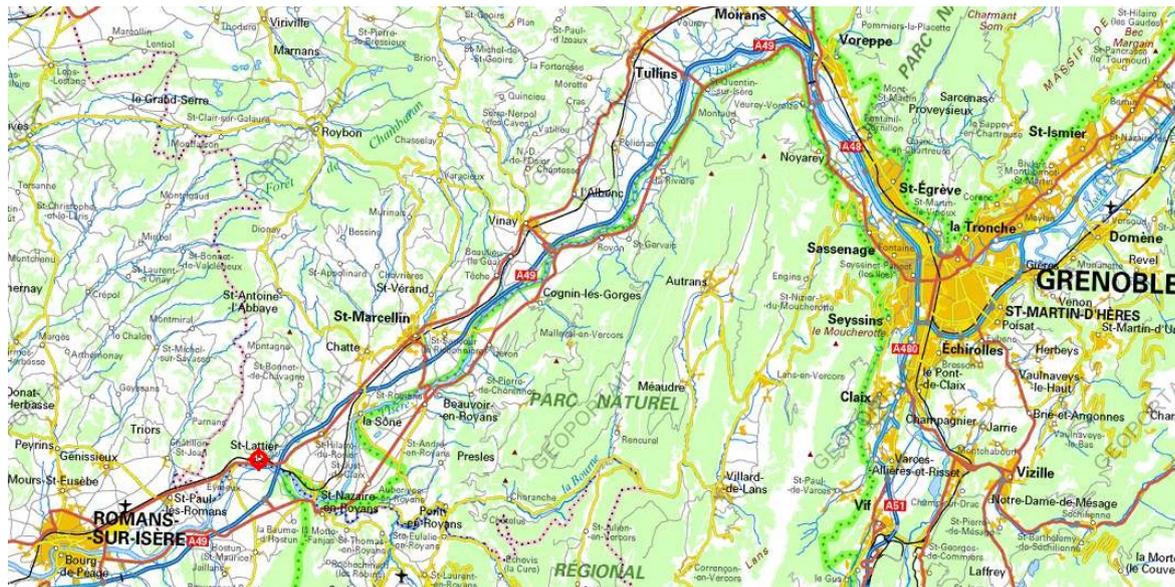
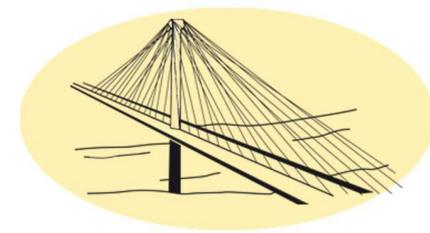


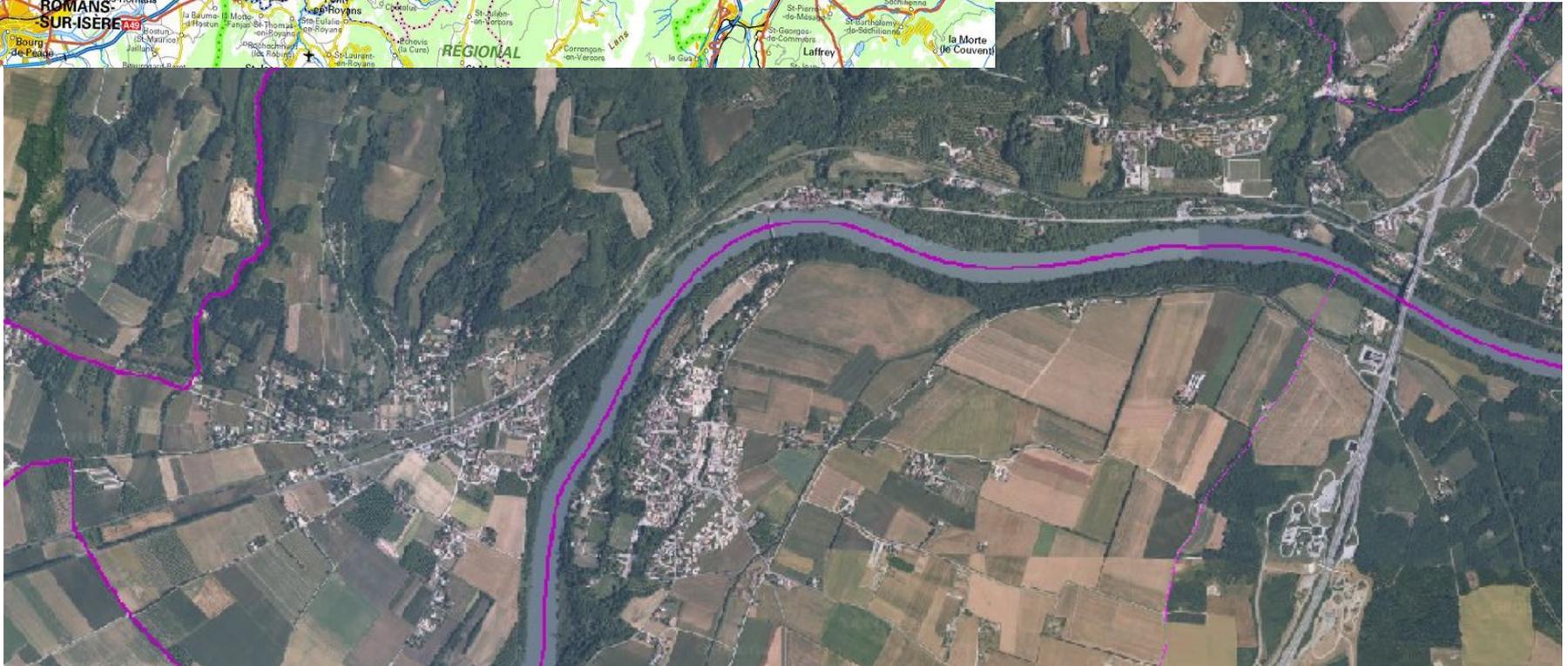
SAINT LATTIER – La Baudière Aménagement d'un éco-hameau

