



Commune d'Argol

Etude de revitalisation du centre-bourg

Phase III - Etude pré-opérationnelle

> *Fiches actions*



Septembre 2016



Commune d'Argol

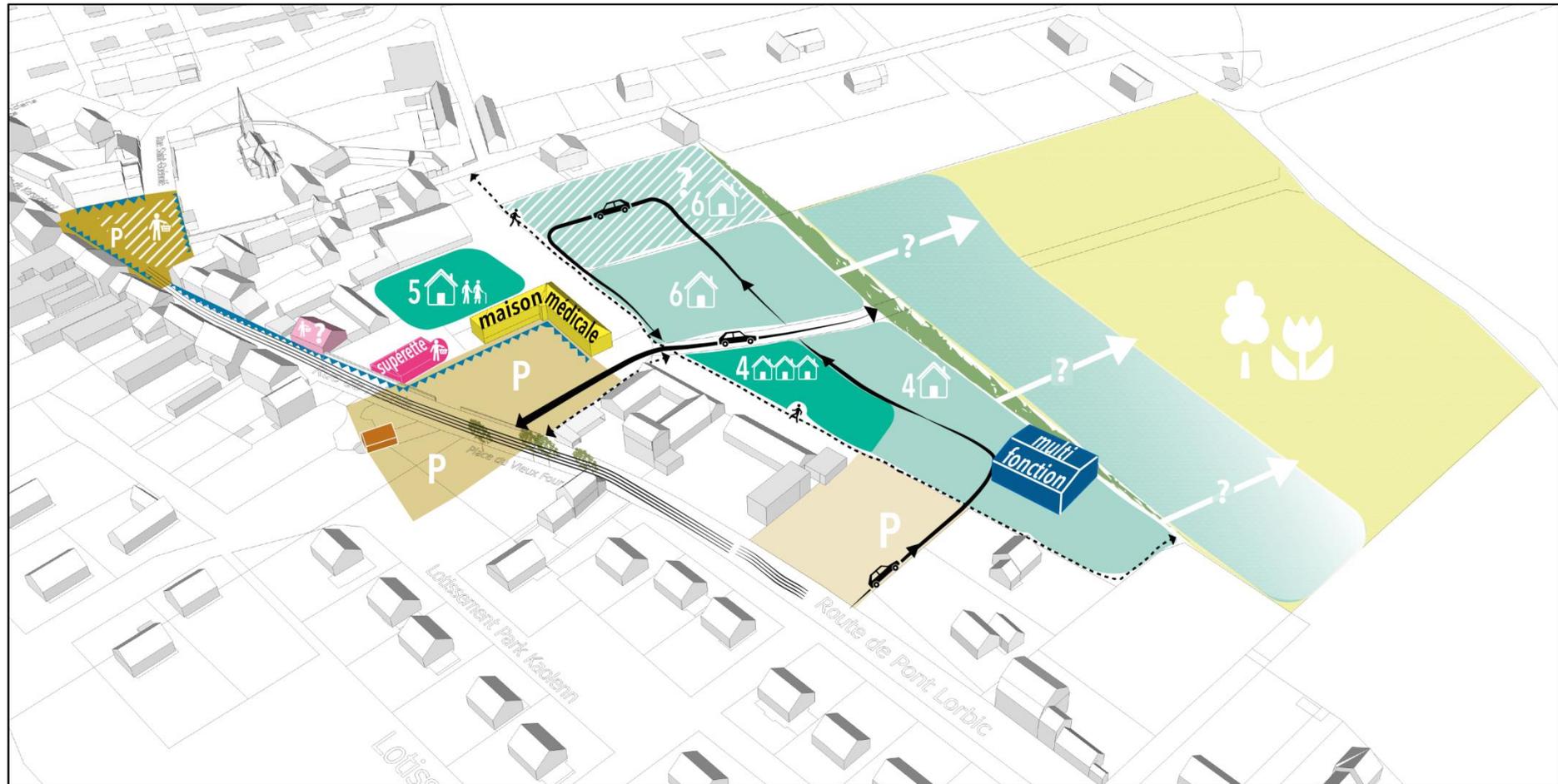




SOMMAIRE

1	Structurer les espaces publics autour d'un réseau de places
2	Créer une maison de santé
3	Développer une offre d'habitat adaptée aux personnes âgées
4	Créer une salle multi-fonctions
5	Renforcer et diversifier l'offre d'habitat en centre-bourg
6	Favoriser le développement d'un nouveau commerce de proximité

