



# Concilier la production de logements et l'enjeu de sobriété foncière

## Le retour d'expérience de la commune d'Aubessagne

**Jeudi 05 décembre 2024**

# Déroulé de l'après-midi

**14h00 – 15h00 :**

**Présentation des projets communaux réalisés et en cours**

**15h00 – 16h30 :**

**Visites sur site (cure de Chauffayer, travaux de l'école en cours, cure de Saint-Eusèbe)**

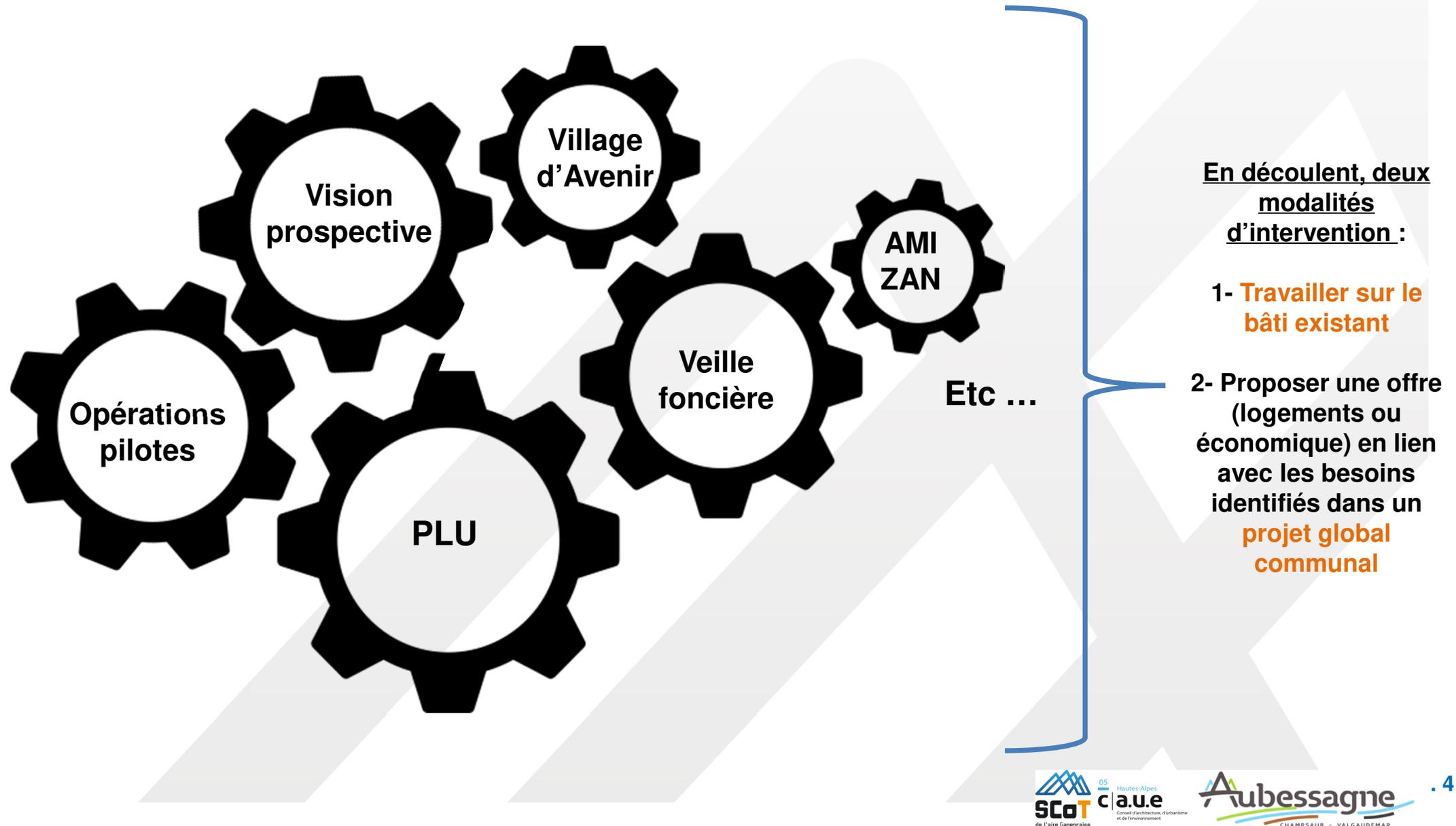
**16h30 – 17h :**

**Conclusion avec présentation de l'appui du SCoT et du CAUE**

# Liste des participants et coordonnées

<b>Présents</b>	<b>Benoit Roustang</b>	SCoT Aire Gapencaise / Saint-Michel-de-Chaillol	contact@scotgapençais.fr
	<b>Richard ACHIN</b>	Aubessagne	mairie@aubessagne.fr
	<b>Alain ROCHAS</b>		
	<b>Bruno Sarrazin</b>	Orcières / Communauté de communes Champsaur Valgaudemar	contact@orcieres-mairie.fr
	<b>Therese SALAUN</b>	Saint-Jacques-en-Valgodemard	mairie.stjacques@wanadoo.fr
	<b>Chantal GONSOLIN</b>		
	<b>Pierre IOPPOLO</b>	Direction départementale des territoires des Hautes-Alpes	pierre.ioppolo@hautes-alpes.gouv.fr
	<b>Jean-Michel CRET</b>	Saint-Firmin	maire_saintfirmin05@orange.fr
	<b>Yves DAVIN</b>		
	<b>Nathalie BERNARD</b>	ADIL 04/05	direction@adil05.org
	<b>VINCENT Laure</b>	Préfecture des Hautes-Alpes (Villages d'Avenir)	laure.vincent@hautes-alpes.gouv.fr
	<b>Mathilde GERMAIN</b>	La Motte en Champsaur	motte.en.champsaur@wanadoo.fr
	<b>PASCAL Nicolas</b>	Petits Villes de Demain - CCCV	pvillede demain@champsaur-valgaudemar.fr
	<b>LINGLAIN Luc</b>	Chabestan	mairie.chabestan@wanadoo.fr
	<b>Marc-Andre DABAT</b>	St Jean St Nicolas	mairie@st-jean-st-nicolas.fr
	<b>Daisy HAQUIN</b>	CAUE des Hautes-Alpes	d.haquin@caue05.com
	<b>Simon GALLES</b>	Directeur SCoT Aire Gapencaise	scot.gapençais.galles@gmail.com
	<b>Alix SAVINE</b>	SCoT Aire Gapencaise	scot.gapençais.savine@gmail.com
<b>Excusés</b>	<b>Gérald MARTINEZ</b>	<i>St Léger les Melèzes</i>	<i>mairie.stleger05@wanadoo.fr</i>
	<b>Mélanie SALAUN</b>	CCCV	<i>m.salaun@champsaur-valgaudemar.fr</i>
	<b>Josiane MACLE</b>	<i>Saint Laurent du Cros</i>	<i>mairie.st-laurent-du-cros@wanadoo.fr</i>