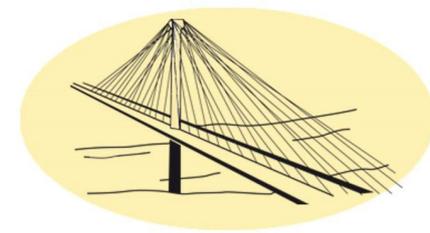


***Atelier régional ÉcoQuartier
Grenoble le 19 décembre 2013***



- **1350 habitants**
- **École**
- **Commerces, restaurants**
- **Gare SNCF à 8 km**





Éléments de contexte

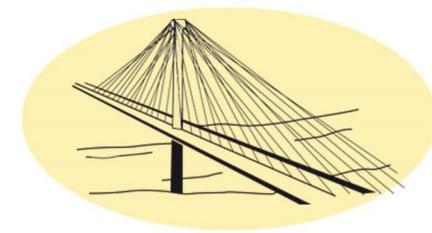
Révision simplifiée du POS en 2009 (cabinet Eo)



**Des équipements publics
en emplacements réservés
au bénéfice de la commune**

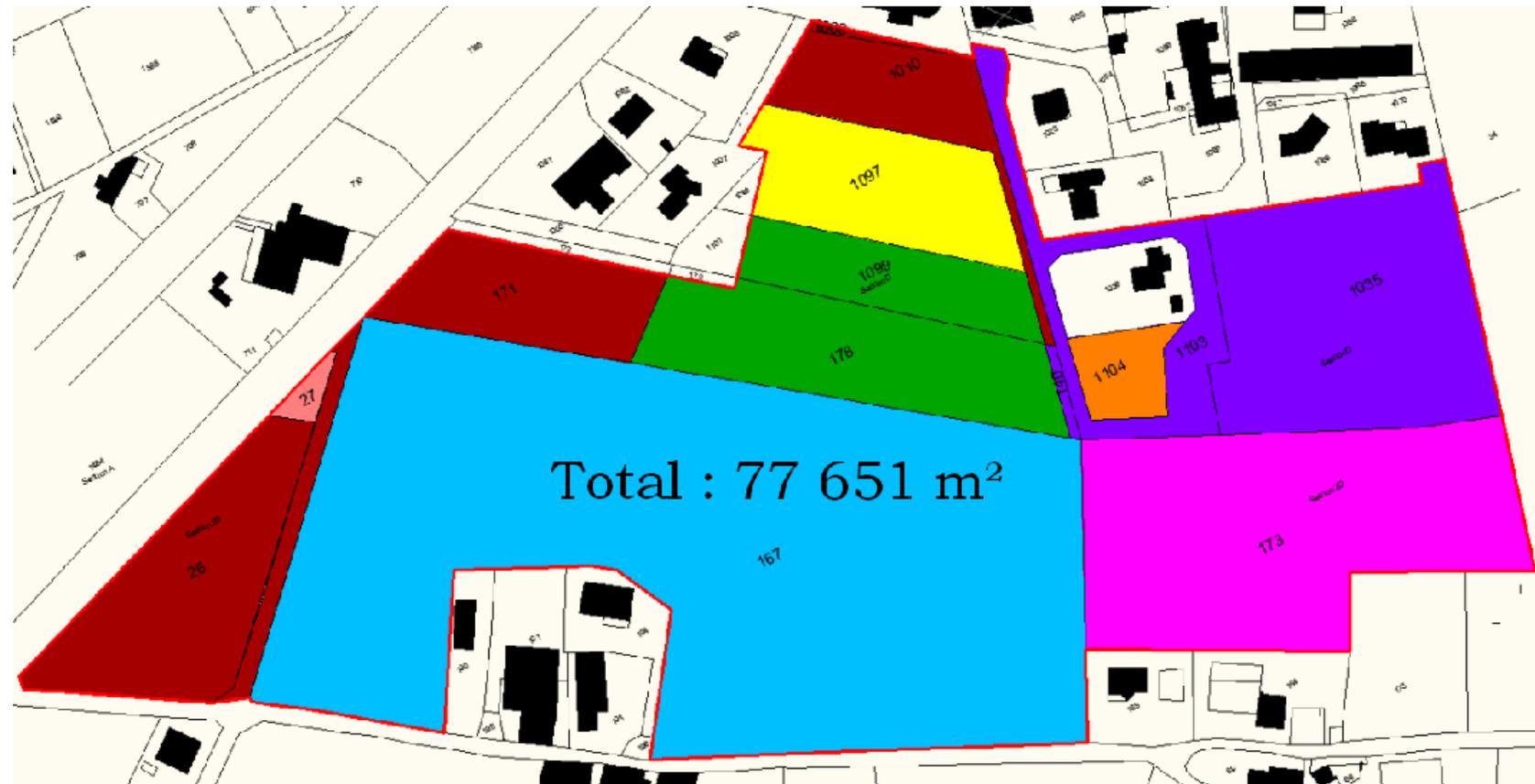
**8 hectares x COS 0,30
= 200 à 240 logements**



