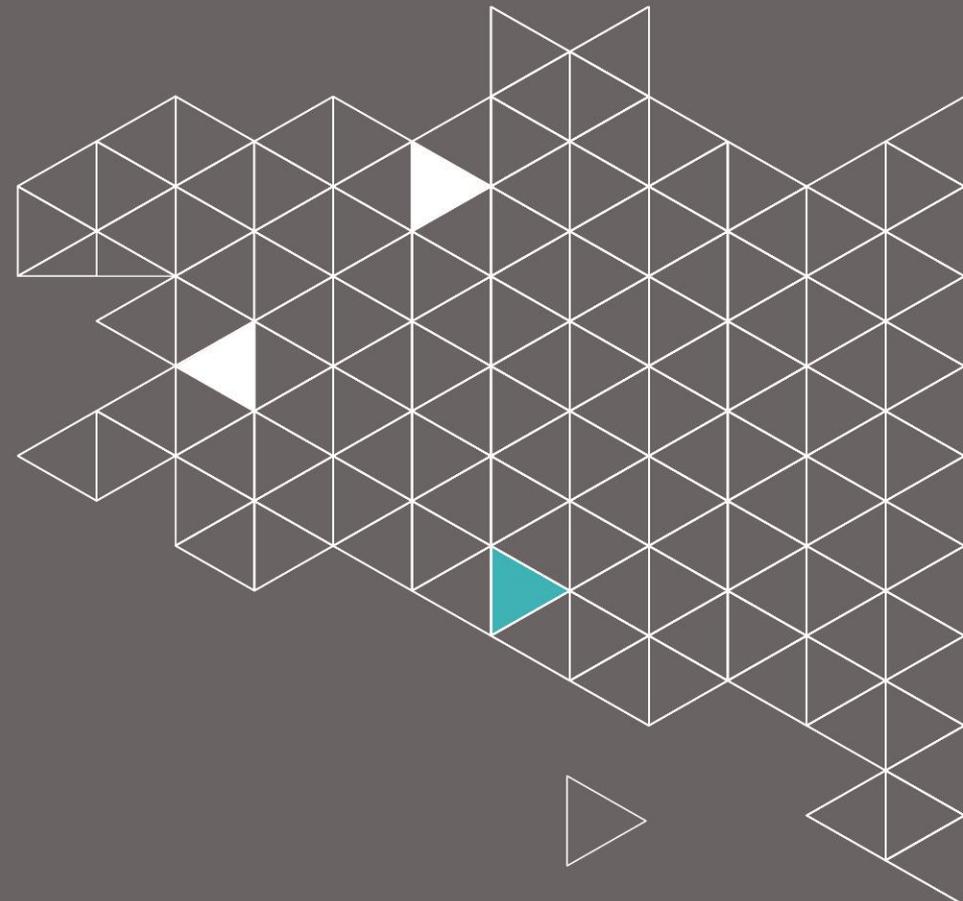
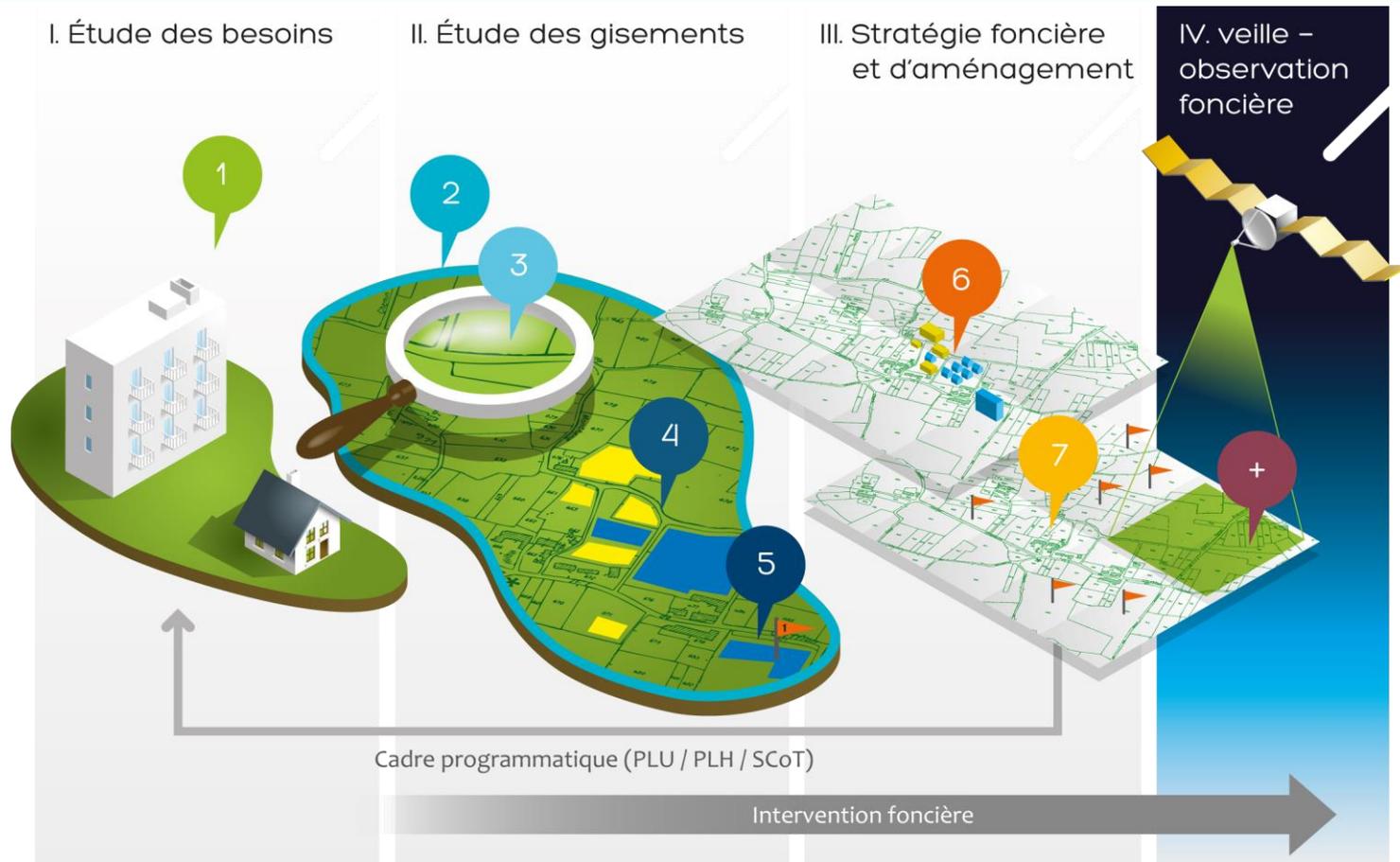


Référentiel foncier Langouët





1 — Identification des besoins (logements/Foncier)

2 — Définition du périmètre
Validation du périmètre

3 — Identification des gisement fonciers et immobiliers

4 — Qualification des gisement fonciers et immobiliers
Travail de terrain approfondi

5 — Priorisation

6 — Schéma urbain et projet d'aménagement

7 — Aide à la définition d'une stratégie foncière globale

+ — Mise en place d'un processus de veille foncière



30 juillet 2014 :
Présentation de la
démarche en
commission urbanisme
Etapas 1 et 2

27 octobre 2014 :
Présentation des résultats
des 4 premières étapes,
propositions d'intention
d'aménagement et
échange sur les suites à
donner
Etapas 4 et 5