# Une vision stratégique pour pérenniser la vie du village



**Contexte territorial :** Aubessagne est une commune nouvelle, née de la fusion de 3 villages en 2018, bourg relais d'un bassin de vie rural et montagnard

## Zoom sur le PLU = support de la stratégie communale

Elaboration d'un nouveau PLU en 2020 (pour une durée de 15 ans)

Objectifs indiqués dans le PADD :

- **Modération de consommation de l'espace** et lutte contre l'étalement urbain,
- **Structuration de l'organisation territoriale** autour de la commune nouvelle
- **Permettre un développement résidentiel attractif et diversifié** en adéquation avec le nombre d'habitants

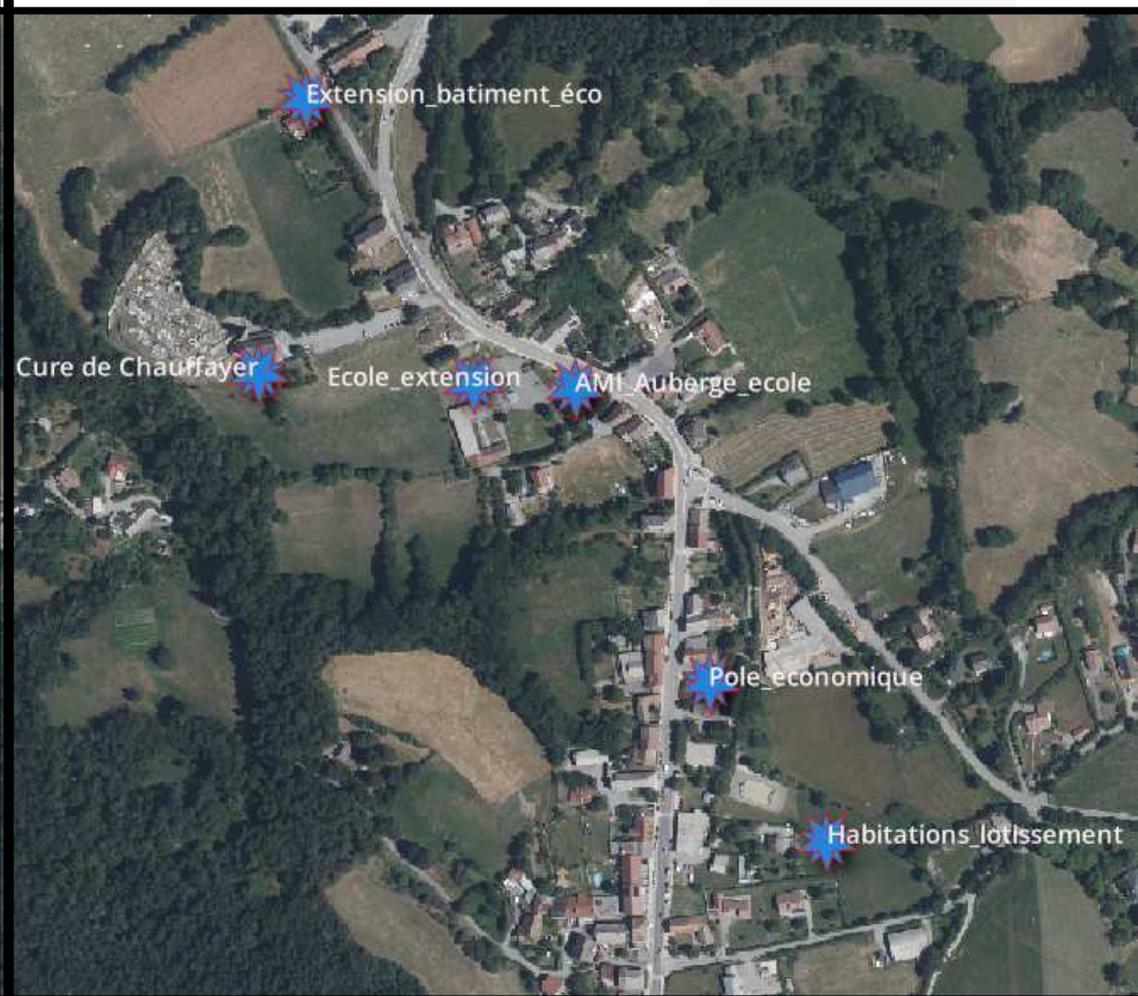
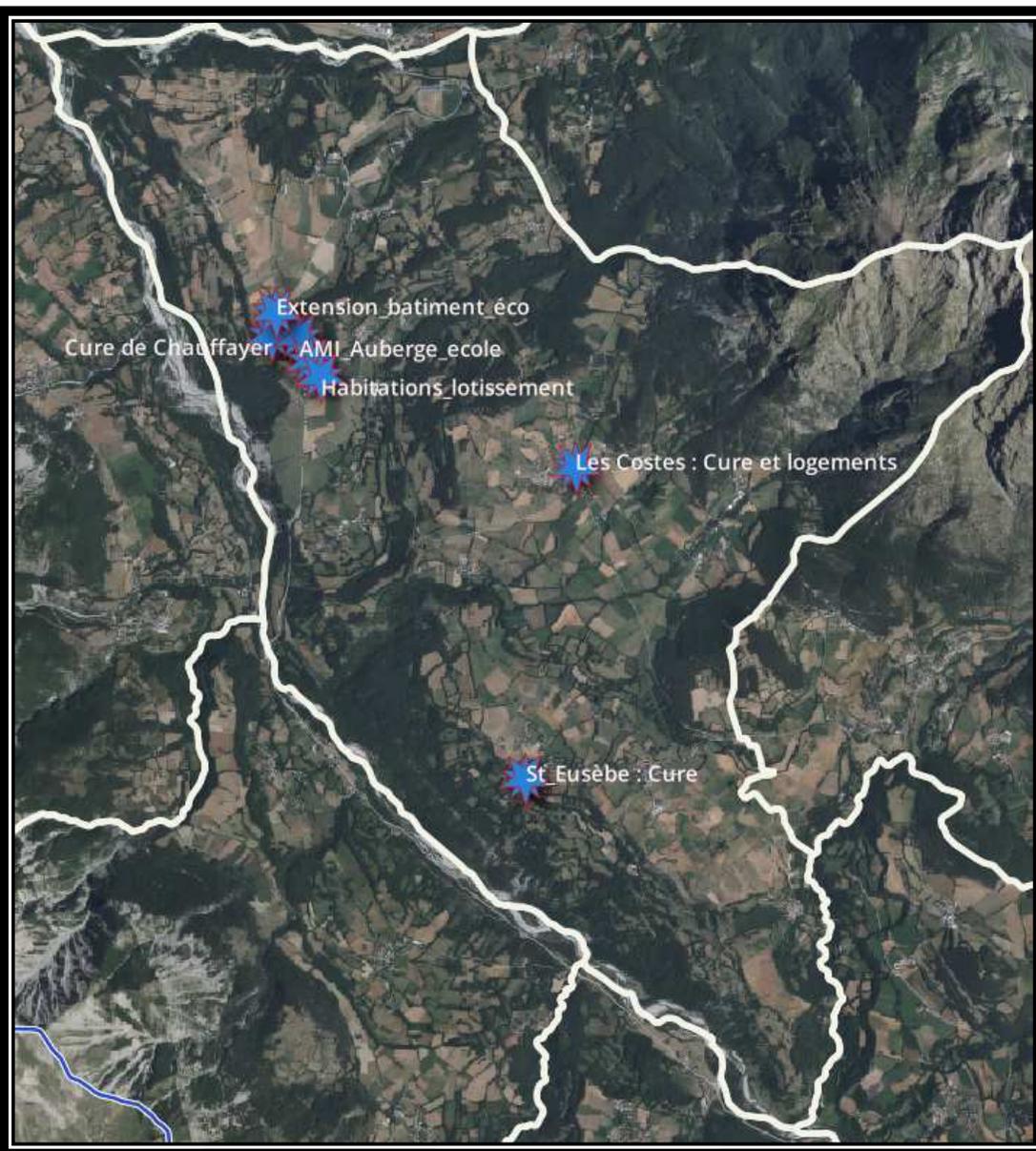
Des moyens mis en œuvre pour réaliser les projets du PADD :