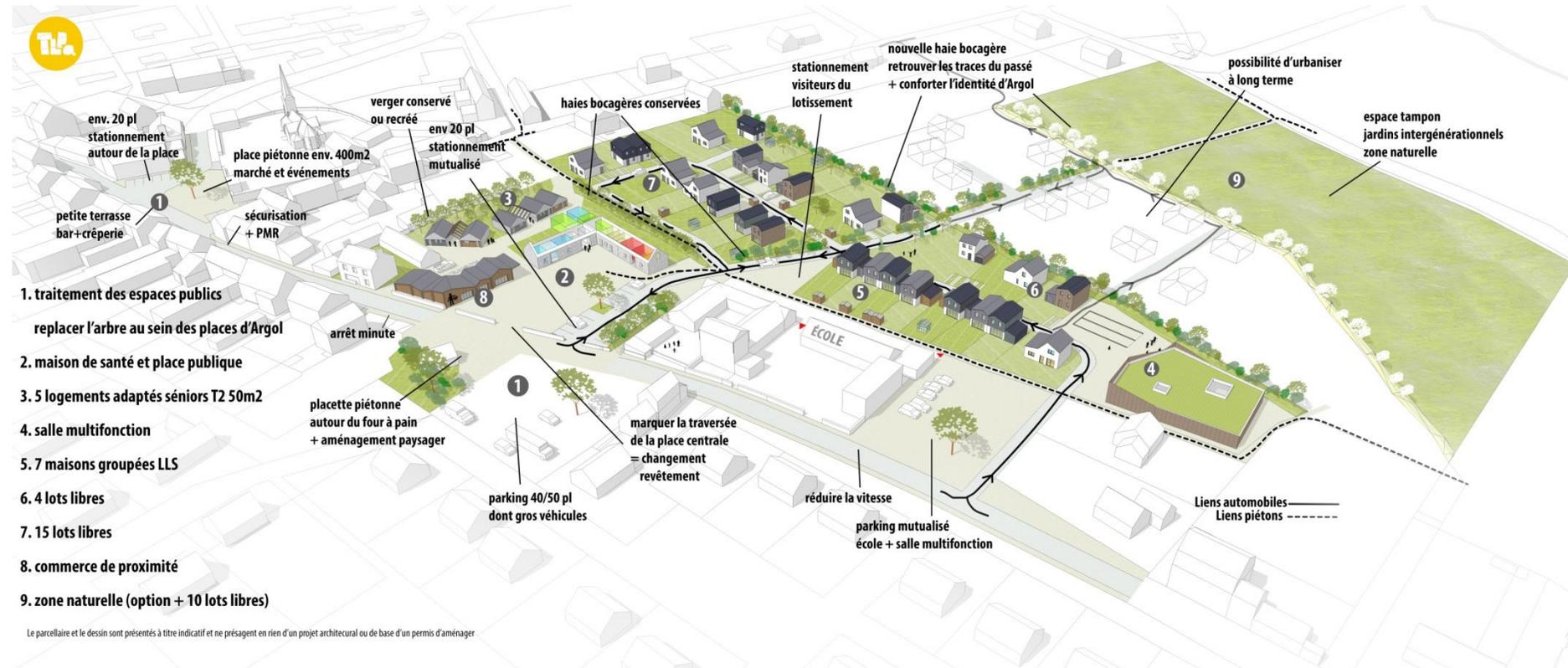
Rappel du scénario validé en fin de phase 2:



Présentation du plan guide :



Déclinaisons du plan guide sous forme d'actions à mettre en œuvre :







Structuration de l'étude pré-opérationnelle :

> 9 documents se répartissant de la manière suivante :

> 1 plan guide global

> 1 fiche-action transversale :

- Traitement des espaces publics à l'échelle du projet

> 5 fiches-actions « opérations » et des éléments indicatifs pour la mise en œuvre opérationnelle :

- Réalisation d'équipements et opérations d'aménagement à engager d'un point de vue opérationnel pour mettre en œuvre des éléments du projet stratégique (périmètre identifié, bilan pré-opérationnel, phasage et planning établi)
- Eléments de synthèse : approche foncière, investissements, mise en œuvre opérationnelle globale

> 2 cahiers « programmes » :

- Synthèse des études de programmation réalisées dans le cadre de l'étude sur deux équipements
- Expression des besoins, projections spatiales, faisabilité, estimation financière prévisionnelle

1	Structurer les espaces publics autour d'un réseau de places	Priorité de mise en œuvre	A définir selon nature des projets à engager
		Démarrage opérationnel	2016 / 2017

- Objectifs :**
- Rééquilibrer le centre-bourg
 - Inscrire les nouveaux équipements à réaliser dans un réseau d'espaces publics connectés pour dynamiser la vie sociale et les déplacements piétons
 - Organiser, hiérarchiser et sécuriser les circulations et le stationnement



Situation actuelle et contexte :

L'ensemble des fonctions « urbaines » est aujourd'hui concentrée autour des places de l'église et de la mairie. Toutefois, les quartiers d'habitat récents ont été essentiellement développés vers l'est du bourg, sous forme pavillonnaire. Il y a donc un enjeu fort à rééquilibrer et organiser la structure urbaine du centre-bourg autour d'espaces propices au développement de la vie sociale.