13 mars 2015 :
Présentation en
conseil
municipal

Juillet

Août

Septembre

Octobre

Novembre

Décembre

Janvier

Février

Mars

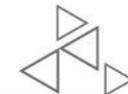
Avril

Mai

8 septembre 2014 :
Visite de la commune
en vue de l'étape de
qualification des
gisements
Etapas 3 et 4

05 janvier 2015 :
Propositions
d'aménagement et
pré-bilans par
secteur. Echanges
autour de
l'élaboration de la
stratégie
communale
Etapas 6 et 7

1. Analyse contexte



DEMOGRAPHIE :

La commune a connu une **forte croissance de sa population entre 1968 et 1982** avec sur cette période des taux de variation annuelle moyens entre +2 et +4%. Sur la période 1975-1982, l'évolution démographique importante peut-être expliquée par un solde des entrées-sorties particulièrement élevé. Après un ralentissement et une reprise successive la progression démographique est aujourd'hui sur un rythme relativement faible à l'échelle communale et intercommunale en comparaison des dynamiques précédentes (+0,7% et +1,1% de variation annuelle moyenne entre 2006 et 2011).

L'indice de vieillissement est calculé à 0,5 (équivalent de l'indice en vigueur à l'échelle intercommunale).

Cela témoigne d'un rapport plutôt favorable avec une population relativement jeune.

Revenu net moyen imposable par foyer fiscal : **23.127€** (moins que pour l'EPC 26.532€)

LOGEMENT :

La commune présente les caractéristiques des communes de la périphérie des principales polarités urbaines avec un taux de logements vacants particulièrement faible dans l'ensemble du parc. Celui-ci se singularise par la présence hégémonique de la forme de la maison individuelle de plutôt grande taille (56% de logements de plus de 5 pièces). Les logements sociaux représentent 6,7% du parc (taux relativement en phase avec la part intercommunale à 6%).

Les opérateurs **Emeraude Habitation** et **Espacil** se partagent la production sociale (6 en collectif EH et 14 en individuel).

SCOT DU PAYS DE RENNES

En cours de révision (document arrêté en janvier 2014 - phase d'enquête publique)

Langouët : **pôle de niveau 3 du SCOT** (pôle de proximité et pôle d'appui de secteur)

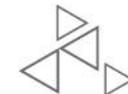
Commune disposant d'une chaufferie bois dans l'EIE

Direction d'urbanisation vers le Nord dans le document graphique du DOO pour le centre-bourg, vers l'Ouest et l'Est pour le secteur de la Pelousière.

13 ha de potentiel urbanisable maximum d'ici à 2030

La limite paysagère de la RD à respecter.

1. Analyse contexte



PLH DE LA CC DU VAL D'ILLE

Septembre 2013

Diagnostic :

Bilan des opérations réalisées sur la commune : un lotissement communal de 18 lots dont 6 LLS réalisé en 2010 (lotissement La Pelousière).

Sur le dernier PLH (2008-2012) : 27% de la production de logement en collectif ou intermédiaire, 55% en individuel groupé et 18% en lots libres.

Augmentation de la vacance avec un passage de 7 logements à 11 logements vacants.

Orientations chiffrées :

Objectif de production de 4 logements par an sur la commune soit 24 logements sur la durée de 6 ans du PLH.

Objectif de densité moyenne de 20 logements/ha dans les opérations en extension urbaine (zonage AU) soit une consommation foncière maximale de 1,2 ha.

- **75% de la production en accession libre** : soit 18 logements sur les 24 à produire sur la durée du PLH
- **10% de la production en accession sociale** : soit 2 à 3 logements en PSLA, PTZ+, dispositif CCVI : auto-construction ou minoration foncière.
- **5% de la production en locatif libre** : soit 1 logement sur les 24 à produire sur la durée du PLH
- **10% de la production en locatif social** : PLS, PLUS, PLAI, logement conventionné communal ou intercommunal : soit 2 à 3 logements à produire sur les 24 sur la durée du PLH

PLU DE LA COMMUNE

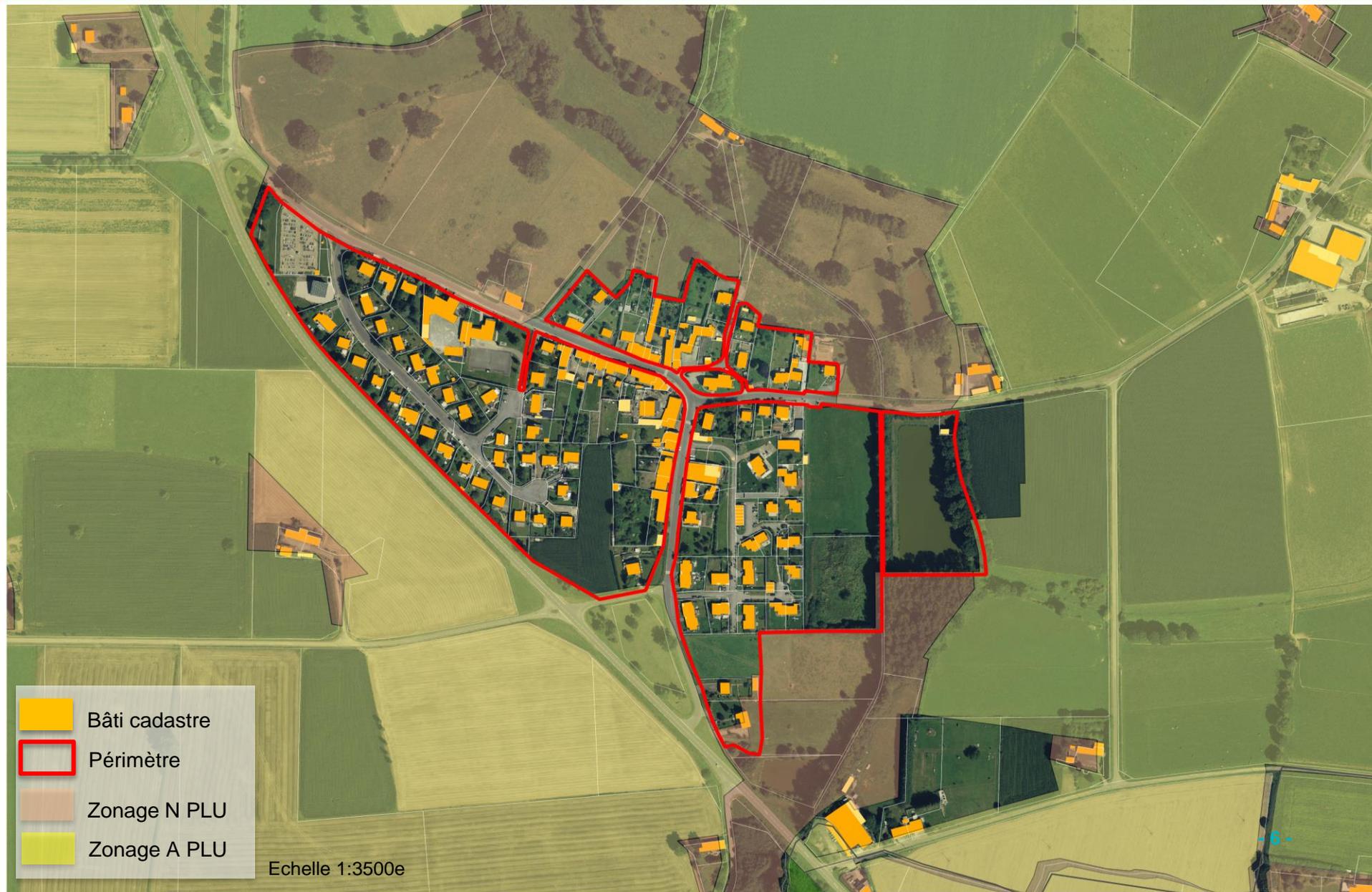
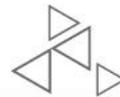
PLU approuvé par délibération du CM le 21 février 2003.