- Identification claire de projets
- Le droit de préemption
- Les OAP

# Une véritable animation territoriale au cœur de la politique communale interventionniste

- Une offre importante en logement communal pour favoriser l'accueil de jeunes familles (25 logements communaux)
- Un agent communal spécialisé « bâtiment » pour gérer l'entretien des logements communaux
- Des acquisitions foncières par la commune pour développer une offre en logements
- Le maintien et le renforcement des équipements d'intérêt collectif (crèche, école...)
- Donner une vocation multifonctionnelle aux projets
- Un interventionnisme économique de la commune : le projet de création d'un « pôle économique »

# Localisation des projets présentés



Zoom sur le centre d'Aubessagne

# PROJETS REALISES OU EN COURS DE REALISATION

## Création de logements dans des bâtiments existants => réhabilitation / densification interne aux bâtiments

### **1- Cure de Saint-Eusèbe :**

ancienne cure transformée en logements => 2 logements communaux

## Maintien et renforcement des équipements publics existants

### **2- Cure de Chauffayer :**

ancienne cure devenue une micro-crèche

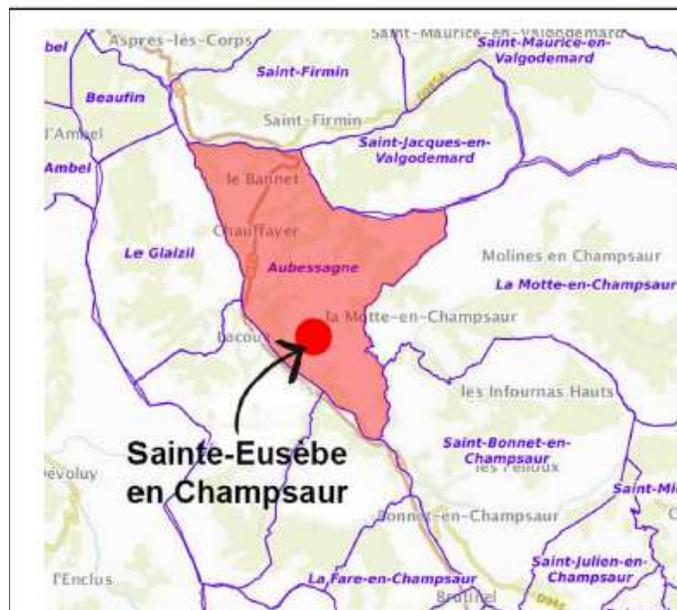
### **3- Extension/rénovation de l'école de Chauffayer**

# Cure de Saint-Eusèbe

**Transformation de l'ancienne cure en 2 logements**

**Objet du marché :**

« Réhabilitation de l'ancienne cure de Saint-Eusèbe en Champsaur sur les 3 niveaux de la bâtisse (rez-de-jardin, 1er étage et combles) avec un réaménagement pour un usage de deux appartements sociaux, extension de la construction existante et création d'un abri véhicule. »



# Cure de Saint-Eusèbe

Travaux en cours

Financements : Etat (Dotation de Soutien à L'investissement local) et Région

Sud Est Existant



# Cure de Saint-Eusèbe



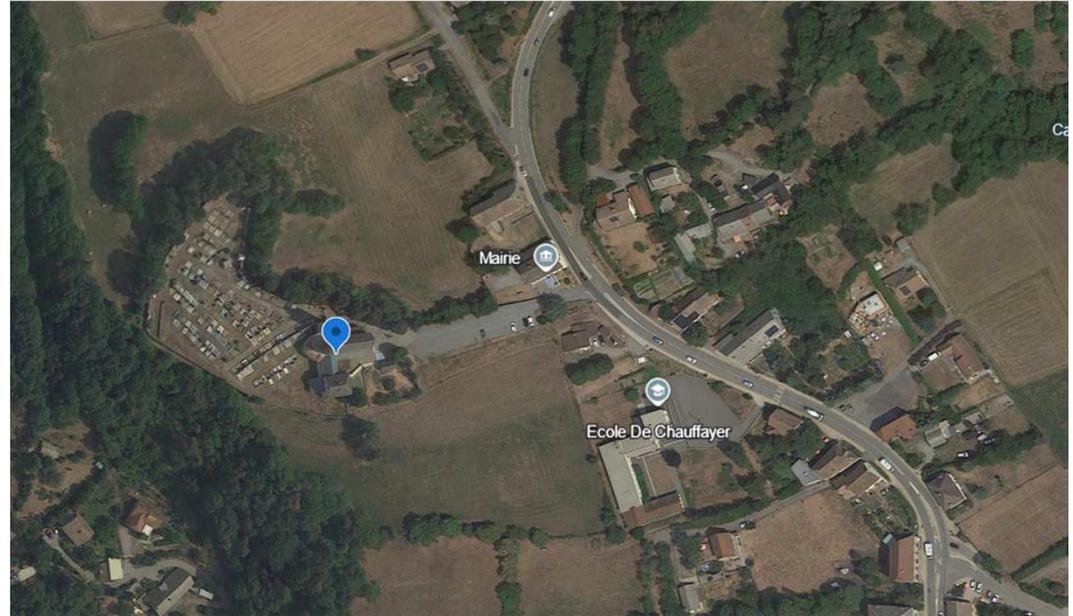
# Cure de Chauffayer (2010)

Transformation de l'ancienne cure en crèche au rez de chaussée et un logement communal au 1<sup>er</sup> étage (T3)

Financement à hauteur de 80% (DETR, Département, Région, Communauté de communes, Mutuelle Sociale Agricole et CAF)

Fonctionnement de crèche associative à gestion parentale (10 places/jour)

=> Création de 6 emplois et maintien d'un couple sur la commune



Crédit photo : Alpes et midi

# PROJETS A L'ETUDE

## 4- Pôle économique structurant en cœur de Chauffayer

- Projet de commerces en rez de chaussée, profession de santé à l'étage et 2 ou 3 logements dans les combles Bâtiment avec ascenseur)
- Projet « issu » de l'opération pilote portée par le SCoT de l'Aire Gapençaise en 2017
- Projet inclus dans le dispositif « Village d'avenir »

## 5- Secteur de l'école/auberge - avec possibilité de créer 36 logements environs

- Etude pré opérationnelle réalisée dans le cadre de l'AMI ZAN porté par le SCoT de l'Aire Gapençaise en 2023-24
- Poursuite du travail possible dans le cadre de l'AMI Friche de la Région – candidature communale à l'étude

## 6- Secteur des Costes

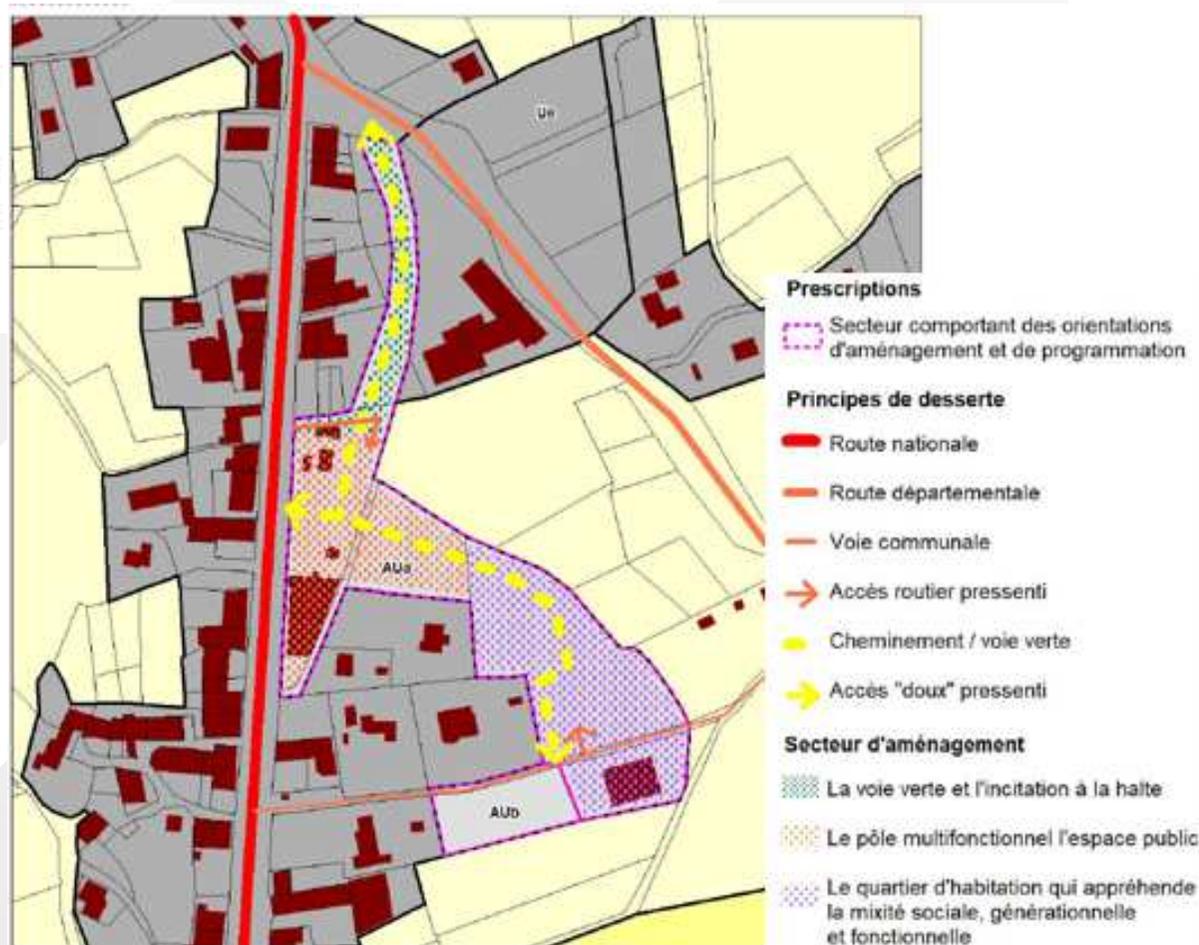
# Pôle économique structurant en cœur de Chauffayer

