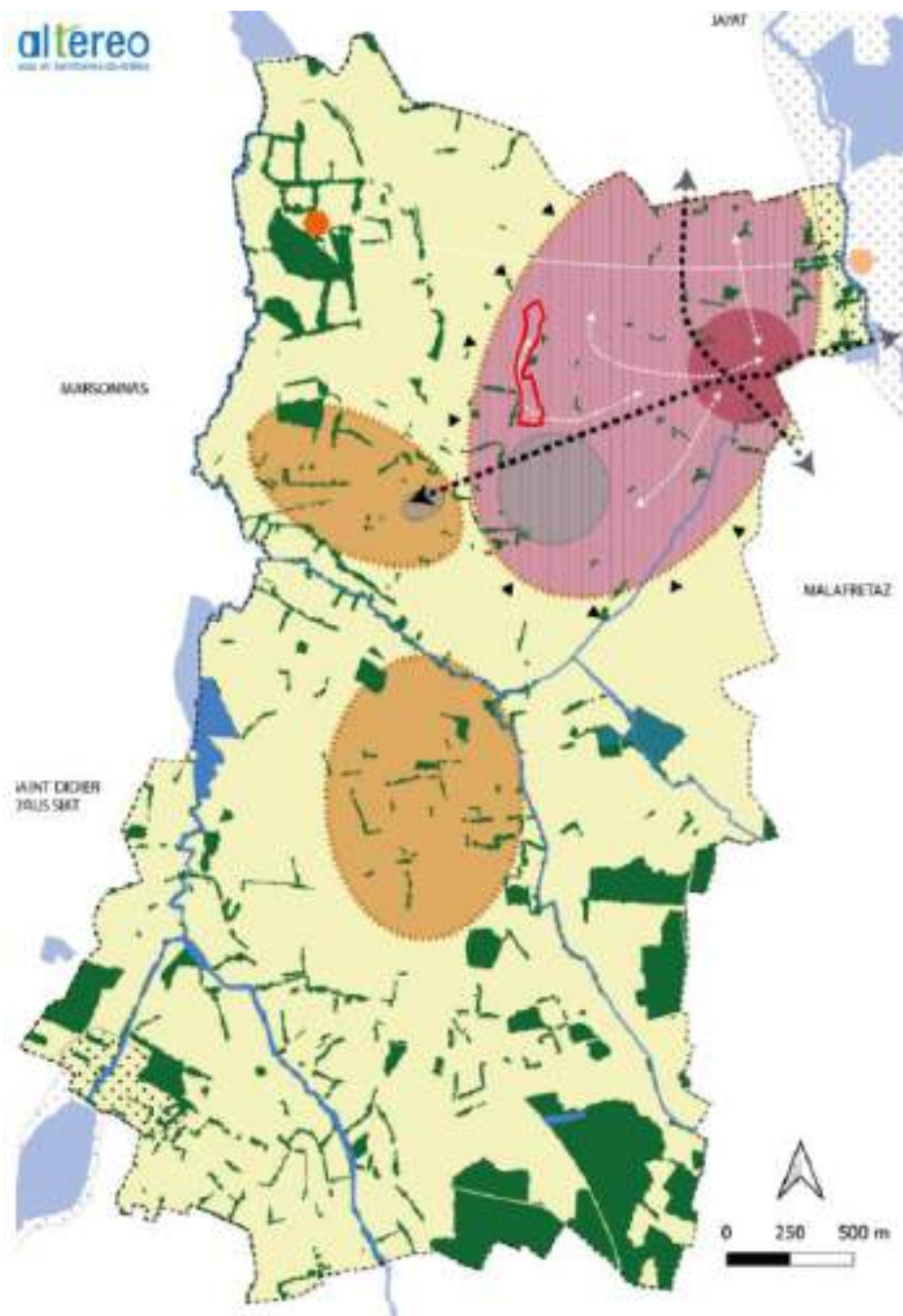
- | | |
|--|---|
|  | Préserver les espaces agricoles et le maintien des exploitations existantes ainsi que l'installation de nouvelles structures. |
|  | Soigner les franges entre espaces urbains et espaces agricoles. |
|  | Principales composantes de la trame bleue. |
|  | Principales composantes de la trame verte. |
|  | Intégrer les sensibilités environnementales. |

AXE 3 - CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ À L'ÉCHELLE DU BASSIN DE VIE EN RENFORCANT L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DE LA COMMUNE

-  Contente la mise en place et le maintien des services et équipements de proximité
-  Contente la diversité commerciale et permette l'installation de nouveaux commerces de proximité dans le centre-bourg
-  Escader le développement des zones d'activités économiques
-  Principaux sites touristiques

AXE 4 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE TOUT EN PRESERVANT LA QUALITE DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

-  Maintenir, renouveler et diversifier la part de logements pour accompagner les évolutions de la population et favoriser des parcours résidentiels complets sur la commune
-  Améliorer la performance énergétique des logements neufs et existants tout en préservant le bâti ancien
-  Rechercher une densité urbaine qualitative en privilégiant une intégration urbaine, architecturale et paysagère au tissu urbain existant



Le PLU en cours d'élaboration

Le développement envisagé

- Objectif de croissance démographique : **+0,7%/an d'ici 2040** soit + 334 habitants (en cohérence avec l'objectif SCoT)
- Création de 222 logements supplémentaires soit un rythme de production moyen de **14 logts/an** dont :
 - 61 en dents creuses / divisions parcellaires / RU
 - 161 en secteurs d'aménagement d'ensemble (OAP)
- Objectif global de 20% de LLS à pérenniser

Les secteurs d'OAP

- 7 sites d'OAP dont :
 - 5 secteurs à vocation d'habitat : 3 en densification de l'enveloppe urbaine, 2 en extension (dont Grand Sillon)
 - 1 secteur à vocation d'équipement (salle des fêtes envisagée)
 - 1 secteur à vocation d'activité économique (extension de la ZAE des Treize Vents)



Source : ALTEREO

A noter : Maîtrise foncière communale sur une partie du secteur Grand Sillon seulement

| | OAP | Nombre de logements envisagé | Densité de logements à l'hectare | Superficie en ha dédiée au logement | Superficie totale du périmètre de l'OAP en ha |
|---|------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---|
| 1 | Quartier des Luyers | 7 | 18 | 0,4 | 0,4 |
| 2 | Quartier de l'Eglise | 60 | 86 | 0,7 | 1,13 |
| 3 | Quartier du Gymnase | 25 | 26 | 0,974 | 1,16 |
| 4 | OAP Equipement | | | 0,65 | |
| 5 | Quartier Saint Roch | 10 | 25 | 0,4 | 0,4 |
| 6 | Quartier Grand Sillon | 59 | 20 | 2,95 | 2,95 |
| | TOTAL / MOYENNE | 161 | 34,8 | 6,1 | 6,0 |

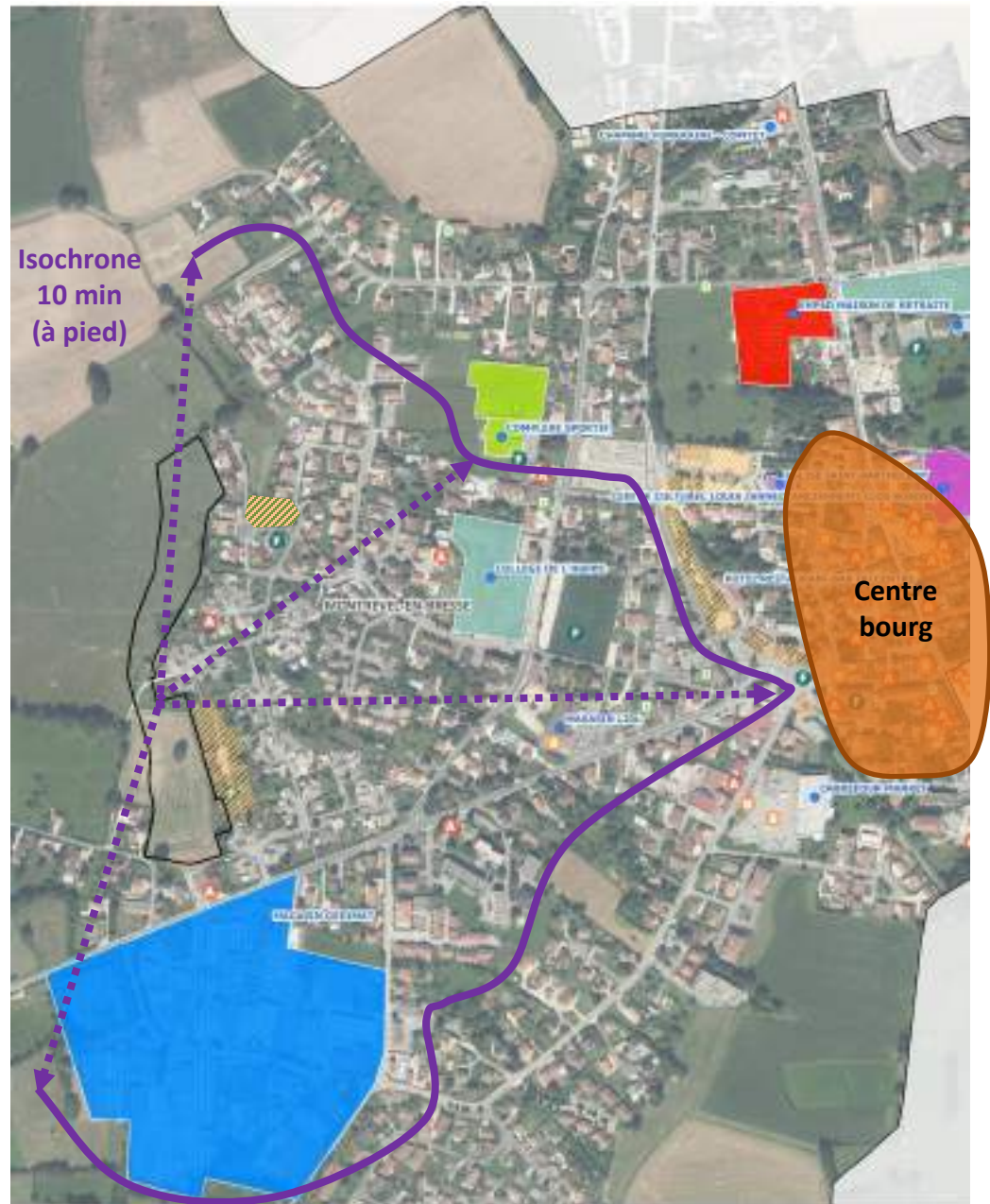
Calibrage à requestionner par l'étude pré-opérationnelle



2. Diagnostic synthétique

Les polarités et vocations

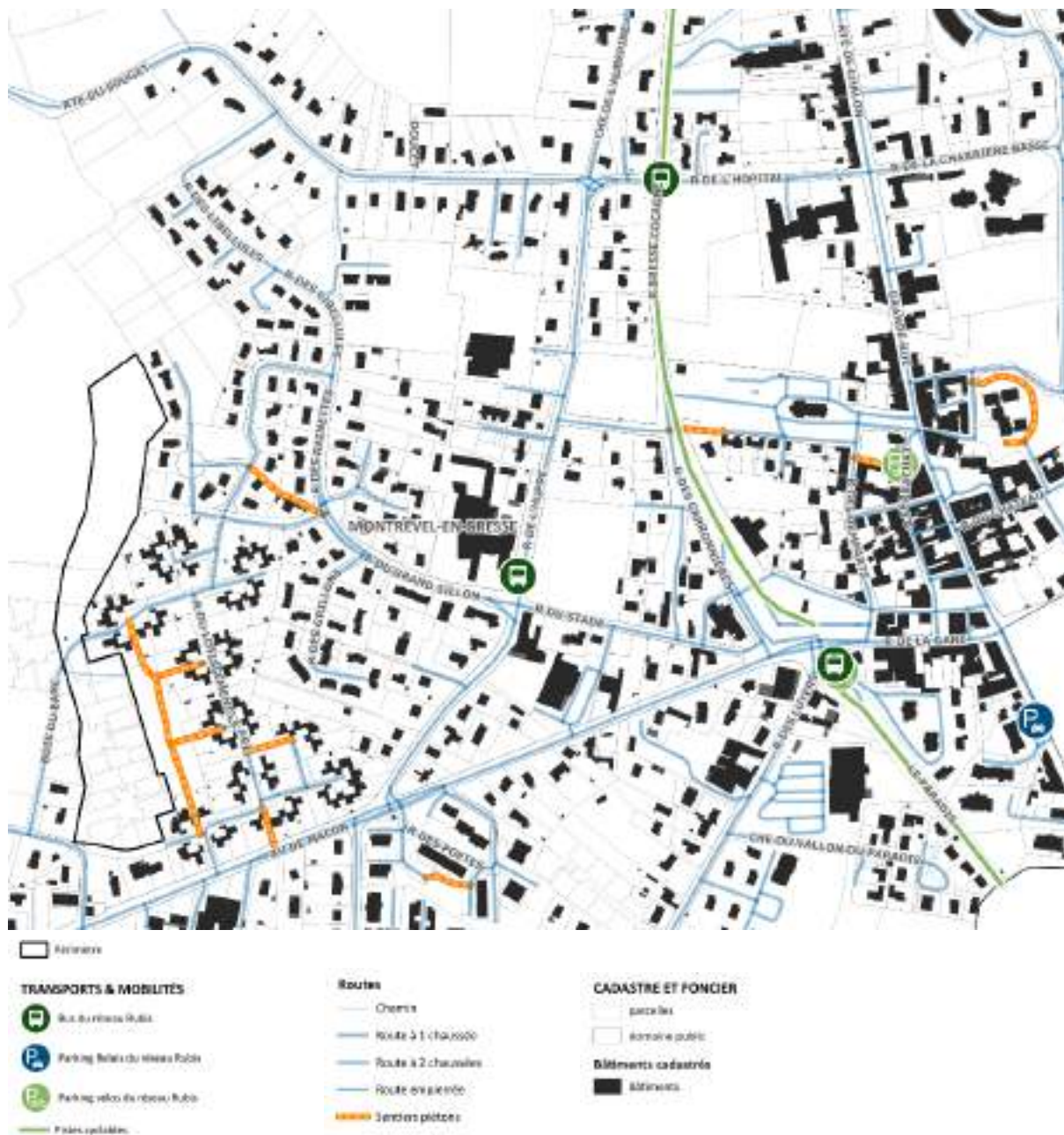
- Secteur d'étude à proximité d'équipements majeurs comme le collège de l'Huppe, le complexe sportif et la ZAE des Treize Vents
 - Parc paysager attenant lié au lotissement Le Pré, peu équipé et difficilement identifiable
- **Enjeu de greffe urbaine de cette zone en extension : notion d'imbrication à l'existant**
 - **Enjeu de perméabilité est-ouest pour rejoindre les aménités du centre-bourg**
 - **Enjeu de revalorisation du parc existant en espace public**



Les mobilités

- Desserte par le réseau Rubis (TC de l'agglomération) : la ligne 10 relie 3 pôles majeurs : St-Trivier-de-Courtes, Montrevel-en-Bresse et Attignat
- Arrêt le plus proche à 8 min à pied, desservi toutes les heures, avec accès à Bourg-en-Bresse en 25/30 min
- Présence d'une voie cyclable/douce (la Voie Verte) majeure au centre-bourg à 13 min à pied
- Venelles piétonnes existantes du lotissement du Pré très intimistes et peu identifiables

- Enjeu de développement d'un maillage doux permettant de favoriser l'utilisation des transports en commun
- Enjeu de liaisonnement du projet de logements avec le centre-bourg



Les mobilités – zoom sur les accès

- ➔ De nombreux accès viaires potentiels :
- Au sud à partir de la D28 via la rue de la Chaussée/ le chemin du Bois du Banc / le lotissement Le Pré / la Place des Lauriers
 - Au nord-est via la rue du Grand Sillon

- ➔ Un potentiel de liaisons piétonnes via le parc attenant au lotissement Le Pré

- De nombreuses interfaces avec le tissu pavillonnaire alentour qui crée des effets barrières pour accéder au secteur de l'étude

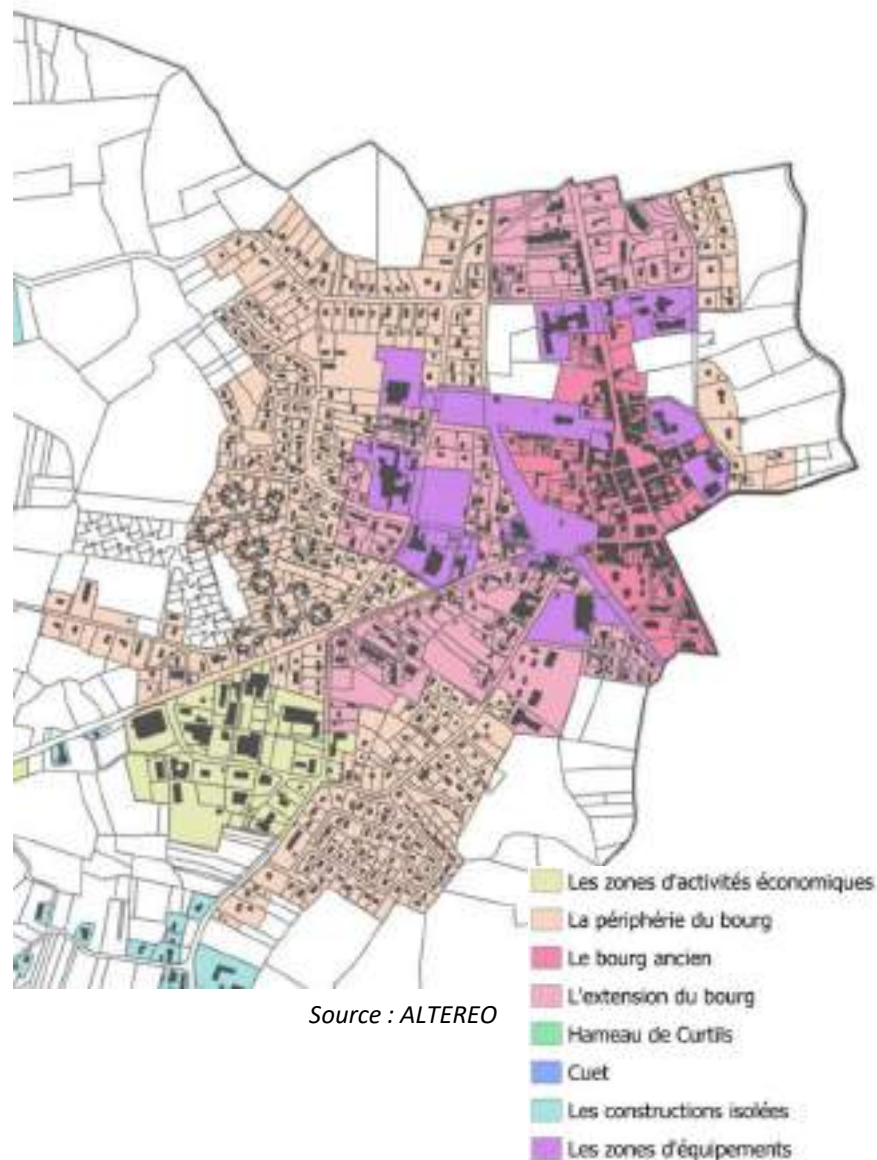
➤ Enjeu de hiérarchisation et de limitation des accès (voiture/modes doux)

