



Curtafond

Approche Environnementale
de l'Urbanisme

Gérard Gallet, Maire de Curtafond
Laurent Ayrinhac, Chef de service
Maîtrise d'ouvrage Bourg Habitat



B O U R G





Curtafond

Curtafond est situé entre deux villes chefs-lieux de département : Bourg-en-Bresse et Mâcon.

Développement : 5,5 nouveaux foyers par an depuis 20 ans.

420 habitants
en **1989**



730 habitants
à ce jour

- Premier **POS** en 1989 transformé en **PLU** en 2005
- Modifié en juillet 2013 pour prendre en compte le **SCOT**
- Développement du service à la personne avec l'intercommunalité



Curtafond

Depuis 1990, **création de deux stations de traitements des eaux usées**. 65% des foyers collectés et 35% en assainissement individuel contrôlés par le SPANC.

De 1990 à 2008 : **développement de l'habitat** au centre du village (programme en accession et en locatif) : 19 logements.

Développement de services à la personne : création de commerces et d'une maison d'accueil pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer (24 lits), **création d'une zone artisanale**.



AEU : l'initiative

Forte pression immobilière des années 2007/2008 et la cessation d'une exploitation agricole à l'entrée ouest de Curtafond (parcelle d'un hectare).

Des élus sensibilisés à l'environnement et à la maîtrise du développement souhaitant s'engager dans une démarche nouvelle, proposée par CAP 3B : **l'AEU.**





AEU : les enjeux

Disposer d'une **pluralité d'habitats** :
location, location-accession et lots libres.

Travailler avec un opérateur expérimenté
en matière de logements accessibles à tous.

Maîtriser le développement de la commune
et donner une seconde vie à un terrain en friche

Rendre cette opération exemplaire (intégration
urbanistique, densification, nature du bâti, mixité
et exploitation de l'énergie).



AEU : la démarche

Dès le démarrage du projet, l'équipe municipale **a souhaité associer Bourg Habitat**, l'aménageur, au comité de pilotage et créer un cahier des charges.

La **réalisation d'un cahier des charges** et d'un **plan de composition** de principe pertinent qui ont servi de base pour la consultation de la maîtrise d'œuvre et pour la cohérence des réponses reçues (permettant d'éviter les surcoûts).





AEU : les bienfaits

Le diagnostic environnemental et paysager permet de **prendre en compte des thèmes qui ne semblaient pas, à la base, prioritaires.**

- Le recyclage, le concassage
- Le recyclage des pneus
- L'intégration en milieu urbain, le maintien des zones de vue
- Favoriser les écoulements d'eaux pluviales
- Créer des modes de déplacements doux
- Intégrer ce nouveau quartier à l'existant, créer une liaison
- Mixité de l'offre de logement
- Construction BBC à ossature bois (préconisée dès 2008)
- Réseau de chauffage collectif avec chaudières bois (granulés)
- Volet paysager et déplacements sécurisés...

L'intégration

4 pavillons
en accession

16 logements
locatifs

4 lots libres



Mode constructif

Architecture bioclimatique et Label BBC

Construction à ossature bois

Chaufferie collective aux granulés bois

- La construction bois : idéale sur un sol argileux
- Respect des délais de chantier lorsqu'à la même époque, les autres opérations souffraient des intempéries.
- La chaufferie bois permet d'assurer la maîtrise des charges (surcoût de 176 000 euros par rapport au chauffage individuel électrique)
- Ratio construction : + 10%
- Aides de la Région Rhône-Alpes et du CDDRA pour la mise en place de prescriptions paysagères.
- Au final, bilan financier similaire aux autres opérations.



Typologie

16 logements locatifs

2 T2 : 2 (plain-pied) de 57 m²

8 T3 : 2 (plain-pied) + 6 (étage) de 73 à 78 m²

6 T4 : 6 (étage) de 87 à 90 m².

4 pavillons en accession sociale

4 T4 : 4 pavillons de plain-pied de 89 m².

Les différents types de financements

- 11 logements locatifs sont financés en **PLUS**.
- 5 logements locatifs en **PLAI**.
- 4 logements en location-accession sont financés en **PSLA**.



Plan de financement

Pour le logement locatif

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Prêts CDC | 1 471 222,00 € |
| Subvention Conseil général | 136 500,00 € |
| Subvention Région | 124 696,96 € |
| Subvention Etat | 83 789,00 € |
| Fonds propres Bourg Habitat | 377 141,41 € |

Détail des subventions Région Rhône-Alpes

| | |
|---------------------------|-------------|
| -Projet bois construction | 48 975,00 € |
| -Construction bois | 24 000,00 € |
| -CDRA | 19 721,96 € |
| -BBC | 32 000,00 € |



Aides spécifiques

Pour le logement locatif

Appel à projet construction bois/béton visant l'emploi d'un minimum de 45 dm³ de bois par m² de SHON pour 1500 € par logement soit 24 000 €.
Niveau atteint : 168 dm³

Appel à projet bois énergie :
25% du surinvestissement HT (lié à la réalisation du réseau de chaleur) soit 48 975 €.

Subvention QEB région au titre des opérations BBC respectant le référentiel régional 2000 € par logement soit 32 000 €.

Subvention CDDRA du bassin de vie de Bourg-en-Bresse (Accompagnement du plan climat énergie territorial) : 20% des dépenses HT (aménagements paysagers et urbains issues des prescriptions de l'AEU) : 19 700 €.



Location-accession

Plafonds de ressources

Nombre de personnes composant le ménage

| | |
|-------------------------|-----------------|
| 1 personne seule | 23 688 € |
| 2 personnes | 31 588 € |
| 3 personnes | 36 538 € |
| 4 personnes | 40 488 € |
| 5 personnes et + | 44 425 € |

A titre d'exemple... pour un T4 à Curtafond

-**Profil 1** : un couple marié sans enfant, 2900 € de revenus nets mensuels, revenu fiscal de 24000 € et apport personnel de 14000 €

-**Profil 2** : un couple marié avec 3 personnes à charge, 2900 € de revenus nets mensuels, revenu fiscal de 25000 € et un apport personnel de 28000 €





L'échange

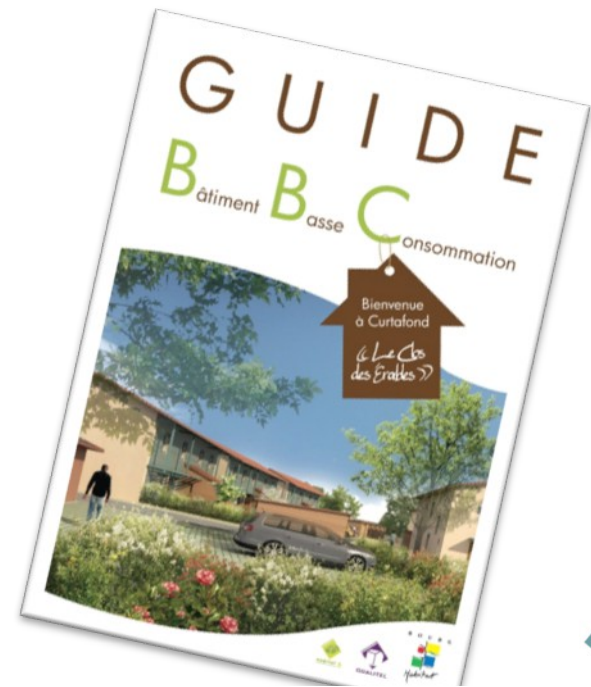
Avec l'équipe municipale

Avec l'opérateur et la maîtrise d'œuvre

Avec les riverains et habitants

Avec les futurs locataires et acquéreurs

Avec les partenaires financiers





Conclusions

**S'engager sur des méthodes communes,
indispensables à l'évolution de l'urbanisme**

**Ne pas raisonner en surcoût d'opération
mais sur le long terme.**

Partager et communiquer



**Le Clos des Erables a été inauguré
samedi 12 octobre 2013**



AVANT



APRES





Merci de votre attention....



Foncier & Commercialisation
BOURG HABITAT - Agence Accession
Maryse Burtin - Tél. 04 74 22 98 50