## OAP de secteurs : Zone AUa de Chauffayer :

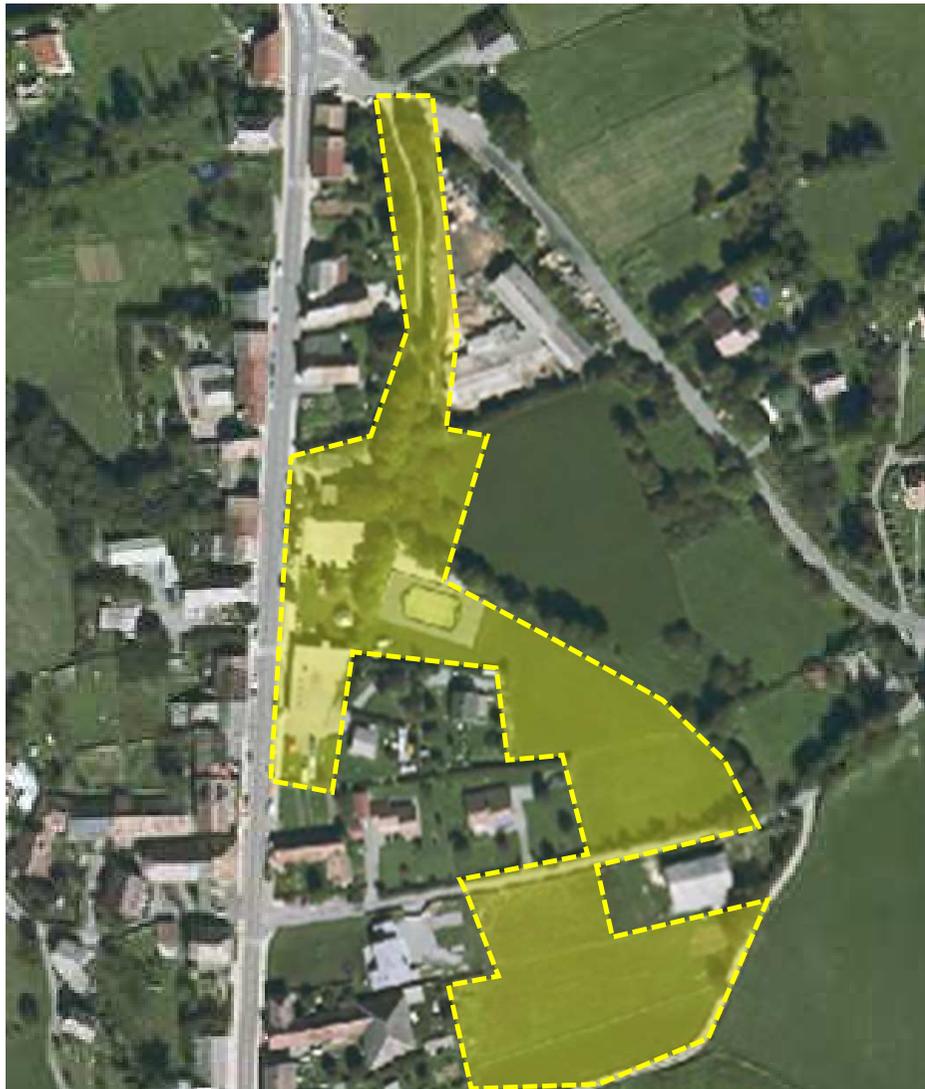
- Objet de l'étude de programmation, accompagnée par le SM SCoT
- Projeter un nouveau quartier multifonctionnel ayant des objectifs en matière de développement économique et résidentiel ; de développer un habitat plus dense
- 3 secteurs :

Un mot sur :

- les opérations pilotes du SCoT qui ont impulsé la définition de ce projet,
- sur le programme « village d'avenir » qui apporte une ingénierie pour sa mise en œuvre.