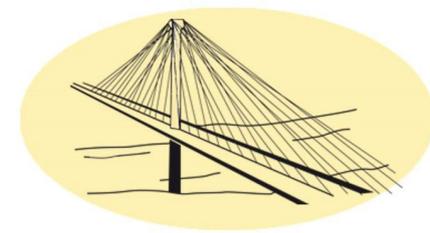


Éléments de contexte

Un foncier non maîtrisé

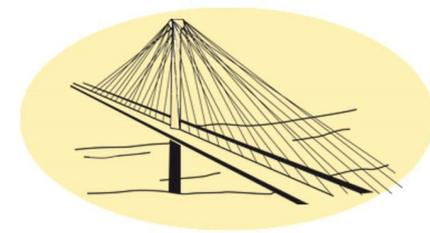


 Commune
11 222 m²



Les enjeux

- **Éviter l'urbanisation « au coup par coup », susceptible de générer des formes urbaines non souhaitées,**
- **Mettre en place des outils de financement pour la réalisation des équipements publics,**
- **Maîtriser le phasage de l'opération dans le temps,**
- **Mettre en œuvre les principes d'un « éco-hameau ».**



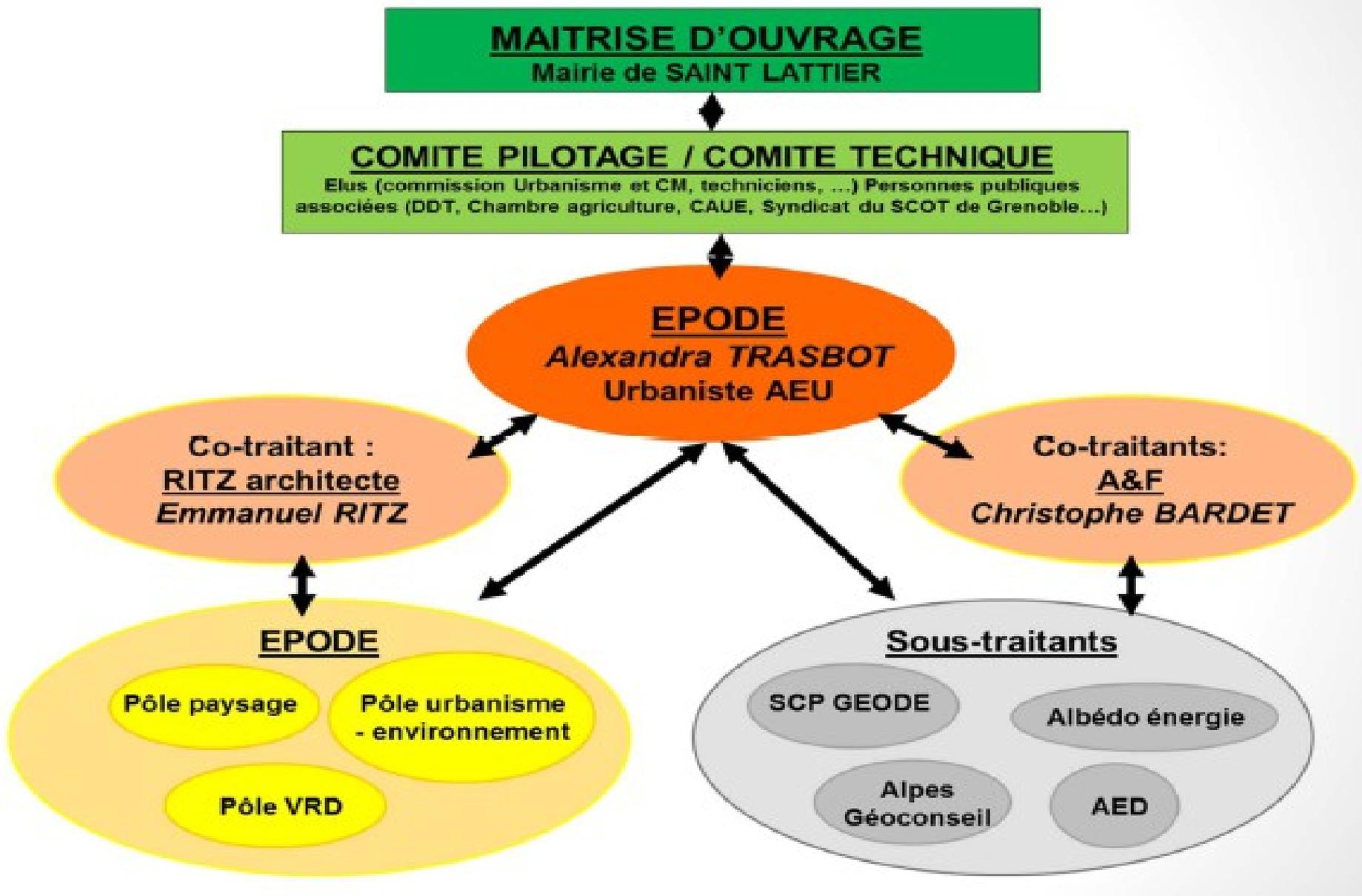
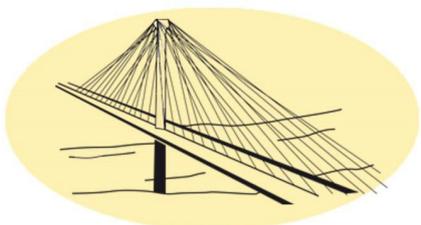
Les objectifs de l'étude amont