- **Espace concerné :** Espaces publics situés entre la Place de l'église et l'école
- **Maîtrise foncière publique :** Oui, parcelles communales, domaine public communal + foncier EPFR maîtrisé.
- **Acquisitions foncières :** Transfert des acquisitions EPFR à prévoir (AB 0059 et AB 0060)

Projet :

Profiter des réalisations prochaines d'équipements pour restructurer les espaces publics du centre-bourg.

- Il s'agira ainsi de :
 - **Délimiter les espaces sur la place de l'église**
 - **Aménager une nouvelle place structurante** pour donner un signal fort au niveau du nouveau pôle de vie (maison de santé, commerce)
 - **Signaler l'entrée du cœur de bourg** (place devant l'école, desserte de la salle multi-fonctions)
 - **Sécuriser et hiérarchiser les circulations le long de la rue de l'école**



Illustrations et références en matière d'aménagement d'espaces publics :



Les aménagements d'espaces publics devront être conçus et priorités en recherchant les impacts positifs qu'ils peuvent créer sur les usages du centre-bourg.

Afin de limiter les coûts pour la collectivité, les choix pourront se porter sur des matériaux et végétaux peu onéreux et demandant peu d'entretien ainsi qu'une reprise de l'existant lorsque cela est possible. Dans cette perspective, des fourchettes de prix sont présentées pour chaque espace. La fourchette basse correspond à un investissement minimal pour permettre l'usage souhaité (matériaux économiques type revêtement sablé pour les places). La fourchette haute correspond à des matériaux et mobiliers urbains plus qualitatifs

En fonction du projet de la collectivité, il est envisageable de mettre en place à court-terme des interventions minimales qui seront ensuite repris par un traitement plus qualitatif.

Nota : les prix indiqués correspondent à des prix pratiqués dans le cadre d'un marché de travaux global à l'échelle des différents secteurs identifiés.

Avant d'engager les travaux d'aménagement d'espaces publics, il sera nécessaire de prévoir une mission spécifique d'étude et de mise en valeur de l'espace public (Esquisse et AVP espaces publics) permettant une estimation financière affinée.



Conduite du projet :

> Maîtrise d'ouvrage / portage :

- Réaménagement des espaces publics

Commune d'Argol
en lien avec le Conseil départemental du Finistère pour les interventions concernant la voirie départementale
A définir : portage en régie / Assistance à maîtrise d'ouvrage / Concession d'aménagement

- > *Projet à coordonner et phaser en lien avec les interventions prévues sur le réseau d'assainissement*

> Partenaires à associer :

- CD29
- PNRA
- CAUE
- STAP du Finistère

> Etudes complémentaires à réaliser :

- Levé topographique à l'échelle de l'ensemble des espaces publics du bourg
- Etudes géotechniques

> Outils-procédures à mettre en œuvre :

- Régularisation foncière / déclassement parcelles privées en domaine public
- Acquisition par la commune des espaces sous maîtrise foncière EPFR
- Etudes de conception (urbanisme, paysage, VRD)
- Consultation des entreprises
- Engagement des travaux de réaménagement des espaces publics

> Accompagnements possibles :

- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la coordination de la phase de conception, la sélection des entreprises et la coordination des travaux
- NB : cette mission peut être couplée avec celles de coordination des travaux de réalisation des équipements et s'inscrire dans le cadre d'une AMO globale d'accompagnement de la commune.
- Réalisation des travaux dans le cadre d'une concession d'aménagement.