Modification du 17 juin 2005

Modification du 16 mars 2007 portant sur zone 1AUE

Des orientations d'aménagement sur certains secteurs.

2. Périmètre de travail



2. Périmètre de travail



3. Repérage



Bâti vacant



Bâti en vente



Bâti à l'abandon



Bâti pollué



Dent creuse



Cœur d'îlot



Parcelle densifiable



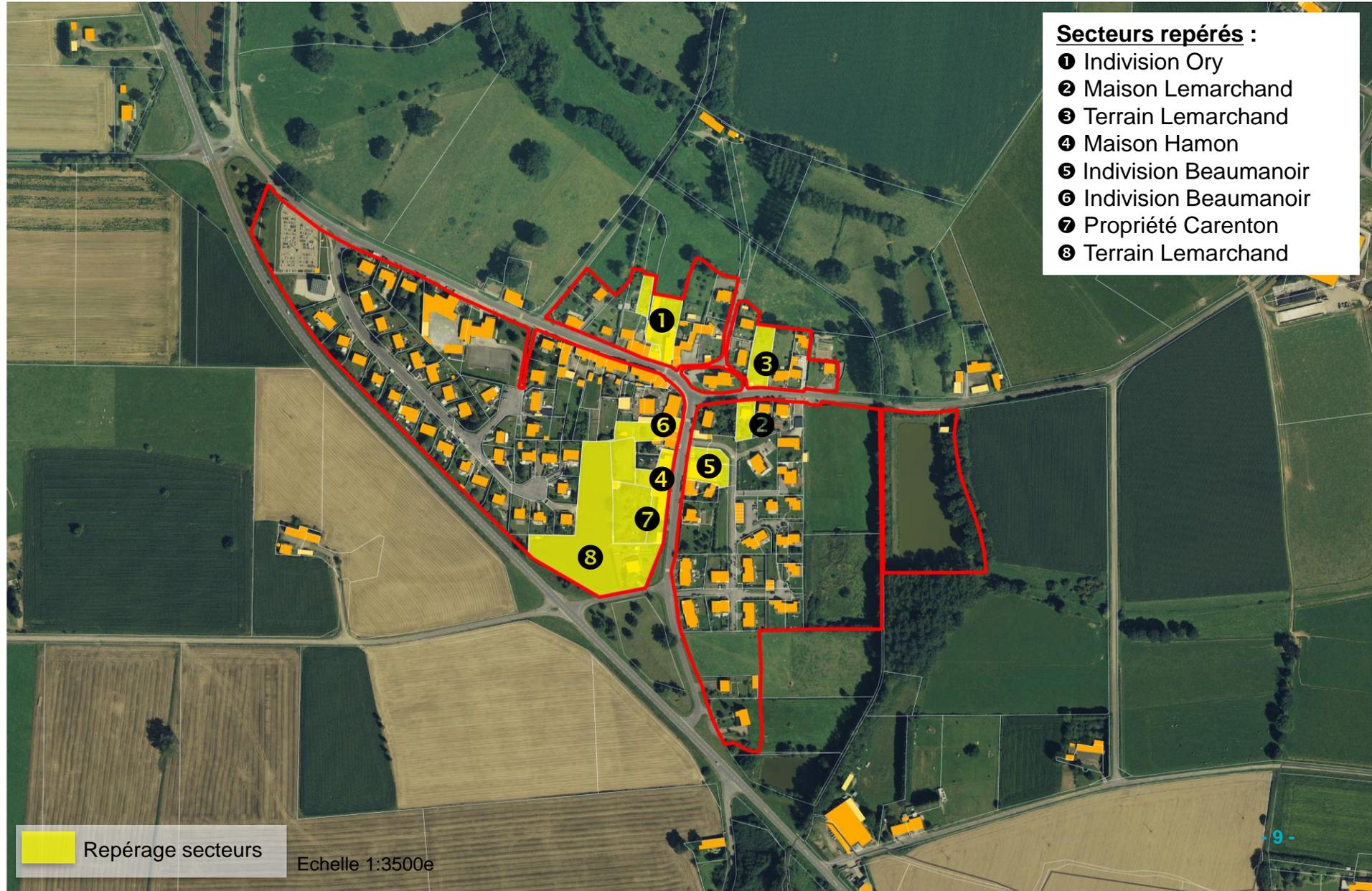
Fond de jardin

3. Repérage



Secteurs repérés :

- ❶ Indivision Ory
- ❷ Maison Lemarchand
- ❸ Terrain Lemarchand
- ❹ Maison Hamon
- ❺ Indivision Beaumanoir
- ❻ Indivision Beaumanoir
- ❼ Propriété Carenton
- ❽ Terrain Lemarchand



Repérage secteurs

Echelle 1:3500e

4. Qualification / FICHE 1 / Indivision ORY



B 307, B 308, B 309, B 432

DESCRIPTION DU BIEN

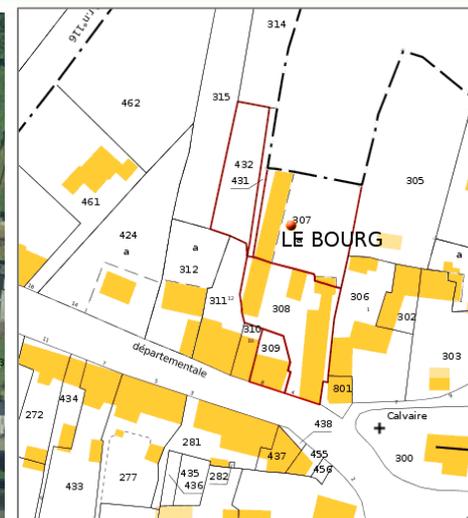
- Références cadastrales : B 307, B 308, B 309, B 432
- Adresse du gisement : 4 rue des Chênes – 8 rue des Chênes
- Surface (en m²) : 1872 m² / 690 m² + 646 m² + 140 m² + 396 m²
- Parcelle bâtie ou non : 3 parcelles bâties (B 307 B 308, B 309). 1 parcelle non-bâtie (B 432)
- Année de construction : 1800 (B 309), 1600
- Distance vis-à-vis du centre : 150 m de la mairie :

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : Indivision Ory.
 - B 307 et 308 : M. et Mme Ory-Vauléon (Pierre et Anna), nés en 1927 et 1929
 - B 309, B 432 : M. et Mme Ory (Pierre et Anna), Mme Anne Genetay-Ory, Mme Catherine Gaudrel-Ory, Mme Armelle Ory et Mme Bourgoin-Ory Agnès. Nés entre 1954 et 1961 et demeurant à Vezin-le-Coquet et Rennes
- Nature juridique : indivision
- Type d'occupant : Pas d'occupant aujourd'hui à l'exception de la B 309 placée en location. Mme Ory occupait une partie du bâti de la B 308 les week-end. Elle louait l'ensemble du reste des bâtis.
- Type d'occupation : le bâti de la parcelle B 309 occupé (en location), et la parcelle B 432 à usage de terrain arboré/jardin bien entretenu

FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : Bâti.
- Aménagé ou non : Réseaux à proximité.
- Déconstruction : Déconstruction des hangars des parcelles 307 et 308 avec toiture en amiante-ciment. Lourds travaux de réhabilitation du bâti à mener.
- Suspicion de pollution : pollution par les matériaux constructifs pour les hangars des parcelles B307 et B308.
- Prix estimatif d'acquisition : +++ (parcelle bâtie taille importante)



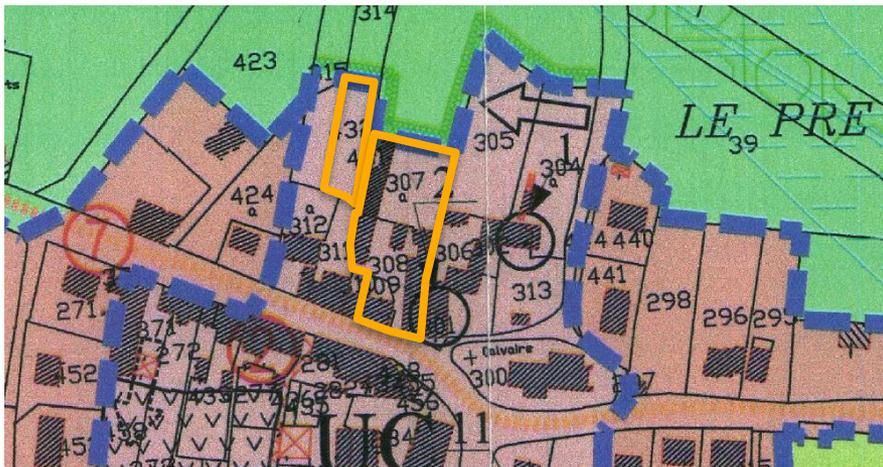
POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone UC
- Servitude : sans objet. Ensemble de parcelles situées à proximité de la parcelle B 301 faisant l'objet d'une identification au titre de l'inventaire du patrimoine bâti en milieu rural. Droit de passage vers hangar 332.
- Configuration du site : le bien a été inondé à plusieurs reprises, propos rapportés lors de la visite de la commune du 08/09, zone inondable de la Flume.
- Accessibilité : ensemble situé sur la rue principale à proximité de l'église et à 150 m de la mairie
- Exposition : NS pour le bâti B 309, OE pour le bâti B307-308.

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : Ensemble de parcelles idéalement situées dans les centre-bourg avec du bâti ancien caractéristique de l'urbanisation ancienne de la commune.
- Caractéristique du bien : Les bâtis ne sont pas repérés comme remarquables du point de vue de leur architecture ou de leur matériaux de construction.

4. Qualification / Fiche 1 / Indivision ORY



4. Qualification / Fiche 2 / Maison LEMARCHAND



B 447

DESCRIPTION DU BIEN

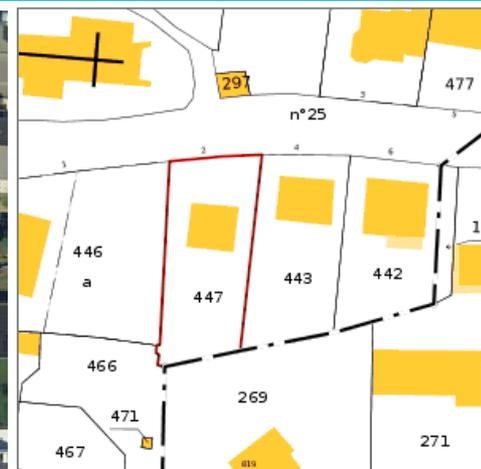
- Références cadastrales : B 447
- Adresse du gisement : 2 rue Saint-Armel
- Surface (en m²) : 557 m²
- Parcelle bâtie ou non : 1 parcelle bâtie
- Année de construction : 1973
- Distance vis-à-vis du centre : parcelle située à proximité immédiate de l'église et à 260 m de la mairie

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 1 propriétaire (Mme Marie Lemarchand née en 1921, âgée de 93 ans)
- Nature juridique : pleine propriété
- Type d'occupant : bâti occupé par Mme Lemarchand
- Type d'occupation : propriétaire-occupant

FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : Bâti
- Aménagé ou non : Réseaux à proximité.
- Déconstruction : Déconstruction de la maison à envisager. Bien qui risque de ne pas trouver preneur sur le marché privé sans lourds travaux de réhabilitation.
- Suspicion de pollution : pollution par les matériaux de construction en cas de déconstruction du fait de la date de construction du bâti.
- Prix estimatif d'acquisition : ++ (parcelle bâtie faible taille)



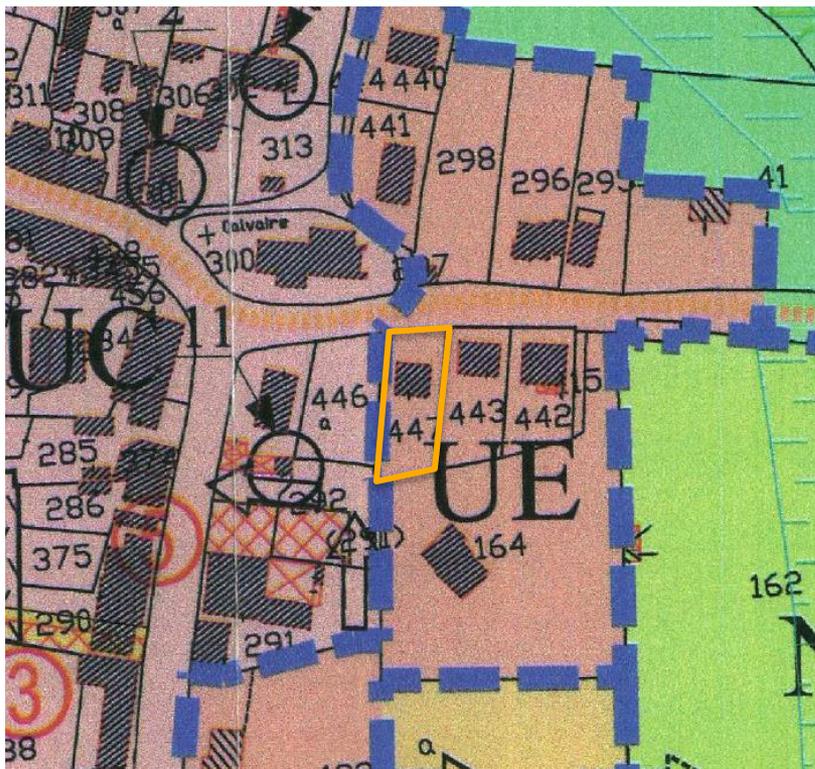
POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone UE
- Servitude : sans objet
- Configuration du site : Parcelle inscrite dans un ensemble pavillonnaire des années 70 accueillant une maison et un jardin en arrière de parcelle.
- Accessibilité : ensemble situé sur la rue principale à proximité de l'église.
- Exposition : NS

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : Bien intéressant car idéalement localisé à l'échelle du centre-bourg pouvant en théorie trouver preneur sur le marché traditionnel hors lourds coûts de rénovation ou démolition-reconstruction
- Caractéristique du bien : Pavillon du milieu de la décennie 1970.

4. Qualification / Fiche 2 / Maison LEMARCHAND



Bien nécessitant des travaux importants de réhabilitation/adaptation

Risque d'un bien qui ne trouve pas preneur sur le marché privé.

Possibilité d'intégration de ce bien dans une réflexion globale en lien avec les parcelles propriétés publiques à proximité, notamment les parcelles 469, 466...

Pose la question de l'acquisition publique.

4. Qualification / Fiche 3 / Terrain LEMARCHAND



B 297, B 298

DESCRIPTION DU BIEN

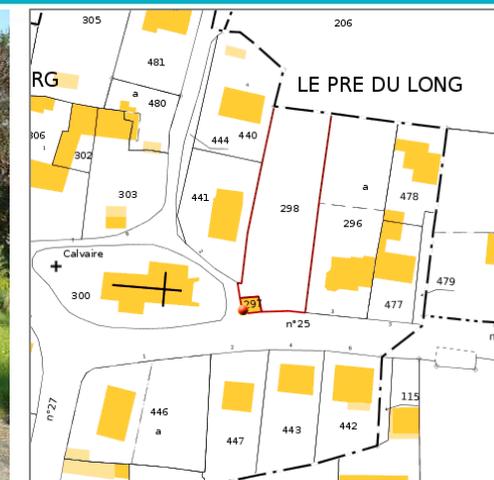
- Références cadastrales : B 297, B 298
- Adresse du gisement : Le Verger
- Surface (en m²) : 1025 m² (1000 m² + 25 m²)
- Parcelle bâtie ou non : 1 parcelle bâtie (B 298)
- Année de construction :
- Distance vis-à-vis du centre : parcelle située à proximité immédiate de l'église et à 260 m de la mairie

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 1 propriétaire (Mme Béatrice Lemarchand)
- Nature juridique : pleine propriété
- Type d'occupant : usage en lien avec la location de la parcelle B 301 appartenant au même propriétaire?
- Type d'occupation : location

FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : Bâti
- Aménagé ou non : Réseaux à proximité.
- Déconstruction : Déconstruction du garage à l'angle B 297 à prévoir
- Suspicion de pollution : sans objet
- Prix estimatif d'acquisition : ++ (terrain nu desservi, taille importante)



POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone UE
- Servitude : sans objet
- Configuration du site : Parcelle non bâtie à usage de jardin inscrite dans un ensemble pavillonnaire des années 70 + garage
- Accessibilité : ensemble situé sur la rue principale à proximité de l'église.
- Exposition : NS

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : Bien intéressant car idéalement localisé à l'échelle du centre-bourg pouvant accueillir un projet mixte de densification alliant production d'espace public et TAB
- Caractéristique du bien : dent creuse

4. Qualification / Fiche 4 / Maison HAMON



B 484, B 485

DESCRIPTION DU BIEN

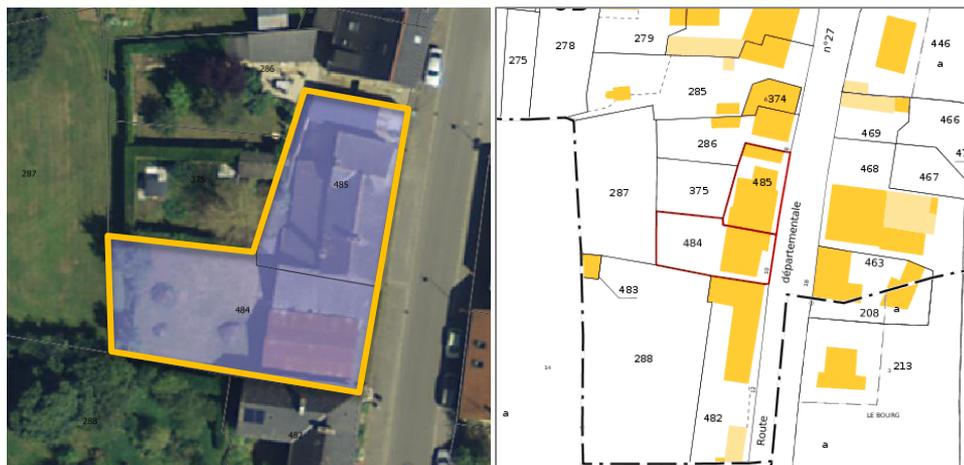
- Références cadastrales : B 484, B 485
- Adresse du gisement : 10 rue de la Forge
- Surface (en m²) : 730 m² (445 m² + 285 m²)
- Parcelle bâtie ou non : 2 parcelles bâties
- Année de construction : Bâti construit entre 1820 et 1940.
- Distance vis-à-vis du centre : Parcelle située au sud du centre-bourg à 280 m de la mairie

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 1 propriétaires (Mme Germaine Cardin-Hamon, âgée de 89 ans, née en 1925 et demeurant à Paris) Bien qui va être en vente. Coût prévisionnel élevé.
- Nature juridique : pleine propriété
- Type d'occupant : locataires (famille en difficulté)
- Type d'occupation : location

FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : Bâti
- Aménagé ou non : Aménagé
- Déconstruction : Hangar en tôles et remise mitoyenne avec toiture en amiante-ciment
- Suspicion de pollution : Dépollution liée à l'ancienne activité abritée dans le hangar? Désamiantage de la toiture à prévoir?
- Prix estimatif d'acquisition : Mutation en 1991 - +++ (parcelle densément bâtie dont habitation)



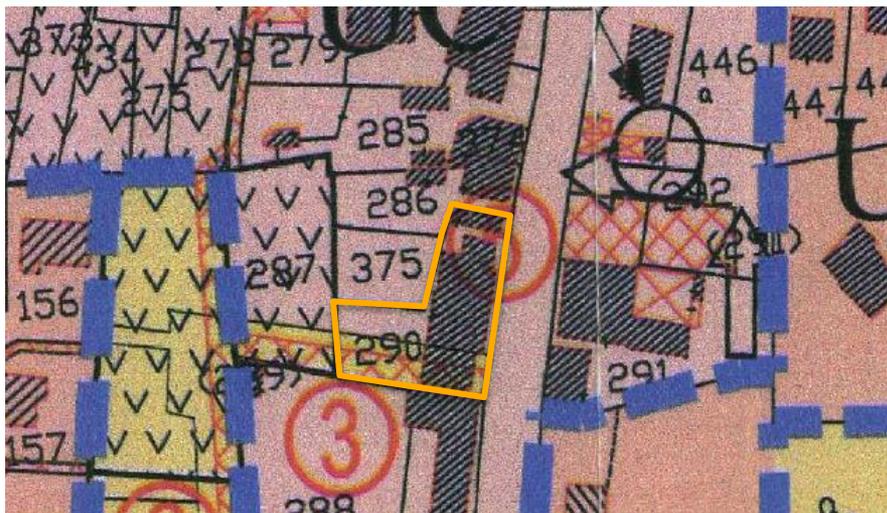
POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone UC
- Servitude : servitude de passage au bénéfice de M. Carenton.
- Configuration du site : Parcelles en front de rue avec maison d'habitation et dépendances.
- Accessibilité : ensemble sur la rue principale au sud du centre-bourg à 280 m² de la mairie
- Exposition : EO

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : Bien intéressant localisé en front de rue sur un axe principal.
- Caractéristique du bien : Ancienne boulangerie abritant un four à pain. Travaux de déconstruction-dépollution et de réhabilitation important à prévoir. Enjeu d'évaluation de la structure.

4. Qualification / Fiche 4 / Maison HAMON



4. Qualification / Fiche 5 / Indivision BEAUMANOIR



B 467, B 468

DESCRIPTION DU BIEN

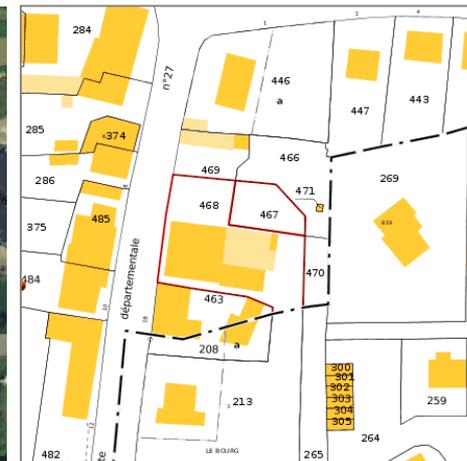
- Références cadastrales : B 467-468
- Adresse du gisement : 1 rue de la Forge, Le verger du Presbytère
- Surface (en m²) : 212 m² + 943 m² = 1155 m²
- Parcelle bâtie ou non : 1 parcelle bâtie B 468 et 1 parcelle non bâtie B 467
- Année de construction : Construction du bâtiment avant 1977
- Distance vis-à-vis du centre : Bâti d'activité (commerce avec boutique).

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires (indivision Beaumanoir-Demay) Propriétaires âgés : 89 et 74 ans propriétaires de la parcelle ZB 213 au sud 2253 m².
- Nature juridique : indivision
- Type d'occupant : loué pour entreposer du matériel
- Type d'occupation : loué et utilisé

FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : Bâti
- Aménagé ou non : Aménagé
- Déconstruction : bâti en tôles avec toiture en amiante-ciment pour partie à vérifier.
- Suspicion de pollution : dépollution liée à l'ancienne activité ? Désamiantage de la toiture à prévoir ?
- Prix estimatif d'acquisition : Mutation en 1983 ++ (parcelle densément bâtie hangar)



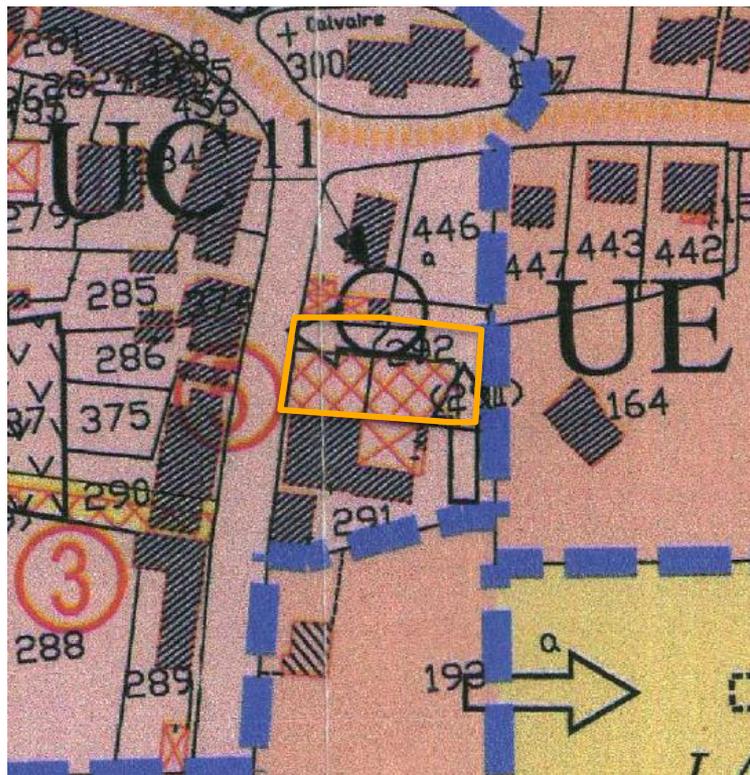
POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone UC – 1 ER au PLU pour placette à proximité
- Servitude : A proximité de la soue à cochon repérée dans l'inventaire du petit patrimoine bâti.
- Configuration du site : Parcelle accueillant un ancien bâti d'activité dans le centre-bourg.
- Accessibilité : ensemble situé sur la rue principale au sud du centre-bourg à 280 m de la mairie
- Exposition : NS

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : bien intéressant à acquérir au regard de sa nature et de sa configuration dans le tissu urbain de centre-bourg, situé sur rue et en entrée de l'opération des Prairies Madame.
- Caractéristique du bien : Un bien bâti en tôle à déconstruire. Emprise de l'ancien local abritant autrefois les Forges.

4. Qualification / Fiche 5 / Indivision BEAUMANOIR



Emplacement réservé pour placette dans le PLU
Principe d'un accès automobile en sortie d'opération du lotissement
les Prairies Madame
Présence au nord du périmètre d'un bâti recensé à l'inventaire du
patrimoine bâti en milieu rural.



4. Qualification / Fiche 6 / Terrains - Indivision BEAUMANOIR



B 285, B 287

DESCRIPTION DU BIEN

- Références cadastrales : B 285, B 287
- Adresse du gisement : Le bourg
- Surface (en m²) : 1660 m² (870 m² + 790 m²)
- Parcelle bâtie ou non : 1 parcelle bâtie B 285 et 1 parcelle non bâtie B 287.
- Année de construction : Bâti ancien, réhab 1970.
- Distance vis-à-vis du centre : dans le centre-ville

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires (indivision Beaumenoir-Demay) Propriétaires âgés : 89 et 74 ans
- Nature juridique : indivision
- Type d'occupant : pas d'occupation pour la maison, terrain entretenu pour le foncier non bâti.
- Type d'occupation : vacant pour la maison, occupé pour les terrains

FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : Bâti
- Aménagé ou non : Aménagé (parcelle à l'arrière nécessitant viabilisation)
- Déconstruction : A déterminer dans une approche projet, en fonction des coûts de réhabilitation.
- Suspicion de pollution : Par les matériaux de construction. A voir.
- Prix estimatif d'acquisition : ++ (terrain nu desservi, taille importante)

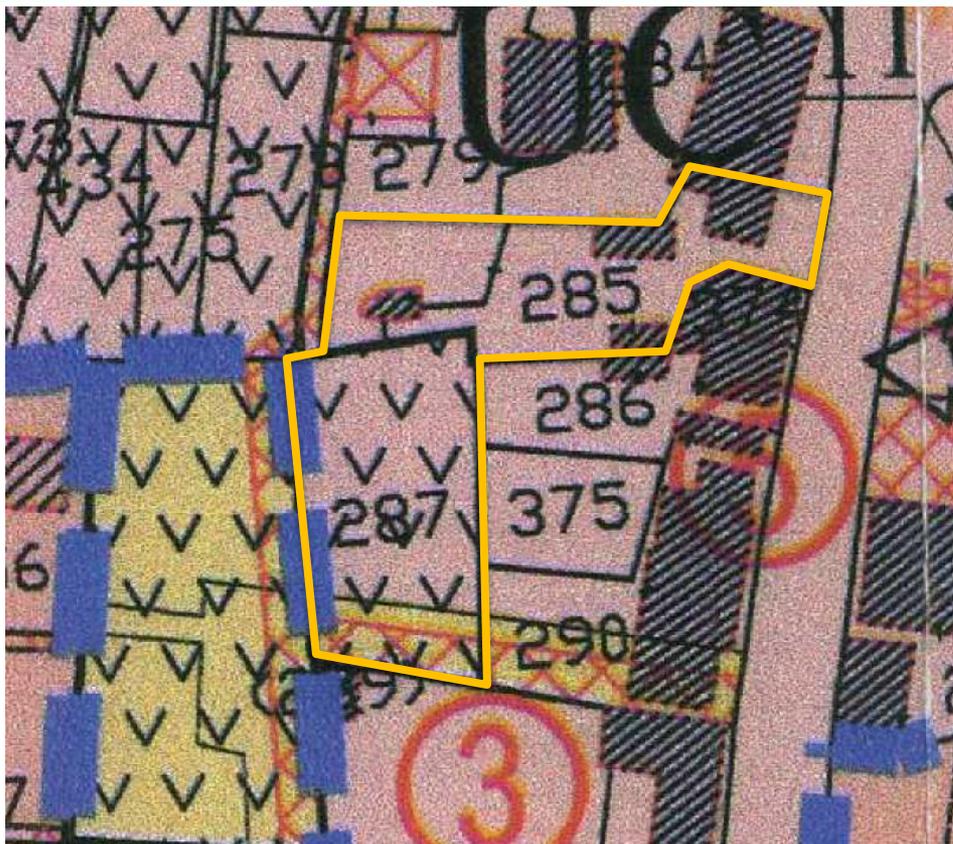


POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone UC.
- Servitude : Parcelle 287 identifiée comme parcelle cultivée à protéger + une partie de la parcelle 287 en ER pour accès.
- Configuration du site : parcelle bâtie et cœur d'îlot du bourg
- Accessibilité : ensemble situé dans le bourg.
- Exposition : NS

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : bien intéressant pour l'accès qu'il présente sur un cœur d'îlot préservé au PLU.
- Caractéristique du bien : Un bâti ancien enserré dans un alignement bâti de petite taille qui pourrait être à réhabiliter.



Secteur situé à proximité de l'entrée sud de la commune caractérisé par la présence de jardins identifiés au PLU comme à préserver.

4. Qualification / Fiche 7 / Indivision CARENTON



B 482, 288, 483

DESCRIPTION DU BIEN

- Références cadastrales : B 288, B 482, B 483
- Adresse du gisement : Rue de la forge
- Surface (en m²) : 2485 m²
- Parcelle bâtie ou non : 1 parcelle bâtie 482
- Année de construction :
- Distance vis-à-vis du centre : bien localisé en centre-bourg

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires (M. et Mme Carenton)
- Nature juridique : indivision
- Type d'occupant : propriétaires occupants

FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : bâti et non-bâti
- Aménagé ou non : non aménagé. Coût de viabilisation à prévoir pour terrain situé à l'arrière?
- Déconstruction : à déterminer dans le cadre du projet à définir par le groupe d'habitants et en lien avec la collectivité.
- Suspicion de pollution : sans objet à priori
- Prix estimatif d'acquisition : ++ (terrain bâti non aménagé, taille importante)



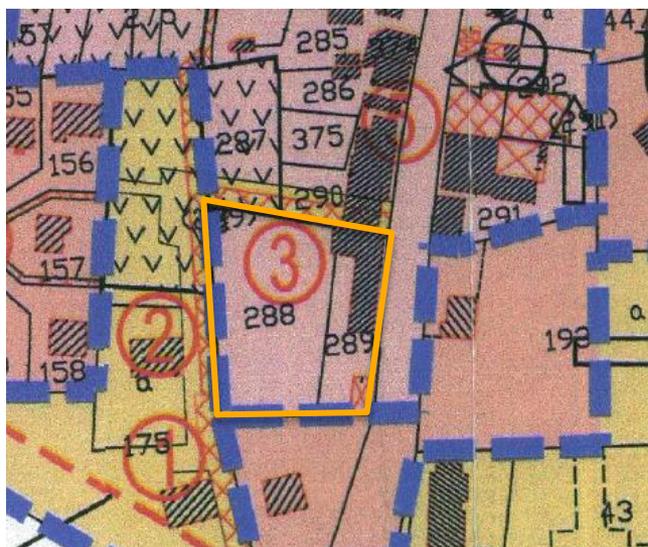
POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone UC
- Servitude : Un emplacement réservé au PLU pour création d'un accès vers le cœur d'îlot au nord de la parcelle.
- Configuration du site : un terrain arboré dans l'enveloppe du bourg. Une déclivité du terrain vers l'est.
- Accessibilité : dans le bourg
- Exposition : EO

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : densification du bourg, ancienne école avec projet envisagé d'habitat participatif. Un groupe de candidat se sont déjà réuni pour évoquer le projet qui rassemblerait logements + espaces commun. Dans le cadre du projet réflexion sur la prolongation du bâti existant en partie Nord. Espace commun envisagé dans l'ancienne salle de classe + densification éventuel de la parcelle dans le cadre du projet.
- Caractéristique du bien : jardin arboré à préserver.

4. Qualification / Fiche 7 / Indivision CARENTON



4. Qualification / Fiche 8 / Terrain LEMARCHAND



B 175 p

DESCRIPTION DU BIEN

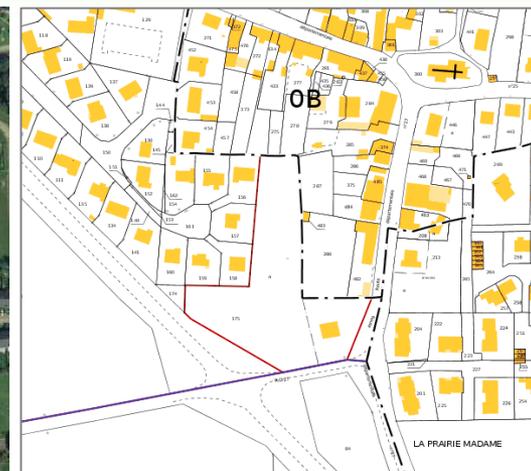
- Références cadastrales : ZA 175 p
- Adresse du gisement : 14 rue de la Forge
- Surface (en m²) : Partie de la parcelle B 175 d'une contenance de 7237 m² pour une surface de 5800 m² environ
- Parcelle bâtie ou non : non bâti
- Année de construction : sans objet
- Distance vis-à-vis du centre : au sud du centre-bourg

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 1 propriétaires (M. Lemarchand habitant la maison voisine)
- Nature juridique : pleine propriété
- Type d'occupant : propriétaire
- Type d'occupation : exploitation agricole? (terre cultivée)

FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : non bâti
- Aménagé ou non : à aménager
- Déconstruction : sans objet.
- Suspicion de pollution : sans objet
- Prix estimatif d'acquisition : ++ (terrain nu desservi, taille importante)



POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone 1AUE1 zone d'urbanisation future cœur d'îlot
- Servitude : jardins protégés pour la partie nord au PLU avec principe de découpage parcellaire et d'accès + bande inconstructible liée à la marge de recul RD
- Configuration du site : parcelle non bâtie en entrée de ville et cœur d'îlot
- Accessibilité : ensemble situé dans le bourg accès à créer.
- Exposition : NS

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : bien intéressant pour une démarche de densification du bourg.
- Caractéristique du bien : secteur à densifier : zone d'urbanisation future cœur d'îlot au PLU à lier dans le cadre d'un projet avec la propriété de M. et Mme Carenton.

5. Priorisation



Secteurs repérés :

- ❶ Indivision ORY
- ❷ Maison Lemarchand
- ❸ Terrain Lemarchand
- ❹ Maison Hamon
- ❺ Indivision Beaumanoir
- ❻ Indivision Beaumanoir
- ❼ Propriété Carenton
- ❽ Terrain

 Propositions de secteurs stratégiques

 Repérage secteurs

Echelle 1:3500e

6. Projets d'aménagement



FICHE 1 / Indivision ORY

Programme :

Réhabilitation ou démolition et reconstruction du bâti sis sur la parcelle 309 constitutif d'un front bâti le long de la RD 25.

⇒ 2 logements en locatif privé (investisseur)

⇒ 2 logements locatifs sociaux locatif public (LLS) sur lot de 365 m²

Aménagement d'accès vers le cœur d'îlot et les parcelles en fond d'opération + accès vers parcelle 312 (hangar), de stationnement paysager pour l'opération en front de rue (2 places + stationnement visiteurs)

Aménagement de quatre lots libres (3 en fond d'opération avec mitoyenneté et stationnement mutualisé), 1 lot libre à proximité du stationnement.

Bilan :

• Dépenses :

Acquisition : **à déterminer (+++ / densément bâti + habitat)**

Déconstruction : **80.000€**

Aménagement : 30€/m²* 1.800m² de terrain d'assiette = **54.000€**

TOTAL : à déterminer

• Recettes :

Cession de charge foncière bailleur social : **10.000€** pour la parcelle 309.

Vente TAB : $(220\text{m}^2 + 3*245\text{m}^2)*80\text{€/m}^2 = \mathbf{76.400\text{€}}$ (environ 1000m² cessibles)

TOTAL : 86.400€

Un potentiel de production de 6 logements mais une opération coûteuse





FICHE 2 / Maison LEMARCHAND

Programme :

2 options :

- 1) Bien laissé sur le marché et acquis par un privé pour réhabilitation. Enjeu de pédagogie pour explication de la valeur du bien au propriétaire et de sa minoration du fait des lourds travaux de réhabilitation ou déconstruction. .
- 2) Bien acquis par la collectivité pour être démoli et revendu en TAB (dans ce cas possibilité d'aménagement d'un cheminement piéton en latéral pour rejoindre opération au sud et parcelles communales)

Bilan :

- Dépenses :

Acquisition : à déterminer (++)

Déconstruction : 10.000€

TOTAL : à déterminer

- Recettes :

Vente TAB : $557\text{m}^2 \times 80\text{€/m}^2 = 44.560\text{€}$

TOTAL : 44.560€

Pose la question de l'intérêt d'une intervention publique et du caractère prioritaire de ce secteur?





FICHE 3 / Terrain LEMARCHAND

Programme :

Acquisition d'un terrain nu (dent creuse) pour réalisation d'un espace public paysagé pour conserver la perspective sur l'église depuis la RD.

Espace public paysagé : 75 m²

1 Accès vers les TAB (aménagement de l'accès en lien avec l'aménagement paysager de l'espace public?) : 5 m de largeur.
2 TAB de 315 et 360 m².

Bilan :

Dépenses :

Acquisition : **à déterminer (++ / desservi réseau)**

Déconstruction du petit garage : **1.000€**

Aménagement EP : $50€ \times 75m^2 = 3.750€$

TOTAL : à déterminer

Recettes :

Vente TAB : $315m^2 + 360m^2 \times 80€/m^2 = 54.000€$

TOTAL : 54.000€





FICHE 4 / Maison HAMON

Programme :

2 options :

- 1) Acquisition par un privé pour réalisation d'une opération de réhabilitation (pour propriétaire-occupant ou mise en location)
Difficulté : coûts de réhabilitation très importants et bien peu attractif (pas de jardin...). 1 ou 2 logements
- 2) Acquisition par la commune avec déconstruction et réalisation d'une opération d'habitat dense sur les mêmes principes d'implantation que le bâti existant.

+ dans les deux cas : déconstruction des hangars au sud et redécoupage pour cession de l'accès vers le cœur d'îlot à la commune.

Accès : 220 m²

Possibilité de redécoupage parcellaire et échange avec propriétaire des parcelles 286 et 375 pour doter le bâti d'un jardin.

Foncier cessible : 530 m²

Bilan :

Dépenses :

Acquisition : **à déterminer (+++ / densément bâti + habitat)**

Déconstruction : **50.000€**

Aménagement accès : 220m² * 30€/m² = **6.600€**

TOTAL : à déterminer

Recettes :

Cession de charges foncières opérateur social éventuellement : à voir en fonction du nombre de logement à produire sur l'emprise.

TOTAL : à déterminer





FICHE 5 / Indivision BEAUMENOIR

Programme :

Acquisition des terrains et hangars et leur déconstruction en vue de la réalisation d'une opération de logement dense à destination d'un opérateur social.

Production de 3 à 4 logements

Forme : semi-collectif ou collectif en exploitant la hauteur maximale autorisée en R+1+C pour structurer l'entrée dans l'opération Les Prairies Madame.

Foncier cessible opérateur : 800 m²

Stationnement à prévoir en aérien : 4 ou 5 places dimensionnées ici à 115 m² + aménagement paysager des limites.

Bilan :

Dépenses :

Acquisition : à déterminer (++) / densément bâti + hangar)

Déconstruction + dépollution : à déterminer

TOTAL : à déterminer

Recettes :

Cession de charges foncières opérateur social : **20.000€** maximum pour un potentiel de 4 logements.

TOTAL : 20.000€

Attention : le PLU prévoit un ER pour aménagement d'une placette en entrée de l'opération des Prairies Madame.

Négociation car hangar qui est aujourd'hui utilisé.





FICHE 6 / Terrains - Indivision BEAUMENOIR

Programme :

Acquisition de la parcelle
Remise sur le marché de la maison à l'angle avant ou après
réhabilitation (+ redécoupage parcellaire devant à prévoir)

Aménagement d'un accès et espace public paysagé vers le cœur
d'îlot vert

Une partie de la parcelle peut être cédée au propriétaire des
parcelles 374, 375 et 286 pour doter notamment le bâti de la 374
d'un jardin (proposition de découpage ci-contre). Dans la
négociation avec ce propriétaire potentiellement intéressé voir
comment un échange parcellaire pourrait être proposé par
récupération d'une bande en fond de jardin.

Bilan :

Dépenses :

Acquisition : **à déterminer (++) / terrain nu desservi)**
Réhabilitation du bâti : **à déterminer avec un MOe**
Aménagement espace public sur partie à déterminer.

Recettes :

Location du bâti en cas de conservation en patrimoine communal +
cession de foncier à usage de jardin?





FICHES 7 et 8 / Indivision CARENTON + Terrain LEMARCHAND

Programme :

Plusieurs options, programme à déterminer avec les porteurs de projet et leur accompagnants.

Réalisation d'un projet d'habitat participatif avec locaux communs.

Prolongement du bâtiment de l'ancienne école sur la parcelle cadastrée 288.

Réalisation d'un nouveau bâtiment au sud de la parcelle 288 en maîtrise d'ouvrage publique?

Développement d'une opération sur la parcelle cadastrée 175. .

Bilan :

Dépenses :

Acquisition : **à déterminer (++) / terrain nu desservi**

A déterminer dans le cadre d'une approche projet en lien avec les porteurs de projets d'habitat participatif et la collectivité.

Dans tous les cas, la présence d'un ER au PLU pour création d'un accès en cœur d'îlot oriente les propositions d'aménagement possibles.