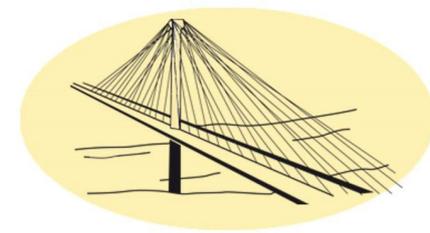
Proposer des solutions d'aménagement intégrant :

- **Une gestion économe des surfaces,**
- **une mixité sociale intergénérationnelle,**
- **une maîtrise des coûts de réalisation de l'opération d'aménagement,**
- **la performance énergétique des bâtiments et le recours aux énergies renouvelables,**
- **la gestion des déchets et le traitement des eaux pluviales.**

Permettre de :

- **guider les futurs constructeurs dans leur démarche de construction pour des écoprojets,**
- **favoriser les modes doux de déplacements et surtout imaginer la place de l'automobile dans le cadre de ce nouveau quartier.**

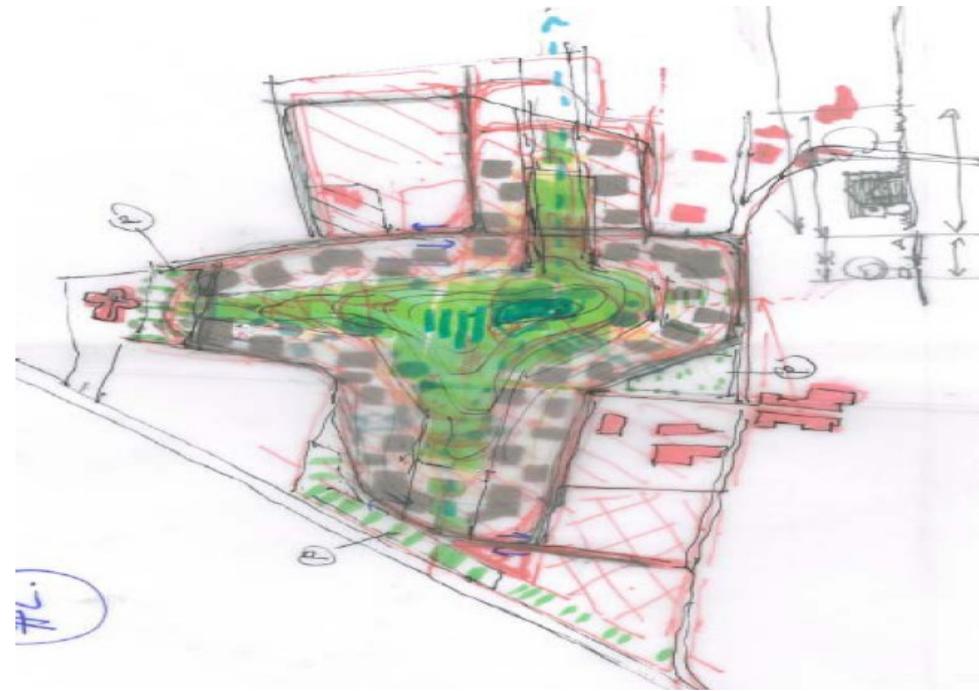


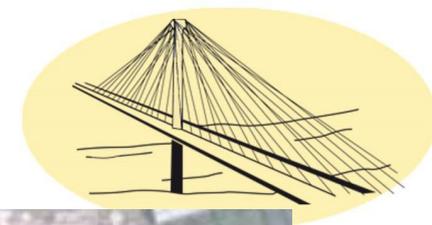


Les phases d'étude

***Le projet de 2009 est remis en question par le biais de l'AEU
(Approche Environnementale de l'Urbanisme)***

- Aménagement d'un espace public «rural» porteur du vivre ensemble***
- Aménagement d'un espace ample et fluide***
- Aménagement d'un espace de repos préservé du bruit (pas d'aménagement urbain, éloigné de la RD)***
- Traitement simple rappelant le caractère agricole des pâtures = «pré public »***
- Aménagement d'un espace de divagation : aucun cheminement tracé durablement***



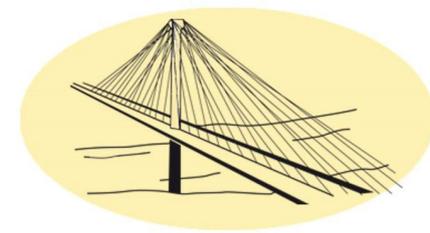


1^{er} Plan de composition

Organisation d'une frange de logement structurée et structurante entre la voirie et « l'espace de vie »

- 16 logements collectifs de 70m² SHON
- 24 logements petits collectifs de 90m²
- 16 logements intermédiaires de 100m²
- 26 logements jumelés de 110 m²
- 16 logements de 200 m²
- Soit environ 98 logements et 11 000 m² SHON (sans DAT)
- + « zone d'activité » 2 espaces activités avec logements

Epode
E. Ritz

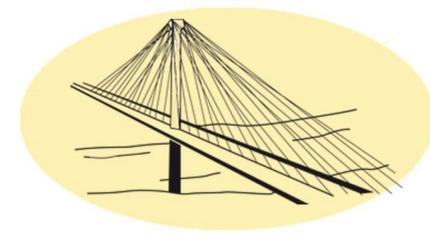


Évolution progressive du projet

Malgré une réduction de l'espace public, la majorité des constructions ont un accès direct au pré central.

Nombreux échanges entre la commune et les propriétaires pour justifier d'un projet raisonnable au regard de l'éco-hameau souhaité et d'une faisabilité financière pour les propriétaires.





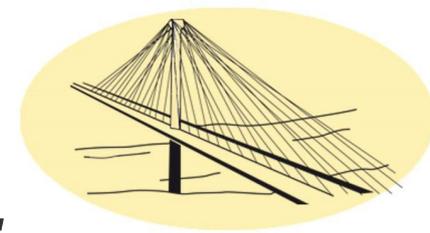
Le financement des équipements publics

Un outil de financement des travaux de viabilisation :

La convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Et constitution d'une Association foncière urbaine libre (AFUL)

+ Taxe d'aménagement majorée (20%)



AFUL et Cahier des prescriptions architecturales : Allier tradition et modernité

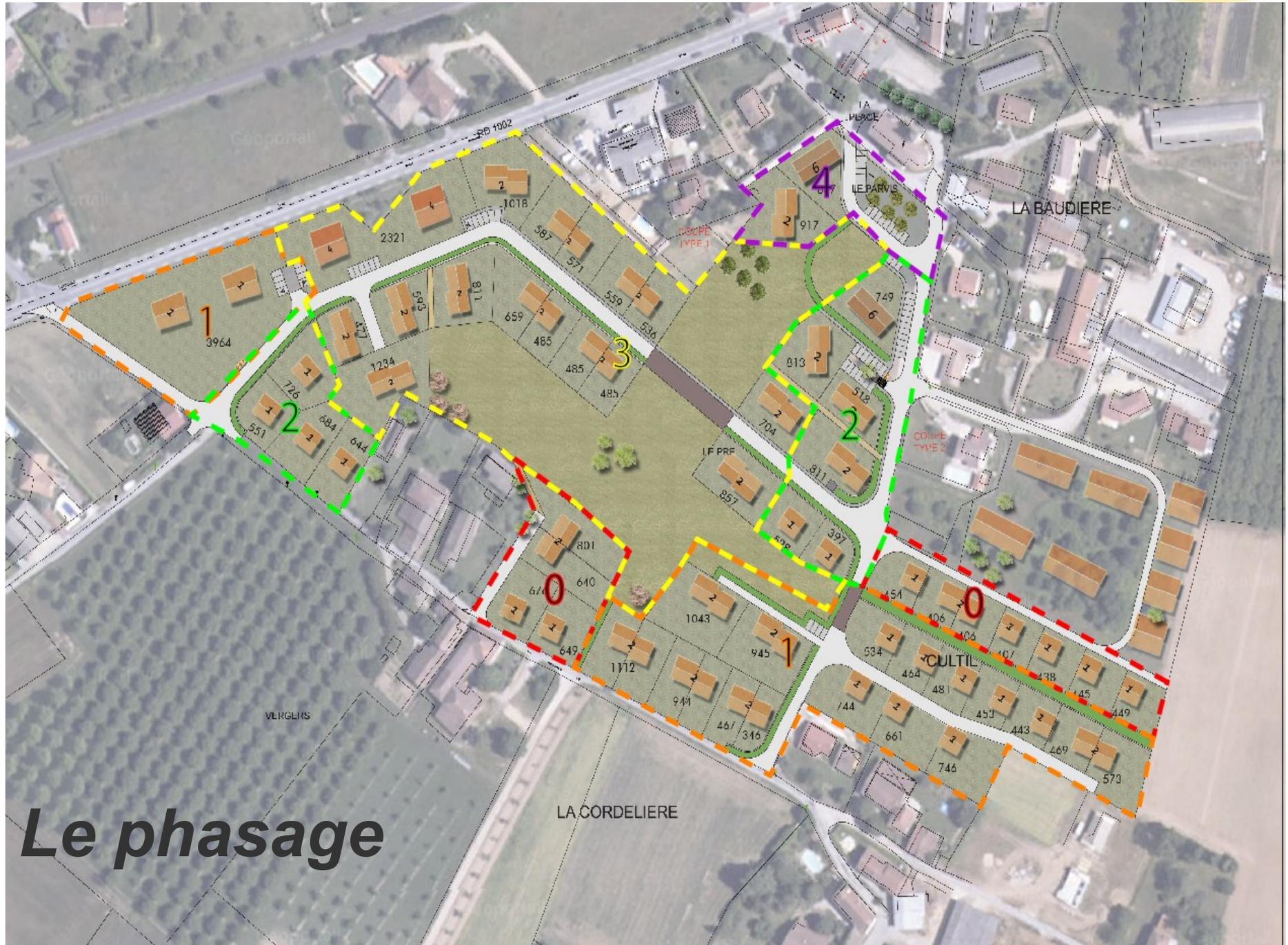
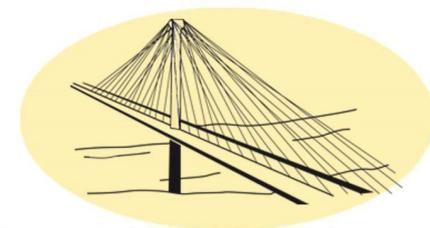
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : HABITAT INDIVIDUEL

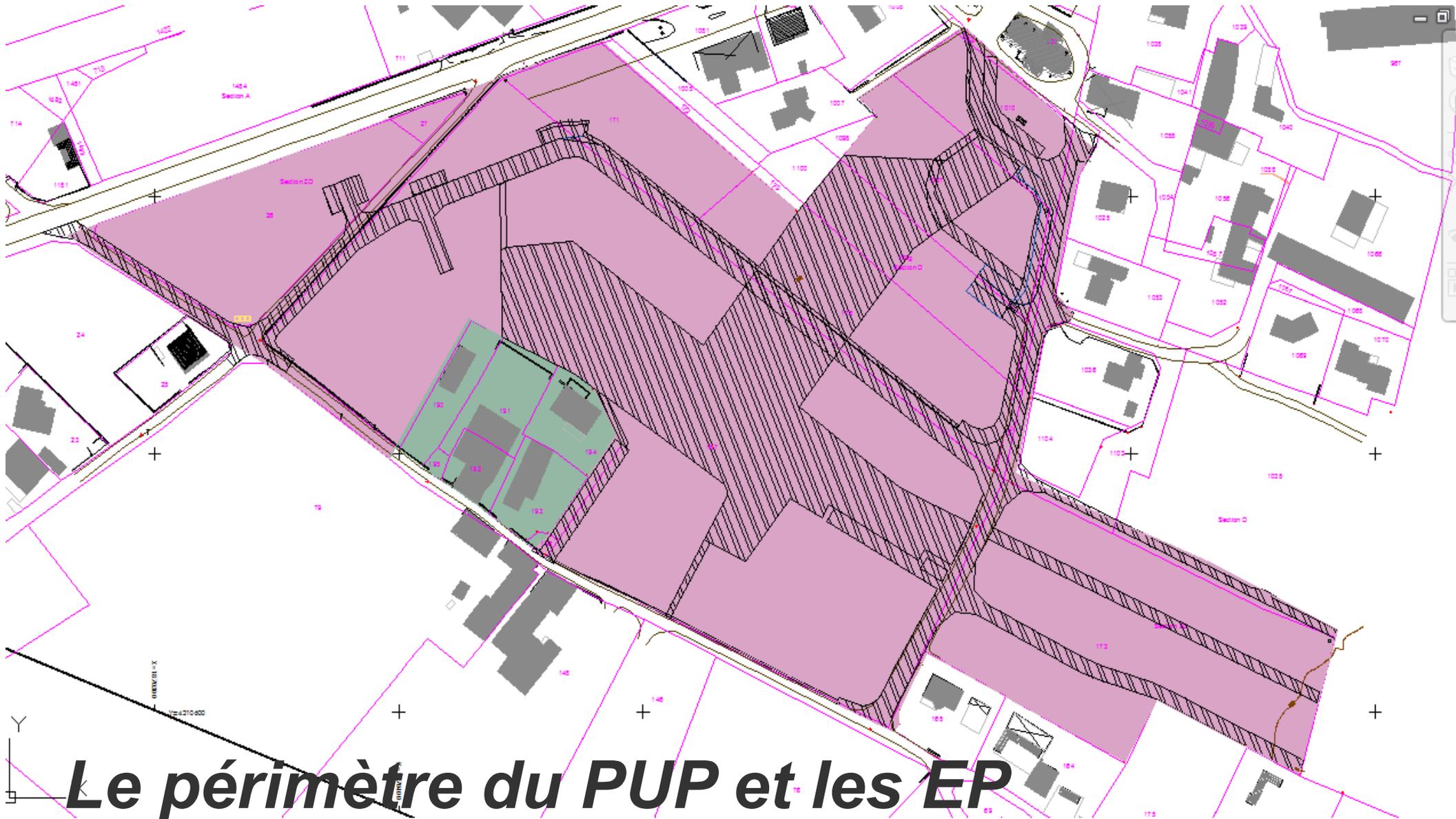
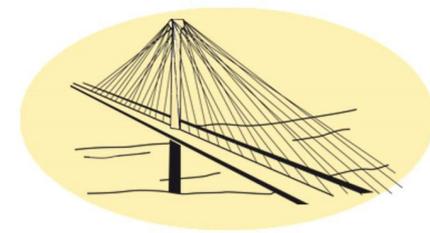


ST LATTIER
CAHIER DES CHANGES DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
CARTON DE PRINCIPE

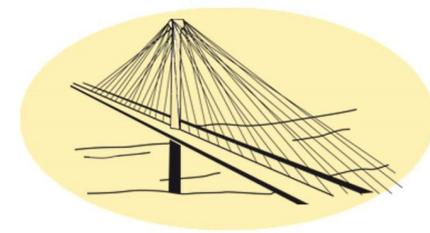
DEC. 2012

BITZ ARCHITECTE



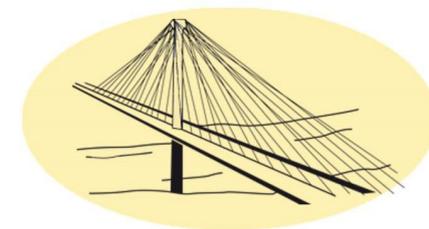


Le périmètre du PUP et les EP



Les caractéristiques du PUP

- Convention de PUP avec les propriétaires membres de l'AFUL.
- La commune est également propriétaire de terrain.
- Le secteur concerné par le projet fait l'objet d'une modification du POS qui a reçu un avis favorable du Commissaire Enquêteur
- Signature du PUP avant approbation de la modification du POS.
- Acquisition des terrains nécessaires aux EP par dations.
- Travaux de réalisation des équipements, sous maîtrise d'ouvrage communale, en 5 phases terminés au plus tard le **31 décembre 2020**.
- Les propriétaires sont seuls redevables des participations au titre du PUP et n'ont pas la possibilité de se faire remplacer.



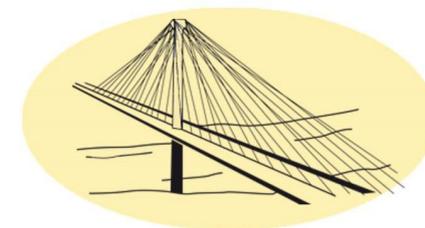
Principe de proportionnalité

Montant des travaux	2 027 398,50€ HT
Participation perçue par un autre PUP	190 951,00 € HT
Part collectivité de Saint Lattier	474 789,50 € HT
Montant restant à la charge des propriétaires	1 361 658,00 € HT

La répartition du coût des équipements publics mis à la charge des propriétaires au titre de la convention de

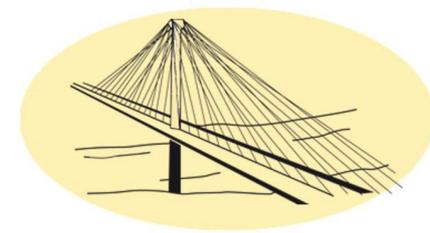


PROGRAMME des EQUIPEMENTS pris en compte				A LA CHARGE PUP		A LA CHARGE DE LA COMMUNE		
Poste de dépense				Coût H.T.	%	Montant HT	%	Montant HT
1 - Equipements d'infrastructure à créer								
1.1 -Travaux de voirie								
<u>Travaux de voirie</u>								
Finalisation de la voie nouvelle				445 888,00 €	60%	267 532,80 €	40%	178 355,20 €
Création d'une voie de desserte ER16								
Aménagement de la voie communale VC6								
Reprise de la voie communale VC8								
Création d'une voie de desserte de lots								
Création de trottoirs associés aux voiries								
<u>Cheminement</u>								
Aménagement de cheminements piétons d'une largeur de 1,40m				8 134,00 €	60%	4 880,40 €	40%	3 253,60 €
<u>Stationnements</u>								
Création de stationnement commun gravillonné				28 865,50 €	85%	24 535,68 €	15%	4 329,83 €
<u>Maçonnerie</u>								
Démolition de mur et maçonnerie				9 034,00 €	100%	9 034,00 €	0%	0,00 €
<u>Signalisation</u>								
Signalisation				9 974,00 €	85%	8 477,90 €	15%	1 496,10 €
Maîtrise d'œuvre 5,5% 501 896 €				27 604,3 €	60%	16 562,55 €	40%	11 041,70 €
Acquisition foncière 15 € 8462m²				126 930,00 €	60%	76 158,00 €	40%	50 772,00 €
<i>Total 1.1</i>				656 429,75 €		407 181,33 €		249 248,43 €
1.2 -Travaux d'équipement								
Extension du réseau d'éclairage 1670 ml				157 622,00 €	80%	126 097,60 €	20%	31 524,40 €
Extension du réseau télécom 1600 ml				73 698,00 €	80%	58 958,40 €	20%	14 739,60 €
Extension du réseau d'eau potable comprenant la réalisation des tranchées et les canalisations de diamètre 100mm sur 775 ml et 125mm sur 120ml.				158 025,00 €	80%	126 420,00 €	20%	31 605,00 €
Extension du réseau EDF basse tension depuis le transformateur de l'église suivant l'étude menée par ERDF.				225 000,00 €	80%	180 000,00 €	20%	45 000,00 €
Système d'assainissement et busage pour les traversées de voiries				136 027,00 €	80%	108 821,60 €	20%	27 205,40 €
Mise en place de 8 conteneurs semi-enterrés pour la collecte des ordures ménagères et le tri sélectif répartis en deux points de collecte				29 784,00 €	80%	23 827,20 €	20%	5 956,80 €
Gestion des eaux pluviales : noues paysagères enherbées sur 480ml, puits d'infiltration (31 unités)				102 483,00 €	70%	71 738,10 €	30%	30 744,90 €
Maîtrise d'œuvre 5,5% 882 639 €				48 545,1 €	80%	38 836,12 €	20%	9 709,03 €
<i>Total 1.2</i>				931 184,15 €		734 699,02 €		196 485,13 €
Sous total				1 587 613,9 €		1 141 880,34 €		445 733,56 €
2 - Equipements d'infrastructure déjà réalisés								
Sous total				126 000,00 €	50%	63 000,00 €	50%	63 000,00 €
3 - Espace public central								
Prairie rustique				78 404,00 €	50%	39 202,00 €	50%	39 202,00 €
Arbres, arbustes et cépées				13 430,00 €	50%	6 715,00 €	50%	6 715,00 €
Acquisition foncière 15 € 14460m²				216 900,00 €	50%	108 450,00 €	50%	108 450,00 €
Maîtrise d'œuvre 5,5% 91 834 €				5 050,9 €	50%	2 525,44 €	50%	2 525,44 €
Sous total				313 784,9 €		156 892,44 €		156 892,44 €
TOTAL GENERAL HT DU PROGRAMME				2 027 398,8 €		1 361 772,78 €		665 625,99 €



Pourcentage par phase		31,36%	21,98%	17,51%	20,58%	8,57%
Monsieur X	Participation dûe en HT	Phase 0	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
		65 254,26 €	20 463,74 €	14 342,89 €	11 426,02 €	13 429,33 €
Dation 15€		18 885,00 €				
Participation à payer		1 578,74 €	14 342,89 €	11 426,02 €	13 429,33 €	5 592,29 €
Date prévisionnelle de la Phase		2013	2014	2015	2016	2017
100% à régler 30 jours après l'OS		1 578,74 €				
60 % à régler 30 jours après l'OS			8 605,73 €	6 855,61 €	8 057,60 €	3 355,37 €
40 % à régler à la réception du DGD			5 737,15 €	4 570,41 €	5 371,73 €	2 236,92 €

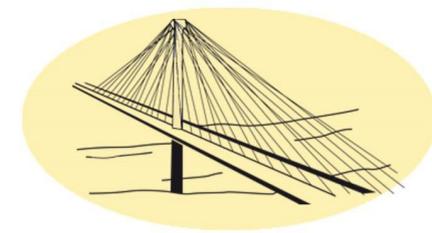
Pourcentage par phase		31,36%	21,98%	17,51%	20,58%	8,57%
Monsieur Y	Participation dûe en HT	Phase 0	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
		132 626,57 €	41 591,69 €	29 151,32 €	23 222,91 €	27 294,55 €
Dation 15€		39 030,00 €				
Participation à payer		2 561,69 €	29 151,32 €	23 222,91 €	27 294,55 €	11 366,10 €
Date prévisionnelle de la Phase		2013	2014	2015	2016	2017
100% à régler 30 jours après l'OS		2 561,69 €				
60 % à régler 30 jours après l'OS			17 490,79 €	13 933,75 €	16 376,73 €	6 819,66 €
40 % à régler à la réception du DGD			11 660,53 €	9 289,16 €	10 917,82 €	4 546,44 €



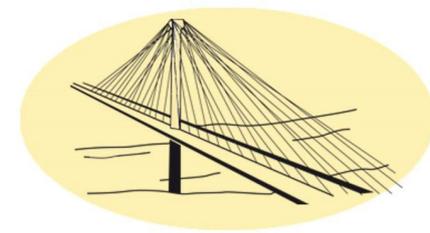
DATION

- **Les propriétaires s'engagent à céder en dation les terrains nécessaires aux équipements publics et une partie du terrain (non bâti) leur revenant après remembrement.**
- **Pour l'assiette foncière des équipements publics (voiries, parc...), la valorisation est fixée à 15 €/m².**
- **Par convention signée dans l'AFUL, les terrains cédés après remembrement sont valorisés à 70€/m² dans le cadre de la dation.**

Planning Opérationnel



- **Été 2010** : Engagement de l'opération avec la commune.
- **Été 2011** : Validation d'un plan d'aménagement et passage en phase opérationnelle.
- **11 déc. 2011** : Signature 1^{er} PUP Lotissement DAT hors AFUL
- **1^{er} semestre 2012** : Validation du plan de composition, du phasage et de la répartition des terrains
- **mai 2012** : Dossier Modification du POS
- **juillet 2012** : Enquête publique de modification du POS
- **septembre 2012** : Validations statuts AFUL et convention de PUP
- **26 octobre 2012** : Signature du PUP et AG de l'AFUL
- **5 novembre 2012** : Délibération d'approbation de la modif. du POS
- **21 déc. 2012** : Approbation du SCOT de région urbaine grenobloise
- **mai 2013** : Passation des marchés de travaux
- **juillet 2013** : Démarrage des travaux de viabilisation (Phase 0)
- **25 novembre 2013** : Signature de l'avenant au PUP.



Merci de votre attention