> Calendrier prévisionnel de mise en œuvre :

Mission d'études d'avant-projet	PRO-DCE Espaces publics	Consultation des entreprises	Phase travaux
> A définir au regard de l'avancement des projets d'équipements et des priorités d'investissements (3 mois)	> A définir au regard de l'avancement des projets d'équipements et des priorités d'investissements (3 mois)	> 1,5 mois	> 6 mois / tranche

Approche financière :

> Dépenses prévisionnelles* :

	Fourchette basse	Fourchette haute
- Place de l'église	97 750 €	234 600 €
- Placette centrale (secteur maison de santé)	155 250 €	372 600 €
- Placette centrale (secteur four à pain / parking)	80 500 €	161 000 €
- Rue des écoles	213 325 €	304 750 €
- Placette école/salle multi-fonctions	0 €	149 500 €
- Honoraires et suivis	68 353 €	152 806 €
- Frais divers	25 000 €	25 000 €
- TOTAL DEPENSES	640 178 €	1 400 256 €

* Montants hors taxes.

- Estimation hors montant AMO ou mandat de maîtrise d'ouvrage selon choix retenu par la collectivité.
- Montant hors frais financiers éventuels
- Estimation prévisionnelle au stade des études préalables. A affiner sur la base des études complémentaires à engager et d'un chiffrage complet au niveau AVP.
- Montants hors imputation des acquisitions foncières (cf. fiche acquisitions foncières) et interventions sur les réseaux.

> Financements à rechercher :

- Subvention du Conseil départemental au titre du dispositif « Patrimoine et Cadre de vie »
- Aide du Conseil départemental du Finistère // Projet à inscrire au contrat de territoire de la CC Presqu'île de Crozon/CD 29 lors de la revoyure prévue en 2017
- Aide de l'Etat / DETR (dotation pour l'équipement des territoires ruraux)
- Aide de l'Etat / Fond de soutien à l'investissement local (FSIL)

2	Créer une maison de santé	Priorité de mise en œuvre	1
		Démarrage opérationnel	2016



- Objectifs :**
- Regrouper les professionnels de santé dans un espace commun adapté et accessible
 - Rechercher la complémentarité des fonctions et dynamiser la vie sociale dans le centre-bourg

Situation actuelle et contexte :

Le tissu de services médicaux et para-médicaux est aujourd'hui globalement correct pour le territoire d'Argol mais les professionnels sont confrontés à des problématiques immobilières et des besoins pourraient se faire sentir à court terme.

Afin de maintenir et de renforcer l'offre de services de santé, la commune a donc souhaité porter un projet de maison médicale qui sera un élément structurant du nouveau quartier du centre-bourg.



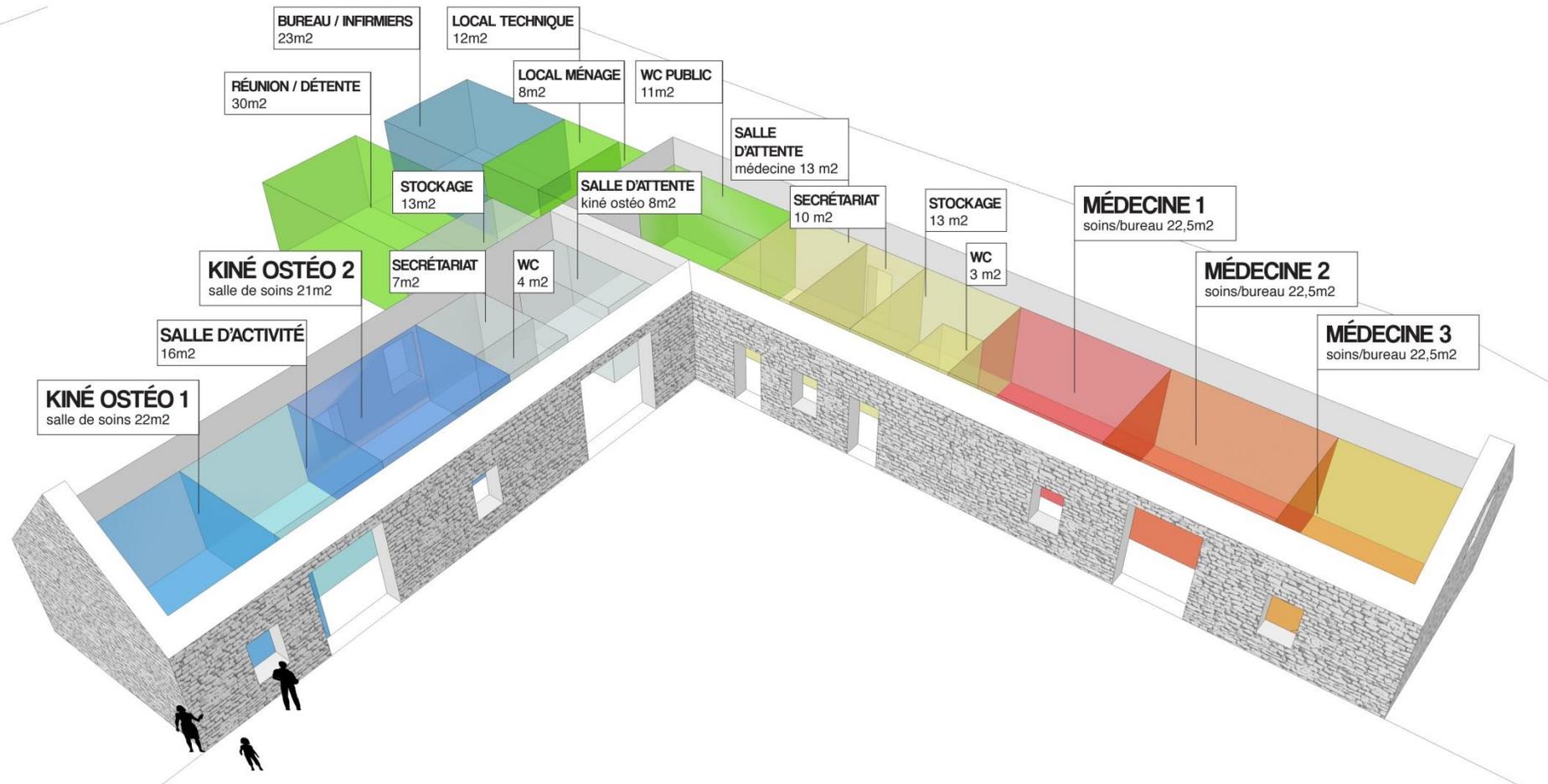
- **Espace concerné :** AB 0059 et AB 0060
- **Maîtrise foncière publique :** Oui, parcelles acquises par l'EPFR
- **Acquisitions foncières :** Déjà réalisées. Transfert des acquisitions EPFR à prévoir (AB 0058, AB 0059 et AB 0060)