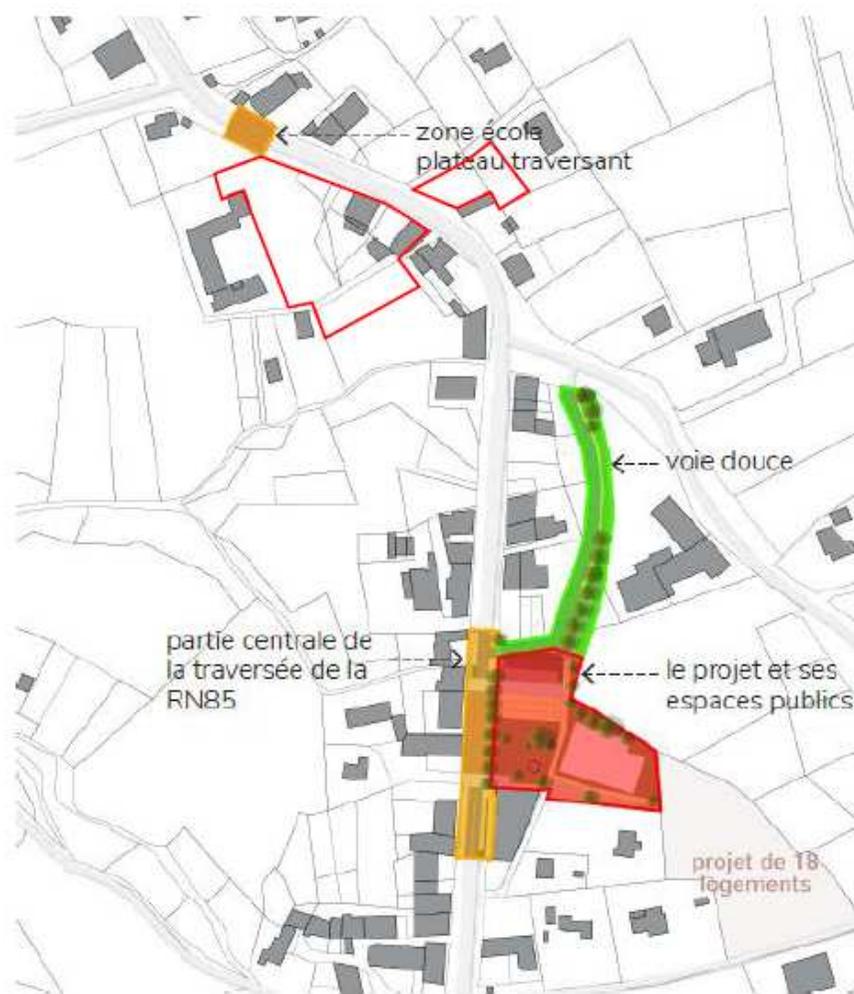


# Pôle économique structurant en cœur de Chauffayer



# Pôle économique structurant en cœur de Chauffayer

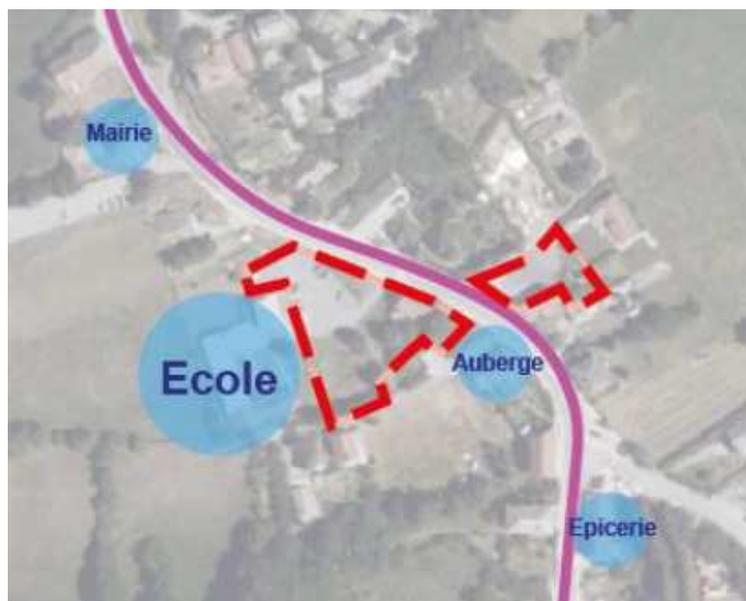
Le projet de pôle économique



# Secteur de l'école/auberge

Etude pré opérationnelle réalisée par Planed dans le cadre de l'AMI ZAN porté par le SCoT de l'Aire Gapençaise en 2023-24.

Plusieurs scénarios travaillés, dont l'un allant assez loin dans les préconisations et périmètre :



## Calcul du nombre de logements

### Maisons superposées en bande en R+1 :

Emprise au sol totale par unité : **90 m<sup>2</sup>**

Logements : 3 T3 au RDC et 3 T2 à l'étage

} **6 logements**

### Bâtiment 2 collectif en R+1+A :

Emprise au sol totale : **250 m<sup>2</sup>**

Surface de l'étage attique :  $250 * 50\% = 125 \text{ m}^2$

Surface totale de plancher : **625 m<sup>2</sup>**

Logements souhaités : 50% T3 de 60 m<sup>2</sup> et 50% T2 de 40 m<sup>2</sup>

Espaces de circulation estimés à 20% de la surface totale

Surface nette pour les logements :  $625 - (625 * 0,2) = 500 \text{ m}^2$

} 4 logements T3 + 5 logements T2  
Nombre de logts total : **9 logements**

### Maisons superposées en bande en R+1+C :

Emprise au sol totale par unité : **90 m<sup>2</sup>**

Logements : 2 T3 au RDC et 2 T2 à l'étage

} **4 logements**



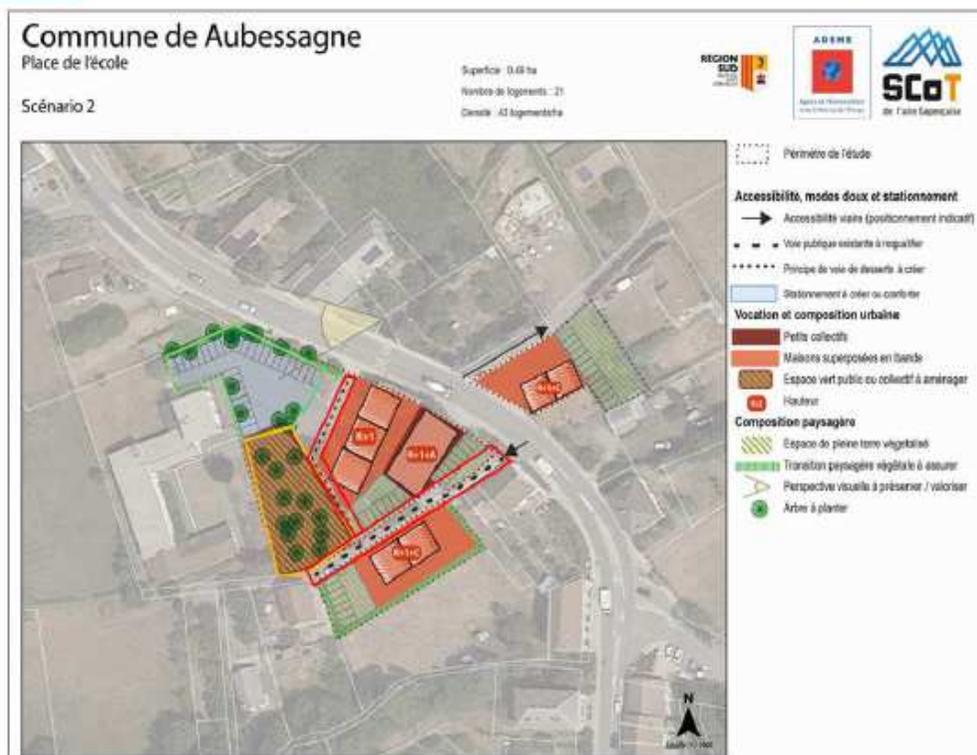
19 logements + 2 logements individuels  
**= 21 logements**