➤ Enjeu d'évitement d'un effet de shunt par un axe nord/sud



Le contexte bâti

- Tissu pavillonnaire attenant peu diversifié et de faible hauteur, mais lotissement Le Pré à la composition singulière, avec constructions de plain-pied
- Au sud, la densité est très faible et les hauteurs plus importantes variant de 4 à 9 m (R+1+C max)
- Une majorité de constructions datant des années 1975 – 2000, avec quelques constructions plus anciennes
- Dans le centre-bourg, les hauteurs du tissu ancien restent relativement basses, quelques constructions de 9 à 15 m (R+2+C)
- Les constructions récentes restent rares et se concentrent en extension immédiate du bourg avec 2/3 opérations, et un lotissement au nord



Source : ALTEREO

➤ **Enjeu de transition urbaine douce avec le paysage urbain immédiat mais également avec l'espace agricole avoisinant**



Quelques références de formes urbaines et densités sur la commune

Quartier des Ebénistes

- Superficie : 8 940 m²
- Nombre de logements : 47
- **Densité : 52 logt/ha**
- Typologie : 1 collectif de 18 en R+2 + 29 logements en plusieurs unités de maisons groupés



Opération Dynacité à l'arrière du gymnase

- Superficie : 5 300 m²
- Nombre de logements : 14 (10 PLUS + 4 PLAI)
- **Densité : 26 logt/ha**
- Typologie : intermédiaire



Lotissement Le Pré

- Superficie : 6 ha
- Nombre de logements : 65
- **Densité : 11 logt/ha**
- Typologie : maisons individuelles accolées uniquement de plain-pied





Portrait socio-démographique

- **Une commune dynamique et attractive grâce son offre d'équipements et services, qui accueille des nouveaux habitants**
La croissante démographique constante (0,9%) est portée par un solde migratoire positif (2,2%) contre un solde naturel en baisse (-1,2%)
- **Des tranches d'âges variées, malgré une tendance au vieillissement** des ménages important : 21% des ménages ont entre 60 et 74 ans en 2021 alors que les 0-14 ans ne représente que 13,7% des ménages (contre 17,8% au niveau national. L'indice de jeunesse est faible (0,5 contre 1,01 au niveau national) - Pas d'impact pour le moment sur les équipements scolaires
- **Une population moyennement favorisée**, dont le revenu médian annuel est en-dessous de celui du Département (22720€) avec une part des retraités importante (+4% entre 2009 et 2020), suivi des CSPS employés et ouvriers sont les plus représentés
- **Un desserrement des ménages** qui se poursuit avec une augmentation des ménages seuls (de 36% à 40% en 10 ans) mais aussi des familles monoparentales (de 7% à 10%), tandis que la part des familles avec enfants qui ne représentent que 18,8%
- **Une ancienneté moyenne des ménages** (50% plus de 10 ans) **face à un renouvellement de la population** (19% habitant sur la commune depuis moins de 2 ans et 33 moins de 5 ans) lié à la livraison des derniers programmes de construction

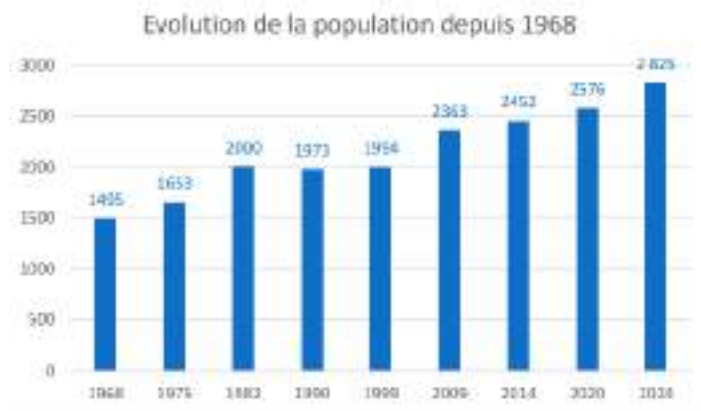
Enjeux :

- **Accompagner le vieillissement de la population et desserrement des ménages**
- **Fixer et attirer des jeunes ménages**

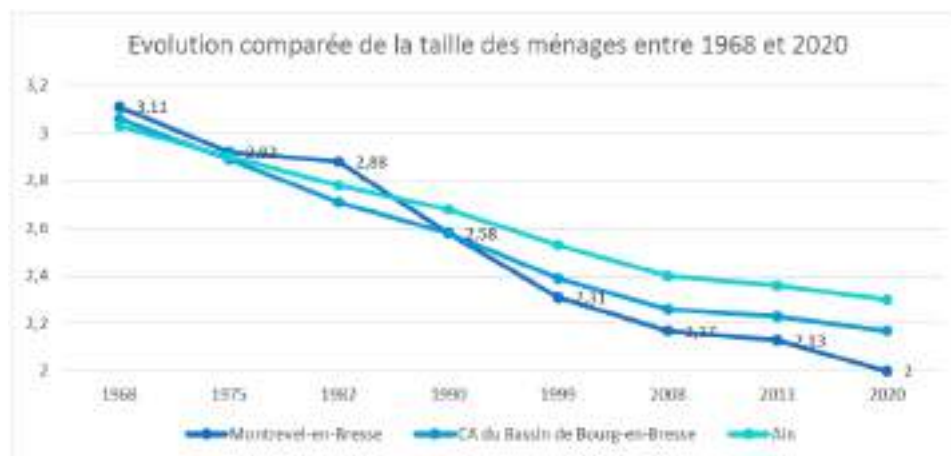


Portrait socio-démographique

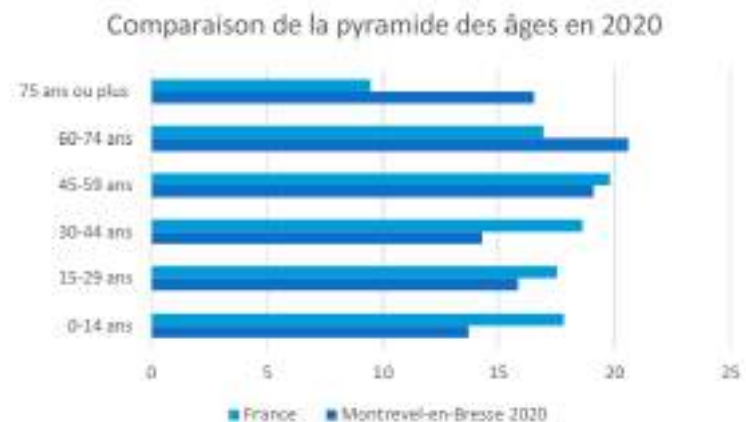
Une croissance constante



Des ménages de plus en plus petits



Un vieillissement de la population



Une population modeste

| | Montrevel-en-Bresse | CA BBB | Ain | France |
|---|---------------------|--------|--------|--------|
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) | 22 060 | 22 730 | 24 030 | 22 040 |



Diagnostic habitat

Analyse du parc existant

- **Une dynamique du marché immobilier** liés aux mouvements démographiques
- **Une attractivité résidentielle** (88% de résidences principales), **avec une offre dominée par les logements individuels** (62%) et de grandes tailles (40% de 5 pièces et plus)
 - ⇒ Une répartition qui évolue légèrement malgré le nombre de collectifs construits ces dernières années
 - ⇒ Une augmentation de la part des petits logements et intermédiaires depuis 2008 tangible
- **Une diversité de l'offre sur la commune** (location, accession, social) concourant au parcours résidentiel du bassin de vie
 - ⇒ Une légère augmentation de la part des locataires de la commune avec l'arrivée de collectif, bien que les propriétaires restent majoritaires (58%)
- Une vacance baisse (3%) dénotant une tension forte sur le logement
- 330 logements sociaux – 21,14% des logements total en 2024 – 75% en collectif
 - ⇒ **Le parc de logements sociaux permet un turn-over sur la commune et l'accueil des jeunes ménages et familles qui participent au bon fonctionnement de la commune**

Enjeux :

- **Garantir l'accès aux logements aux familles**
- **Au vu de la taille des ménages en baisse et du vieillissement de la population, s'assurer de ne pas s'éloigner des besoins des ménages.**



Diagnostic habitat

Analyse de du parc existant

- De grands logements

Taille des résidences principales à Montrevel-en-Bresse



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces ou plus

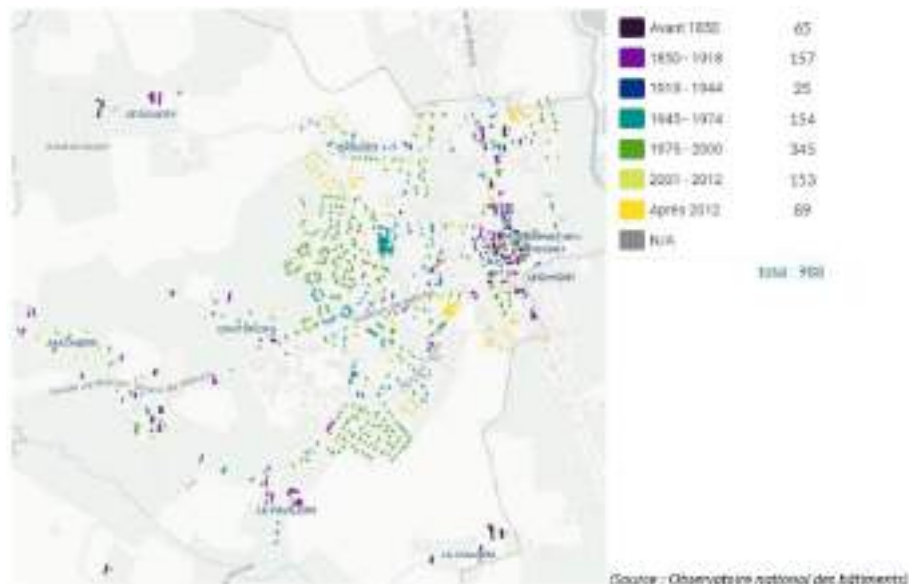
- Une production soutenue par une croissance démographique

Evolution du nombre de logement vis-à-vis de l'évolution de la population

Source : INSEE 2020

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2009 | 2009 à 2014 | 2014 à 2020 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Evolution population par période | +150 | +347 | -27 | +21 | +359 | +80 | +124 |
| Evolution logements par période | +111 | +142 | +53 | +82 | +242 | +70 | +190 |

- Une densification du centre-ville



- Un parc de logements social consistant, avec une part de grands logements important

Nombre de logements à Montrevel-en-Bresse

| Type de logement | Nombre de logements dans cette commune au 31/12/2022 | Nombre de logements de logements en colocation dans cette commune au 31/12/2022 | Nombre de logements attribués dans cette commune en 2022 |
|------------------|--|---|--|
| T1 | 6 | 6 | 0 |
| T2 | 77 | 46 | 1 |
| T3 | 108 | 41 | 19 |
| T4 | 96 | 34 | 11 |
| T5 | 17 | 7 | 5 |
| T6 | 0 | 0 | 0 |
| T7 | 0 | 0 | 0 |
| T8 | 0 | 0 | 0 |
| 10 et plus | 0 | 0 | 0 |

| Type de logement | Nombre de logements dans cette commune au 31/12/2022 | Nombre de logements attribués dans cette commune en 2022 |
|--------------------------|--|--|
| IMMOBILISER DE L'AN | 10 | 10 |
| SEMI-CONSTRUCTIF DE L'AN | 10 | 10 |
| S.F. PARCOURS | 11 | 1 |
| LOGEMENTS DE L'AN | 0 | 0 |



Parc de logements

Analyse de la production de logements

- **Un parc de logement récent** (44% construit entre 1990 et 2016)
- **Production soutenue de logements entre 2014-2020** marqués par des opérations de logements collectifs principalement en centre ville, propice à la diversification du parc et en réponse en demande de seniors
- **Une construction annuelle estimée à environ 50 logements/an sur la période 2014-2020 (cf. diagnostic PLU page 39)**
- ⇒ **Rythme de commercialisation important (4 logements commercialisés par mois)**
- ⇒ **Le PLU prévoit un net ralentissement avec une baisse à 14 logements par an à produire d'ici 2024 (cf. PADD), soit 3 fois moins que sur la période 2014-2020**

Enjeux :

- **Nécessité de phaser les programmes et de veiller à éviter la concurrence des différentes formes de produits – individuels vs collectifs**
- **Diversifier l'offre qui s'est beaucoup concentré sur des « grands » collectifs en centre ville tout en tenant compte des objectifs de limitation de la consommation foncière**



Synthèse des enjeux habitat

- **Maintenir une dynamique démographique par le maintien et l'accueil de familles**
- **Rester attractif pour accueillir de jeunes ménages et familles et assurer le renouvellement des classes d'âges variées**
- **Favoriser une production qui tiennent compte des capacités du territoire et des formes urbaines économes en consommation foncière**

Objectifs :

- Maitriser, renouveler et diversifier le parc de logements
- Favoriser un parcours résidentiel sur la commune
- Encourager l'installation de nouvelles familles sur la commune
- Proposer une offre abordable
- Maintenir un pourcentage de logements sociaux



Analyse marché

Analyse de l'offre – logements individuels

Une offre diversifiée de maison ancienne et neuve sur la commune

Sur l'ancien

Des grandes maisons principalement (T5/T6 en moyenne 120/150m²), datant des années 70-90 ou plus ancienne à rénover et dotée de grands terrains (1000/1500m²)

- Prix moyen au m²/sdp : 2080€/m²
- Prix de sortie moyen : 270K€ - (de 140K€ à 435K€)
- Prix de sortie moyen pour maison à rénover : 150K€

⇒ D'après ORPI : Une offre attractive pour les secundo-accédants. Les jeunes ménages s'orientent principalement sur des maisons à rénover.

Sur les maisons neuves constructeurs :

Des maisons allant du T2 ou T5 avec des terrains d'environ 700m² (de 520 à 850m²)

- D'après les ventes en cours :
 - Prix moyen au m²/sdp : 3100€/m²
 - Prix de sortie moyen : 290K€ (de 250K€ à 405K€)

⇒ Un ralentissement important des ventes de maisons clé en main

Sur les ventes 2020-2024 dans le quartier du Pré

- Prix moyen au m²/sdp : 1900€/m²
- Prix de sortie moyen : 160K€

Un ralentissement important des ventes de maisons clé en main

⇒ Des biens recherchés au regard du rapport prix et type de logement

⇒ Des biens appréciés malgré leur état parfois moyen, car de plain-pied, faible vis-à-vis et cadre paysager qualitatif

Des maisons globalement à un prix marché plus élevé que les communes alentour mais moins onéreuses que vers le centre de Bourg ou au niveau départemental





Analyse marché

Analyse de l'offre – terrains à bâtir

Quelques offres de lots à bâtir en cours hors lotissement ou en découpage parcellaire

- **Un prix de sortie moyen de 88K€** - entre 72K€ et 110K€ - pour des terrains viabilisés en U
- **Un prix de vente d'environ 125€/m² affichés** 80K€ et 170K€ selon emplacement
- **Une taille moyenne de 740m²**, mais de plus en plus de lots restreints pour rester dans une enveloppe « acceptable » de prix de vente.
- Dans le cadre des ventes de maisons clés en main, les prix de vente des terrains sont autour de 90K€ sur un prix de vente moyen de 130€/m²
- Concernant les terrains non viabilisés repérés, les prix sont affichés à 34€/m².

NB : Le lotisseur indique avoir payé son terrain 80€/m² non viabilisé et les revendre aujourd'hui à 180-200€/m² mais ne trouve pas vendeur.

L'augmentation des prix de construction des maisons individuelles sont parfois un frein à l'achat de lots à bâtir, ainsi que la taille des parcelles.

Le lot à bâtir : une offre qui reste attractive sous condition de rester sur un prix de vente maîtrisé



Analyse marché

Analyse de l'offre – logements collectifs

Pas de vente d'appartement en cours en mars 2025 – tension importante.

Des produits adaptés à des séniors principalement, mais également à des ménages souhaitant être proches des commodités.

Des logements anciens en centre ville à rénover

- Prix moyen au m²/sdp : 1900€/m² à 2100€/m²
- Prix de sortie moyen : T2 : 90K€, T3 : 100K€ T4 : 130K€

Des logements en résidences – selon emplacement et standing

- Prix moyen au m²/sdp : entre 2200€/m² et 2800€/m²
- Prix de sortie moyen : T2 : 120K€ T3 : 145K€ T4 : 180K€

Dans le neuf et/ou très récents

- Prix moyen au m²/sdp : entre 2200€/m² et 2800€/m²
- Prix de sortie moyen : 180K€

Dans les derniers programme en PSLA, les prix de vente moyens étaient **autour de 2445€/m²** (source notaire)

Des prix de sortie en dessous de 200K€ pour les T3 et entre 225 et 250K€ pour les T4

Des prix qui se rapprochent de la maison individuelle mais qui trouvent preneur pour une cible recherchant un cadre urbain avec des appartements de qualité.



Analyse marché

Analyse de l'offre – logement collectif

Pas de vente d'appartement en cours en mars 2025 – tension importante.

Repérage des dernières ventes de logements neufs ou récents sur la commune

Résidence rue du 19 mars 1962 (d'après DFV) – 2021-2023

T3 : 155K€ et 180K€ des dernières ventes€/m² à des dernières ventes

T4 : 186K€ à 226K€ - 2 260€/m² à 2700€/m²

Résidence rue de l'Homont – 2022-2023

T3 71 m² : 221K€ - 3300€/m²

T5 : 108m² : 330K€ - 3 046€/m²

Résidence ancienne grande rue 2020-2022

T2 : 50m² - 120K€ - 2400€/m²

T3 : 66m² - 108K€ - 1600€/m²

T4 : 83m² - 155K€ - 1860€/m²

Résidence neuve grande rue

T2 : 47/54m² - 120K€ à 151K€ - 2550 à 2 700K€

T3 : 73m² - 180K€ à 195K€ - 2465€/m² à 2600€/m² + 8500€ parking

T4 : 92m² /102m² - 224K€ à 245K€-

Prix terrain : 470K€ - soit 220€/m²





Analyse marché

Analyse de la demande

Entretiens avec RC foncier, ORPI, IMMOBRESSE, ME Montagnon, LOGIDIA, Ain Habitat.

- **Une demande importante pour de l'individuel** pour des jeunes ménages avec et sans enfants

- Une capacité d'achat situé autour de **200K€ et 230K€ pour un couple.**

Au regard de la solvabilité des ménages, les capacités d'emprunt sont de 200K€ max pour un couple avec enfant sur les quatre derniers déciles.

- Un intérêt modéré pour les terrains à bâtir qui ne doit difficilement dépasser 60-70K€.
- Report des primo-accédants sur des biens à réhabiliter ou plus éloignés avec davantage d'extérieurs.

- Malgré une offre dynamique de lots à bâtir, **un sentiment de « méfiance » et un climat d'incertitude**

=> Des lots qui apparaissent néanmoins en inadéquation avec le budget des ménages cibles (entre 90K€ et 110K€)

- **Des demandes également sur des petits logements non négligeables** pour des jeunes et premiers achats, ainsi que pour des personnes seules et seniors qui n'ont pas trouver leur place dans les nouveaux programmes.

=> Les récents programmes en PSLA ont majoritairement capté une clientèle de personnes âgées, mais ont aussi permis de loger des familles monoparentales ou premiers achats.

- **Une demande en logement social important sur des T2 et T3 principalement.**

(LOGIDIA – 380 demandes non pourvues dont % sur des T3 et moins)

- **Un marché atone en raison d'un contexte immobilier complexe** (accès à l'emprunt difficile, solvabilité limitée) mais **des signes de reprise** notamment avec le prêt à taux zéro sur de la maison individuelle en avril 2025.



Analyse marché

Synthèse des enjeux et objectifs de la programmation du futur projet Grand Sillon

- **Une offre neuve en logement individuel sur la commune qui ne semble pas adéquate** avec les capacités d'investissement des jeunes ménages et primo-accédants en termes de prix.
- **Une tension sur le logement en location et sur le logement social**, notamment sur des formes d'habitat individuel et intermédiaire.
- **La nécessité de fixer ou attirer les jeunes ménages** sur le territoire qui pousse à :

➤ **Garantir des produits accessibles / abordables**

Prix objectif pour de l'accession (abordables ?)

- ⇒ 230K€ maximum
- ⇒ Entre 2400€ et 2600€/m² sdp ou foncier à bâtir à 90 à 110€/m²

Objectif logement social

- ⇒ Minimum 25% pour maintien du taux actuel

➤ **Favoriser le parcours résidentiel via un panel de logements**

- ⇒ Accession libre individuelle / lots à bâtir
- ⇒ Accession abordable sur des maisons
- ⇒ Locatif libre sur des logements T3/T4
- ⇒ Locatif social sur des petits logements et quelques grands logements

➤ **Diversifier des formes urbaines en complémentarité avec le centre ville et dans un principe de logements résidentiels « à la campagne »**

➤ **Mixer entre logements de maison individuelle / groupée / accolée / intermédiaires**

○ Des exemples de formes urbaines

BELLEY (01)

13 logements – T2 à T4





Des exemples de formes urbaines

POUSSAN (34) - ECO-CITE LA GARENNE 34 logements et espaces public





Des exemples de formes urbaines

BRIOUDE (43)

20 logements groupés





Des exemples de formes urbaines

GRETZ (77)

70 logements groupés et petits collectifs (R+1+C) - 2014





Des exemples de formes urbaines

JOUY-LE-MOUTIER (95)

65 logements sociaux individuels et intermédiaires





Des exemples de formes urbaines

MASSY-VILMORIN (91)

207 logements collectifs et individuels

Espaces partagés et des services, jardins, 240 places de parking

Livraison 2020





Des exemples de formes urbaines

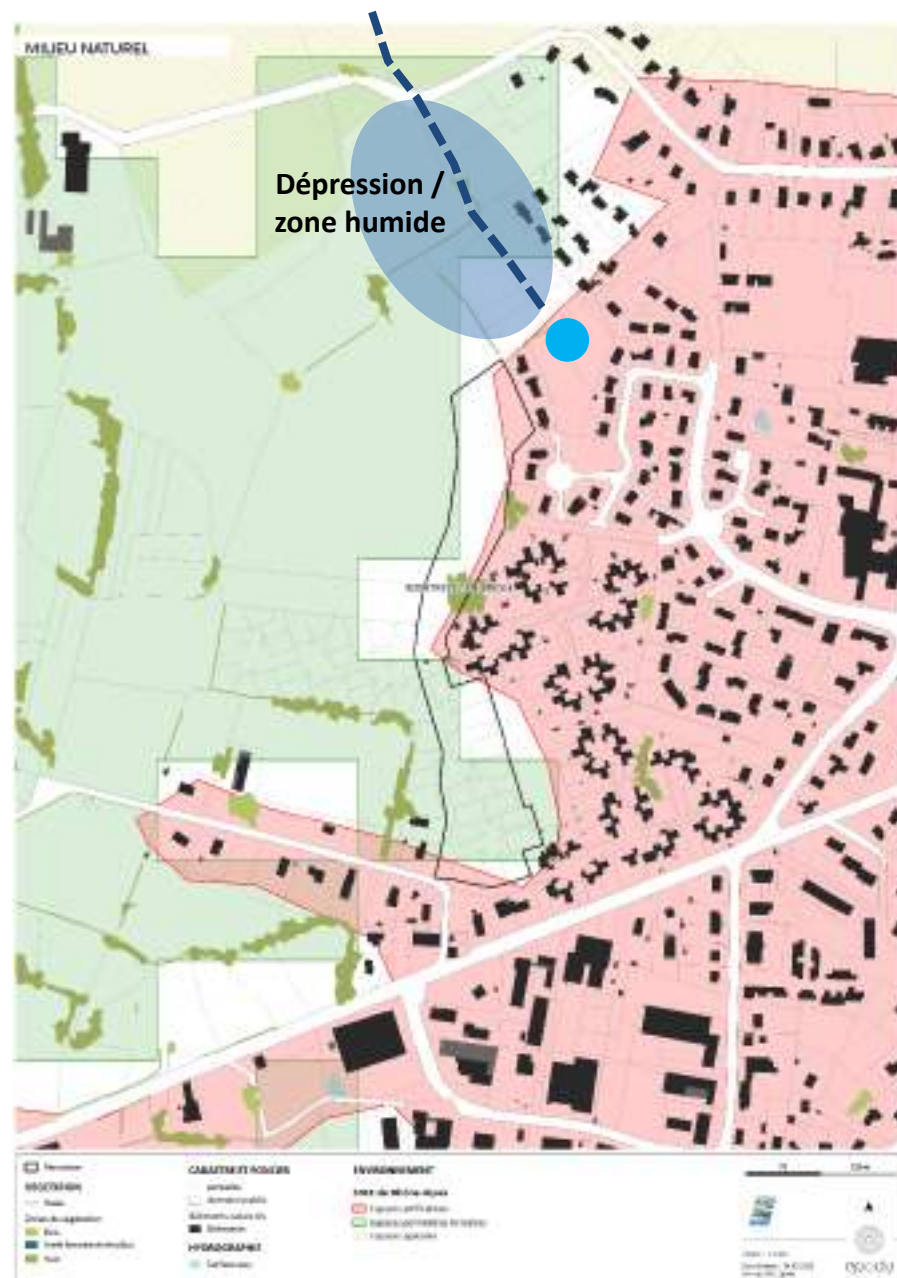
SAINT JEAN DE BRAYE (45)
58 logements intermédiaires



○ Le milieu naturel

- Pas de zonage réglementaire sur le site (ENS du Bocage Bressan du Sougey à 500m au nord-ouest)
- Terrains agricoles constituant un espace de perméabilité terrestre pour la faune
- Arbres isolés et haies basses et multistrates constituant des supports de continuités écologiques
- Zone humide en point bas au nord, en lien avec le cours d'eau du Sougey (police de l'Eau)

- **Enjeu de préservation des éléments naturels structurants de la trame verte et bleue**
- **Enjeu de qualité de traitement de la limite urbaine ouest**



● Bassin de rétention

--- Cours d'eau Le Sougey



Le milieu naturel

- Pas de zonage réglementaire sur le site (ENS du Bocage Bressan du Sougey à 500m au nord-ouest)
 - Terrains agricoles constituant un espace de perméabilité terrestre pour la faune
 - Arbres isolés et haies basses et multistrates constituant des supports de continuités écologiques
 - Zone humide en point bas au nord, en lien avec le cours d'eau du Sougey (police de l'Eau)
- **Enjeu de préservation des éléments naturels structurants de la trame verte et bleue**
- **Enjeu de qualité de traitement de la limite urbaine ouest**





Le contexte agricole

- Une prairie permanente sur la partie Nord de la zone d'étude : surface agricole qui joue le rôle de puits de carbone « sol » et « biomasse »
 - Cultures céréalières en bordure de la route du Sougey
 - Quelques haies basses marquant la trame du parcellaire agricole
- **Enjeu de prise en compte de l'intérêt agricole des terrains (vertus agronomiques et écologiques) et de limitation de l'artificialisation des sols**





Le contexte paysager

- De nombreux arbres majestueux et des haies bocagères constituant des lignes de forces structurantes et des limites tangibles
- Parc paysager de grande dimension (6400m²) au fort potentiel mais peu lisible, et peu attractif car non équipé (pas d'aire de jeu, peu de mobilier urbain...)
- Une ouverture paysagère qualitative vers l'ouest et des percées visuelles en direction du bourg

➤ **Enjeu de préservation des éléments paysagers structurants et de valorisation par le projet**

➤ **Enjeu de maintien de perspectives visuelles vers le grand paysage à l'ouest**

➤ **Enjeu de requalification du parc paysager et de liaison avec le projet d'aménagement**

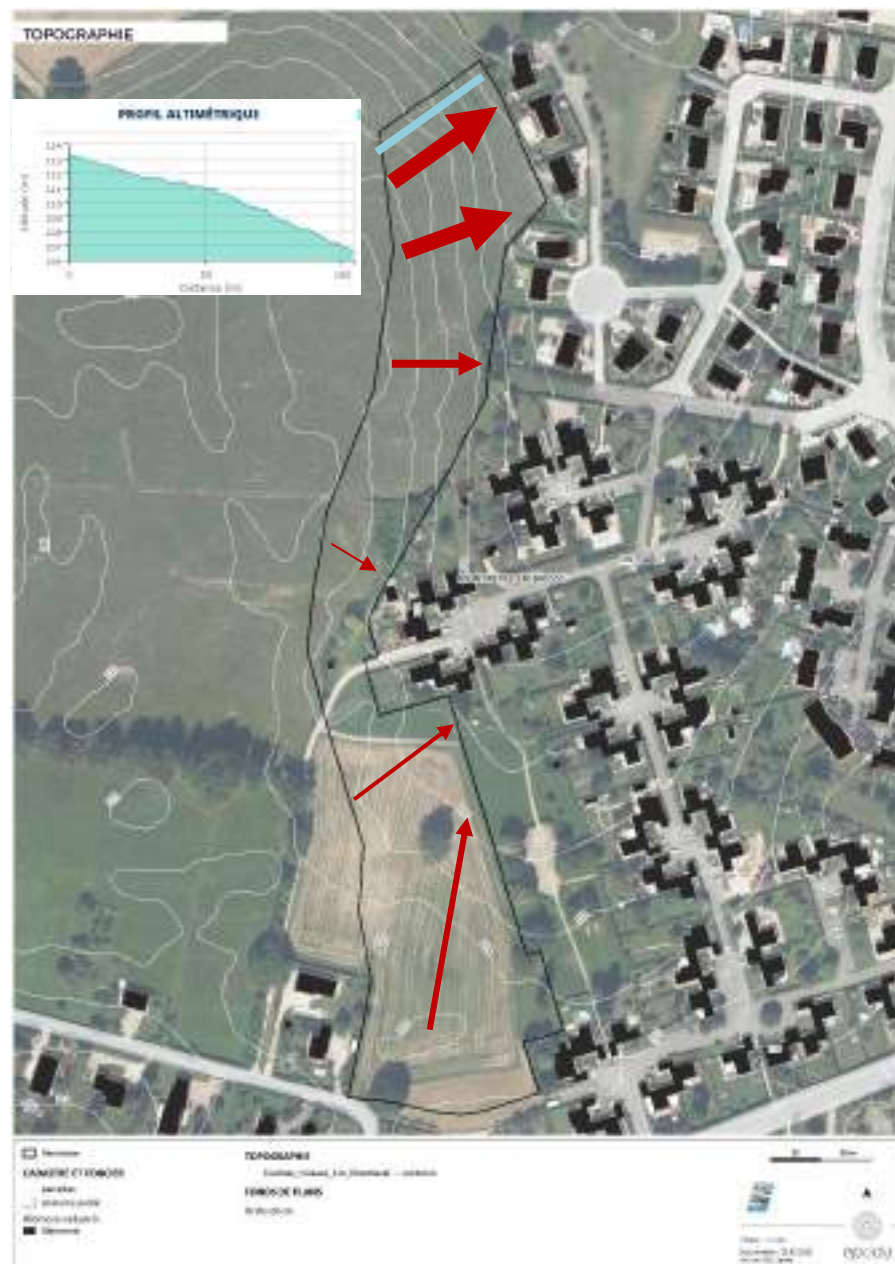




Les contraintes techniques

TOPOGRAPHIE

- Pente prononcée au nord du site avec une différence de 6 m entre le haut du talus et le bas (9% de pente) : sensibilité d'implantation du bâti et covisibilités accrues, risque de ruissellement en direction du cours d'eau police de l'Eau
 - Pente douce au sud du site : urbanisation moins contrainte et plus facile d'intégration, eaux de ruissellement moins impactantes
- Enjeu de priorisation de l'urbanisation en zone plane, et à défaut d'intégration du bâti dans la pente et de prise en compte des covisibilités avec le bâti existant
- Enjeu de prise en compte des risques liés aux événements météorologiques intensifiés par le contexte de changement climatique : pluies extrêmes en lien avec la topographie





Les contraintes techniques

RESEAUX

Assainissement

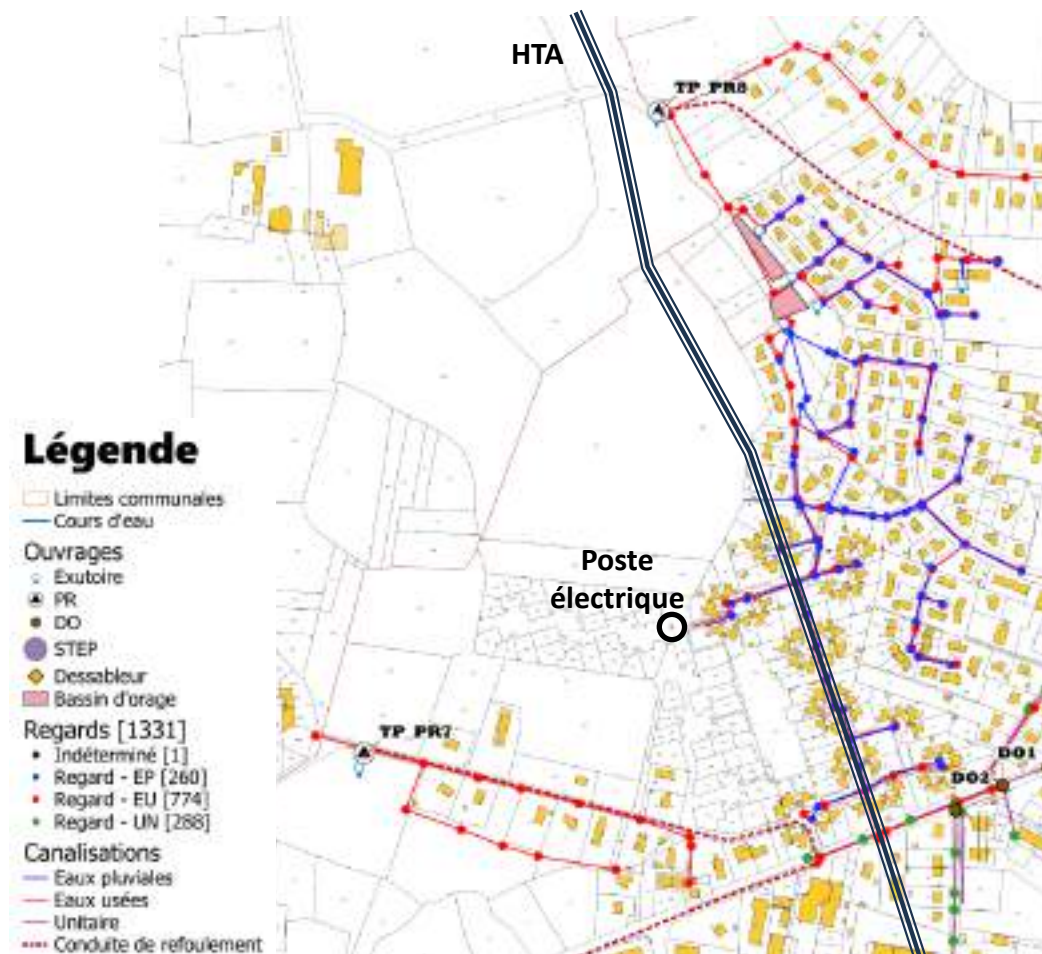
- STEP de Cézille en surcharge hydraulique : capacité résiduelle entre 900 et 1300EH mais problème d'eaux claires parasites et d'eaux météoriques en quantité importante
- Non-conformité du système d'assainissement en performances de traitement, au niveau de l'équipement de traitement, et en collecte en temps de pluie
- SDA prévu pour été 2025 avec programme et échéancier de travaux (pas avant 2027)
- Urbanisation des secteurs d'OAP conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement (réseaux et station)

➤ **Enjeu de phasage de l'urbanisation ?**

Electricité

- Présence d'une ligne haute tension HTA sur le secteur de projet (recul 3m mini)
- Présence d'un poste électrique

➤ **Enjeu de prise en compte des contraintes d'implantation pour les futures constructions**





Les contraintes techniques

FONCIER

- Périmètre d'étude de 3,1 ha
- 1,4 ha du foncier appartient à la Commune, soit environ 45% du périmètre de projet
- Unique secteur d'OAP de maîtrise foncière en partie communale
- Le reste du foncier appartient aux bailleurs sociaux LOGIDIA/AIN HABITAT

➤ **Enjeu de répartition du projet entre les propriétaires fonciers dans la nouvelle opération ?**

| PARCELLES | Propriétaire | m ² | m ² Projet | Prix d'achat | Frais de portage |
|-----------|----------------------|----------------|-----------------------|--------------|------------------|
| 0120-0258 | LOGIDIA/ Ain Habitat | 39 000 | | 550 000 € | |
| 168 | Commune | 9 309 | | ? | |
| 169 | Commune | 64 568 | | 79 128 € | 6 470 € |
| | | 112 867 | | 550 000 € | |





Projets sur le secteur

- Périmètre de projet de 3,7 ha dont :
 - 2,7 ha de foncier LOGIDIA/AIN HABITAT
 - 1 ha de foncier communal (près de 30%)
- Plan de principe répondant à des enjeux d'optimisation foncière et économique
- 58 logements envisagés répartis selon les proportions suivantes (en nombre de logements) :
 - 25 LLS soit 43%
 - 6 PSLA (accession sociale) soit 10%
 - 27 lots libres à bâtir (dont 13 sur foncier communal et 14 sur foncier bailleurs) soit 47%

> Soit environ 50% de logement social

- Proportions des typologies de produits à réinterroger
- Composition de l'aménagement à questionner
- Volonté de valoriser la maîtrise foncière déjà engagée





3. Besoins, enjeux et préfigurations

Rappel des besoins évoqués



Créer des logements (objectifs visés par le PLU : 60 logements, sur près de 3 ha soit 20 lgts/ha)

Favoriser des bâtiments de faible hauteur mais de typologie variée : R+1 en maisons accolées, habitat individuel groupé, mais pas de grand collectif



Assurer la pérennité de l'école en attirant des familles et jeunes couples, primo-accédants

Contrôler le prix d'achat des logements créés en proposant du logement abordable (problématique forte sur la commune)



Proposer un espace public de qualité (acquisition potentielle du parc existant du lotissement du Pré)

Développer le maillage de liaisons douces vers les équipements scolaires et sportifs

Proposer un projet écologiquement vertueux



Synthèse des enjeux issus du diagnostic

Mobilités et accès

- Développement d'un maillage doux permettant de favoriser l'utilisation des transports en commun
- Perméabilité est-ouest pour rejoindre les aménités du centre-bourg
- Hiérarchisation et limitation des accès (voiture/modes doux)
- Evitement d'un effet de shunt par un axe nord/sud

Intégration paysagère et architecturale

- Greffe urbaine de cette zone en extension : diversification des formes urbaines économes en consommation foncière
- Requalification du parc existant en espace public attractif et connexions avec le projet d'aménagement
- Préservation des éléments paysagers structurants et valorisation par le projet
- Maintien de perspectives visuelles vers le grand paysage à l'ouest
- Transition urbaine douce avec le paysage urbain immédiat mais également avec l'espace agricole avoisinant
- Priorisation de l'urbanisation en zone plane, et à défaut d'intégration du bâti dans la pente et de prise en compte des covisibilités avec le bâti existant

Foncier, logements et contraintes techniques

- Diversification de l'offre en logements avec des produits accessibles pour favoriser le parcours résidentiel
- Attractivité des jeunes ménages et réponse aux besoins des familles
- Phasage de l'urbanisation/ concurrence des différentes formes de produits et / STEP
- Prise en compte des contraintes d'implantation/ligne électrique
- Répartition du projet entre les propriétaires fonciers dans la nouvelle opération ?
- Proportions des typologies de logements et de LLS ?
- Valorisation des maîtrises foncières déjà engagées ?

Milieu naturel et agriculture

- Préservation des éléments naturels structurants de la trame verte et bleue
- Prise en compte des risques liés aux événements météorologiques intensifiés par le contexte de changement climatique : pluies extrêmes en lien avec la topographie
- Qualité de traitement de la limite urbaine ouest
- Prise en compte de l'intérêt agricole des terrains (vertus agronomiques et écologiques) et limitation de l'artificialisation des sols



Carte des enjeux et contraintes d'aménagement

□ Périmètre

MOBILITES ET ACCES

- Développer les liaisons douces du secteur au centre-bourg
- 🚌 Faciliter l'accès au système de transport en commun
- Articuler des accès au site entre voitures et modes doux

INTEGRATION PAYSAGERE ET COVISIBILITE

- ▨ Valoriser les espaces verts existants
- ✂ Préserver des ouvertures visuelles vers l'Ouest
- Conserver les arbres remarquables et structurants

QUALITE DU BATI ET FONCIER

- ≡ Gérer la transition entre le secteur de projet et le contexte urbain adjacent

Prendre en compte les contraintes de la ligne haute tension (HTA) :

- HTA ✕ Poteaux HTA ⚡ Poste électrique

Répartition de la maîtrise foncière : ■ Commune ■ Am Habitat et Logidia

MILIEU NATUREL ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Limiter l'urbanisation sur la zone à la topographie marquée
- 🌿 Protéger la trame verte (paysage et biodiversité)
- /// Prendre en compte l'intérêt agricole des terrains
- 💧 Intégrer la gestion des eaux pluviales





Proposition de préfigurations

Objectif de production envisagé au PLU :

60 logements sur le Grand Sillon

Formes urbaines :



Maisons individuelles

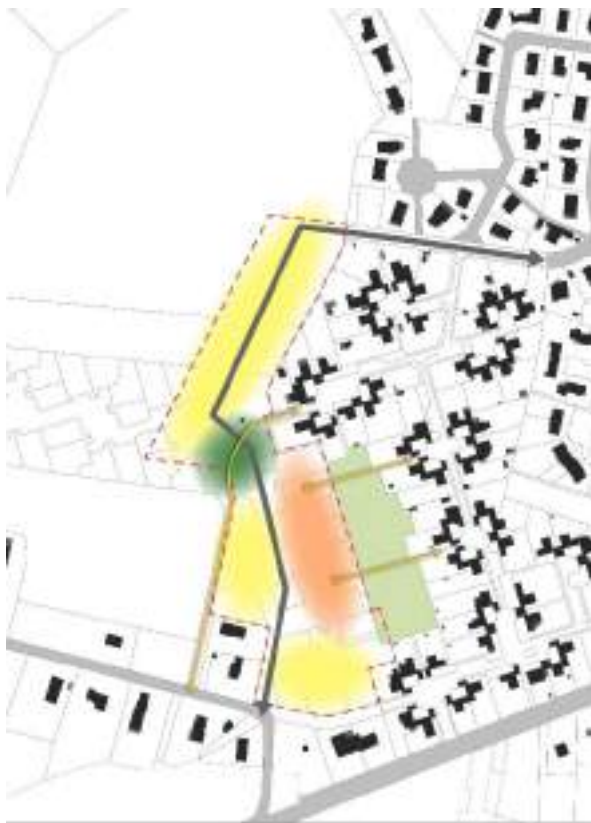


Maisons en bande/accolées



Habitat intermédiaire

1- Frange pavillonnaire avec bouclage viaire



Périmètre de 3,3 ha :

- 0,8 ha commune soit 1/4
- 2,5 ha Logidia/Ain Habitat soit ¾

Densité projetée : 18 logts/ha

2- Deux secteurs d'urbanisation distincts



Périmètre de 3 ha :

- 1 ha commune soit 1/3
- 2 ha Logidia/Ain Habitat soit 2/3

Densité projetée : 20 logts/ha

3- Un programme mixte et plus dense au sud s'appuyant sur les limites de la trame verte



Périmètre de 2 ha :

- Pas de foncier communal
- 2 ha Logidia/Ain Habitat

Densité projetée : 30 logts/ha



Proposition de préfigurations

Objectif de production envisagé au PLU :

60 logements sur le Grand Sillon

Formes urbaines :



Maisons individuelles

Maisons en bande/accolées

Habitat intermédiaire

1- Frange pavillonnaire avec bouclage viaire



Périmètre de 3,3 ha :

- 0,8 ha commune soit 1/4
- 2,5 ha Logidia/Ain Habitat soit $\frac{3}{4}$

Densité projetée : 18 logts/ha

2- Deux secteurs d'urbanisation distincts

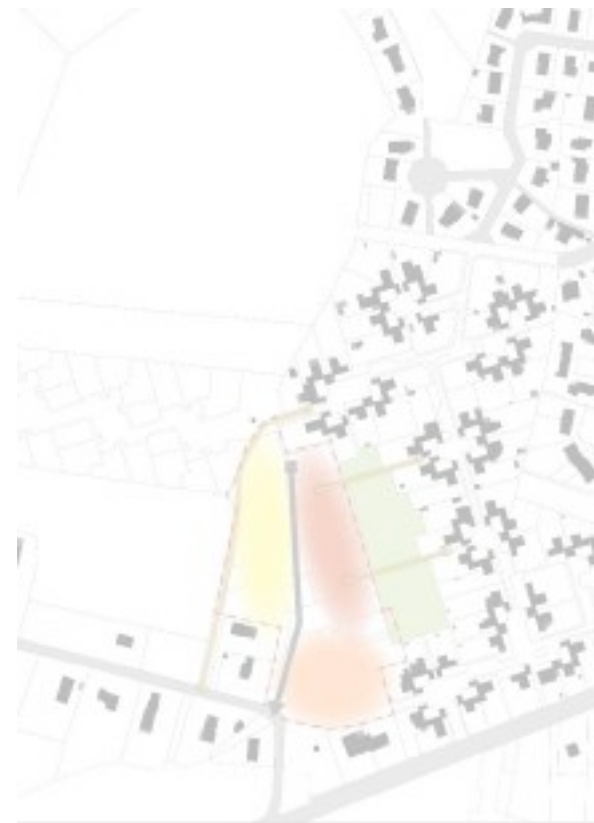


Périmètre de 3 ha :

- 1 ha commune soit 1/3
- 2 ha Logidia/Ain Habitat soit 2/3

Densité projetée : 20 logts/ha

3- Un programme mixte et plus dense au sud s'appuyant sur les limites de la trame verte



Périmètre de 2 ha :

- Pas de foncier communal
- 2 ha Logidia/Ain Habitat

Densité projetée : 30 logts/ha



4. Proposition d'aménagement retenue

○ Éléments programmatiques retenus

- Urbanisation de deux secteurs distincts mais à relier



Secteur Nord : foncier communal



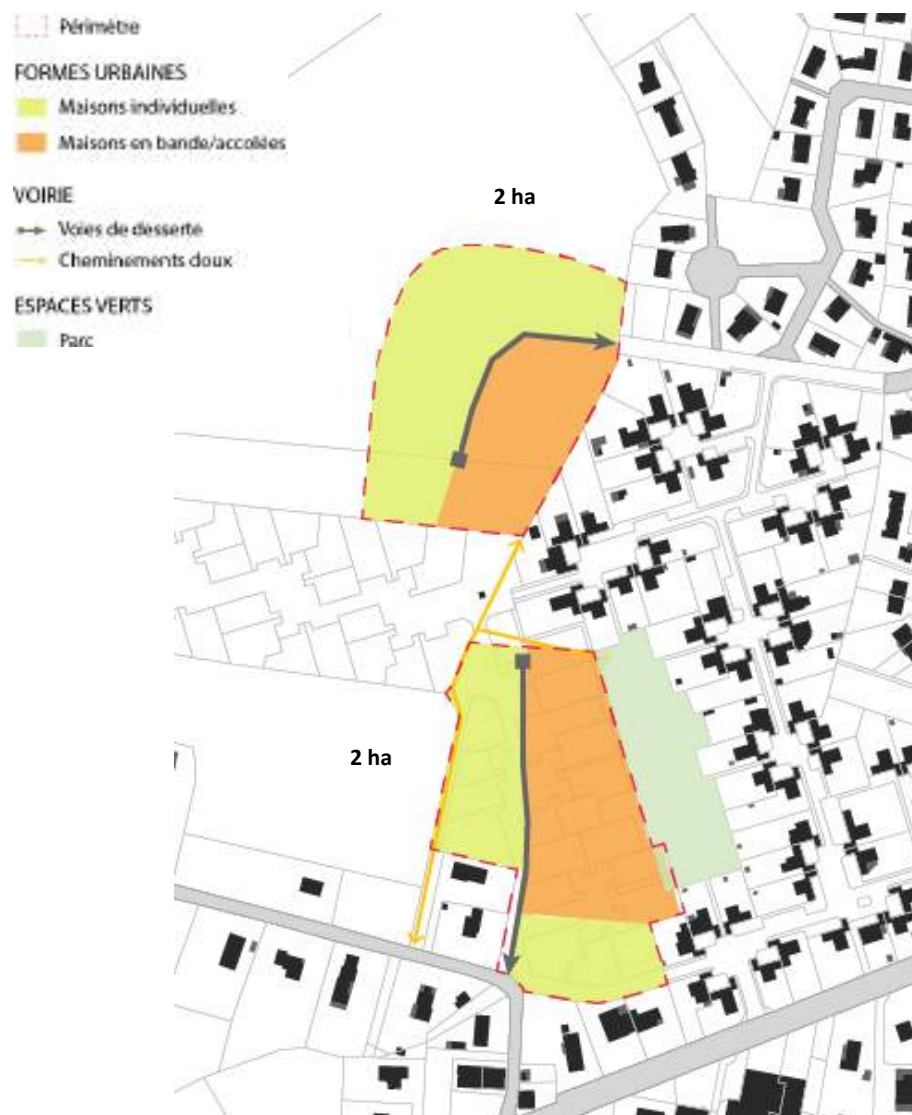
Secteur Sud : foncier Logidia/Ain habitat



Éléments programmatiques retenus

- **Périmètre et capacité :**
 - 4 ha pour 60 logements, soit environ 15 log/ha
 - Répartition équitable du foncier entre la commune et les bailleurs sociaux
- **Formes urbaines privilégiées :**
 - Maisons accolées
 - Individuel
 - Hauteur maximum R+1+C
- **Mixité sociale :**
 - Minimum 20% de logements sociaux pour maintenir ce taux à l'échelle communale
- **Composition :**
 - Pas de bouclage viaire nord-sud
 - Deux accès dissociés (sur chemin de la Chaussée et rue du Grand Sillon)
 - Perméabilité piétonne/cycle vers l'est et connexion modes doux entre les deux secteurs
 - Stationnement ratio PLU : 1,5 pl./logt
 - Conservation végétation (arbres et haies structurantes)
 - Rapport au parc paysager existant
 - Implantation dans la pente (vues, terrassements, gestion des eaux pluviales)
 - Interface qualitative avec l'espace agricole

Schématisation des volontés communales





Scénario d'aménagement retenu

PROJET

-  Bâti projeté
-  Lots à bâtir individuels
-  Stationnement
-  Chaussée
-  Placette aménagée
-  Cheminements piétons
-  Liaisons modes doux structurantes
-  Espaces végétalisés communs
-  Arbres et/ou arbustes nouveaux
-  Arbres conservés
-  Haies à maintenir ou planter
-  Pré-verger à créer



○ Trame verte et bleue

Éléments naturels et paysagers structurants intégrés au projet

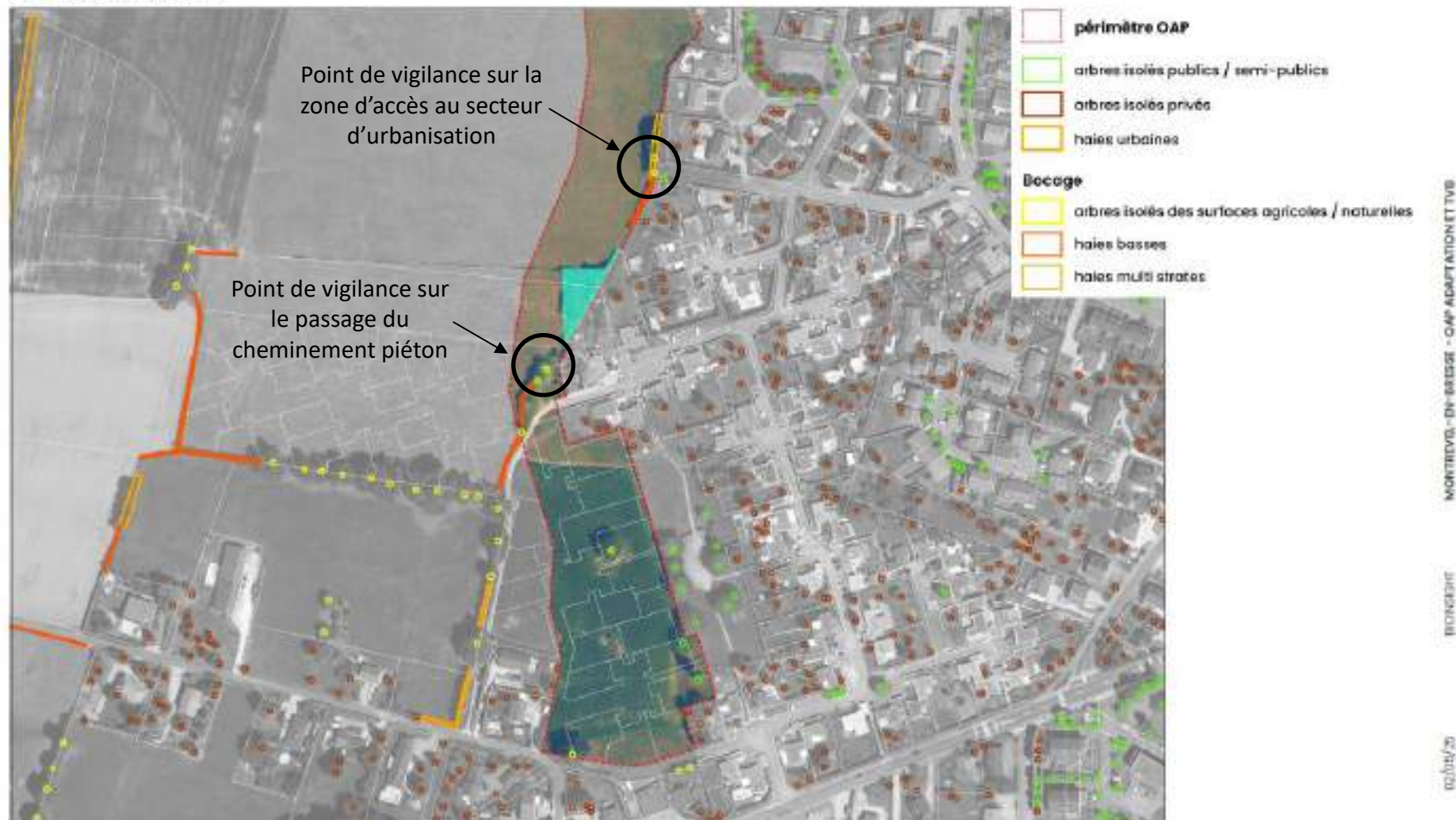


○ Trame verte et bleue

- Mise en cohérence de l'OAP sectorielle avec l'OAP Adaptation et TVB (Bioinsight)

OAP SECTORIELLES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

OAP N°5 : GRAND SILLON

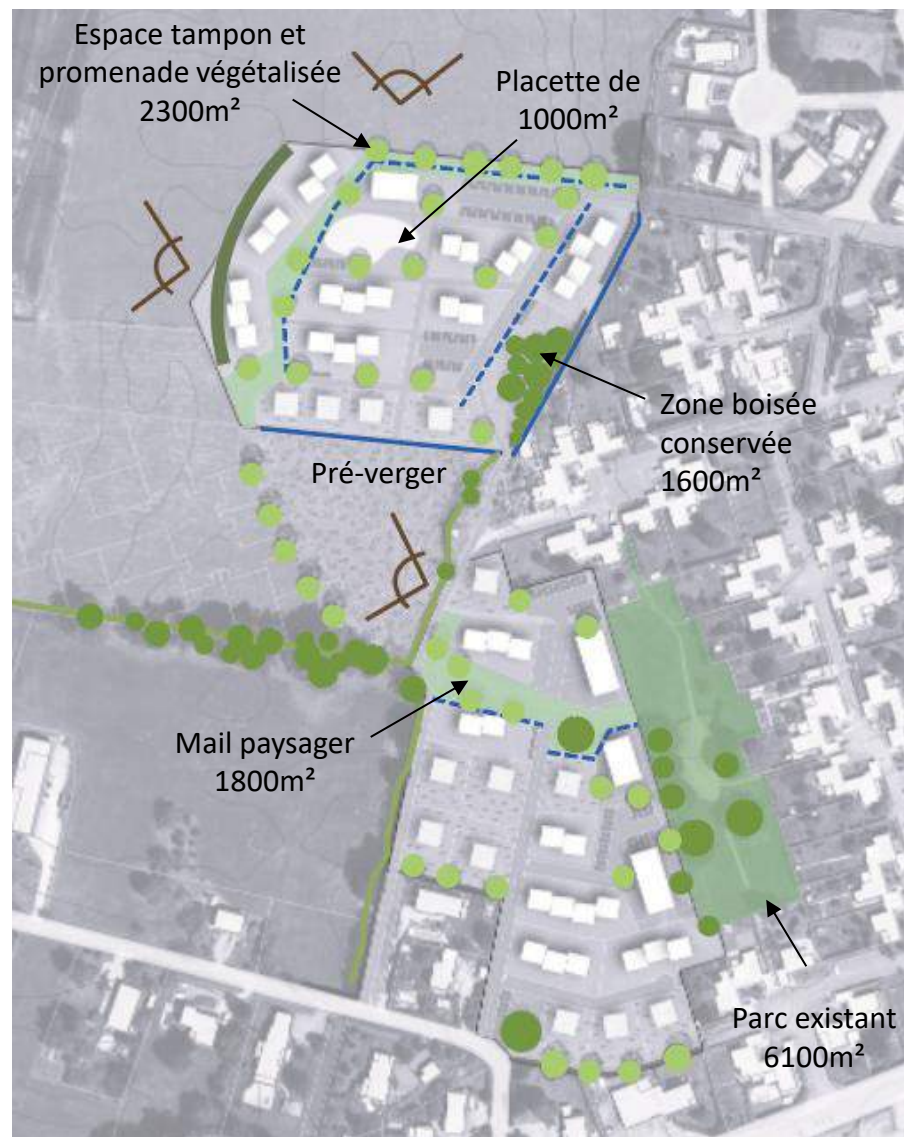


○ Trame verte et bleue

Lignes directrices

- Maintenir des vues dégagées sur le paysage agricole
- Conserver les arbres isolés et les haies/bosquets d'intérêt écologique et paysager et utiliser les motifs de la trame végétale existante comme lignes structurantes du projet
- Valoriser l'espace agricole reliant les deux secteurs pour accueillir un pré-verger, affirmant la vocation du site dans le temps
- S'appuyer sur les fossés existants pour la gestion des eaux pluviales et compléter ce réseau par des noues végétalisées parallèles aux courbes de niveaux
- Composer un projet qui prenne en compte la topographie afin de limiter les incidences paysagères du bâti et des terrassements
- Proposer des espaces extérieurs communs permettant de créer du lien social et d'offrir un accès à la verdure là où la densité est plus élevée
- Investir le parc du lotissement (acquisition communale) en apportant des animations (aire de jeux attractive, parcours sportif...) et en faciliter la desserte via un mail paysager

| Trame verte | Quantité (m²) | | | Coût | | |
|-------------------|---------------|------|-------------|----------|----------|------------------|
| Secteur | Nord | Sud | Total | Nord | Sud | Total |
| Espaces verts | 2950 | 2400 | 5350 | 75 000 € | 60 000 € | 135 000 € |
| Placette | 1000 | / | 1000 | 70 000 € | / | 70 000 € |
| Aire de jeux parc | / | / | / | / | / | 80 000 € |



○ Trame verte et bleue

Images de références noues et espaces collectifs



○ Trame verte et bleue



Images de références placette et parc



○ Trame verte et bleue

Images de références aire de jeux et parcours sportif en matériaux naturels



○ Trame bâtie

- Individuel
- Individuel accolé
- Intermédiaire

Lignes directrices

- Faire de la pente un atout dans la composition urbaine permettant de limiter les terrassements et d'offrir des vues sur le paysage
- Réaliser des trames bâties permettant d'avoir des logements traversants
- Limiter la hauteur des bâtiments à du R+1+C quelque soit la typologie de logements de manière assurer une transition douce et cohérente avec le tissu urbain attenant d'une part, et l'espace agricole d'autre part



Coupe AA'



Coupe BB'



○ Trame bâtie

- Individuel
- Individuel accolé
- Intermédiaire

Lignes directrices

- Proposer une diversité de typologies d'habitat (intermédiaire superposé, intermédiaire accolé, maisons individuelles accolées et lots à bâtir) pour accueillir une diversité de ménages
- Plan de composition correspondant à 77 logements pour une densité moyenne de 20 logements/ha
- Mixité sociale à hauteur de 20% des logements produits

○ Secteur Nord : 33 logements

- 6 logts intermédiaires soit 18%
- 23 logts accolés soit 70% (moy. de 340m²/terrain)
- 4 logts individuels soit 12% (moy. de 425m²/lot à bâtir)
- Densité : 17 logts/ha
- Un bâti intermédiaire au nord proche du parking d'entrée du quartier et donnant sur une placette au sud
- Maisons accolées marquant la limite d'urbanisation à l'ouest
- Lots à bâtir plus aérés en limite sud, au contact du pré-verger

○ Secteur Sud : 44 logements

- 20 logts intermédiaires soit 45,5%
- 15 logts accolés soit 34% (moy. de 360m²/terrain)
- 9 logts individuels soit 20,5% (moy. de 620m²/lot à bâtir)
- Densité : 22 logts/ha
- Intermédiaires en interface directe avec le parc
- Maisons accolées en transition entre les intermédiaires et les lots à bâtir, orientés nord-sud, guidant les perméabilités est-ouest
- Lots à bâtir en interface avec le tissu pavillonnaire existant



○ Trame bâtie – Références mixité habitat



VILLEFRANCHE SUR SAÔNE (69) - Le parc de la RONZE –
68 logements R+1



CHAMPAGNER (38) - Hameau du LACA – 38 logements



BOUAYE (44) - L'éco-village d'Audubon -
22 logements individuels



GRETZ (77) - 70 logements groupés
et petits collectifs (R+1+C)



BRIOUDE (43) – 20 logements BBC groupés



ZAC SERGY DESSOUS (01) – LOT B1 (maisons
en bande et logements intermédiaires)



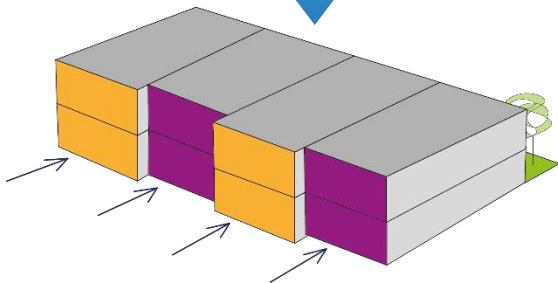
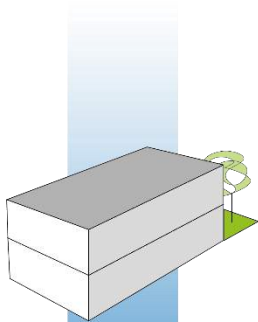
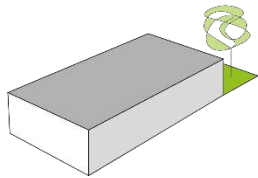
SAINT JEAN DE BRAYE (45) - 58 logements
intermédiaires



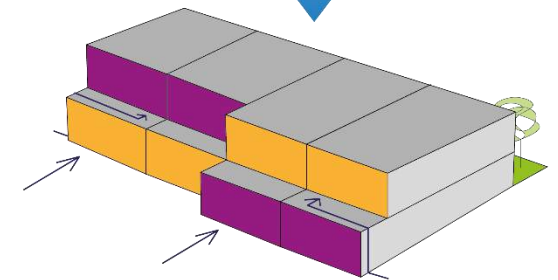
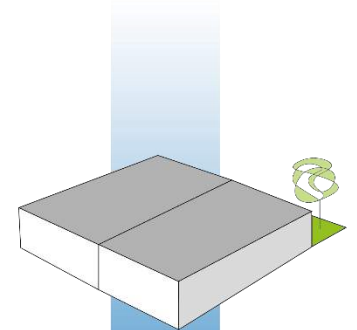
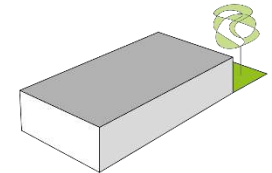
POUSSAN (34) – Eco-cité La Garenne – 34 lgts

○ Trame bâtie – Références mixité habitat

Les différentes typologies de logements intermédiaires



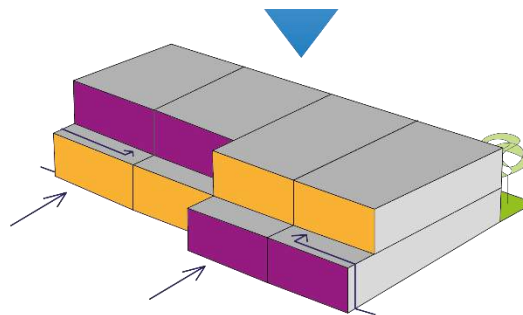
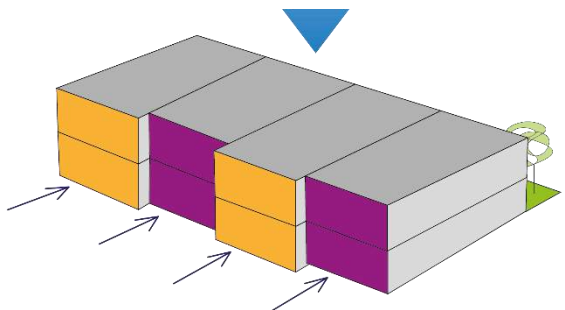
Intermédiaire superposé



Intermédiaire accolé

○ Trame bâtie – Références mixité habitat

Images de références



73 Vimines



85 Le Fenouiller



45 Saint Jean de Braye



01 Montrevel

○ Trame viaire et mobilité

Lignes directrices

- Différencier deux accès en exploitant les ouvertures et amorces existantes sur le réseau viaire : par la rue du Grand Sillon pour le secteur nord, par le chemin de la Chaussée pour le secteur sud
- Eviter le bouclage viaire mais proposer un cheminement doux pour relier les deux secteurs à partir du chemin du Bois du Banc et un large mail végétalisé vers le parc à l'est
- Favoriser un quartier apaisé au nord en interface avec l'espace agricole et naturel : une voie principale desservant des poches de stationnement mutualisé et des voies de dépose occasionnelles partagées (largeur réduite à 4m/tous modes confondus)
- Permettre une connexion en modes doux du projet vers les aménités du centre-bourg (équipements scolaires et sportifs notamment)
- Garantir une desserte piétonne sécurisée à tous les logements

| Trame mobilité | Quantité (ml) | | | Coût | | |
|--------------------|---------------|-----|--------------|----------|-----------|------------------|
| Secteur | Nord | Sud | Total | Nord | Sud | Total |
| Chemins piétons | 750 | 400 | 1 150 | 65 000 € | 40 000 € | 105 000 € |
| Voirie classique | 124 | 300 | 424 | 71 000 € | 145 000 € | 216 000 € |
| Voirie carrossable | 160 | / | 160 | 36 000 € | / | 36 000 € |



- Accès
- Voirie
- Liaison douce structurante
- Cheminement piétonnier
- Voirie partagée
- Traversée piétonne

○ Trame viaire et mobilité

Accès et trame de mobilité existante mise à profit dans le projet



○ Trame viaire et mobilité

Images de références voies partagées et cheminements doux internes



○ Stationnement

Lignes directrices :

- **Calibrage** : 1,5 place/logement (règle PLU)
1 place visiteurs pour 3 logements
- **Secteur Nord : 61 places créées**
 - Proposer un quartier apaisé par une gestion mutualisée de l'ensemble des stationnements : poches de parking positionnées en accroche de la voie principale
 - Faciliter la dépose-minute et le stationnement visiteurs par des places/encoches le long des voies partagées
 - Intensifier le maillage doux avec des venelles entre les lots pour des liaisons rapides pour les vélos et piétons
- **Secteur Sud : 45 places créées**
 - Demander la gestion des stationnements des maisons individuelles et accolées à la parcelle
 - Proposer des parkings mutualisés pour les logements intermédiaires seulement
 - Permettre quelques stationnements visiteurs le long de la voie de desserte principale pour les maisons individuelles et accolées
- Traiter les stationnements avec des **matériaux perméables et planter des arbres** pour l'ombrage des véhicules

Total de stationnements extérieurs créés : 106 places



| Trame mobilité | Quantité (m²) | | | Coût | | |
|----------------|---------------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Secteur | Nord | Sud | Total | Nord | Sud | Total |
| Stationnement | 1 320 | 1 100 | 2 420 | 175 000 € | 150 000 € | 325 000 € |


○ Stationnement

Images de références stationnements perméables et végétalisés





Synthèse du scénario d'aménagement retenu

| | |
|---|--|
|  | <p style="text-align: right;">Programmation</p> <p>Périmètre : 3,9 ha</p> <p>Logements et densité : 77 logements soit 20 log/ha</p> <p>Formes urbaines : Intermédiaire : 34% Accolé : 49% Individuel : 17%</p> <p>Mixité sociale : 20% de logts sociaux</p> <p>Stationnement : 106 places Pour besoins éco-lotissement au nord et habitat intermédiaire/visiteurs au sud</p> <p>Espaces communs : 40% (voiries, stationnements, cheminements, espaces verts, placettes) => Optimisation possible sur la partie Nord et quid de la rétrocession à la commune d'une partie de ces espaces</p> <p>Espaces verts : 18%</p> <p>Espaces publics : 10% (cheminement nord-sud + vers parc 380 ml + mail paysager 2000m²)</p> |
| Organisation | Un éco-lotissement apaisé sur le foncier communal qui délimite qualitativement l'urbanisation et une greffe urbaine mixte en accroche du parc paysager |
| Intérêts | <ul style="list-style-type: none">- Densité suffisamment ambitieuse pour répondre aux enjeux de consommation foncière et conforter le rôle de polarité urbaine en proposant un nombre de logements plus importants- Diversité de forme d'habiter pour garantir une accessibilité au plus grand nombre et une mixité sociale, tout en conservant un gabarit bâti cohérent avec le tissu urbain existant- Vastes espaces paysagers et collectifs, trame végétale renforcée- Limitation des circulations véhicules et intensification des connexions piétonnes entre les deux secteurs d'une part et vers le bourg et ses équipements et services à l'est d'autre part |



Vers une programmation

Les grands enjeux guidant les arbitrages de scénario programmatique et urbain

- 1/** Déterminer une programmation urbaine adaptée aux besoins en logement tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière
- 2/** Travailler un argumentaire sur les besoins d'extension de 4 ha au regard des enjeux du PLU
- 3/** Définir les conditions de développement du foncier appartenant à AIN HABITAT
- 4/** Garantir une qualité urbaine et de vie de ce futur quartier (via le plan de composition présenté précédemment)

○ Vers une programmation

1/ Déterminer une programmation urbaine adaptée aux besoins en logement tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière

- Conforter le rôle de polarité urbaine
- Favoriser une diversité de forme d'habiter et de typologie en faveur du parcours résidentiel
- Garantir une accessibilité au plus grand nombre, avec une priorité aux familles

S3 : Une mixité des formes urbaines créant une certaine urbanité en continuum du centre bourg et permettant une plus grande mixité des typologies de logements (notamment sociaux)
Des logements familiaux sur des modèles de maisons accolées ou des lots à bâtir, favorisant des prix de sorties plus abordables et une densification de la zone.

| | TOTAL S3 | | | SECTEUR NORD (Ville) | | | SECTEUR SUD (Bailleur) | | |
|------------------------------|----------------|------------------|-----|----------------------|------------------|------------|------------------------|------------------|------------|
| PARCELLES | m ² | nb | % | m ² | nb | % | m ² | nb | % |
| Maisons individuelles | 7 300 | 13 | 17% | 1700 | 4 | 12% | 5600 | 9 | 20% |
| Maisons accolées | 13 100 | 38 | 49% | 7700 | 23 | 70% | 5400 | 15 | 34% |
| Logements intermédiaires | 2 780 | 26 | 34% | 650 | 6 | 18% | 2130 | 20 | 45% |
| TOTAL LOGEMENTS | 23 180 | 77 | | 10 050 | 33 | 43% | 13 130 | 44 | 57% |
| Densité brute / nette | | 20 lgt/ha | | | 17 lgt/ha | | | 22 lgt/ha | |

Vers une programmation

2/ Travailler un argumentaire sur les besoins d'extension de 4 ha au regard des enjeux du PLU

- Répondre au besoin en logements du PLU : 77 logements
- Garantir une densité à 20 lgt/ha à l'échelle des deux secteurs
- Protéger des espaces fragiles
- Fixer un taux de logement sociaux

S2 : Densité optimisée sur les deux secteurs compensés par des espaces extérieurs généreux et mutualisés.

=> Des optimisations possibles sur les espaces communs

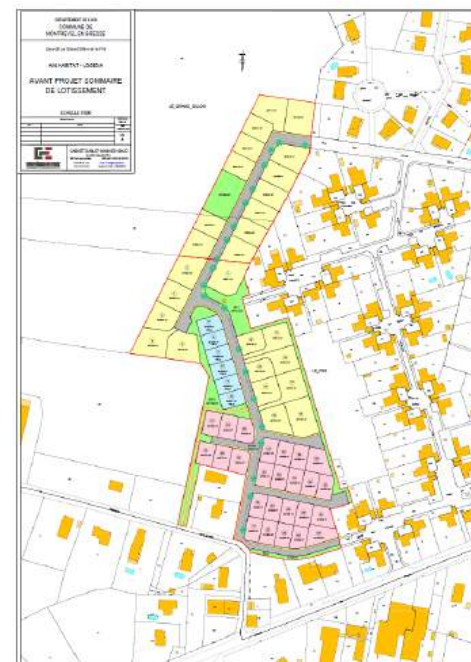
Une mixité sociale possible avec la mixité des produits et une vente de foncier optimisée par la commune.

| PARCELLES | TOTAL S3 | | | SECTEUR NORD (Ville) | | | SECTEUR SUD (Bailleur) | | |
|---|------------------|-----------|-----|----------------------|-----------|------------|------------------------|-----------|------------|
| | m ² | nb | % | m ² | nb | % | m ² | nb | % |
| TOTAL LOGEMENTS | 23 180 | 77 | | 10 050 | 33 | 43% | 13 130 | 44 | 57% |
| Densité brute / nette | 20 lgt/ha | | | 17 lgt/ha | | | 22 lgt/ha | | |
| <i>Dont Logements libres</i> | | - | 0% | | 33 | 100% | | | 0% |
| <i>Dont Logements accession sociale</i> | | 3 | 4% | | | 0% | | 3 | 7% |
| <i>Dont Logement locatif social</i> | | 13 | 17% | | | 0% | | 13 | 30% |
| Espace commun | 15 820 | | | 8950 | | | 6870 | | |
| Total périmètre | 39 000 | | | 19 000 | | 49% | 20 000 | | 51% |

○ Vers une programmation

3/ Définir les conditions de développement du foncier appartenant à AIN HABITAT

- Expliquer la répartition Nord / Sud
 - 50% / 50% (vs 27% - 73% dans la proposition du bailleur)
- Démontrer une organisation attendue (invariants : pas de bouclage etc.)
- Confirmer le taux de logements sociaux sur leur tènement à 20%
- Encourager une densification – notamment sur la partie intermédiaire
- Définir les modalités d'association du bailleur pour la suite (proposition : rencontrer le bailleur avant la validation de l'OAP)



Pour mémoire, la répartition programmatique du projet proposé par AIN HABITAT :

| PARCELLES | TOTAL AIN HABITAT | | | SECTEUR NORD (Ville) | | | SECTEUR SUD (Bailleur) | | |
|----------------------------------|-------------------|-----------|-------------|----------------------|-----------|------------|------------------------|-----------|------------|
| | m ² | nb | % | m ² | nb | % | m ² | nb | % |
| Maisons individuelles | | 58 | 100% | | 13 | 100% | | 45 | 100% |
| Maisons accolées | | | 0% | | | 0% | | | 0% |
| Logements intermédiaires | | | 0% | | | 0% | | | 0% |
| TOTAL | | 58 | 100% | | 13 | 18% | | 45 | 62% |
| Dont Logements libres | | 27 | 47% | | 13 | 100% | | 14 | 31% |
| Dont Logements accession sociale | | 6 | 10% | | | 0% | | 6 | 13% |
| Dont Logement locatif social | | 25 | 43% | | | 0% | | 25 | 56% |
| Espace public | | | | | | | | | |
| Total périmètre | | 37 000 | | | 10 000 | 27% | | 27 000 | 73% |

69%



5. Faisabilité opérationnelle



Première approche financière - SECTEUR NORD

Valorisation du foncier en AU - non aménagé :

- La zone AU est réduite avec un objectif de 4ha, réparti équitablement entre la commune et le bailleur
- Une acquisition du foncier par la commune via l'EPFL à 85K€
- Le coût d'acquisition pour la commune est ainsi ramené à **8€/m² au regard du nouveau périmètre de 1,9ha en zone AU.**
- Le coût d'acquisition valorisé par le bailleur a été évalué à 27,5 €/m² (d'après la valorisation annoncée par le bailleur)

Tableau d'état des lieux foncier

| PARCELLES | Propriétaire | m ² | % | Prix d'achat | Frais de portage | SCENARIO 3 | | |
|-----------|-----------------------|----------------|-----|--------------|------------------|----------------|-----|-------|
| | | | | | | m ² | % | ECART |
| 0120-0258 | LOGIDIA / Ain Habitat | 39 000 | 35% | 550 000 € | | 20 000 | 51% | -49% |
| 168 | Commune | 9 309 | 8% | ? | | 19 000 | 49% | -74% |
| 169 | Commune | 64 588 | 57% | 79 129 € | 6 470 € | | | |
| | | 112 897 | | 635 599 € | | 39 000 | | -65% |



Décomposition du bilan aménageur - SECTEUR NORD

- Cette première approche financière porte uniquement sur le développement du secteur nord porté par la commune et correspond à la réalisation d'une opération d'ensemble portée par un aménageur avec possiblement une rétrocession d'espaces publics à la collectivité. Le cas échéant.
- Ce montage permet d'avoir une vision d'ensemble tout en confiant la mise en œuvre à un professionnel.
- La valorisation du foncier correspond aux prix d'acquisition et de portage portés par la commune, mais reste très en deçà des prix marché. La vente du foncier à ce prix serait déjà une contribution importante de la commune à la maîtrise des coûts de l'opération.

DEPENSES

ETUDES

Géotechnique
Hydraulique ..

HONORAIRES 11%

Architecte / MOE
BC/ CSPS

TRAVAUX (VRD)

Travaux d'aménagement : 650K€

FRAIS

Gestion 3%
Commercialisation 7%CA
Financier 3,5% CA

FONCIER

Acquisition 85K€
Notaire

RECETTES

VENTES

Prix de vente :

Lot à bâtir : 90 ou 115€ TTC /m²
Terrain maisons accolée : 90€ ou
130€ TTC/m²

*NB : Dans les bilans, les prix retenus
sont HT*

PARTICIPATION ?



Première approche financière - SECTEUR NORD

Estimation des recettes :

- **Objectif de prix de sortie de la Ville : 90€/m² TTC (S1)**
– soit à un prix de sortie à 55K€ pour 615m²
- **Objectif de prix de sortie d'après l'étude de marché : 70K€ maximum (S2)**
– soit un prix de vente pouvant de 115€/m² pour 615m² de terrain

Pour les maisons accolées :

- => Proposition de rester sur une valorisation sur prix au m² physique
- ⇒ Un prix équivalent aux lots à bâtir, voire un peu plus élevé en raison de la densification possible sur le terrain

Pour mémoire, prix marché identifié autour de 125€/m² sdp
– avec un prix de sortie de entre 70K€ et 80K€.

Pour les logements intermédiaires : il est proposé une valorisation de charge foncière de 200€ HT/m² sdp

| | Option 1 | Option 2 | Option 3 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Surface terrain lot à bâtir (m ²) | 615 | 615 | 615 |
| Prix terrain (€/m ² HT) | 96 € | 96 € | 108 € |
| Prix terrain (€/m ² TTC) | 90 € | 115 € | 115 € |
| Prix de sortie €TTC | 55 350 € | 70 725 € | 70 725 € |

| | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Surface terrain maison accolée (m ²) | 300 | 300 | 300 |
| Prix terrain (€/m ² HT) | 96 € | 108 € | 108 € |
| Prix terrain (€/m ² TTC) | 90 € | 115 € | 130 € |
| Prix de sortie (€TTC) | 27 000 € | 34 500 € | 39 000 € |

| | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Surface terrain logement intermédiaire | 650 | 650 | 650 |
| Prix terrain (€/m ² HT) | 150 € | 150 € | 150 € |
| Prix terrain (€/m ² TTC) | 180 € | 180 € | 180 € |
| SDP logements intermédiaires | 480 € | 480 € | 480 € |
| Prix €/m² sdp | 203 € | 203 € | 203 € |



Première approche financière – Analyse des dépenses - SECTEUR NORD

Dépenses travaux

- Les équipements communs (40% des espaces communs) sont estimés à environ 650K€ - soit 80€/m² (hors placette), et ramené entre 55 et 60€/m² de surfaces à céder.
> Une optimisation de ces couts travaux sont donc à travailler avec l'opérateur.
- La domanialité et la gestion des espaces communs / VRD sont à définir.
- Dans ce bilan, il est prévu une réalisation et un financement par l'opération d'aménagement.
- Le projet ne comporte pas de constructions publiques.

Autres dépenses

- Le bilan comporte les honoraires sur la conception et suivi des travaux (11% des coûts travaux)
- Des honoraires de gestion sont également prévus pour notamment en cas de délégation de la MOA (3%).
- Des frais de commercialisation sont également à prévoir – 7%
- Une marge opérateur – pouvant évoluer selon type d'opérateurs et prise de risque (ici 7% - un minimum)
- Les frais financiers et frais divers (communication, reproduction, gestion de chantier) sont également des dépenses à prévoir.



| Espaces publics | Quantité | Coût |
|--|----------|-----------|
| Surface des espaces privés (m ²) | 10 050 | / |
| Surface des espaces communs (m ²) | 8 950 | / |
| Espaces verts (m ²) | 2950 | 75 000 € |
| Cheminements piétons (ml) | 750 | 65 000 € |
| Voirie classique (ml) | 124 | 71 000 € |
| Voirie carrossable (ml) | 160 | 36 000 € |
| Stationnement (m ²) | 1320 | 175 000 € |
| Réseaux télécom/élec | / | 80 000 € |
| Eau potable | / | 100 000 € |
| Assainissement | / | 120 000 € |
| Placette : revêtement minéral perméable + mobilier urbain simple (m ²) | 1000 | 70 000 € |

○ Approche financière – bilan aménageur – SECTEUR NORD

Les différentes options proposées par scénario intègrent des prix de vente différents pour rechercher un équilibre via une optimisation des recettes : **OPTION 1** – recettes basses souhaitées par la commune, **OPTION 2** : recettes potentielles d'après prix marché et attendues pour réduire ou éviter déficit. **OPTION 3** ; Valorisation au plus haut des recettes

• OPTION 1 : Vente de foncier à 90€/m² TTC pour lot à bâtir et pour maisons accolées

Bilan déficitaire et difficilement réalisables

=> Travail avec l'opérateur sur les aménagements / la densité et le prix du foncier

| DEPENSES | | Modalités de calcul | sdp/m² | € HT |
|--------------------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|
| FONCIER | | | | |
| | Acquisition | | 19 000 | 85 599 |
| | Frais notaire | 2% | | 1 712 |
| ETUDES | | | | 45 000 |
| HONORAIRES | | 11% | | 71 500 |
| TRAVAUX ESPACES COMMUNS ET VRD | | | | 650 000 |
| FRAIS FINANCIERS | | 3,5% | | 29 823 |
| FRAIS COMMERCIALISATION | | 7% | | 49 350 |
| HONORAIRES GESTION | | 3% | | 21 150 |
| FRAIS DIVERS | | 3% | | 60 000 |
| TAXE | | 3% | | 12 840 |
| PRIX DE REVIENT | | | | 1 026 974 |
| MARGE | | 7% | | 49 350 |
| RESULTAT | | | | - 371 324 |

| RECETTES | | €/m² HT | m² | € HT |
|--------------------------------|--|---------|--------|---------|
| CHARGES FONCIERES | | | | |
| Lot à batir libre | | 75 € | 1700 | 127 500 |
| Lot à Batir accession sociale | | | | |
| Maison accolée libre | | 75 € | 7700 | 577 500 |
| Maison accolée sur placette | | 108 € | | - |
| Logements intermédiaires libre | | 150 € | 650 | 97 500 |
| Logements intermédiaires AS | | | | |
| Logements intermédiaires LLS | | | | |
| TOTAL RECETTES | | | 10 050 | 705 000 |

| DEPENSES | | Modalités de calcul | sdp/m² | € HT |
|--------------------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|
| FONCIER | | | | |
| | Acquisition | | 19 000 | 85 599 |
| | Frais notaire | 2% | | 1 712 |
| ETUDES | | | | 45 000 |
| HONORAIRES | | 11% | | 71 500 |
| TRAVAUX ESPACES COMMUNS ET VRD | | | | 650 000 |
| FRAIS FINANCIERS | | 3,5% | | 29 823 |
| FRAIS COMMERCIALISATION | | 7% | | 49 350 |
| HONORAIRES GESTION | | 3% | | 22 950 |
| FRAIS DIVERS | | 3% | | 60 000 |
| TAXE | | 3% | | 12 840 |
| PRIX DE REVIENT | | | | 1 028 774 |
| MARGE | | 7% | | 53 550 |
| RESULTAT | | | | - 317 324 |

| RECETTES | | €/m² HT | m² | € HT |
|--------------------------------|--|---------|--------|---------|
| CHARGES FONCIERES | | | | |
| Lot à batir libre | | 75 € | 1700 | 127 500 |
| Lot à Batir accession sociale | | | | |
| Maison accolée libre | | 75 € | 7700 | 577 500 |
| Maison accolée sur placette | | 75 € | 800 | 60 000 |
| Logements intermédiaires libre | | 150 € | 650 | 97 500 |
| Logements intermédiaires AS | | | | |
| Logements intermédiaires LLS | | | | |
| TOTAL RECETTES | | | 10 850 | 765 000 |

○ Approche financière – bilan aménageur – SECTEUR NORD

Les différentes options proposées par scénario intègrent des prix de vente différents pour rechercher un équilibre via une optimisation des recettes : **OPTION 1** – recettes basses souhaitées par la commune, **OPTION 2** : recettes potentielles d'après prix marché et attendues pour réduire ou éviter déficit. **OPTION 3** ; Valorisation au plus haut des recettes

• **OPTION 2 : Vente de foncier à 115€/m² TTC pour lot à bâtir et pour maisons accolées**

Bilan se rapprochant de l'équilibre nécessitant des optimisations de la densification.



Des optimisations possibles sur les postes commercialisations / frais financiers et honoraires de gestion dans le cas d'une opération globale (ou partielle) par un lotisseur / constructeur.

| DEPENSES | | Modalités de calcul | sdp/m² | € HT |
|--------------------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|
| FONCIER | Acquisition | | 19 000 | 85 599 |
| | Frais notaire | 2% | | 1 712 |
| ETUDES | | | | 45 000 |
| HONORAIRES | | 11% | | 71 500 |
| TRAVAUX ESPACES COMMUNS ET VRD | | | | 650 000 |
| FRAIS FINANCIERS | | 3,5% | | 29 823 |
| FRAIS COMMERCIALISATION | | 7% | | 63 148 |
| HONORAIRES GESTION | | 3% | | 27 064 |
| FRAIS DIVERS | | 3% | | 60 000 |
| TAXE | | 3% | | 12 840 |
| PRIX DE REVIENT | | | | 1 046 686 |
| MARGE | | 7% | | 63 148 |
| RESULTAT | | | | - 207 717 |

| DEPENSES | | Modalités de calcul | sdp/m² | € HT |
|--------------------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|
| FONCIER | Acquisition | | 19 000 | 85 599 |
| | Frais notaire | 2% | | 1 712 |
| ETUDES | | | | 45 000 |
| HONORAIRES | | 11% | | 71 500 |
| TRAVAUX ESPACES COMMUNS ET VRD | | | | 650 000 |
| FRAIS FINANCIERS | | 3,5% | | 29 823 |
| FRAIS COMMERCIALISATION | | 7% | | 63 148 |
| HONORAIRES GESTION | | 3% | | 29 368 |
| FRAIS DIVERS | | 3% | | 60 000 |
| TAXE | | 3% | | 12 840 |
| PRIX DE REVIENT | | | | 1 048 990 |
| MARGE | | 7% | | 68 524 |
| RESULTAT | | | | - 138 597 |

| RECETTES | €/m² HT | m² | € HT |
|--------------------------------|---------|--------|---------|
| CHARGES FONCIERES | | | |
| Lot à batir libre | 96 € | 1700 | 162 917 |
| Lot à Batir accession sociale | | | |
| Maison accolée libre | 96 € | 7700 | 739 200 |
| Maison accolée sur placette | 96 € | | - |
| Logements intermédiaires libre | 150 € | 650 | 97 500 |
| Logements intermédiaires AS | | | |
| Logements intermédiaires LLS | | | |
| TOTAL RECETTES | | 10 050 | 902 117 |

| RECETTES | €/m² HT | m² | € HT |
|--------------------------------|---------|--------|---------|
| CHARGES FONCIERES | | | |
| Lot à batir libre | 96 € | 1700 | 162 917 |
| Lot à Batir accession sociale | | | |
| Maison accolée libre | 96 € | 7700 | 739 200 |
| Maison accolée sur placette | 96 € | 800 | 76 800 |
| Logements intermédiaires libre | 150 € | 650 | 97 500 |
| Logements intermédiaires AS | | | |
| Logements intermédiaires LLS | | | |
| TOTAL RECETTES | | 10 850 | 978 917 |

○ Approche financière – bilan aménageur – SECTEUR NORD

Les différentes options proposées par scénario intègrent des prix de vente différents pour rechercher un équilibre via une optimisation des recettes : **OPTION 1** : Recettes basses souhaitées par la commune, **OPTION 2** : Recettes potentielles d'après prix marché et attendues pour réduire ou éviter déficit, **OPTION 3** : Valorisation au plus haut des recettes

- OPTION 3 : Vente de foncier à 115€/m² TTC pour lot à bâtir et 130€/m² TTC pour maisons accolées**

Bilan arrivant à l'équilibre et pouvant générer des recettes foncières supplémentaires pour la commune



Des optimisations possibles sur les postes commercialisations / frais financiers et honoraires de gestion dans le cas d'une opération globale (ou partielle) par un lotisseur / constructeur.

| DEPENSES | | Modalités de calcul | sdp/m² | € HT |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|
| FONCIER | | | | |
| | Acquisition | | 19 000 | 85 599 |
| | Frais notaire | 2% | | 1 712 |
| ETUDES | | | | 45 000 |
| HONORAIRES | | 11% | | 71 500 |
| TRAVAUX ESPACES COMMUNS ET VRD | | | | 650 000 |
| FRAIS FINANCIERS | | 3,5% | | 29 823 |
| FRAIS COMMERCIALISATION | | 7% | | 69 796 |
| HONORAIRES GESTION | | 3% | | 29 913 |
| FRAIS DIVERS | | 3% | | 60 000 |
| TAXE | | 3% | | 12 840 |
| PRIX DE REVIENT | | | | 1 056 183 |
| MARGE | | 7% | | 69 796 |

| RESULTAT | | | | - 128 895 |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|
| DEPENSES | | Modalités de calcul | sdp/m² | € HT |
| FONCIER | | | | |
| | Acquisition | | 19 000 | 85 599 |
| | Frais notaire | 2% | | 1 712 |
| ETUDES | | | | 45 000 |
| HONORAIRES | | 11% | | 71 500 |
| TRAVAUX ESPACES COMMUNS ET VRD | | | | 650 000 |
| FRAIS FINANCIERS | | 3,5% | | 29 823 |
| FRAIS COMMERCIALISATION | | 7% | | 69 796 |
| HONORAIRES GESTION | | 3% | | 32 513 |
| FRAIS DIVERS | | 3% | | 60 000 |
| TAXE | | 3% | | 12 840 |
| PRIX DE REVIENT | | | | 1 058 783 |
| MARGE | | 7% | | 75 863 |
| RESULTAT | | | | - 50 895 |

| RECETTES | | €/m² HT | m² | € HT |
|--------------------------|--------------------------------|---------|--------|---------|
| CHARGES FONCIERES | | | | |
| | Lot à bâtir libre | 96 € | 1700 | 162 917 |
| | Lot à Bâtir accession sociale | | | |
| | Maison accolée libre | 108 € | 7700 | 834 167 |
| | Maison accolée sur placette | 108 € | | - |
| | Logements intermédiaires libre | 150 € | 650 | 97 500 |
| | Logements intermédiaires AS | | | |
| | Logements intermédiaires LLS | | | |
| TOTAL RECETTES | | | 10 050 | 997 083 |

| RECETTES | | €/m² HT | m² | € HT |
|--------------------------|--------------------------------|---------|--------|-----------|
| CHARGES FONCIERES | | | | |
| | Lot à bâtir libre | 96 € | 1700 | 162 917 |
| | Lot à Bâtir accession sociale | | | |
| | Maison accolée libre | 108 € | 7700 | 834 167 |
| | Maison accolée sur placette | 108 € | 800 | 86 667 |
| | Logements intermédiaires libre | 150 € | 650 | 97 500 |
| | Logements intermédiaires AS | | | |
| | Logements intermédiaires LLS | | | |
| TOTAL RECETTES | | | 10 850 | 1 083 750 |



Approche financière – Pistes d'optimisation

Prise en charge des travaux d'aménagement

- ⇒ En fonction de leur programmation et de leur usage, les espaces communs peuvent être qualifiés en espaces publics. Les modalités de réalisation de cet équipement seront donc déterminantes.
Placette : publique ou privée ? (réalisation / entretien)
- ⇒ Dans le cas d'une réalisation de ces espaces par un aménageur, une participation de la collectivité au financement de ces espaces peut également être justifiée s'ils sont considérés comme publics.
- ⇒ Dans le cas d'une réalisation par la collectivité, des outils de financement des équipements par les opérations de constructions peuvent alors être mis en place : TAM, PUP.
Néanmoins, au vu de la nature « simplifiée » des espaces communs, il n'est pas à ce stade pas envisagé d'espaces publics, à l'exception du cheminement piéton.
- ⇒ Dans ce cas, le foncier nécessaire à ces aménagements peut être sorti des fonciers à céder par la commune (division parcellaire).

NB : La TA actuelle à 5% génèrerait entre 115 et 140K€ de recettes fiscales – bien en dessous des coûts estimés.

Optimisation de la densification

- ⇒ La densification et l'optimisation des points ci-contre.
- ⇒ La mutualisation des parkings peut être un frein à la vente – principe pouvant être assoupli en phase de négociation avec le preneur.
- ⇒ Un bilan commun avec le terrain du bailleur serait à envisager – mais reste à évaluer au regard de la programmation sociale.

Ajustement des prix de vente/ prix foncier

- ⇒ La volonté de maintenir des prix de vente maîtrisés impacte fortement le bilan d'aménagement. Le prix du foncier pourra être alors revu à la baisse par l'opérateur.
- ⇒ L'attractivité du projet et la qualité des aménagements peuvent néanmoins justifier des prix de vente plus élevés, davantage en adéquation avec les prix marché.



Vers un montage opérationnel – Les points à ajuster en amont d'une consultation opérateur

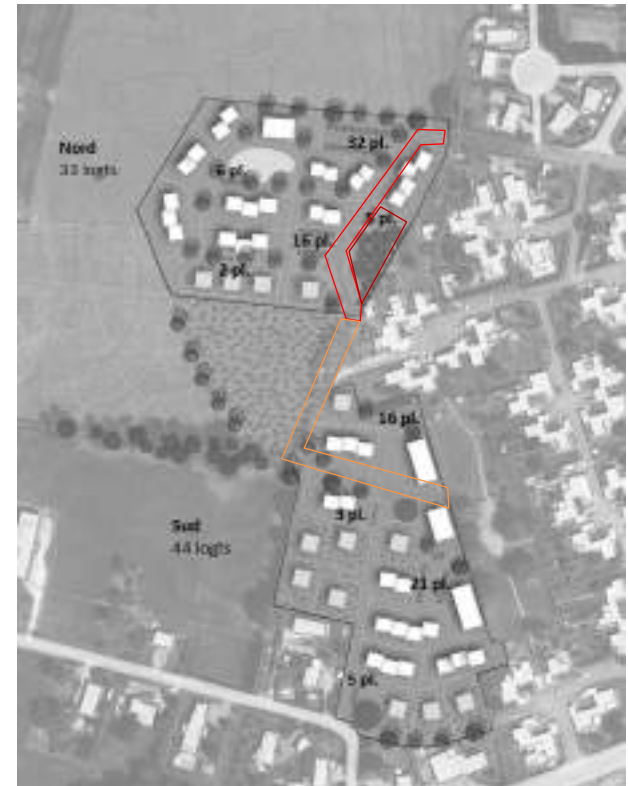
- ⇒ Périmètre de projet
- ⇒ Modalité de réalisation / implication de la commune
- ⇒ Financement des espaces publics
- ⇒ Niveau de maîtrise du projet
- ⇒ Partage du risque



Approche financière – Pistes d'optimisation

Vers un montage opérationnel – Les points à ajuster en amont d'une consultation opérateur

- ⇒ **Périmètre de projet**
 - ⇒ Projet commun Nord-Sud ou Deux projets distincts ?
- ⇒ **Exigences de la commune à hiérarchiser**
 - ⇒ Sur les prix de sortie
 - ⇒ Sur la programmation
 - ⇒ Sur la qualité du projet
 - ⇒ Sur les prix de cession foncière
- ⇒ **Modalité de réalisation et Financement des espaces publics – le cas échéant**
 - ⇒ Réalisé par l'opérateur ou par la commune ?
- ⇒ **Niveau de maîtrise du projet**
 - ⇒ Totale en Régie – projet (découpage, commercialisation et aménagement réalisé par la commune)
 - ⇒ Cession à un opérateur / aménageur – Plus ou moins importante – outil du PUP pouvant être mobilisés
 - ⇒ Concession d'aménagement – outil contractuel permettant de fixer des enjeux.
- ⇒ **Partage du risque**





Mode de financement

La taxe d'aménagement

Déconnectée du coût d'aménagement

- Perçue auprès des titulaires des PC en deux parts (1 et 2 ans après la délivrance du PC)
- Attention les logements sociaux sont exonérés complètement ou en partie

Peut être majorée à 20% dans le cas d'équipements publics substantiels
Le taux doit refléter un niveau de proportionnalité pour le secteur.

La ZAC - procédure avec outil de financement intégré

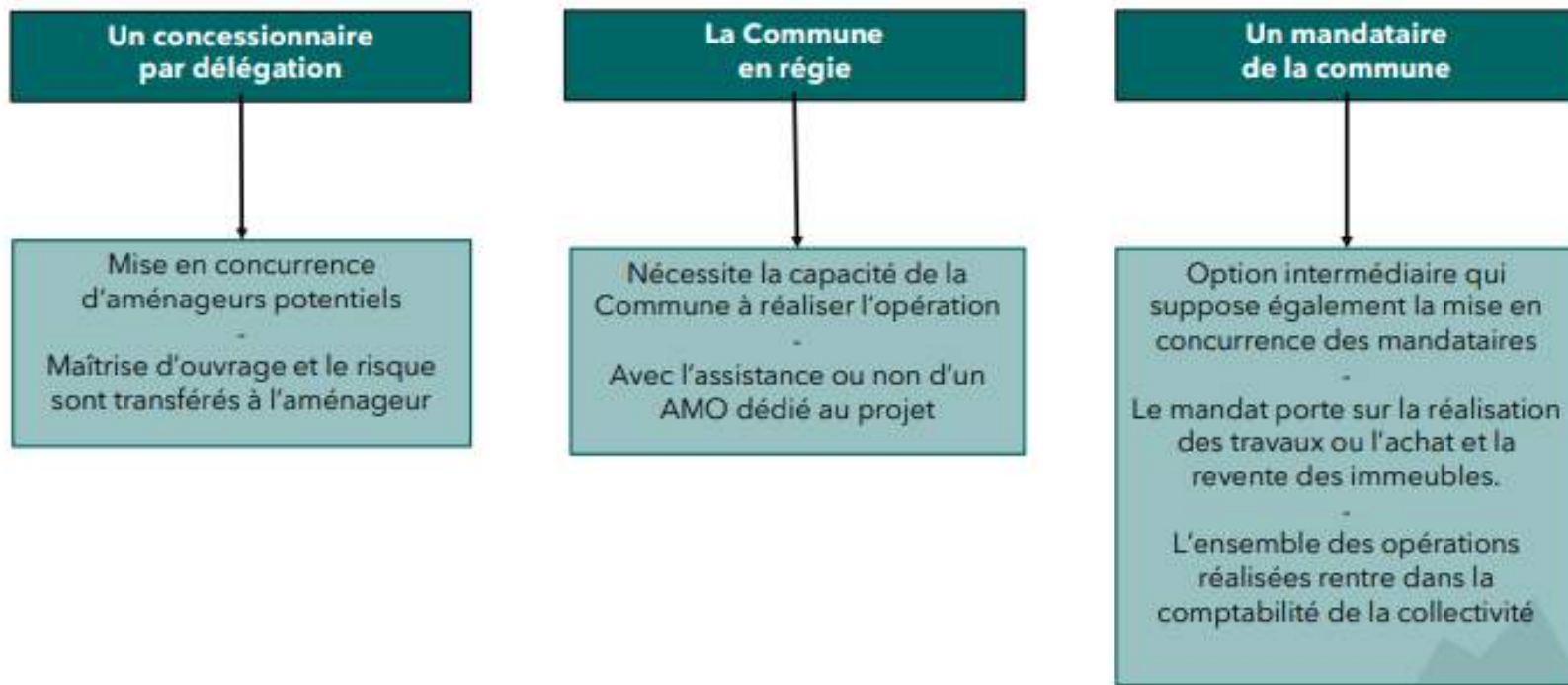
La ZAC permet d'écarter la taxe d'aménagement pour financer les équipements publics par les acquéreurs des terrains, à proportion de leurs besoins notamment via des conventions de participations

La convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Elle permet d'écarter la taxe d'aménagement pour faire financer les équipements publics par les acquéreurs de terrains signataires du PUP, ou un aménageur, à proportion de leurs besoins.

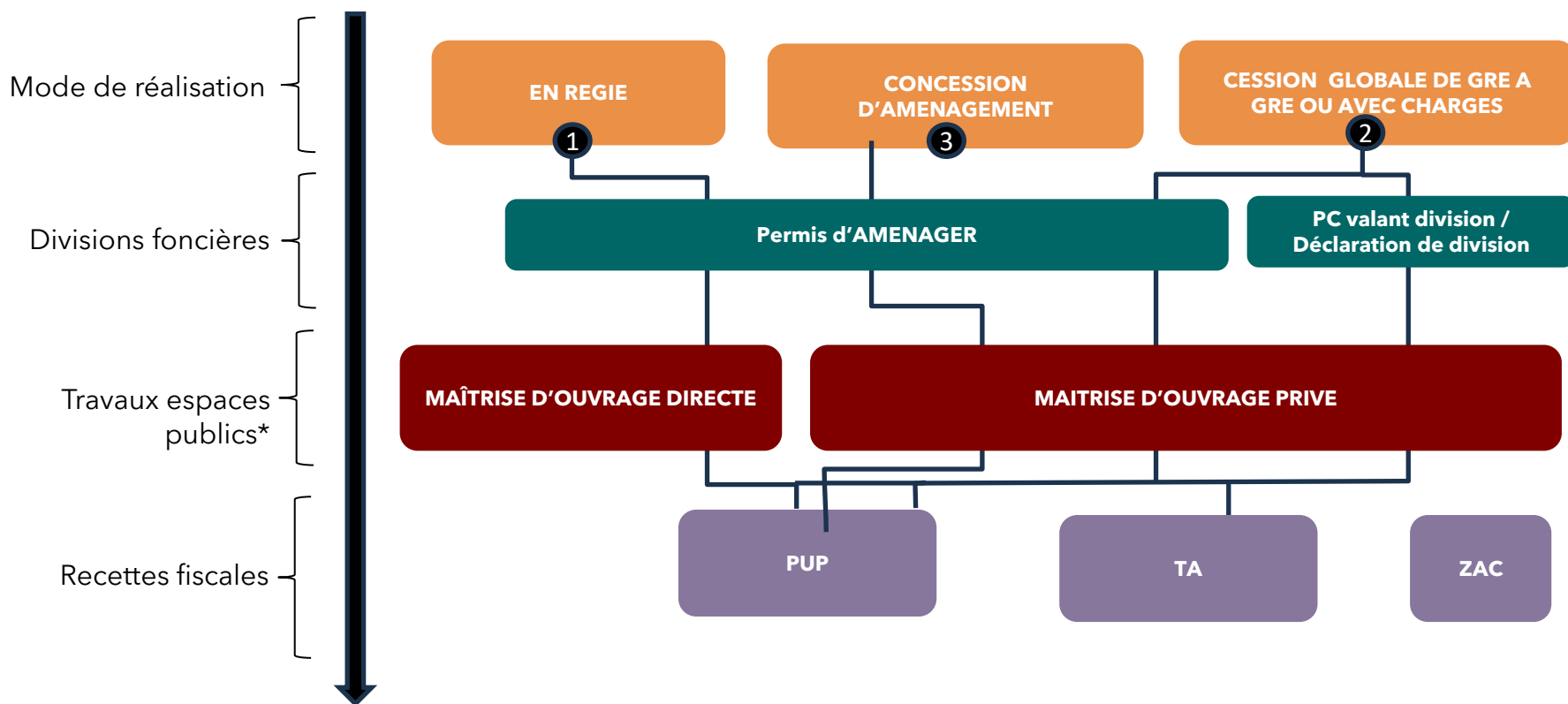
-
Si la convention de PUP n'est pas signée sur toute l'assiette du périmètre, possibilité de délimiter un périmètre de PUP plus large, ce qui permet d'imposer aux autres candidats à la construction la signature d'une convention de PUP avant le dépôt de leur permis.

○ Mode de réalisation



○ Montage opérationnel

Les procédures possibles



* En fonction de la nature des espaces communs – si publics, les modalités de réalisation et de financement de ces espaces diffèrent. En l'espèce, il n'est pas prévu d'espaces public – hormis le cheminement public pouvant facilement être réalisés par la commune



Comparaison des montages opérationnels

| | RÉGIE DIRECTE | CESSION GLOBALE DE GRÉ À GRÉ | CESSION GLOBALE AVEC CHARGES | CONCESSION D'AMÉNAGEMENT |
|--|---|---|---|--|
| MAÎTRISE FONCIÈRE FONCIER MAITRISE | Foncier maîtrisé – cession et concessions possible rapidement | | | |
| MAÎTRISE DU PROGRAMME | Programme maîtrisé puisque sous maîtrise d'ouvrage publique | Pas de possibilité d'imposer un programme (obligations limitées au PLU et OAP) | Programme imposé à l'acte de vente sur le foncier maîtrisé par le public avec le risque juridique | Programme imposé au traité |
| RÉALISATION D'ESPACES PUBLICS | PEP réalisé en maîtrise d'ouvrage directe | IMPOSSIBLE Risque juridique | Limité au seul intérêt de l'opération | PEP imposé au traité - Mais non nécessaire sur Montrevel |
| DELAIS OPERATIONNELS | Possibilité de démarrer | Consultation opérateur | Consultation opérateur | Consultation concessionnaire longue et lourde |
| DÉLAIS GLOBAUX | Opération rythmée par la commune (et AMO voire mandataire) | Opération rythmée par opérateur – pas de maîtrise du phasage | Opération rythmée par opérateur – pas de maîtrise du phasage | Opération rythmée par l'aménageur – phasage possible |
| MAÎTRISE DU BUDGET DE L'OPÉRATION / PARTICIPATION PUBLIQUE | Etudes techniques réalisées en intégralité par la commune | Méconnaissance des contraintes techniques qui peut induire une recherche de rentabilité difficile | Méconnaissance des contraintes qui peut induire une remise en question du programme général | Etudes techniques réalisés préalablement à la concession ou intégrées en aléas |
| FINANCEMENT | Possibilité de PUP | / | / | Possibilité de PUP Possibilité de participation communale |
| RISQUE DE L'OPERATION | MODERE Portage du risque sur les travaux et les ventes | FAIBLE Projet à risque pour l'opérateur | FAIBLE Projet conséquent et à risque pour l'opérateur | FAIBLE Risque porté par l'aménageur |

Concernant le contexte de réalisation du secteur Nord, la cession globale apparaît la plus adaptée



Feuille de route - SECTEUR NORD

Proposition d'organisation de la suite de l'étude sur les 15 prochains mois – **Si cession de charges**

M 0

Cadrer le projet

- Réaliser les études nécessaires à une bonne connaissance du terrain (20K€ à 30K€)
 - Géotechnique & hydraulique
 - Inventaire faune flore
 - Plan topographique
 - Diagnostic agricole - volontaire
- Sourcer des opérateurs immobiliers qui pourraient réaliser le projet
 - Rencontrer les opérateurs pour leur présenter les orientations / volontés de la commune
 - Leur demander de se positionner sur leur intérêt pour réaliser le projet et leurs conditions de réalisation
- Finalisation de l'OAP – rester sur une OAP souple

M +4

Valider les modalités opérationnelles du projet

- Désigner une équipe de Maitrise d'œuvre – **si en Régie**
 - Conception Espaces publics
 - Chiffrage
 - Bilan d'opération MAJ suite aux retours opérateurs
 - Montant des charges foncières à vendre à l'opérateur
 - Coût des espaces publics
 - Modalités de financement
 - Sollicitation subventions
- Dialogue avec le bailleur sur le secteur Sud
- Montage opérationnel
 - Validation Cession globales des charges foncières – ou lien avec le secteur SUD?
 - Stratégie règlementaire – mutualisation avec le secteur SUD (DLE / AE / Etude agricole)

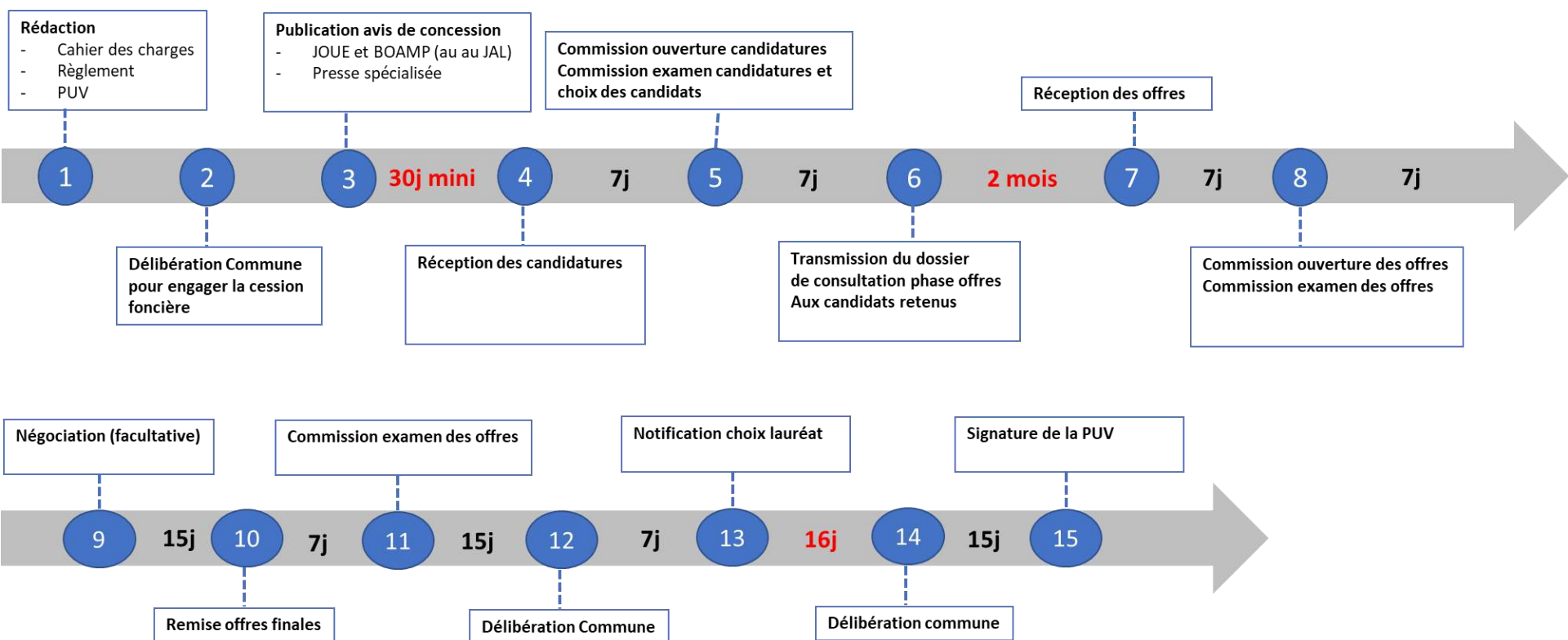
M +15

Retenir un opérateur

- Rédaction et lancement d'une consultation
 - Opérateur : Lotisseur ?
Lotisseur / constructeur
 - Aménageur
- ⇒ **RECOURS POSSIBLE A LA SPL sans consultation**
- Rédaction d'un PUP le cas échéant
 - Signature accord
 - Négociation foncière sur les cheminements publique avec le bailleur
- PUIS A REALISER PAR L'OPERATEUR**
- Procédures règlementaires et environnementales en lien avec le secteur Sud (planning, qui fait quoi)
- ⇒ Dépôt PA

○ Consultation opérateurs - SECTEUR NORD

- Au vu de la programmation, travailler en priorité avec un **lotisseur constructeur** :
 - Capable de faire différents produits
 - Garant d'une qualité globale du projet
 - Possibilité d'optimiser son bilan global et possibilité d'optimiser le prix d'acquisition du foncier en conséquence





Consultation opérateur – Mode de consultation

Contenu du dossier de consultation adressé aux candidats sélectionnés

Le dossier doit notamment comprendre :

- ❖ L'ensemble des documents fournis pour définir l'objet, les spécifications techniques et fonctionnelles,
- ❖ Les caractéristiques essentielles du projet et objet de la vente,
- ❖ Le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetées,
- ❖ Les conditions de mise en œuvre de l'opération,
- ❖ Les délais de remise des offres,
- ❖ Les critères d'attribution, qui doivent être objectifs, précis et liés à l'objet de la consultation, fixés par ordre décroissant d'importance.



La négociation (facultative)

Possibilité de restreindre le nombre de candidats admis à négocier.

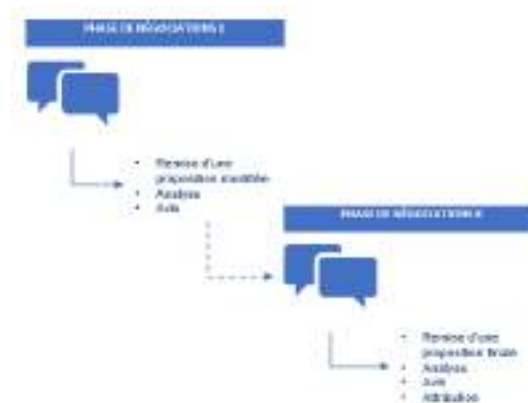
Les négociations sont menées par le représentant de la personne à l'initiative de l'appel d'offres.

La négociation ne peut pas porter sur l'objet de la concession, les critères d'attribution ou les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

Éléments de la négociation

- ❖ Durée d'exécution
- ❖ Niveau de qualité et d'exigences
- ❖ Les conditions des garanties de financements et d'engagements des parties

! Les adaptations majeures sont portées à la connaissance de l'ensemble des candidats.





Feuille de route - SECTEUR NORD

Proposition d'organisation de la suite de l'étude sur les 18 prochains mois – **Si recours à une concession d'aménagement**

M 0

Cadrer le projet

- Réaliser les études nécessaires à une bonne connaissance du terrain (20K€ à 30K€)
 - Géotechnique & hydraulique
 - Inventaire faune flore
 - Plan topographique
 - Diagnostic agricole - volontaire
- Sourcer des opérateurs immobiliers qui pourraient réaliser le projet
 - Rencontrer les opérateurs pour leur présenter les orientations / volontés de la commune
 - Leur demander de se positionner sur leur intérêt pour réaliser le projet et leurs conditions de réalisation
- Finalisation de l'OAP – rester sur une OAP souple

M +8

Valider les modalités opérationnelles du projet

- Montage opérationnel
 - Validation Cession globales des charges foncières – ou lien avec le secteur SUD?
 - Stratégie règlementaire – mutualisation avec le secteur SUD (DLE / AE / Etude agricole)
- Rédaction d'un traité de concession et du cahier des charges concessionnaires
- Consultation d'un aménageur concessionnaire

M +18

Retenir un concessionnaire

- Signature du traité de concession
 - Négociation foncière sur les cheminements publique avec le bailleur
- PUIS A REALISER PAR LE CONCESSIONNAIRE
- Procédures règlementaires et environnementales en lien avec le secteur Sud (planning, qui fait quoi)
- ⇒ Dépôt PA



6. Traduction règlementaire

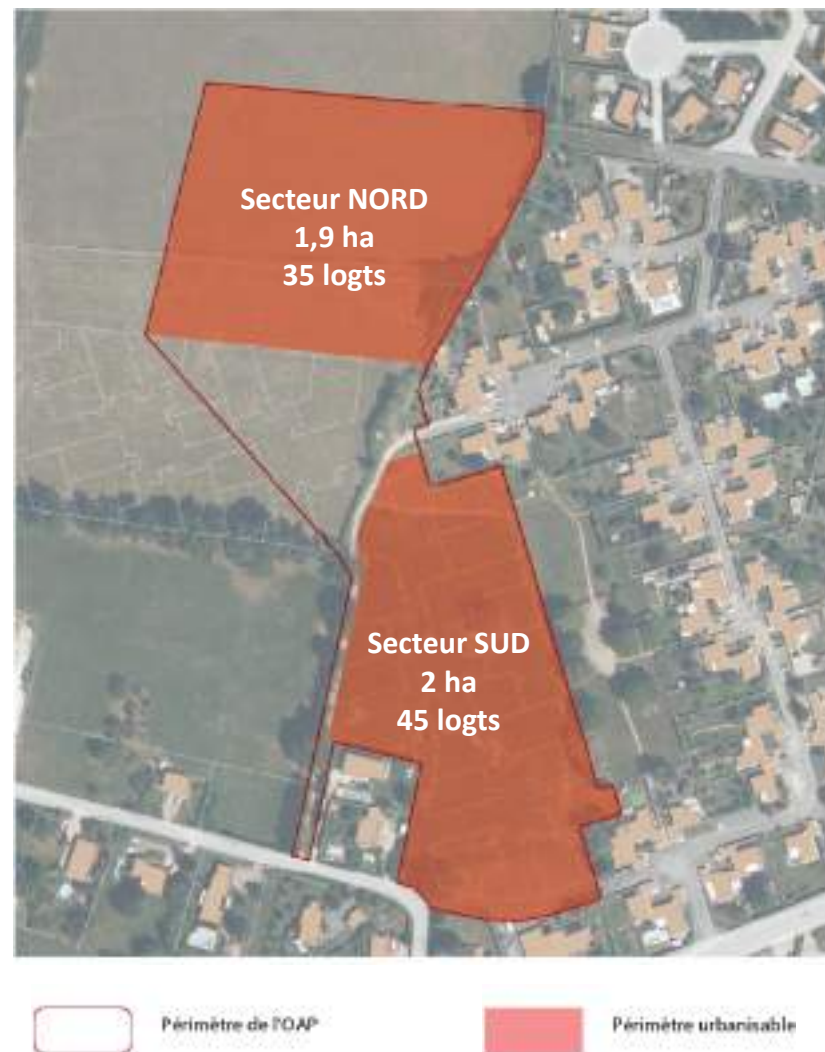
○ Traduction règlementaire en OAP

| | |
|--|----------------------------------|
| SUPERFICIE TOTALE | 4,7 ha |
| SUPERFICIE DESTINÉE A L'HABITAT | 3,9 ha* |
| NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETÉS | 80 logements environ |
| DENSITÉ MOYENNE | 20 logements / ha |
| OUVERTURE A L'URBANISATION | Court à moyen terme |
| EXTENSION / ENVELOPPE URBAINE | Extension de l'enveloppe urbaine |

* La densité est exprimée sur la base de la surface destinée à l'habitat. Cette surface intègre uniquement les secteurs urbanisables nord et sud, excluant l'espace prairial qui les sépare, ainsi que l'extrémité sud du chemin du Bois du Banc maintenu en desserte agricole.

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

- **Conforter l'enveloppe urbaine** de la commune afin de renforcer son rôle de polarité urbaine, sur un secteur proche des équipements scolaires et sportifs.
- **Répondre au besoin en logements** par une densité maîtrisée en adéquation avec les enjeux de sobriété foncière, tout en veillant à préserver une interface de qualité avec l'espace agricole
- **Diversifier le parc de logements** afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune
- **Garantir une accessibilité** au plus grand nombre avec une priorité aux familles
- **Conserver et développer des espaces de respiration**, gages du cadre de vie et de l'insertion paysagère des futures constructions, en aménageant des espaces partagés qualitatifs et arborés.



* Le périmètre de l'OAP a été adapté dans sa forme sur le secteur nord afin de répondre aux demandes des PPA (Chambre d'Agriculture notamment), avant arrêt du PLU. La surface urbanisable est toutefois restée identique.



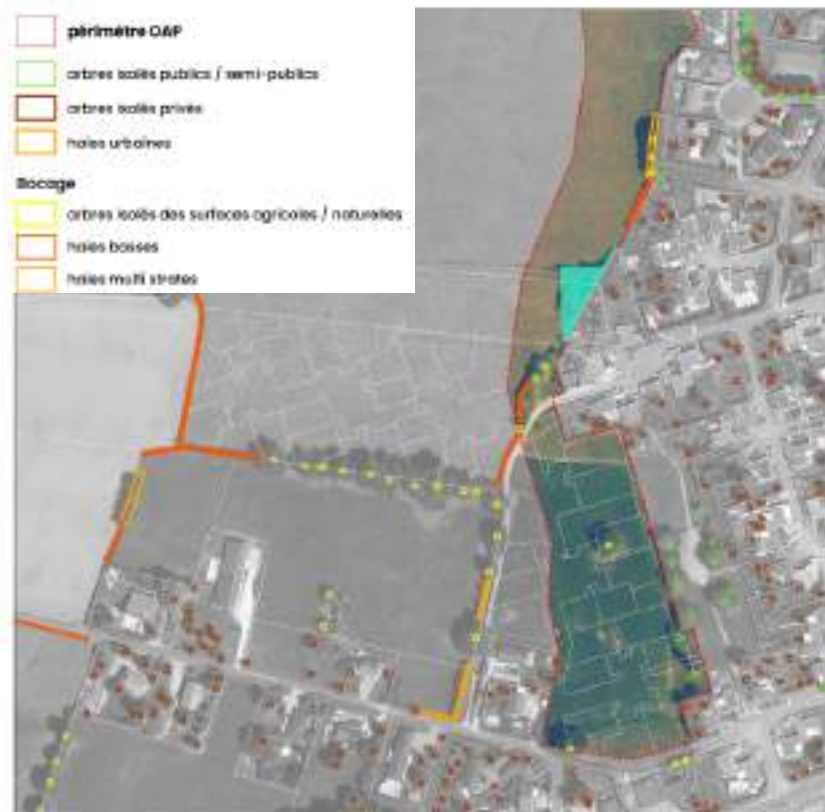
Traduction réglementaire en OAP

- Mise en cohérence de l'OAP sectorielle avec l'OAP Adaptation et TVB (Bioinsight)

| SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | Enjeu faible | Enjeu moyen | Enjeu fort |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|--|
| Trame Verte et Bleue | | Préserver les fossés existants | Conserver les haies et les arbres isolés |
| Paysage et patrimoine | | Conserver des vues vers l'espace agricole Ménager des espaces tampons végétalisés avec le bâti existant | Maintenir et valoriser les arbres structurants Valoriser l'espace agricole entre les deux secteurs urbanisables |
| Risques et nuisances | | Poste électrique | |
| Gestion de l'eau | Raccordements présents en limite | | |

OAP SECTORIELLES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

OAP N°5 : GRAND SILLON



○ Traduction réglementaire en OAP



PRINCIPES DE L'ORIENTATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur préférentiel pour du logement groupé (R+1)
-  Secteur préférentiel pour du logement individuel / individuel groupé (R+1)
-  Principe de recul planté
-  Intégrer l'écoulement des eaux pluviales dans les aménagements
-  Fossé à préserver
-  Boisement à conserver
-  Espace perméable et végétalisé à créer
-  Secteur préférentiel pour du stationnement paysager et perméable
-  Espace agricole à conserver
-  Arbres isolés protégés au règlement (L113-30, 151-8 et R151-43 4°CUI)
-  Haies urbaines protégées au règlement (L151-23 et R151-43 5°CUI)
-  Haies basses protégées au règlement (L113-30, 151-8 et R151-43 4°CUI)
-  Principe d'accès et de voie de desserte principale
-  Principes de cheminements piétons (emplacement indicatif)
-  Bâti existant