Projet :

- Réhabilitation de la longère en maison de santé pluri-professionnelle
- Aménagement des espaces extérieurs et structuration de la placette
 - **Surface de projet :** 372 m² de surface utile + espaces extérieurs
 - **Typologie :** Equipement
 - **Gabarit :** Bâtiment de plain-pied / RDC
 - **Nature du projet et type opérateur :** Maison de santé / portage communal



Schéma de principe de l'organisation intérieure du bâtiment



La volumétrie et l'organisation fonctionnelle sont ici représentées à titre indicatif et ne présagent en rien un projet architectural



Conduite du projet :

> Maîtrise d'ouvrage / portage :

- Commune d'Argol

A définir : portage en régie / AMO / Mandat de maîtrise d'ouvrage

> Partenaires à associer :

- Professionnels de santé locaux
- ARS

> Etudes complémentaires à réaliser :

- Etude structure du bâtiment
- Diagnostics divers (Etat parasitaire, plomb, diagnostic amiante avant travaux...)
- Diagnostics avant démolition pour les équipements à déconstruire (ancienne maison, hangar)
- Etudes géotechnique sur la zone d'extension du bâtiment

> Outils-procédures à mettre en œuvre :

- Régularisation foncière / déclassement parcelles privées en domaine public
- Acquisition par la commune des espaces sous maîtrise foncière EPFR
- Finalisation et validation de la programmation
- Choix des équipes d'études et de maîtrise d'œuvre
- Etudes de conception architecturale et technique
- Engagement des travaux et suivi de chantier

> Accompagnements possibles :

- Accompagnement ARS
- Aide à la finalisation du programme
- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou mandat de maîtrise d'ouvrage pour la coordination et le pilotage opérationnel du projet

> Calendrier prévisionnel de mise en œuvre :

Finalisation du programme	Consultation concepteurs	Etudes de conception	Consultation travaux	Suivi chantier	Livraison prévisionnelle
> Septembre 2016	> Septembre 2016	> 8 mois	> 3 mois	> 14 mois	> Octobre 2018

> **Pour plus de précisions, se reporter au document joint : projet de maison de santé/ étude de pré-programmation**

Approche financière :

> Dépenses prévisionnelles* :

- Acquisitions foncières :	Cf. acquisitions foncières
- Etudes techniques / diagnostics / sondages :	5 000 €
- Raccordements	10 000 €
- Travaux	650 125 €
- Aléas et imprévus	45 509 €
- Révisions et actualisations	16 317 €
- Honoraires et suivis	87 015 €
- Frais divers	18 208 €
- TOTAL DEPENSES	832 174 €

* Montants hors taxes.

- Estimation hors montant AMO ou mandat de maîtrise d'ouvrage selon choix retenu par la collectivité
- Montant hors frais financiers éventuels
- Estimation prévisionnelle au stade des études préalables. A affiner sur la base des études complémentaires à engager et d'un chiffrage complet au niveau avant-projet

> Financements à rechercher :

- Aide de l'Etat / DETR (dotation pour l'équipement des territoires ruraux)
- Aide de l'Etat / FNADT
- Rechercher inscription du projet dans le Contrat de partenariat Europe / Région / Pays du Pays de Brest 2014-2020

3	Développer une offre d'habitat adaptée aux personnes âgées	Priorité de mise en œuvre	1
		Démarrage opérationnel	2017



- Objectifs :**
- Diversifier l'offre d'habitat en cœur de bourg
 - Favoriser la mixité intergénérationnelle et la vie sociale
 - Proposer des logements de taille adaptée, accessibles et à proximité des services et commerces
 - Proposer des espaces mutualisés

Situation actuelle et contexte :

Comme pour d'autres communes rurales, le maintien des personnes âgées à domicile dans des logements adaptés constitue un enjeu fort pour la commune d'Argol. Dans cette perspective, la réalisation d'une opération de petits logements accessibles et spécifiquement orientés pour les personnes âgées constitue une opportunité. Cette offre pourrait notamment permettre à des personnes âgées habitant de grands logements dans le secteur rural de se rapprocher du cœur de bourg et des services et libérer ainsi des logements adaptés pour l'accueil de nouveaux ménages sur la commune.



Espace d'implantation pressenti

- **Espace concerné :** Parcelle AB 0058
- **Maîtrise foncière publique :** Oui, parcelles acquises par l'EPFR
- **Acquisitions foncières :** Déjà réalisées. Transfert des acquisitions EPFR à prévoir (AB 0058)

Projet :

- Réalisation d'un programme de 5 logements adaptés pour personnes âgées (5 T2 / 50 m²) + espaces mutualisés (chambres, buanderie...)
- Conservation et/ou récréation du verger



- **Surface de projet :** A définir avec opérateur
- **Typologie :** Logements individuels avec espaces mutualisés
- **Gabarit :** Logements plain pieds
- **Nature du projet et type opérateur :** Logement locatif social / Opérateur de logement social



Conduite du projet :

> Maîtrise d'ouvrage / portage :

- Projet immobilier

Cession du foncier à un opérateur en vue de la réalisation du programme.

> Partenaires à associer :

- Opérateur de logements sociaux

> Etudes complémentaires à réaliser :

- Levé topographique à l'échelle de l'îlot concerné
- Etudes géotechniques
- Formalisation du programme attendu et d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères pouvant constituer une base de cahier des charges en vue de la négociation avec un opérateur

> Outils-procédures à mettre en œuvre :

- Régularisation foncière / déclassement parcelles privées en domaine public
- Acquisition par la commune des espaces sous maîtrise foncière EPFR
- Consultation d'opérateurs

> Accompagnements possibles :

- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la coordination et le pilotage de la procédure

> Calendrier prévisionnel de mise en œuvre :

Etudes complémentaires	Consultation opérateurs	Cession opérateur	Construction des logements	Aménagement des espaces publics
> 2 ^e semestre 2016	> 1 ^{er} trimestre 2017	> 2 ^e semestre 2017	> A définir	> A définir

Approche financière :

- Dépenses prévisionnelles à affiner selon périmètre et programme retenu pour le projet.
- Acquisitions foncières, coûts de viabilisation et recettes prévisionnelles intégrées dans une approche globale à ce stade (montants estimatifs intégrés dans l'approche « habitat », cf. fiche 5 et montants fonciers intégrés à l'approche foncière).

> Financements à rechercher :

- Mobilisation des fonds du dispositif AMI pour la revitalisation de l'habitat des centres-bourgs / inscription au Contrat de territoire CC Presqu'île de Crozon / CD 29
- Aide de l'Etat / DETR (dotation pour l'équipement des territoires ruraux)
- Aide du Conseil départemental du Finistère si opération portée par la collectivité + projet à inscrire au contrat de territoire Morlaix Communauté / CD 29 lors de la revoyure prévue en 2017
- Aide de l'Etat / Fond de soutien à l'investissement local (FSIL)
- PLH

4	Créer une salle multi-fonctions	Priorité de mise en œuvre	2
		Démarrage opérationnel	2018



- Objectifs :**
- Répondre aux besoins des associations et de l'école
 - Créer un nouveau pôle de vie sociale à l'échelle du centre-bourg
 - Rechercher la complémentarité et la proximité des fonctions

Situation actuelle et contexte :

Les activités associatives de la commune sont aujourd'hui éclatées dans plusieurs salles dont la plupart arrivent à saturation et sont, pour certaines, inadaptées et peu accessibles.

De même, les espaces intérieurs de l'école sont aujourd'hui très occupés et arrivent eux aussi à saturation, ce qui ne permet pas une organisation optimale des activités hors classe (activités physiques, loisirs, spectacles, TAP...).

Il est par ailleurs constaté, à l'échelle de la presqu'île de Crozon, un manque de salle permettant l'accueil de groupes et l'organisation de repas collectif.



Espace d'implantation pressenti

- **Espace concerné :** Parcelle ZM 207p
- **Maîtrise foncière publique :** Oui, parcelles acquises par l'EPFR. Transfert des acquisitions EPFR à prévoir
- **Acquisitions foncières :** Déjà réalisées

Projet :

Construction d'une salle multi-fonctions située en cœur-de-bourg et à proximité de l'école.

Cet équipement aura pour vocation de répondre au manque d'équipements dédiés aux activités associatives et de loisirs.

Il comportera :

- Un espace d'accueil
- Une grande salle multi-fonctions
- Un espace bibliothèque-médiathèque
- Des salles de réunion
- Des équipements de cuisson
- Des espaces de rangement et de stockage
- Un boulodrome extérieur



La volumétrie et l'architecture sont ici représentées à titre indicatif et ne présagent en rien un projet architectural

- **Surface de projet :** 650 m² de surface utile + espaces extérieurs (1 150m²)
- **Typologie :** Equipement
- **Gabarit :** Bâtiment de plain-pied / RDC
- **Nature du projet et type opérateur :** Salle multi-fonctions / portage communal



Conduite du projet :

> Maîtrise d'ouvrage / portage :

- Commune d'Argol

> Partenaires à associer :

- Associations communales
- Ecole
- CD 29 / Bibliothèque du Finistère pour l'aide à la définition des espaces dédiés à la bibliothèque et à la médiathèque

> Etudes complémentaires à réaliser :

- Levé topographique à l'échelle de l'îlot concerné
- Etudes géotechniques

> Outils-procédures à mettre en œuvre :

- Finalisation et validation de la programmation
- Mise en compatibilité du PLU (zonage actuel = 2 AUc)
- Régularisation foncière / déclassement parcelles privées en domaine public
- Acquisition par la commune des espaces sous maîtrise foncière EPFR
- Choix des équipes d'études et de maîtrise d'œuvre
- Etudes de conception architecturale et technique
- Engagement des travaux et suivi de chantier

> Accompagnements possibles :

- Aide à la finalisation du programme
- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou mandat de maîtrise d'ouvrage pour la coordination et le pilotage opérationnel du projet

> Calendrier prévisionnel de mise en œuvre :

Finalisation du programme	Consultation concepteurs	Etudes de conception	Consultation travaux	Suivi chantier
> A définir	> A définir (3 mois)	> 8 mois	> 3 mois	> 14 mois

> Pour plus de précisions, se reporter au document joint : projet de salle multi-fonctions/ étude de pré-programmation

Approche financière :

> Dépenses prévisionnelles* :

- Acquisitions foncières :	Cf. acquisitions foncières
- Etudes techniques / diagnostics / sondages :	5 500 €
- Raccordements	10 000 €
- Travaux (dont équipements scéniques, cuisine et espaces extérieurs)	1 014 400 €
- Aléas et imprévus	138 228 €
- Révisions et actualisations	28 448 €
- Honoraires et suivis	71 008 €
- Frais divers	25 352 €
- TOTAL DEPENSES	1 292 935 €

* Montants hors taxes.

- Estimation hors montant AMO ou mandat de maîtrise d'ouvrage selon choix retenu par la collectivité.
- Estimation intégrant l'aménagement des abords pour une surface prévisionnelle de 1150m²
- Montant hors frais financiers éventuels
- Estimation prévisionnelle au stade des études préalables. A affiner sur la base des études complémentaires à engager et d'un chiffrage complet au niveau avant-projet.

> Financements à rechercher :

- Aide de l'Etat / DETR (dotation pour l'équipement des territoires ruraux)
- Aide de l'Etat / DGD (dotation générale de décentralisation) via DRAC Bretagne
- Rechercher inscription du projet dans le Contrat de partenariat Europe / Région / Pays du Pays de Brest 2014-2020
- Aide du Conseil départemental du Finistère / Projet à inscrire au contrat de territoire CC Presqu'île de Crozon/ CD 29 lors de la revoyure prévue en 2017
- Aide du Conseil départemental du Finistère / Bibliothèque du Finistère
- Centre national du livre (aide à l'acquisition de fonds documentaires)

5	Renforcer et diversifier l'offre d'habitat en centre-bourg	Priorité de mise en œuvre	2
		Démarrage opérationnel	2018



- Objectifs :**
- Accompagner le développement de la commune par une offre d'habitat maîtrisée et diversifiée
 - Diversifier les produits proposés pour compléter le parcours résidentiel

Situation actuelle et contexte :

La population d'Argol a connu une croissance rapide au cours des vingt dernières années avec environ 200 habitants supplémentaires depuis 10 ans. Cette croissance rapide a été permise par la mise en vente de terrains à coût raisonnable, dans le cadre d'opérations de lotissements en extension du centre-bourg.

Comme évoqué précédemment, l'enjeu est essentiellement aujourd'hui de maîtriser le développement urbain par un renforcement de l'offre en matière d'équipements, de services et de commerces pour structurer la vie sociale.

Dans cette perspective, la poursuite du développement de l'offre d'habitat en centre-bourg peut être envisagée sur un rythme plus raisonnable, sur des opérations relativement denses pour favoriser la structuration du tissu de centre-bourg mais veillant à la qualité paysagère des opérations.



- **Espace concerné :** Espace « arrière » du nouveau quartier / lisière du cœur de bourg
- **Maîtrise foncière publique :** Partielle, parcelles ZM 0102 et 0207 acquises par l'EPFR. Parcelle ZM 0103 communale
- **Acquisitions foncières :** Acquisition des parcelles ZM 0217 et ZM 0236 à prévoir. Transfert des acquisitions EPFR à prévoir (AB 0059 et AB 0060)

Projet :

Accompagner le développement du nouveau quartier par un espace dédié à l'habitat

- Première phase : réalisation d'un programme de 7 logements locatif sociaux et de 19 lots libres
- Deuxième phase (optionnelle) : réalisation d'un programme de 10 lots libres



- **Surface de projet :** 2,1 ha
- **Typologie :** Logements individuels et intermédiaires
- **Gabarit :** R + 1
- **Nature du projet et type opérateur :** Accession privée, logements locatifs sociaux

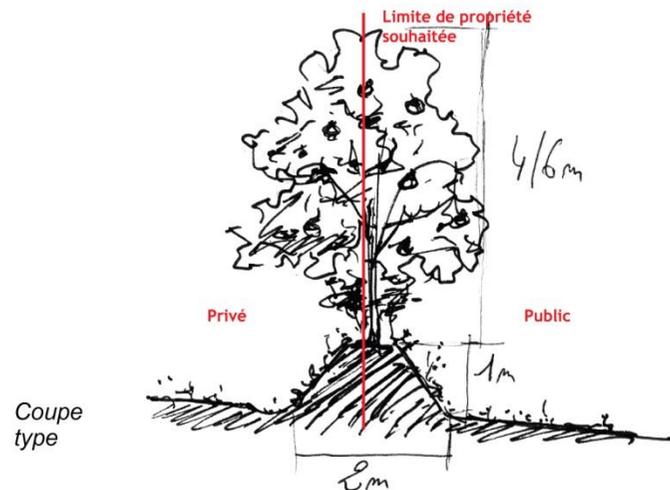
Talus bocager du nouveau quartier

Intérêts d'un nouveau talus bocager insérer dans le nouveau tissu urbain du bourg :

- Gérer les eaux pluviales : réguler / réduire les écoulements et les ruissellements et épurer les eaux du nouveau quartier
- Lutter contre l'érosion des sols du versant dans la pente bien marquée
- Favoriser la biodiversité : rôle de corridors biologiques du talus
- Préserver les paysages : participe à affirmer l'identité rural d'Argol et gère les co-visibilités depuis le versant d'en face en affichant une silhouette bocagère et non une silhouette bâtie
- Produit du bois énergie : intérêt notamment si mise en place d'une chaufferie bois

Haie bocagère basse (4 à 6 mètres de haut) avec une végétation adaptée, arbres en cépée, arbustes buissonnants, fruitiers, arbrisseaux à baie :

- exemple de végétaux à planter : noisetier, aubépine, fusain d'Europe, houx, prunellier, sureau, poirier, pommier, érable champêtre...



Référence de haie bocagère basse et fruitière



Conduite du projet :

> Maîtrise d'ouvrage / portage :

- Lots libres

Commune d'Argol (lotissement communal) // A définir : portage en régie / Assistance à maîtrise d'ouvrage / