SCoT de l'aire Gapençaise

Mise en œuvre opérationnelle du ZAN sur le territoire de l'Aire Gapençaise (volet foncier)

Étude de recensement des gisements fonciers et immobiliers de l'aire gapençaises (lot 1)

Syndicat Mixte du SCoT de l'aire gapençaise

COPIL PHASE 3

Restitution finale

planed Planification et Développement

SAS J-F.Consultant

RÉGION SUD PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Siège : Europôle de l'Arbois – Bât Marconi – Avenue Louis Philibert
13100 AIX EN PROVENCE
04 42 12 53 31 – contact@planed.fr – www.planed.fr
SIRET : 809 906 217 00017 – APE : 7111Z

Mise en œuvre opérationnelle du ZAN

Étude de recensement des gisements fonciers et immobiliers de l'aire gapençaise

1. Rappels étude et présentation de la démarche des études pré-opérationnelles

2. Présentation des études pré-opérationnelles par les élus / Planed

3. Synthèse globale de l'AMI ZAN et fiches outils / cas de la phase 2

SCoT de l'aire Gapençaise

PRESENTATION DE L'ETUDE : OBJECTIFS

Les objectifs de l'étude dans le cadre de l'AMI « objectif ZAN » et de la révision du SCoT en cours :

- **Recenser les gisements fonciers et immobiliers mobilisables** de son territoire afin d'anticiper les marges de manœuvre existantes pour accueillir son développement futur ; (
- **Identifier les leviers d'action** à activer pour assurer leur mobilisation ; U2

Les objectifs spécifiques sont :

- **Réaliser un état des lieux des gisements fonciers et immobiliers** sur le territoire de l'Aire gapençaise,
- **Préfigurer des aménagements sobres en foncier** sur des sites choisis,
- **Formuler des préconisations** pour permettre la mobilisation des tènements identifiés.

Diapositive 3

U2 RAjouter la partie étude pré opérationnelle Notamment pr la région important
Utilisateur; 25/09/2024

PRESENTATION DE L'ETUDE : 3 PHASES

PHASE I : Recensement des gisements fonciers et immobiliers RU

- Collecte et audit des données
- Présentation et validation des différentes méthodologies (EU, repérage…)
- Identification enveloppe urbaine des communes (méthode et mise en œuvre)
- Densification infraparcellaire (méthode et mise en œuvre)
- Repérage des friches (méthode et mise en œuvre)
- Identification du volume de logements vacants (méthode et mise en œuvre)
- Formalisation rapport

COPIL de lancement
Echanges avec la DDT05
2 réunions techniques
COPIL de validation

PHASE II : Identification des gisements stratégiques et préconisations

- Mise en place d'une analyse multicritères de gisements fonciers (environnement, typologies fonciers, surface, localisation centralités, TC…)
- Echange avec les 4 EPCI : ajustements critères et premières identifications de sites stratégiques selon les typologies
- Production d'une fiche par gisement (20 fiches) y compris caractérisation précise des gisements (caractéristiques principales, potentiel de mutabilité, degré de dureté foncière)
- Etude capacitaire pour chaque gisement
- Formalisation rapport

Echange avec les 4 EPCI : ajustements critères et premières identifications de sites stratégiques selon les typologies
2 réunions techniques
COPIL de validation

PHASE III : Etude pré-opérationnelle sur 4 gisements stratégiques

- Production d'une étude pré-opérationnelle sur 4 sites stratégiques
- Prise de contact avec les propriétaires au besoin

Echange avec les EPCI et les propriétaires
2 réunions techniques
COPIL de validation

CALENDRIER : GRANDES ETAPES

PHASE I : Recensement des gisements fonciers et immobiliers RU

PHASE II : Identification des gisements stratégiques et préconisations

PHASE III : Etude pré-opérationnelle sur 4 gisements stratégiques

Lancement 30 mars 2023

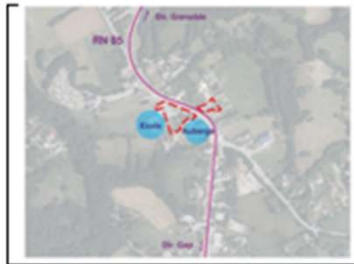
Juin 2023
Enjeu d'alimenter les travaux de la révision du SCoT

28 mars 2024

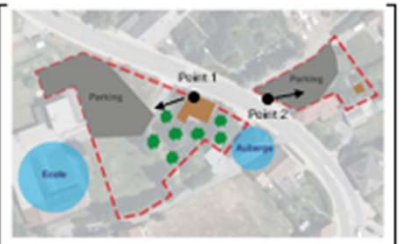
30 Septembre 2024

PHASE 3 : RAPPELS DES 4 SITES

CCCV : AUBESSAGNE
Avec lien espaces publics et économie de proximité



Sources : geoservice ; illustrator



Sources : geoservice ; illustrator

Source : cadastre

Source : capture maps (point 1)

CCCV : SAINT BONNET EN CHAMPSAUR
Entrepôt en entrée de ville

Source : geoservices ; illustrator

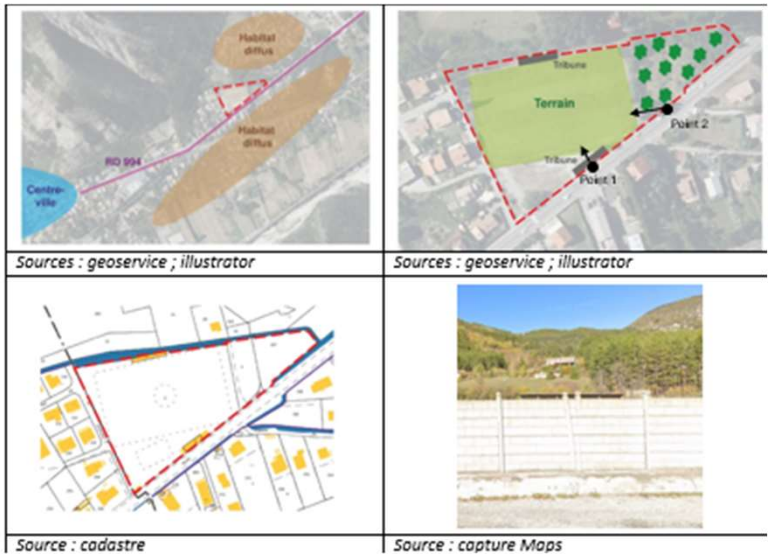
Source : geoservices ; illustrator

Source : cadastre

Source : capture maps

PHASE 3 : RAPPELS DES 4 SITES

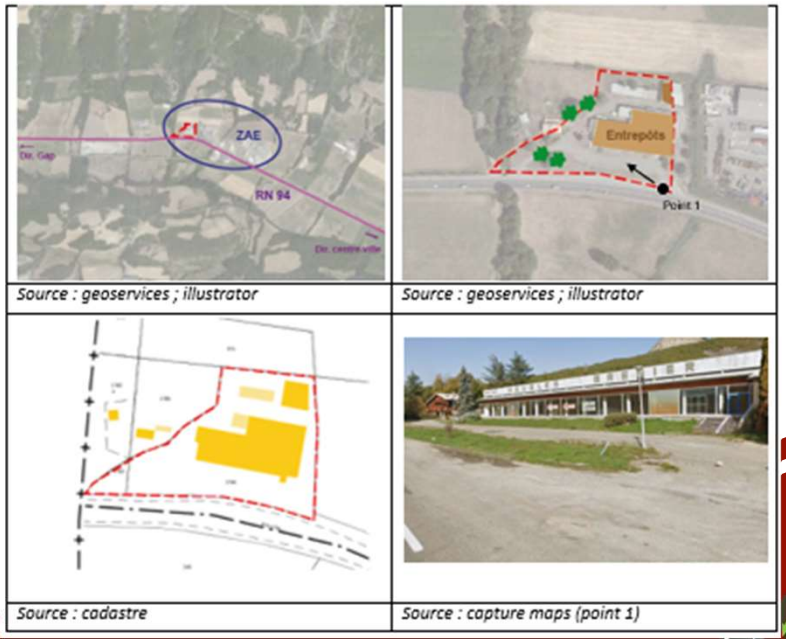
CCBD : VEYNES
Site ancien stade



Sources : geoservice ; illustrator | Sources : geoservice ; illustrator

Source : cadastre | Source : capture Maps

CCSPVA - LA BÂTIE NEUVE
Entrepôt vacant dans une zone d'activités intercommunale



Source : geoservices ; illustrator | Source : geoservices ; illustrator

Source : cadastre | Source : capture maps (point 1)

PHASE 3 : DEROULE GLOBAL

- Visite de sites technique avec le SM SCoT : 14 mai 2024
- Visite de site avec les élus/techniciens : 30 mai 2024

- Production de scénarios avec premiers préconisations d'outils
- Ateliers de travail avec chaque territoire (EPCI/commune) pour validation d'un scénario (avec échanges ensuite dans chaque instance) : 9 juillet 2024 (puis 23 juillet pour la Bâtie Neuve)

- Production des scénarios finaux avec bilan aménageur sommaire

- COPIL final de restitution : 30 septembre 2024

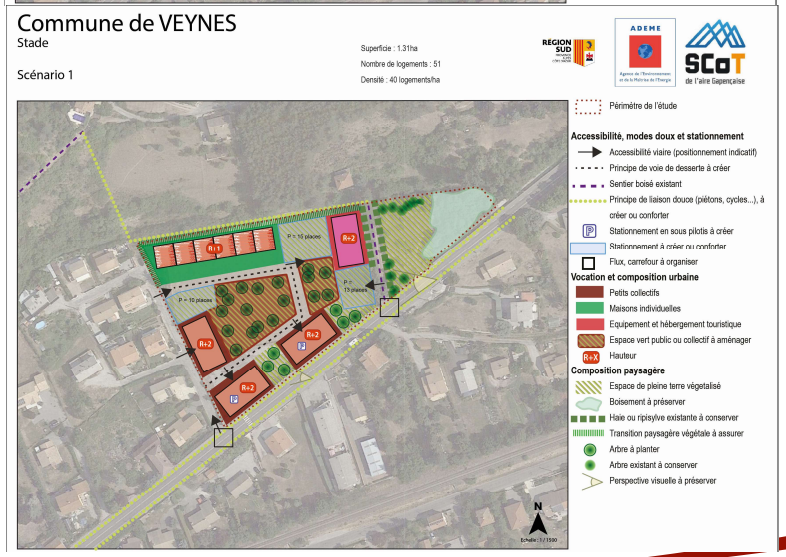
QU'EST-CE QU'UNE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE DANS LE CADRE DE L'AMI ZAN

1

Diagnostic synthétique

2

Scénarios de programmation



3

Choix d'un scénario, approfondissement opérationnel et bilan aménageur

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Dépenses		Recettes	
Budget Foncier – Etudes (ex : relevés topo)	650 000 € HT	Cession de charge foncière	416 250 € HT
Budget travaux et honoraires	488 507 € HT	Subvention à rechercher	716 257 € HT
TOTAL	1 132 507 € HT	TOTAL	1 132 507 € HT

Zoom sur le bilan aménageur / bilan promoteur

Bilan aménageur	Bilan promoteur
• Posture de l'aménageur : vendre des surfaces aménagées à des opérateurs/constructeurs • Objectif du bilan : à partir des aménagements prévus et du prix du foncier, s'assurer d'une revente à des prix adaptés au marché (constructeur, promoteur)	• Posture du promoteur : Vendre de la surface de plancher construite • Objectif du bilan : s'assurer que le **prix d'achat du foncier** permet de construire les surfaces prévues pour un prix de vente acceptables sur le marché immobilier et d'une marge

La différence majeure entre un bilan aménageur et un bilan promoteur : Le premier doit être équilibré tandis que le second doit être bénéficiaire.

Dans le cadre de l'AMI ZAN > bilan aménageur initial : hypothèses de dépenses et de recettes sommaires au stade des études préalables – à affiner au fur et à mesure de l'avancement des études.

Fiche méthodologique : Bilan Aménageur VS Bilan Promoteur

Bilan Aménageur

Un bilan aménageur fait le lien entre le potentiel de l'opération et la valeur foncière de l'assiette de l'opération.

Il permet ainsi de retracer la vie d'une opération :

- **Le bilan initial** esquisse les premières perspectives dès les prémisses du projet.

Les hypothèses de dépenses et de recettes sont connues de manière sommaire au stade des études préalables et seront ensuite affinés au fur et à mesure de l'avancement des études.

- **Le bilan de faisabilité** est arrêté une fois les éléments de programmation décidés.

Ce bilan se réalisent sur la base d'une opération lancée à l'appui du résultat des études complémentaires qui auront été menées (Etude d'impact, Dossier loi sur l'eau, Etude environnementale, ...).

Ce bilan permet le lancement de l'opération, les conditions de réalisation et de financement.

Le maître d'ouvrage doit mettre en place les outils de financement adaptés pour que les opérateurs bénéficiaires participent du financement de l'opération.

- **Des bilans actualisés**, réguliers, permettent de tenir compte des aléas et de la vie de l'opération

Le bilan aménageur quelle que soit la procédure d'urbanisme retenue, sert de véritable tableau de bord du projet.

Les recettes provenant de la vente des charges foncières doivent couvrir le plus possible les dépenses liées à l'acquisition et à l'aménagement des terrains.

Bilan Promoteur

Un bilan promoteur fait le lien entre le coût du foncier et la marge.

C'est une méthode d'estimation qui permet au promoteur d'établir un bilan prévisionnel d'une opération (calcul du compte à rebours).

La valorisation de la charge foncière est transformée en valorisation de surface habitable

Il part du prix de vente prévisionnel et évalue une recette potentielle. Ensuite il évalue le coût de construction et les frais associés au projet.

Le prix de sortie du programme est déterminé à partir d'une analyse de l'offre et de la demande sur le territoire, de la tendance du marché.

Cette méthode vise à estimer le coût d'acquisition maximum au-delà duquel le projet ne serait plus rentable.

La différence majeure entre un bilan aménageur et un bilan promoteur :

Le premier doit être équilibré tandis que le second doit être bénéficiaire.

Zoom sur le bilan aménageur

Dépenses	Recettes
• Achat du foncier • Etudes diverses (bornage, environnement, …) • Aménagements des espaces publics, voiries, réseaux, … • Taxes	• Cession du foncier aménagé • Subventions

→ Un bilan aménageur est toujours présenté à l'équilibre

Mise en œuvre opérationnelle du ZAN

Étude de recensement des gisements fonciers et immobiliers de l'aire gapençaise

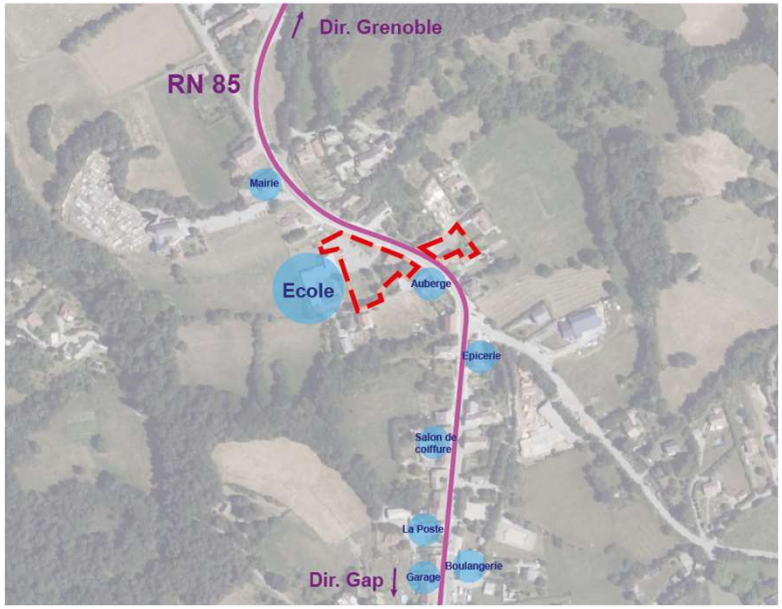
1. Rappels étude et présentation de la démarche des études pré-opérationnelles

2. Présentation des études pré-opérationnelles par les élus / Planed

3. Synthèse globale de l'AMI ZAN et fiches outils / cas de la phase 2

SCoT de l'aire Gapençaise

SITE 1 : AUBESSAGNE



Surface : 4 926m²
Propriétaires : public et privé

Occupation des sols :
2 bâtis (1 bâti arrêté de péril et une auberge restaurant)
Parking de l'école et parking de l'auberge

SITE 1 : AUBESSAGNE

Commune de Aubessagne

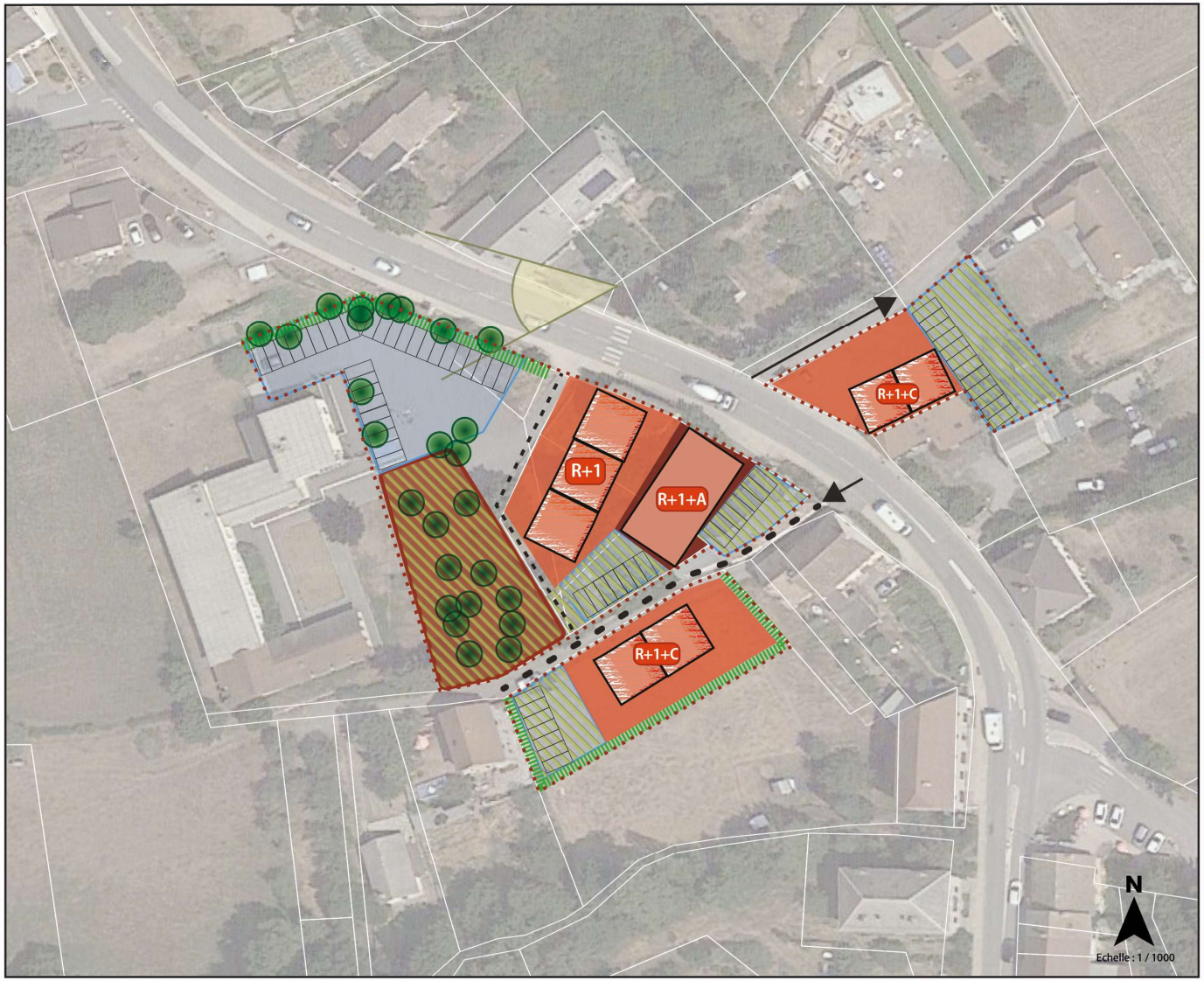
Place de l'école

Scénario 2

Superficie : 0.49 ha

Nombre de logements : 21

Densité : 43 logements/ha



Périmètre de l'étude

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Voie publique existante à requalifier
- Principe de voie de desserte à créer
- Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

- Petits collectifs
- Maisons superposées en bande
- Espace vert public ou collectif à aménager
- R+X Hauteur

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végetalisé
- Transition paysagère végétale à assurer
- Perspective visuelle à préserver / valoriser
- Arbre à planter

SITE 1 AUBESSAGNE

Synthèse

AS9
cl3

- Production de **21 nouveaux logements**
- **Formes urbaines mixtes** : implantation d'un collectif , trois maisons superposées en bande à l'ouest , deux maisons superposées en bande au sud-ouest et deux maisons superposées en bande au nord-est en adjacence avec la construction voisine. Hauteur de constructions en R+1, R+1+C, R+1+A
- Destruction de l'hôtel-restaurant
- **Accès principal par la route de Grenoble** + accès au nord-est, au sud-ouest, et création d'une nouvelle voie de desserte à sens unique à l'intérieur de l'opération
- **Transition et durabilité paysagères** garanties
- Préservation des **perspectives visuelles** sur les montagnes
- Création de **33 place de stationnement** et désimperméabilisation du stationnement existant

Diapositive 16

AS9 j'avais noté que la commune privilégie les logements communaux, plutôt que les logements sociaux
Alix SAVINE SCoT aire gapençaise; 25/09/2024

cl3 à préciser à l'oral
camille lefloch; 26/09/2024

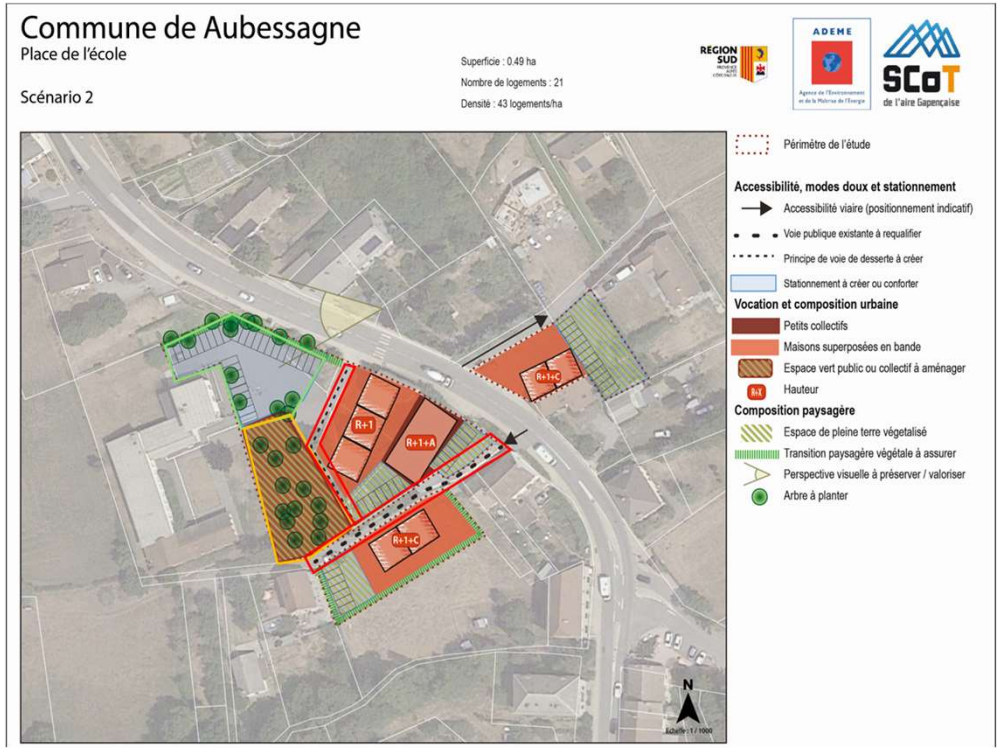
SITE 1 AUBESSAGNE

Première approche financière

- **Programme prévisionnel :** 21 logements environ
  - Habitat collectif en R+1+a : 4 T3 et 5 T2
  - Maisons superposées en bande en R+1 : 5 T3 et 5 T2
  - Maisons individuelles : 2 Maisons

- **Aménagement :**
  - **La voirie :** Gabarie (largeur) de la voie (à double sens) : **6 m et 3,5 m** (secteur à sens unique) - Mètres linéaires : **102 ml - Superficie : 482 m²**
  - **Le stationnement :** Superficie du parking : **760 m²**
  - **Les espaces verts : 840 m²**

Coût moyen prévisionnel des VRD : 213 € HT /m²



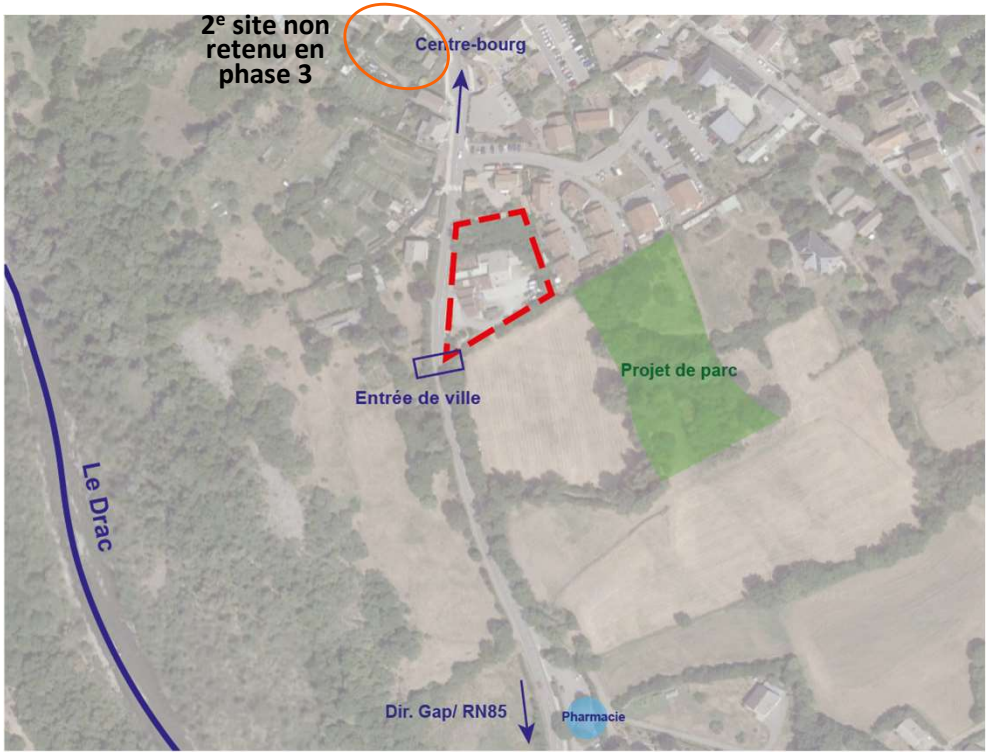
- **Préconisations :**

- Mener des études de dureté foncière (propriété, occupations, servitudes, ...)
- Valider le programme immobilier et le principe d'aménagement. Ce projet peut être organisé en trois, éventuellement quatre phases
- Déterminer en amont la destination des aménagements.
- Etudier les montages juridiques adaptés (PUP, TA, ...)
- Approfondir le plan de financement – identifier les subventions mobilisables
- Tester des opérateurs privés

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Dépenses		Recettes	
Budget Foncier - Etudes	91 788 € HT	**Cession de charge foncière**	420 000 € HT
Budget travaux et honoraires	442 531 € HT	**Subvention à rechercher**	114 319 € HT
TOTAL	**534 319 € HT**	**TOTAL**	**534 319 € HT**

SITE 2 : SAINT BONNET EN CHAMPSAUR



Surface : 2964,1m²
Propriétaire : privé – 2 propriétaires

Occupation du sol : 1 bâti de 840m²
1 trame végétale de 1313m²

SITE 2 : SAINT BONNET EN CHAMPSAUR

Le projet du programme Petites Villes de Demain
(diaporama PVD Phase 3, Fiches actions – 2023)

Projet de parc et contournement
(projet 2021 non validé)

SITE 2 : SAINT BONNET EN CHAMPSAUR

Commune de SAINT BONNET EN CHAMPSAUR

Friche entrepot

Scénario 1

Superficie : 0.30 ha

Nombre de logements : 36

Densité : 120 logements/ha

Périmètre de l'étude

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Principe de voie de desserte à créer

Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter

Stationnement à créer ou conforter

Stationnement en sous terrain à créer ou à conforter

Vocation et composition urbaine

Petits collectifs

Maisons superposées en bande

Implantation de services en rez-de-chaussée à prévoir

R+X Hauteur

Composition paysagère

Espace de pleine terre végetalisé

Perspective visuelle à préserver / valoriser

Boisement à preserver

Arbre existant à conserver

Arbre à planter

SITE 2 SAINT BONNET

- Production de **36 nouveaux logements -** mixité sociale avec 1/3 de logements sociaux
- **Formes urbaines mixtes** : implantation de deux petits collectifs au nord et quatre maisons superposées en bande au sud. Hauteur de constructions en R+1 et R+2 en rapport avec l'habitat environnant. **Orientation du bâti en bande, en fonction de la pente**.
- **Mixité fonctionnelle** : un rez-de-chaussée destiné aux services aménagé dans le bâtiment du nord de la parcelle
- **Accès principal par la route de Gap** + création d'une voie de desserte à l'intérieur de la parcelle et d'un cheminement piéton reliant le tènement au projet de parc
- **Préservation de l'espace boisé** au nord-est, des arbres existants et des **perspectives visuelles** sur les chaînes de montagne et l'église
- Création d'une **cinquantaine de places de stationnement**, dont stationnement souterrain ou semi-enterré

- Approfondir la dureté foncière : rencontres des propriétaires
- Intégrer le tènement et le projet de parc dans la stratégie de revitalisation
- Eviter les mutations non désirées (modification du PLU pour création d'une OAP ou servitude d'attente de projet d'aménagement global > PAPAG)
- Mettre en place une veille foncière active : convention EPF, suivi des DIA, …

SITE 2 : SAINT BONNET EN CHAMPSAUR

Première approche financière

- **Programme prévisionnel :** 36 logements environ (1830 m² SDP)
  - Habitat collectif en R+1 et R+2 : 14 T3, 14 T2
  - Maisons superposées en bande en R+1 : 4 T3 4 T2

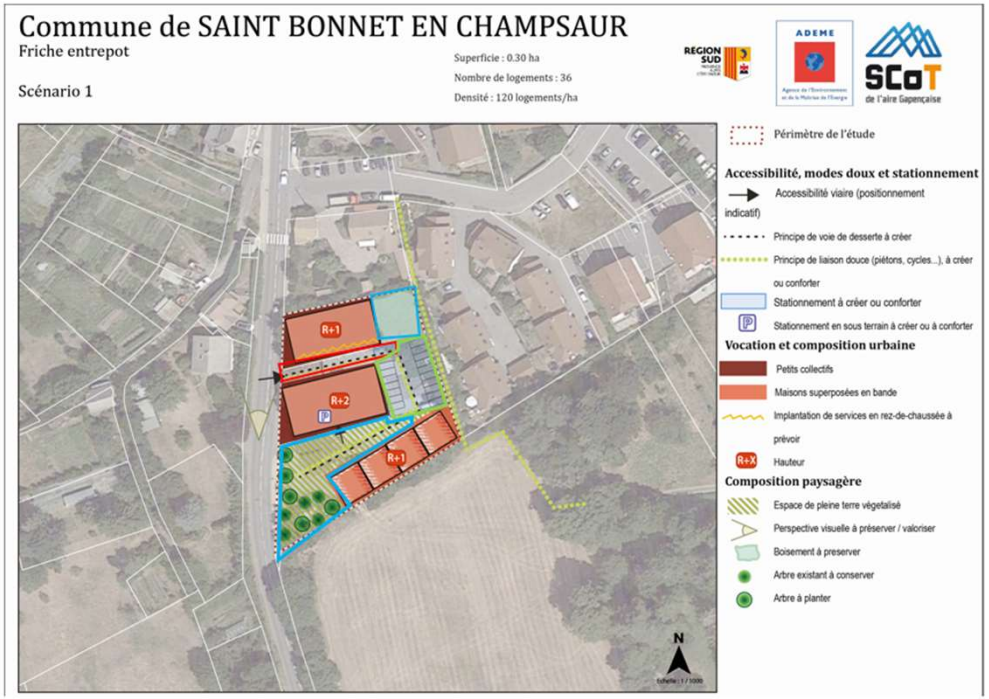
- **Aménagement :**
  - **La voirie :** Gabarit (largeur) de la voie (à double sens) : **7 m** - Mètres linéaires : **35 m²** - Superficie : **245 m²**
  - **Le stationnement :** Superficie du parking : **340 m²**
  - **Les espaces verts : 962 m²**

  Espace au nord derrière le petit collectif et services : (Transformé en parking avec 6 places de capacité)

  Espace au sud (avec un rajout de quelques places de stationnement

  Coût moyen prévisionnel des VRD : 288 € HT /m²

- **Préconisations :**
  - Modifier le AS6 cl4 (car zone U)
  - Mener des études de dureté foncière (propriété, occupations, servitudes, ...)
  - Valider le programme immobilier et le principe d'aménagement
  - Déterminer en amont la destination des aménagements.
  - Etudier les montages juridiques adaptés (PUP, TA, ...)
  - Approfondir le plan de financement – identifier les subventions mobilisables
  - Tester des opérateurs privés



PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

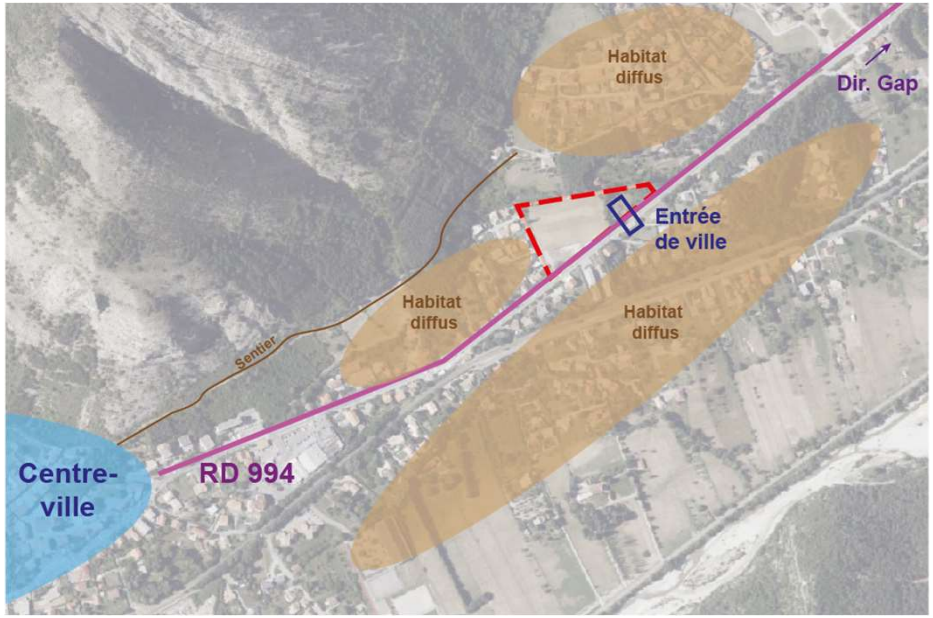
Dépenses		Recettes	
Budget Foncier – Etudes (ex : relevés topo)	650 000 € HT	**Cession de charge foncière**	416 250 € HT
Budget travaux et honoraires	488 507 € HT	**Subvention à rechercher**	716 257 € HT
TOTAL	**1 132 507 € HT**	**TOTAL**	**1 132 507 € HT**

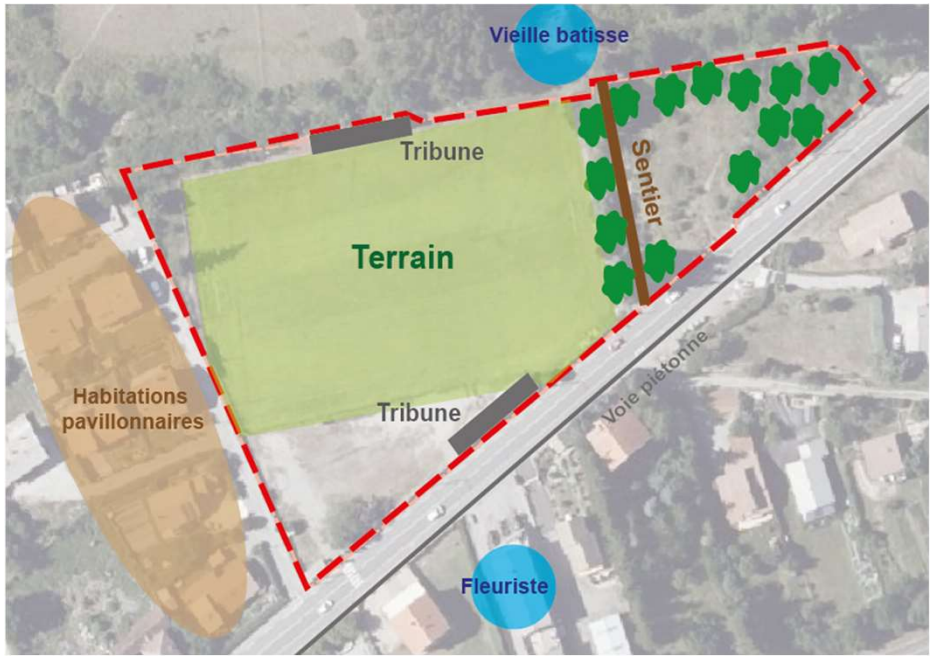
Diapositive 22

AS6 préciser que les maison superpsoées en bandes permettront de faciliter l'équilibre de l'opération
Alix SAVINE SCoT aire gapençaise; 25/09/2024

cl4 à préciser à l'oral
camille lefloch; 26/09/2024

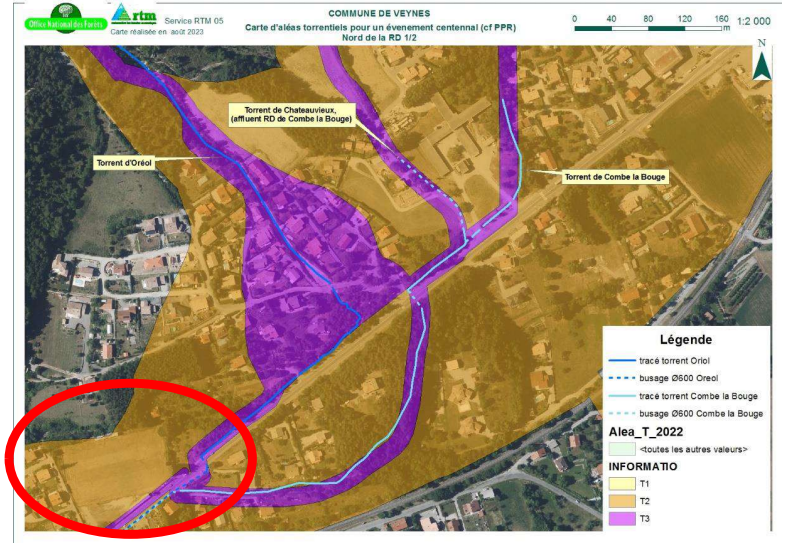
SITE 3 : VEYNES





Surface : 1,3 hectare
Propriétaire : public (mairie) + un terrain privé (pointe)

Occupation des sols : 2 bâtis (tribunes) de 254m²
1 ancien terrain de 7600m²
1 trame végétale de 3371m²



SITE 3 : VEYNES

Commune de VEYNES

Stade

Scénario 1

Superficie : 1.31ha

Nombre de logements : 51

Densité : 40 logements/ha

Périmètre de l'étude

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Principe de voie de desserte à créer
- Sentier boisé existant
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Stationnement en sous pilotis à créer
- Stationnement à créer ou conforter
- Flux, carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

- Petits collectifs
- Maisons individuelles
- Equipement et hébergement touristique
- Espace vert public ou collectif à aménager
- R+X Hauteur

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végetalisé
- Boisement à préserver
- Haie ou ripisylve existante à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer
- Arbre à planter
- Arbre existant à conserver
- Perspective visuelle à préserver

SITE 3 VEYNES

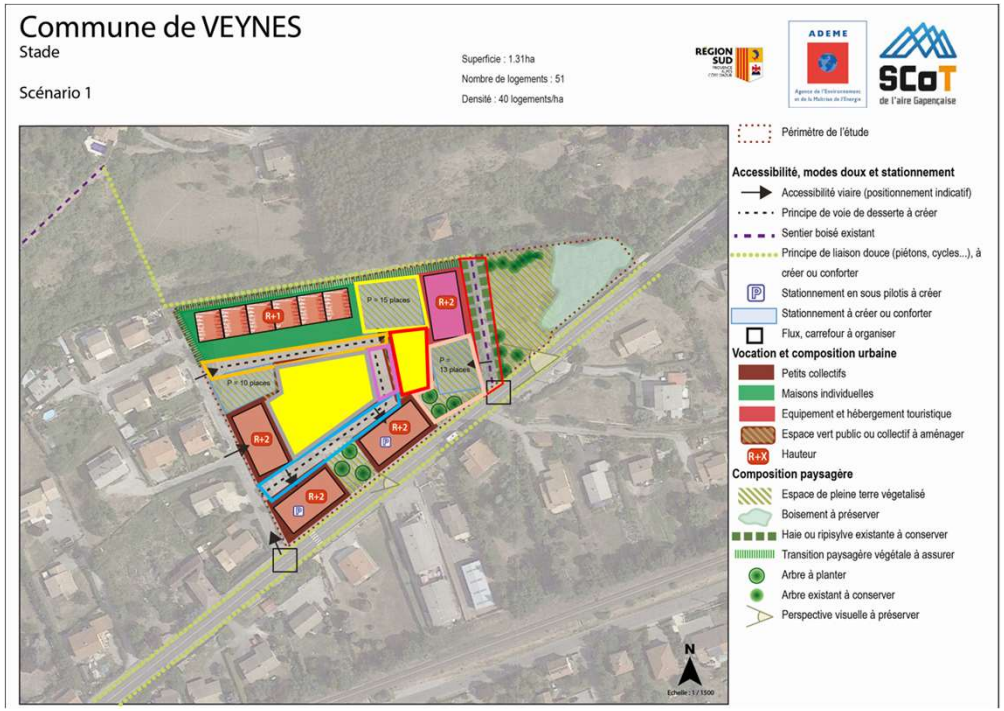
- Production de **51 nouveaux logements**
- **Formes urbaines mixtes** : implantation de trois petits collectifs, un équipement multifonctionnel et des maisons individuelles groupées au fond de la parcelle . Hauteur des constructions en R+1 et R+2 en rapport avec l'habitat environnant. Les bâtiments sont intégrés à la pente par les pilotis;
- Création d'un **équipement multifonctionnel** (service + hébergement touristique)
- **Accès principal par la route de Gap**, apaisée par des chemins doux piétons et cyclables + création d'une voie de desserte à l'intérieur de la parcelle et d'un cheminement doux liant le sentier à l'est de la parcelle au sentier principal de randonnée au nord
- **Préservation de l'espace boisé et des ripisylves** au nord-est, des arbres existants et des **perspectives visuelles** sur les massifs montagneux
- Création de **places de stationnement perméables et végétalisées** : 30 places de sous pilotis et 38 places mutualisées en surface

SITE 3 : VEYNES

Première approche financière

- **Programme prévisionnel :** 51 logements environ (4 000 m² SDP)
  - Trois Habitats collectifs en R+2 (15 logements /bâtiment) : 4 T3 et 5 T2
  - Maisons individuelles groupées en R +1 : 6 Maisons
- **Aménagement :**
  - **La voirie :** Gabarie (largeur) de la voie : **3,5 m** - Mètres linéaires : **226 ml - Superficie : 762 m²**
  - **Le Stationnement :** Superficie du stationnement : **1 374 m²**
  - **Les espaces verts (en jaune ci-contre) : 2 500 m²**

Coût moyen prévisionnel des VRD : 410 € HT /m²



Préconisations :

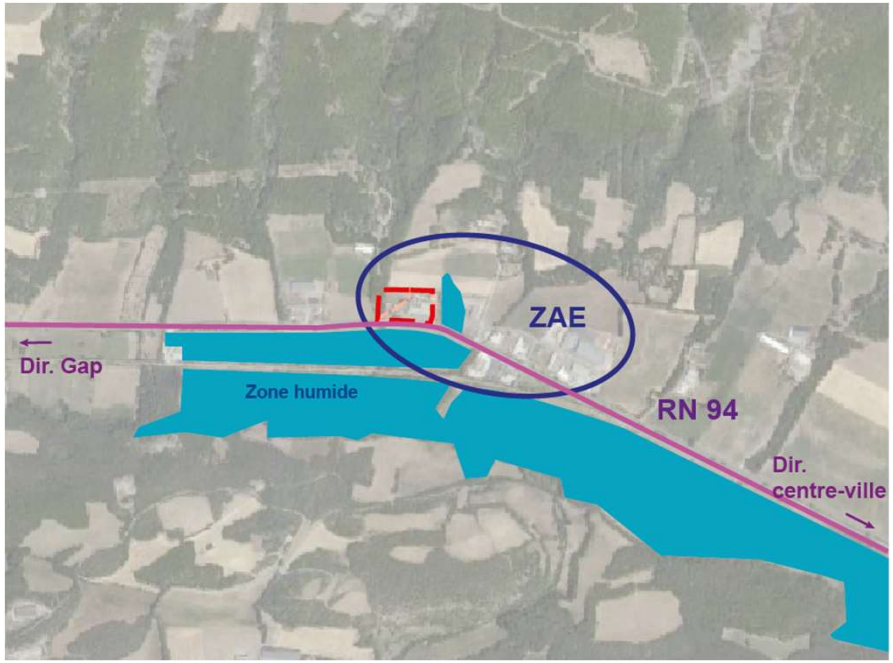
- Mener les études préalables (étude d'impact, DLE, environnement, ...)
- Valider le programme immobilier et le principe d'aménagement
- Déterminer en amont la destination des aménagements.
- Etudier les montages juridiques adaptés (PUP, TA, ...)
- Approfondir le plan de financement – identifier les subventions mobilisables
- Tester des opérateurs privés

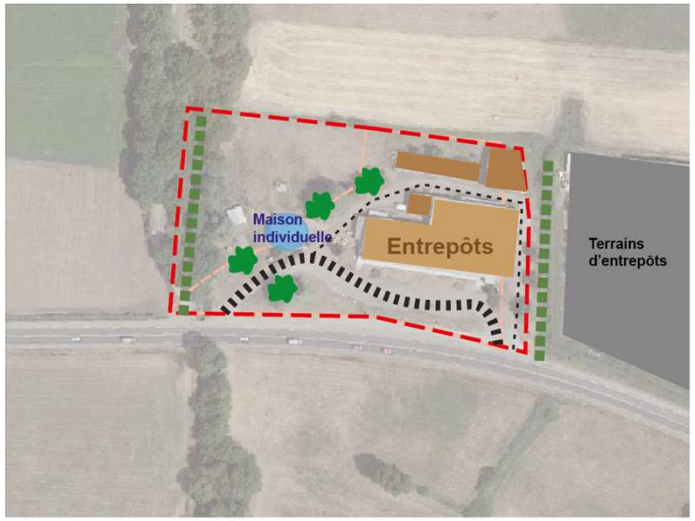
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Dépenses		Recettes	
Budget Foncier - Etudes	1 015 000 € HT	**Cession de charge foncière**	1 186 500 € HT
Budget travaux et honoraires	1 903 045 € HT	**Subvention à rechercher**	1 731 545 € HT
TOTAL	2 918 045 € HT	**TOTAL**	2 918 045 € HT

ATTENTION : les montants prévisionnels de travaux ne prennent pas en compte l'estimation réalisée par le bureau d'étude portant sur les incidences hydrauliques du bassin versant.

SITE 4 : LA BATIE NEUVE





Surface : 1,5 hectares
Propriétaire : privé (même faille)

Occupation des sols : 3 bâtis de 2500m² (un entrepôt, une maison individuelle et annexe)

SITE 4 : LA BATIE NEUVE

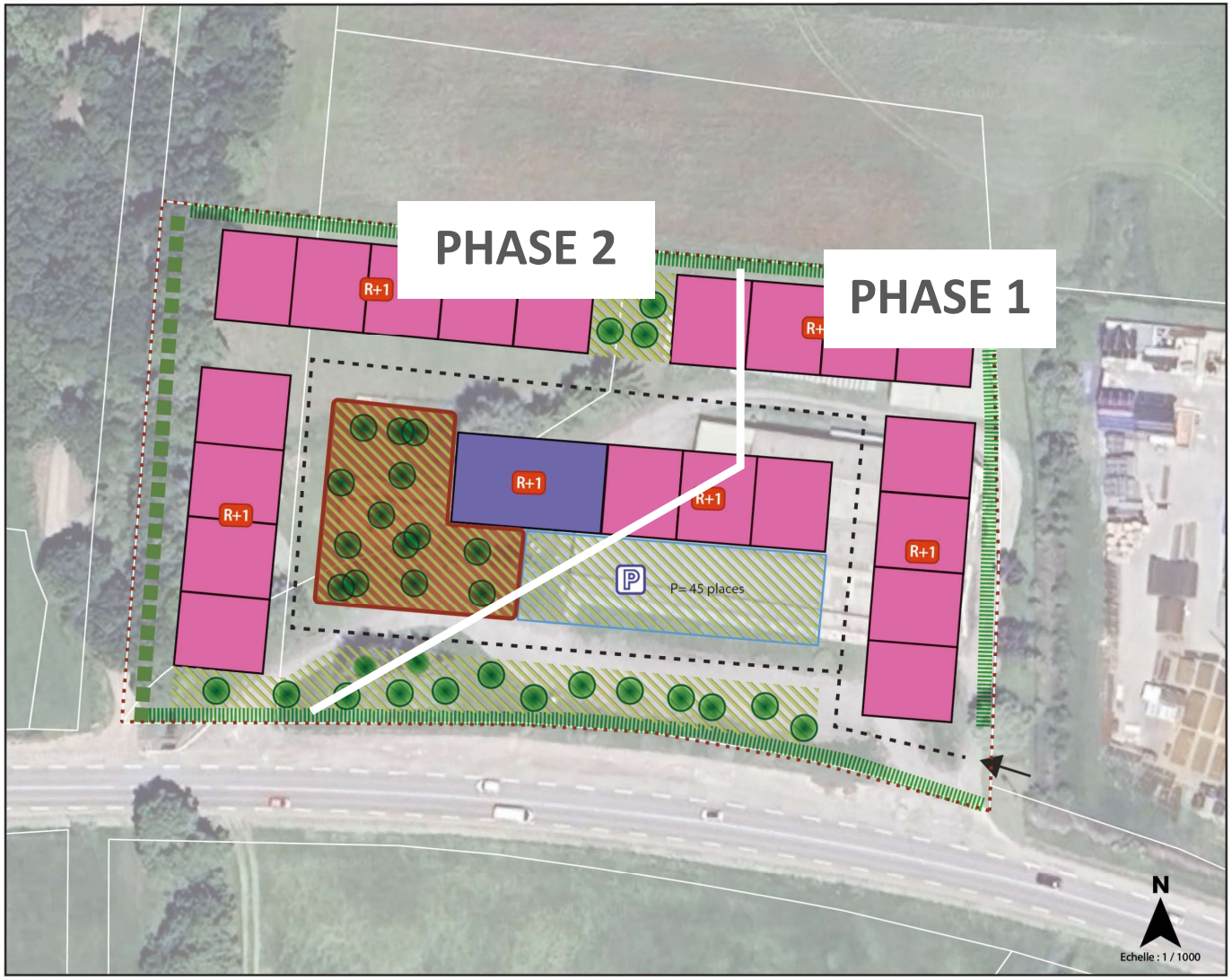
Commune de La Bâtie neuve

Zone économique

Scénario Village artisanal

Superficie : 1,26 ha

Nombre d'ateliers : 20



Périmètre de l'étude

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Principe de voie de desserte à créer
- Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

- Batiments d'activités modulables
- Ateliers / Espaces partagés et stockage
- R+1 Hauteur

Composition paysagère

- Espace vert public ou collectif à aménager
- Espace de pleine terre végetalisé
- Transition paysagère végétale à assurer
- Haie ou ripisylve existante à conserver
- Arbre à planter
- Arbre existant à conserver

SITE 4 : LA BATIE NEUVE

AS2
cl5

- Implantation de **20 ateliers d'artisanat modulables** avec un bâtiment mutualisé (atelier, structure partagée pour l'accueil, stand repas, stockage mutualisé..) Hauteur des constructions en R+1
- Implantation des **ateliers en recul de la RN94** (fortes nuisances sonores)
- Aménagement d'un **espace public structurant végétalisé**
- Préservation des arbres existant et implantation des nouveaux arbres
- **Transition paysagère** assurée
- Aménagement d'un **espace de plein terre végétalisé sur la partie sud de la parcelle**, assurant la transition entre les ateliers avec la RN94
- **Accès mutualisé avec le reste de la ZA à l'est de la parcelle** + aménagement d'une voie de desserte à sens unique au sein de l'opération
- Création de **stationnement en surface perméable**

Diapositive 29

AS2 rappeler que les activités de services n'ont pas leur place dans les ZAE - notion d'incompatibilité des usages
Alix SAVINE SCoT aire gapençaise; 25/09/2024

cl5 à l'oral
camille lefloch; 26/09/2024

SITE 4 : LA BATIE NEUVE

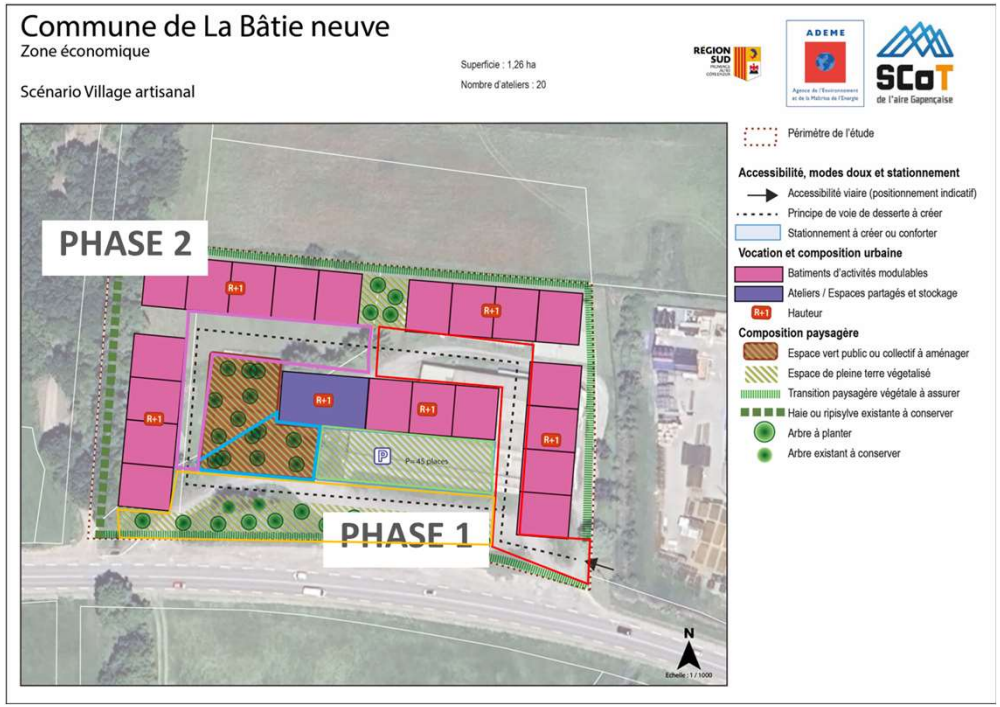
Première approche financière

- **Programme prévisionnel :** 20 ateliers modulables environ (8 000 m^2 SDP) + un espace de partagé et de stockage (800 m^2) – 45 places de stationnement.

- **Aménagement :**
  - **La voirie :** Gabarie (largeur) de la voie : **3,5 m** - Mètres linéaires : **315 ml - Superficie : 1102 m^2**
  - **Le Stationnement :** Superficie du stationnement : **890 m^2**
  - **Les espaces verts : 450 m^2**

En cas de phasage de l'opération, la voirie de bouclage entre le périmètre rouge et le périmètre orange représente 55 ml ou 192 m^2, le gabarit restant identique.

Coût moyen prévisionnel des VRD : 353 € HT /m^2



- **Préconisations :**

- Mener des études de dureté foncière (propriété, occupations, servitudes, ...) – Faire expertiser la propriété
- Valider le programme immobilier et le principe d'aménagement – Ce projet peut être organisé en deux phases
- Déterminer en amont la destination des aménagements.
- Etudier les montages juridiques adaptés (PUP, TA, ...)
- Approfondir le plan de financement – identifier les subventions mobilisables
- Tester des opérateurs privés

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Dépenses		Recettes	
Budget Foncier - Etudes	1 036 400 € HT	**Cession de charge foncière**	792 000 € HT
Budget travaux et honoraires	862 103 € HT	**Subvention à rechercher**	1 106 503 € HT
TOTAL	1 898 503 € HT	**TOTAL**	1 898 503 € HT

Mise en œuvre opérationnelle du ZAN

Étude de recensement des gisements fonciers et immobiliers de l'aire gapençaise

1. Rappels étude et présentation de la démarche des études pré-opérationnelles

2. Présentation des études pré-opérationnelles par les élus / Planed

3. Synthèse globale de l'AMI ZAN et fiches outils / cas de la phase 2

SCoT de l'aire Gapençaise

Conclusions globales de l'AMI ZAN

Un AMI ZAN qui permet :

- De donner un socle d'analyse des capacités en densification/mutation à affiner localement en fonction de l'objet d'analyse (PLU, SCOT, études urbaines, …)
- De sensibiliser aux enjeux du projet urbain, de son montage dans des situations diversifiées au regard du ZAN (bâti, non bâti, remembrement, …)
- De tester au regard de la planification la faisabilité des aménagements, et des montages possibles
- De projeter pour les territoires tests et plus largement dans les communes la mise en œuvre des opérations, et de se doter de l'ingénierie nécessaire

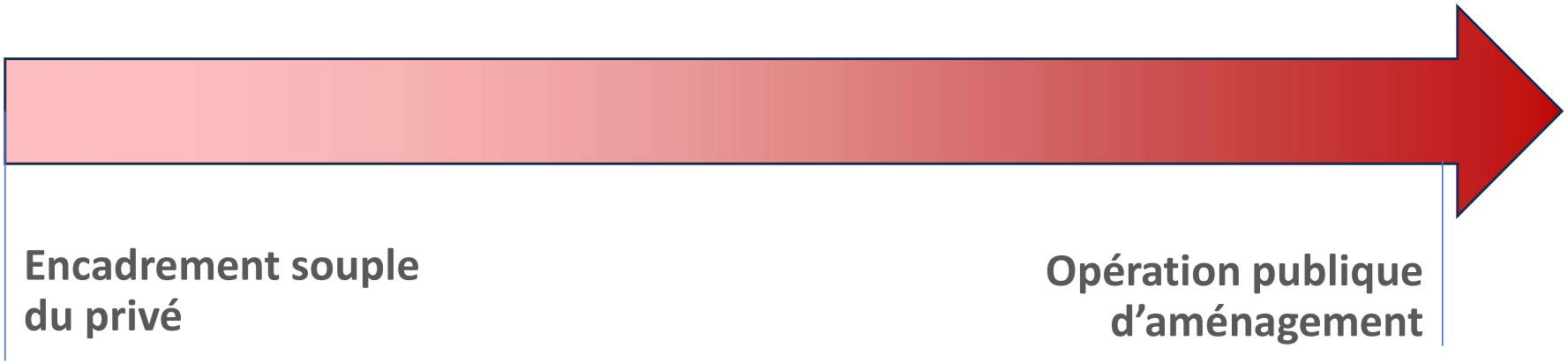
AS12
cI6

Proposer en conclusion une feuille de route pour tous les projets des communes (au regard des projets de phase 2 notamment)

Questions principales

- Qui a la compétence ?
- Comment le foncier ciblé s'intègre dans la stratégie du territoire (échelle interco-commune-quartier) ?

> Définir le niveau stratégique et donc le niveau d'intervention



Diapositive 33

AS12 Est-il possible ici, ou dans une diapo suivante, de lister différents types de montages opérationnels / ou procédures (demande qui avait été formulé à Veynes notamment) pour aider à la décision pour passer à l'étape suivante.

Par exemple :
- AMI : demande de l'investissement du moa, mais permet de coconstruire le projet
- concours : étblissement d'un CCTP qui doit être très cadré dès le départ car ensuite, plus de place à l'évolution du projet
- etc.

Alix SAVINE SCoT aire gapençaise; 25/09/2024

cl6 pas l'objet du COPIL, possibilité de préparer ensuite des fiches outils mais nous n'avons pas le temps vu le tming global du COPIL

camille lefloch; 26/09/2024

Rappels des sites des phase 2 : Buech Dévoluy

Numéro site	EPCI	Commune	Nom site	Validation pour phase 3	Commentaires
1	CCBD	La Roche-des-Arnauds	ZAE	Site non validé	- Optimiser l'aménagement des ZAE : un enjeu fort du ZAN > regrouper les activités qui ont besoin de place et qui génèrent des nuisances sonores et éviter d'installer des activités qui pourraient être installées dans les tissus déjà urbanisés en lien avec le résidentiel (services, bureaux) - Fort enjeu : trouver des outils pour travailler avec les propriétaires privés
2	CCBD	Veynes	Ancien stade	Site validé	- Secteur considéré comme artificialisé (selon la nomenclature en vigueur) -retravailler l'entrée de ville dans son ensemble (traitement de la RD, des abords y compris les quartiers alentour) -faire attention à la densification de la zone à mettre en lien avec la création d'une centralité, apaiser la circulation. - Site à l'entrée de ville à l'écart du centre : si de nouveaux habitants s'installent en nombre il faut prévoir les services, commerces et mobilités adaptées.
3	CCBD	Veynes	Gare SNCF	Site non validé	-Mettre à jour le projet politique global (depuis l'étude) -Faire le lien avec les espaces utiles à la SNCF et qui devront le rester
4	CCBD	Veynes	Hôtel	Site non validé	-Propriétaire privé qui porte peu d'intérêt pour son bien : dureté foncière importante

Rappels des sites des phase 2 : Serre Ponçon Val d'Avance

Numéro site	EPCI	Commune	Nom site	Validation pour phase 3	Commentaires
14	CCSPVA	La-Bâtie-Neuve	ZAE Les Cheminants	Site validé	- volonté de l'EPCI d'avancer, mais on est sur un scénario similaire à l'hôtel Poldge à Veynes : propriétaire foncier qui demande un prix très haut malgré l'état du bâtiment. - entrée de ZAE importante pour la commune et l'EPCI, donc stratégique, ce qui pose question sur la renaturation = au profit de quoi ?
17	CCSPVA	Théus	ZAE	Site non validé	
18	CCSPVA	Valserres	Centre-bourg 1	Site non validé	- Idée pertinente à recroiser avec le maire > rouvrir pour donner de l'espace dans le centre ancien et créer logements dans la continuité du bourg mais avec une meilleure accessibilité.
19	CCSPVA	Valserres	Centre-bourg 2	Site non validé	

Rappels des sites des phase 2 : Champsaur Valgaudemar

Numéro site	EPCI	Commune	Nom site	Validation pour phase 3	Commentaires
5	CCCV	Aubessagne	Place de l'école	Site validé	- Tout est quasiment comptabilisé comme artificialisé. - Le parking actuel de l'école parait un peu démesuré par rapport à l'utilisation réelle - Penser à garder les besoins des utilisateurs notamment l'auberge, mais en optimisant et réorganisant. - les parents d'élèves se plaignent de la sortie sur la Nationale. - La commune est propriétaire des espaces avec la bâtisse juste devant l'école
7	CCCV	Orcières	Cure	Site non validé	- démolir pour reconstruire est un non-sens car le bâtiment est de petite taille = couts trop importants. On est sur de la programmation urbaine. - Voir la faisabilité pour un opérateur de rénover ou pour la commune qui dispose déjà de très nombreux logements communaux - la commune a la volonté de faire du logement permanent plutôt que saisonnier. A noter que les opérateurs n'ont pas voulu aller sur Orcières même si la problématique du logement social existe.
10	CCCV	Saint-Bonnet-en-Champsaur	Entrepôt	Site validé	- Bâtiment qui participe à l'entrée de ville de St Bonnet. pas de l'ordre du patrimoine, mais de l'empreinte historique. - Site très intéressant et à fort potentiel pour la commune

Synthèse

Planification

Intégration dans le document d'urbanisme

- Évolution règlementaire si le projet est avancé
- Sursis à statuer
- Périmètre d'attente de projet

Foncier

- Veille foncière (suivi des DIA)
- Conventionnement EPF PACA

- Négociation foncière
- Préemption
- Expropriation

Synthèse

Montage opérationnel

- Etudes capacité-faisabilité
- Montage juridique (fiscalité, aménagement, …)
- Etude pré-opérationnelle approfondie
- Recherche subventions (fond friche, fond vert, …)

Sortie opérationnelle

- Recherche opérateur (accompagnement privé, Appel à manifestation d'intérêt/AMI, appel à projet, …)
- Encadrement du privé (CC de cession, instructions ADS, cahier de prescriptions architecturales/paysagères…)

Synthèse : les leviers de réflexion d'une opération d'aménagement

Intentions politiques

- Caractère stratégique
- Caractère prioritaire

Budget prévisionnel

- Portage public / privé
- Coûts fonciers / aménagements avec marge de manœuvre

Partenariats à mobiliser et opérateurs en présence

- Partenaires institutionnels (subventions, ….)
- Acteurs fonciers et aménageurs
- Bureau d'études / AMO

Temporalité

SCoT de l'aire Gapençaise

Mise en œuvre opérationnelle du ZAN sur le territoire de l'Aire Gapençaise (volet foncier)

Étude de recensement des gisements fonciers et immobiliers de l'aire gapençaises (lot 1)

MERCI DE VOTRE ATTENTION

planed Planification et Développement

Camille LE FLOCH
c.lefloch@planed.fr
06 61 59 07 75

Jean-François Bertrand
expertise.conseil@j-f-consultant.fr
06 30 75 85 56

RÉGION SUD PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Siège : Europôle de l'Arbois – Bât Marconi – Avenue Louis Philibert
13100 AIX EN PROVENCE
04 42 12 53 31 – contact@planed.fr – www.planed.fr
SIRET : 809 906 217 00017 – APE : 7111Z