## 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 m<sup>2</sup>**
  - Le stationnement :** Superficie du parking : **760 m<sup>2</sup>**
  - Les espaces verts :** **840 m<sup>2</sup>**

Coût moyen prévisionnel des VRD : 213 € HT /m<sup>2</sup>

- **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

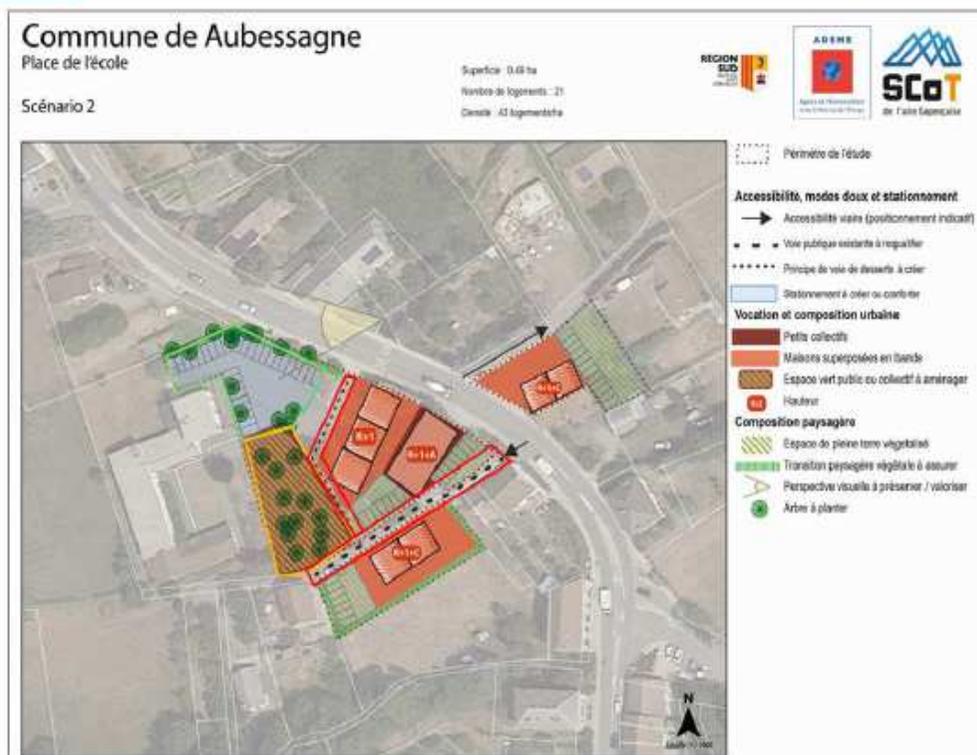
Dépenses		Recettes	
Budget Foncier - Etudes	91 788 € HT	Cession de charge foncière	420 000 € HT
Budget travaux et honoraires	442 531 € HT	Subvention à rechercher	114 319 € HT
<b>TOTAL</b>	<b>534 319 € HT</b>	<b>TOTAL</b>	<b>534 319 € HT</b>

## 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 m<sup>2</sup>**
  - Le stationnement :** Superficie du parking : **760 m<sup>2</sup>**
  - Les espaces verts :** **840 m<sup>2</sup>**

Coût moyen prévisionnel des VRD : 213 € HT /m<sup>2</sup>

- **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
<b>TOTAL</b>	<b>534 319 € HT</b>	<b>TOTAL</b>	<b>534 319 € HT</b>

# Secteur de l'école/auberge

⇒ Poursuite du travail possible dans le cadre de l'AMI Friche de la Région – candidature communale à l'étude

Possibilité d'apport de subvention pour

- la réalisation d'études préalables aux travaux
- l'acquisition de foncier
- la sécurisation du site

# Secteur des Costes

## OAP de secteurs : Zone AUB aux Costes

- Hameau de Maissubert
- *La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone,*
- *La densité de logements attendus doit être au moins égale à 15 logements à l'hectare,*
- *Non soumis à opération d'ensemble*

1,5 ha



Extrait des OAP, PLU arrêté

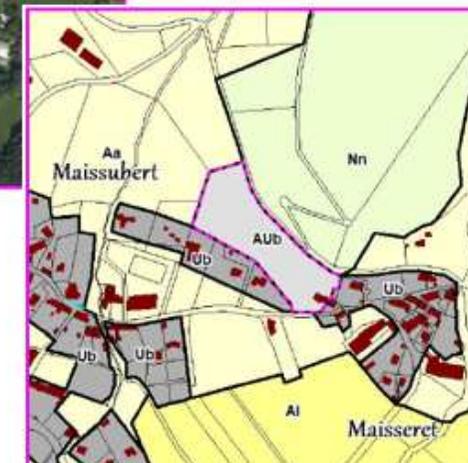
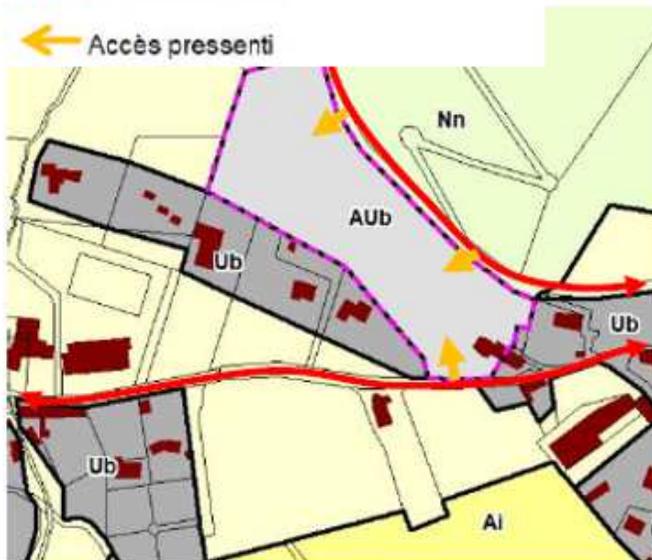
### Prescriptions

 Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

### Principes de desserte

 Voie communale

 Accès pressenti



# Syndicat mixte de l'aire gapençaise (SMAG)

## Le Syndicat mixte de l'aire gapençaise

### Le SCoT ?

- Le SMAG porte un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) depuis 2014 définissant les orientations d'aménagement à 20 ans sur l'aire gapençaise
  - Le SCoT c'est : un périmètre, qui a évolué pour couvrir un bassin de vie homogène

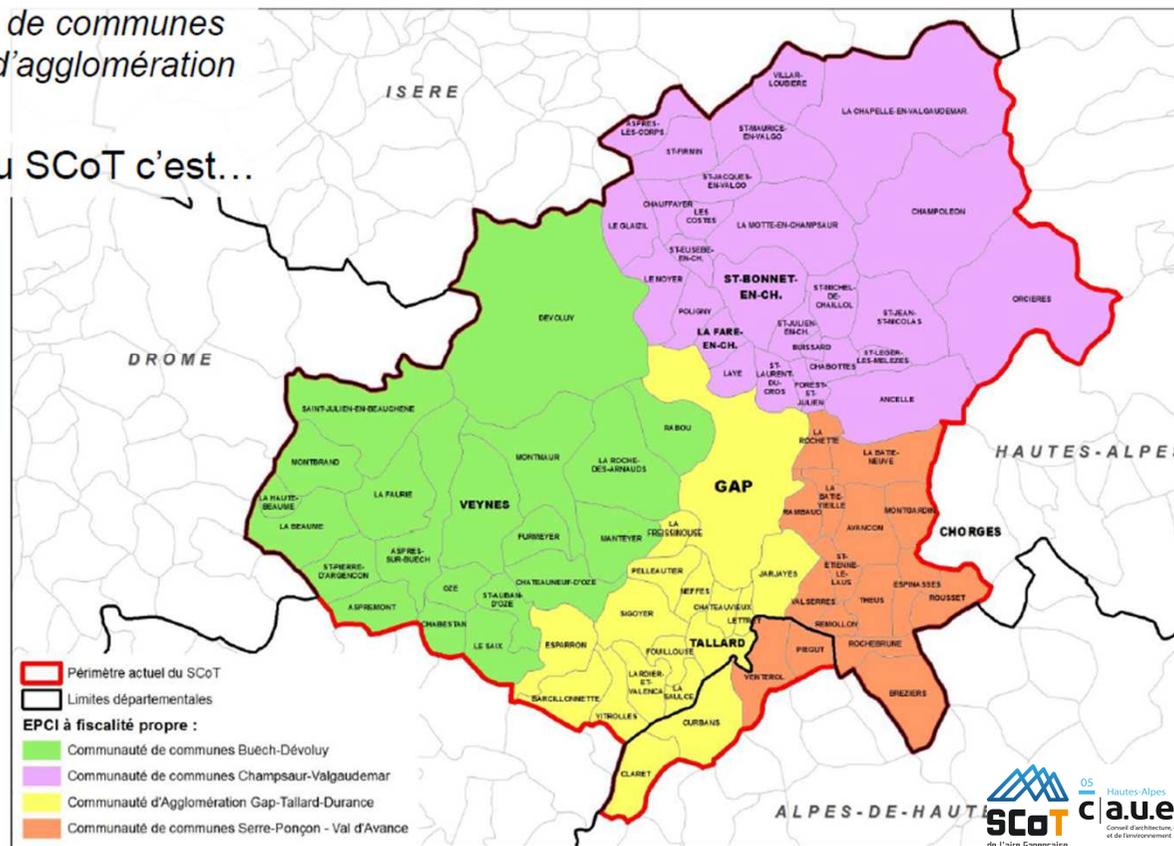
3 communautés de communes  
1 communauté d'agglomération

Le territoire du SCoT c'est...

78 communes

80 000  
habitants

2100 km<sup>2</sup>



# Syndicat mixte de l'aire gapençaise (SMAG)

## Le Syndicat mixte de l'aire gapençais

### Le SCoT ?

- Le SMAG porte un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) depuis 2014 définissant les orientations d'aménagement à 20 ans sur l'aire gapençaise
- Le SCoT est un document « intégrateur » situé à une position charnière dans la hiérarchie des normes d'aménagement
- En révision pour l'intégration des nouvelles communes et la Loi Climat Résilience

# Syndicat mixte de l'aire gapençaise (SMAG)

## Le Syndicat mixte de l'aire gapençais

### Le SCoT ?

- Le SMAG porte un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) depuis 2014 définissant les orientations d'aménagement à 20 ans sur l'aire gapençaise
- Le SCoT est un document « intégrateur » situé à une position charnière dans la hiérarchie des normes d'aménagement
- En révision pour l'intégration des nouvelles communes et la Loi Climat Résilience

### Accompagnement aux communes / EPCI

- Le SMAG développe plusieurs actions afin d'épauler les collectivités dans la déclinaison du Schéma :
  - Accompagnement des communes dans leur élaboration/révision PLU
  - Atlas du foncier économique
  - Opérations pilotes de 2018 habitat puis économie
  - Enquête déplacement 2018
  - Etudes sur l'immobilier de loisirs 2023/24
  - Etude de gisements fonciers 2023/24
- Et souhaite étoffer largement ce volet en accompagnant les communes et EPCI :
  - « In-formations » 2024 et 2025 (*programme à venir*)
  - Candidature AMI Friches
  - ...

# Retour en images

