



DIAGNOSTIC FONCIER EPF OCCITANIE

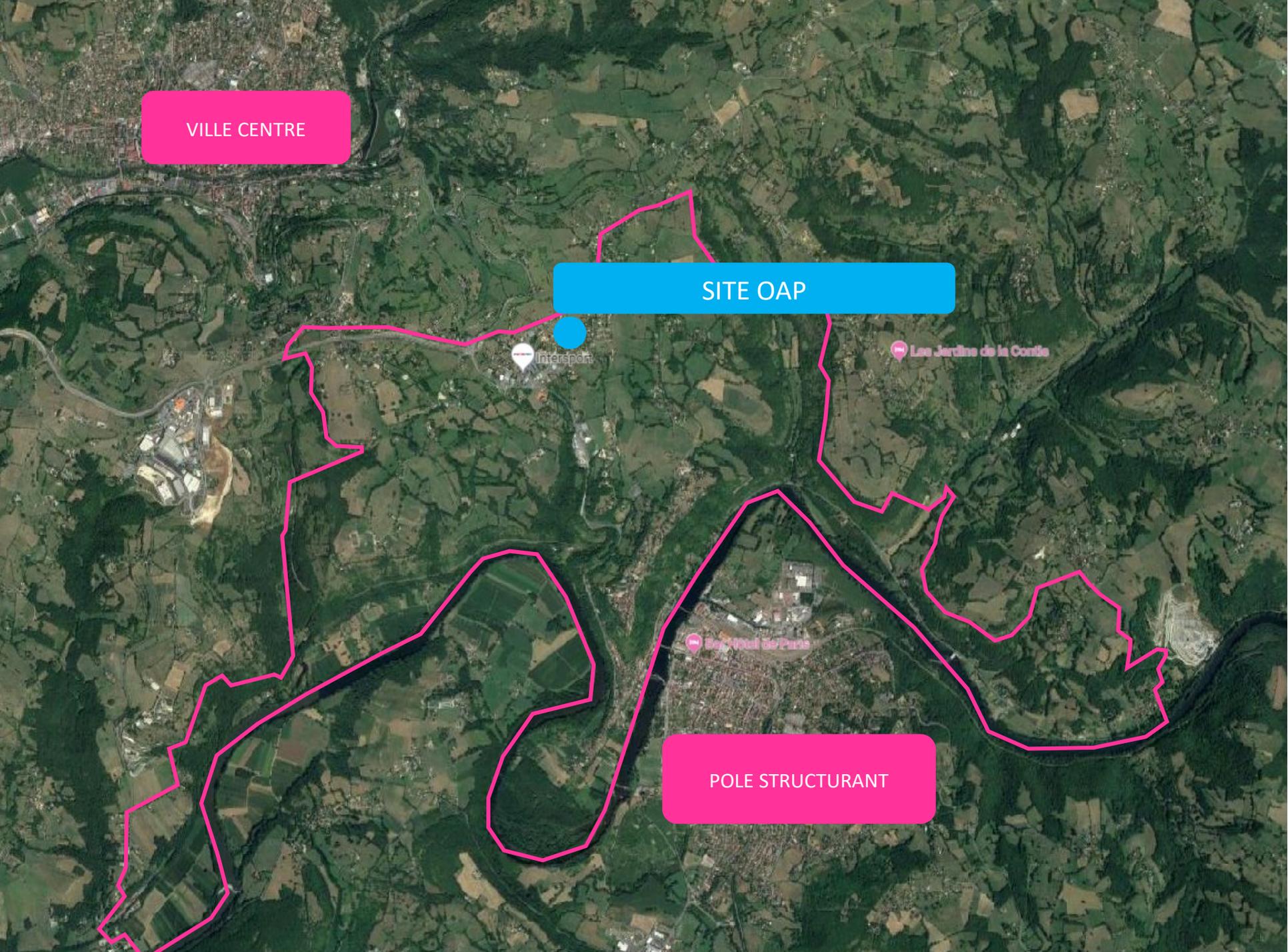
Etude de faisabilité d'une OAP dans le
cadre d'un PLU en révision

Contexte

VILLE CENTRE

SITE OAP

POLE STRUCTURANT



PROJET DE ZONAGE PLU (révision en cours)

DOCUMENT DE TRAVAIL 03/10/2018

ZONE

- Zone urbanisée : Habitat (Ua, Ub et Uc)
- Zone urbanisée : Activité (Ue)
- Zone à urbaniser : Habitat (1AU)
- Zone à urbaniser : Activité (1AUe)
- Mixte
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle (N)

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

- ★ 07- Éléments de paysage

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- 18 - Orientations d'aménagement



Projet d'OAP

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

PROGRAMMATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie à créer
-  Liaison douce à créer
-  Accompagnement paysager
-  Espace public à aménager
-  Orientation du faitage principal

DENSITÉ :

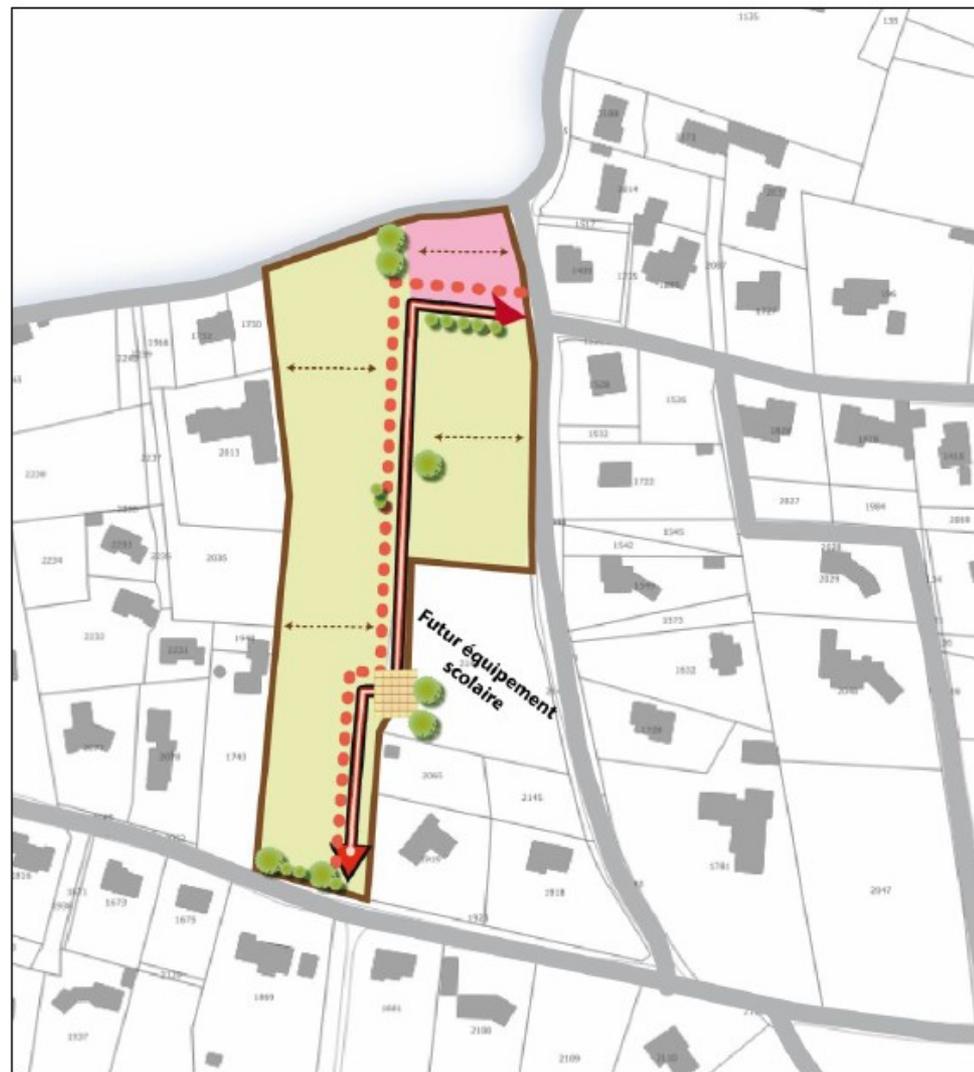
-  8 à 10 logements / ha de type lots libres
-  15 à 20 logements/ ha type individuel continu et/ou collectif

OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- Surface aménagée : 1.75 ha
- Nombre de logements attendus : 12 à 15 lots libres logements + 3 à 5 logements collectifs ou individuel continu soit 15 à 20 logements attendus
- Mixité sociale : 4 logements sociaux minimum

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- Une opération d'aménagement d'ensemble



Etude pré-opérationnelle dans la perspective de définir le niveau de la **charge foncière admissible**, en cohérence avec l'analyse des marchés immobiliers

Description du bien et **analyse de la propriété**

Evaluation de l'opportunité d'intervention et des conditions de mobilisation (atout/faiblesse)

Estimation de la capacité d'accueil (densité de voisinage, règles d'urbanisme, hypothèses de densification)

Appréciation du **coût d'acquisition foncière** (références de marché) ; le **scénario**, le principe d'aménagement sous forme d'**esquisse**, **coûts** (dépenses/recettes).

Structure foncière

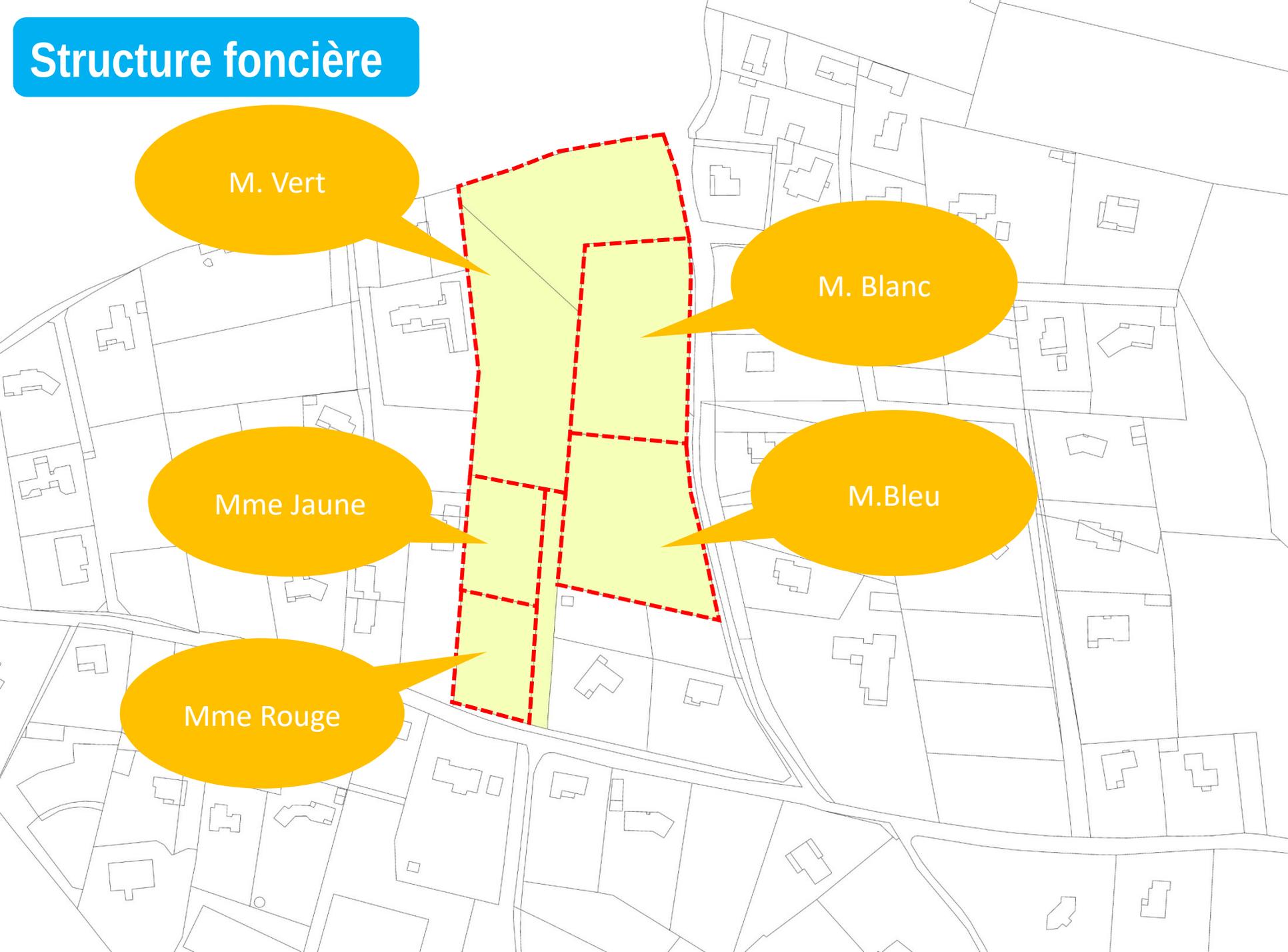
M. Vert

M. Blanc

Mme Jaune

M. Bleu

Mme Rouge

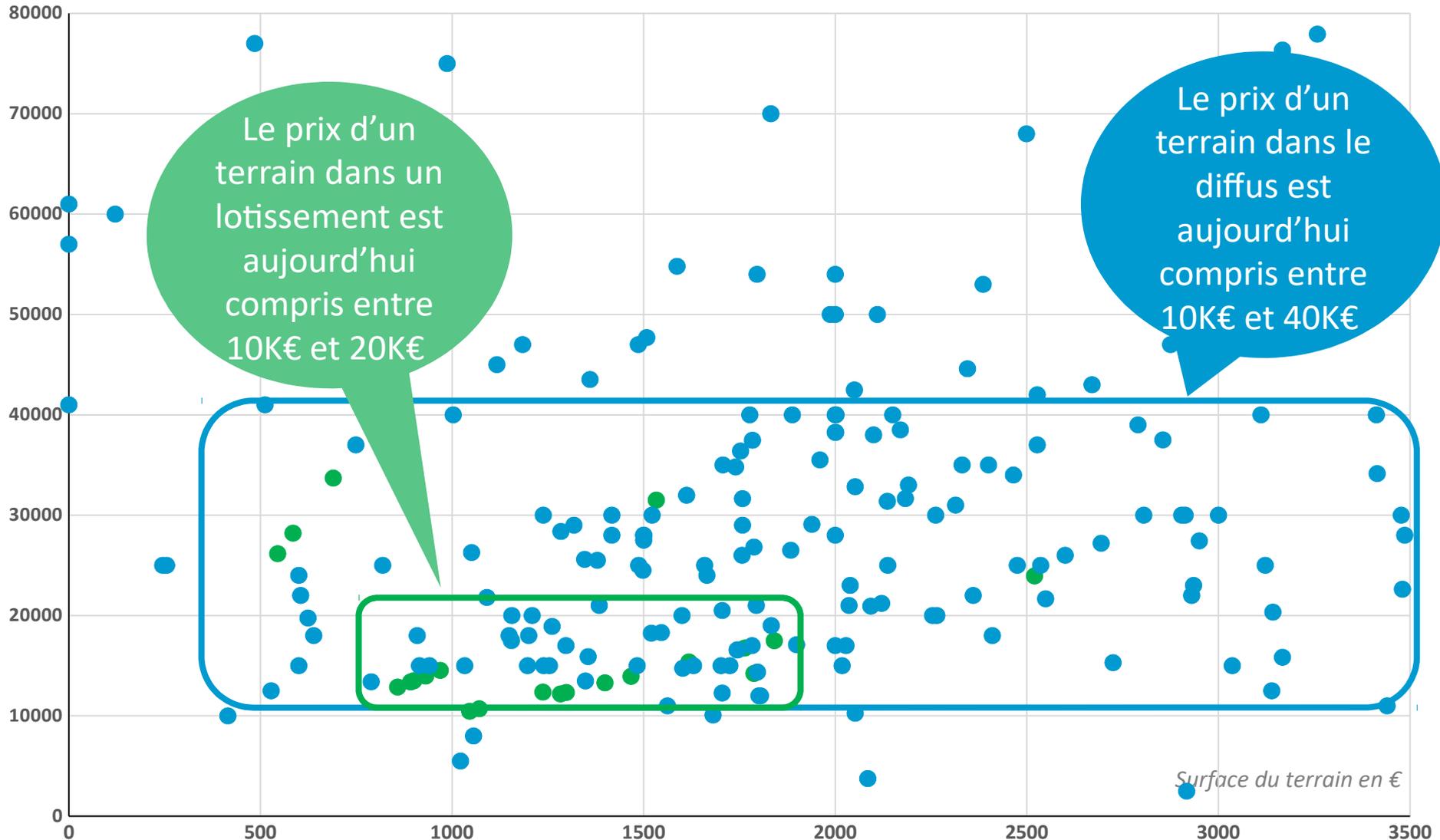


Une offre de terrains à bâtir en **diffus** beaucoup plus complète qu'en **lotissement**, des prix qui dépendent d'autres facteurs que celui de la surface

Source : DVF – MAJIC III 2012 - 2017

Prix du terrain en €

Echantillon des terrains à bâtir vendus entre 2012 et 2017





- Vues
- Orientation (façade principale au sud)
- Proximité de la ville Centre - (5km / 9 min)
- Proche du centre commercial



- Dénivelé
- Plusieurs propriétaires
- Prix de vente du terrain à bâtir faible

Règlement PLU ZONE 1AU (extraits)

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

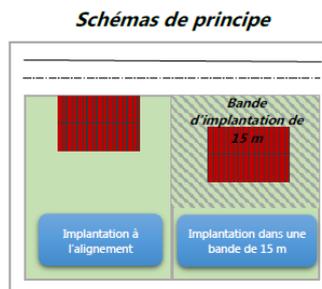
→ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :

⇒ SECTEUR 1AU :

Toute construction nouvelle doit être implantée conformément aux dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En l'absence de disposition dans les OAP, la façade principale des constructions devra être implantée :

- soit en limite d'emprise,
- soit avec un recul de 15 mètres maximum.



→ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

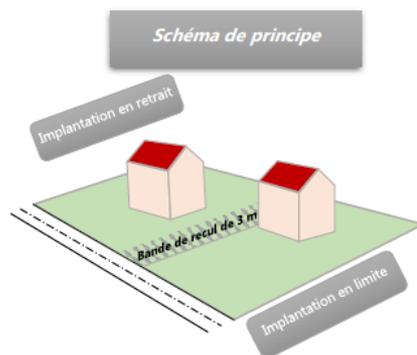
⇒ Secteur 1AU :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines : non réglementé.

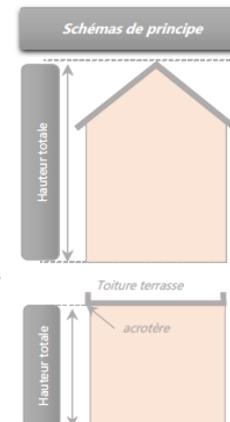
$$L \geq H/2 \text{ minimum } 3 \text{ m}$$



B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



⇒ SECTEUR 1AU :

La hauteur totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres.

R+3

La hauteur totale pourra être portée à 13 mètres dans le cas d'une pente de terrain avant travaux de la construction supérieure à 20 %.

B.1.c Emprise au sol et densité

La densité des opérations d'ensemble devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

Sur chaque unité foncière privative, au moins 30 % des espaces libres devront être traités en espace de pleine terre.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par de même type.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

Sans objet.

B.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

Sans objet.

B.4 Stationnement

⇒ TOUS LES SECTEURS :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

⇒ SECTEUR IAU :

2 places de stationnement pour véhicules motorisés devront être prévues par logement.

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voiries et accès à créer respecteront les caractéristiques définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

C.1.a Accès :

⇒ TOUS LES SECTEURS

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

⇒ TOUS LES SECTEURS

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un dispositif de rétention à la parcelle dont le volume est calculé de la façon suivante :

Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en oeuvre
Inférieure à 1 500 m ²	2 litres/seconde	2 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	2 litres/seconde	2,3 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 litres/seconde/ha	Étude spécifique dossier « loi sur l'eau »

Etude spécifique dossier « loi sur l'eau »

+ PPRI : site non impacté

BILAN

Types de produits et coût

lots à 15k€

lot < 700m²

lots à 25K€

700m² < lot < 1200m²

lots à 35K€

1200m² < lot

Coût d'aménagement

et frais annexes :

- Prix viabilisation (4500 €/lot)
- Prix linéaire de VRD + réseaux (600€/ml)
- Prix bornage (800€/lot)
- Permis d'aménager et MOE VRD paysage (10%)
- Coût de commercialisation (1000€/lot)
- Frais financier (5%) + imprévus (3%)

Scénario 1

Scénario

adapté à la structure foncière

Création de 17 lots adaptés à la structure foncière existante.

+

Un foncier de 4500m² pour la futur école

Création de stationnements visiteurs en partie haute

Foncier conservé pour la future école

Un arrêt minute ainsi qu'un parvis devront être trouvés pour l'école sur le chemin de « Sanières »

Création d'une voie de bouclage

Création de deux bassins de rétention en partie basse du site (dont un à prévoir sur le foncier de la future école)

Combien doit-on acheter les terrains pour pouvoir réaliser le projet avec l'intégration dans le bilan du foncier pour la future école ?

Scénario création de **17 lots à bâtir** entre 15k€ et 35k€

5 lots à 15k€
lot < 700m² + 9 lots à 25K€
700m² < lot < 1200m² + 3 lots à 35K€
1200m² < lot

75K€ TTC + 225k€ TTC + 105k€ TTC

=

337k€ HT de recettes

-

Coût d'aménagement et frais annexes pour 17 lots :
311K€

Combien doit-on acheter les terrains pour pouvoir réaliser le projet avec une parcelle conservée pour la future école ?

Scénario portage par la commune

Recettes

337K€



Coût aménagement

317K€

=

Les terrains doivent être achetés maximum

26K€ pour $\approx 17500\text{m}^2$

Soit max

1,5 €/m²

Scénario 2

Scénario

adapté à la structure foncière

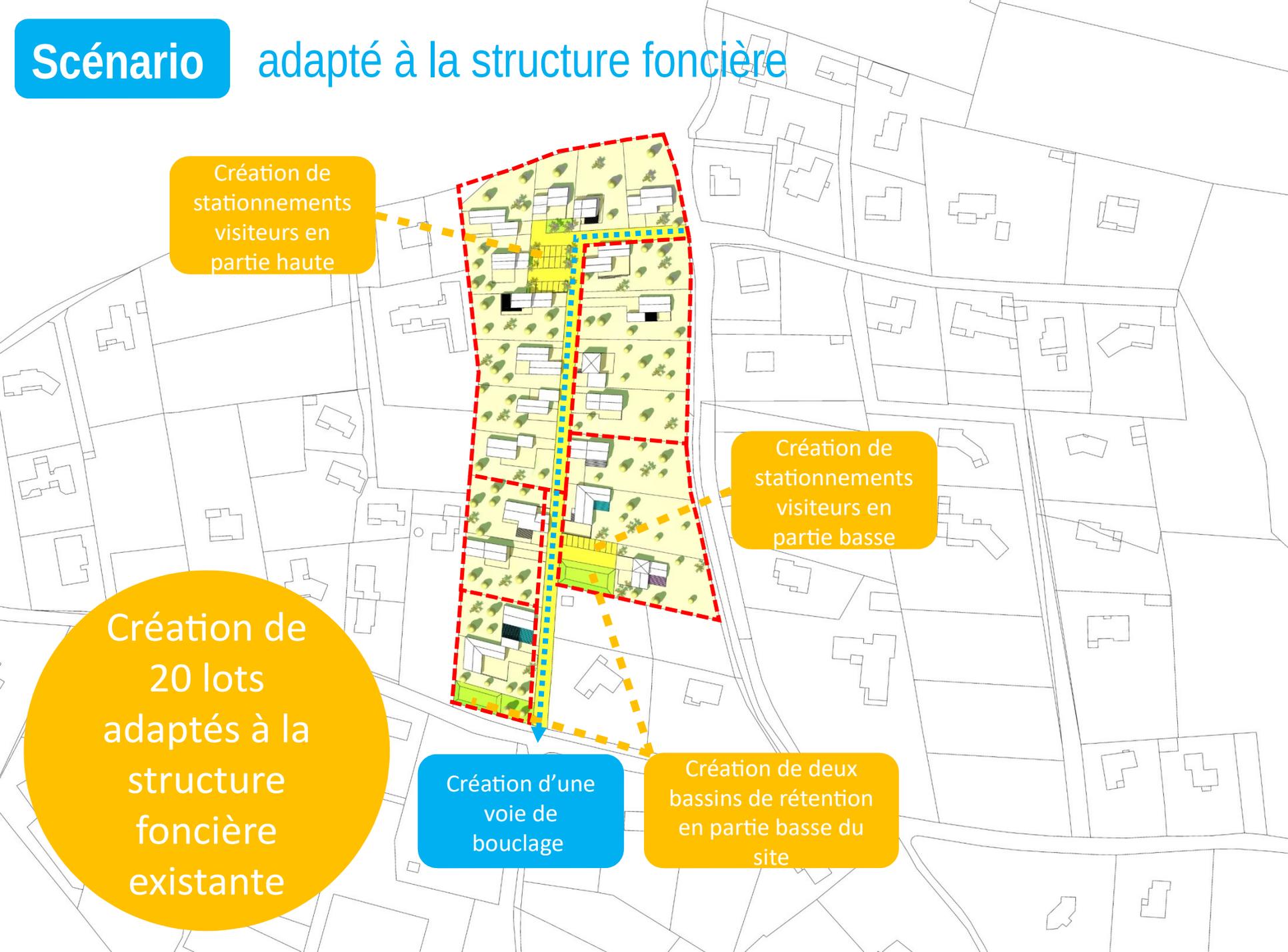
Création de
stationnements
visiteurs en
partie haute

Création de
stationnements
visiteurs en
partie basse

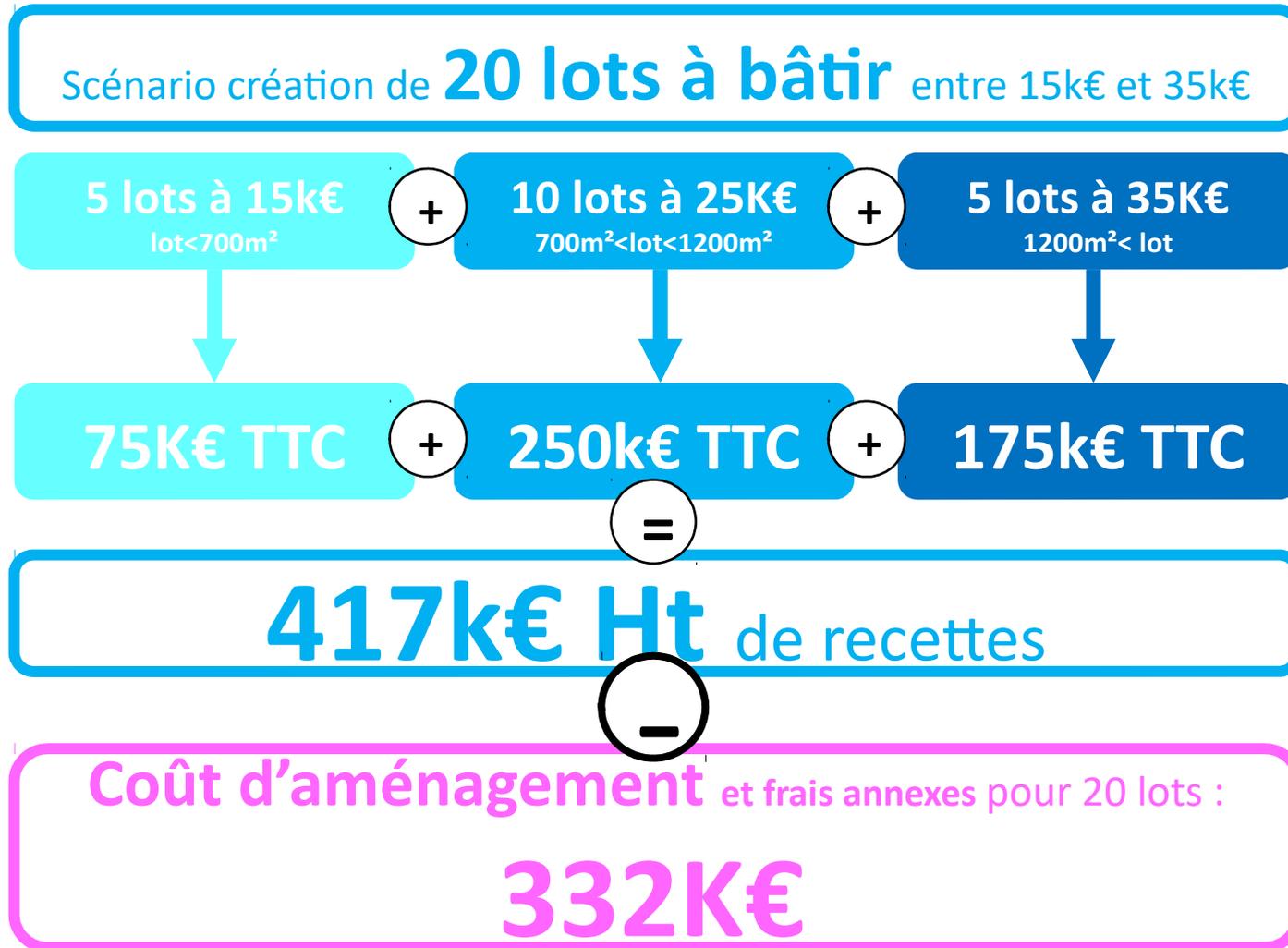
Création de
20 lots
adaptés à la
structure
foncière
existante

Création d'une
voie de
bouclage

Création de deux
bassins de rétention
en partie basse du
site



Combien doit-on acheter les terrains pour pouvoir réaliser le projet ?



Combien doit-on acheter les terrains pour pouvoir réaliser le projet ?

Scénario portage par la **commune**

Recettes

417K€



Coût aménagement

332K€

=

Les terrains doivent être achetés maximum

84K€ pour $\approx 22000\text{m}^2$

Soit max

3,8€/m²

Scénario 3

Bimby, compatible avec l'OAP

Scénario

Bimby, adapté à la structure foncière et à l'OAP

Foncier conservé pour la future école

Un arrêt minute ainsi qu'un parvis devront être trouvés pour l'école sur la rue créée

Création de lots libres non viabilisés dynamisés grâce à un accompagnement

Création de 13 lots adaptés à la structure foncière existante en BIMBY

Création d'une voie de bouclage

Lots peuvent être vendus 20€/m²

Coût d'aménagement voirie:

104K€



Coût accompagnement Bimby:

6,5K€ (500€/lot)



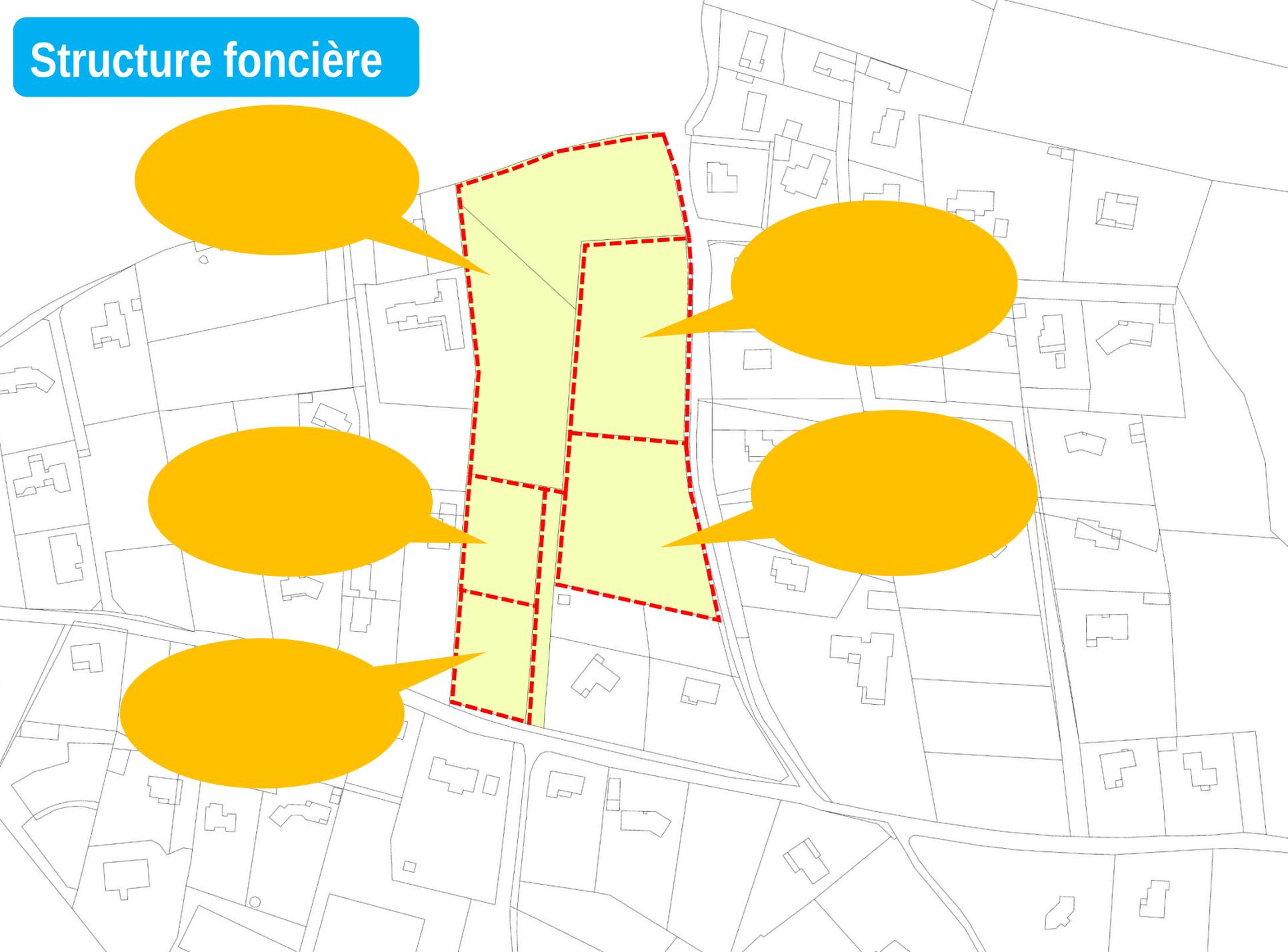
Achat foncier école:

5700 m²

Scénario 4

Bimby, non compatible avec l'OAP

Structure foncière



Scénario

Bimby, adapté à la structure foncière

Foncier conservé pour la future école

Un arrêt minute ainsi qu'un parvis devront être trouvés pour l'école sur la rue créée

Création de lots libres non viabilisés dynamisés grâce à un accompagnement

Création de 12 lots adaptés à la structure foncière existante en BIMBY

Lots peuvent être vendus 20€/m²

~~Coût d'aménagement voirie:~~



Coût accompagnement Bimby:

6K€ (500€/lot)



Achat foncier école:

6700 m²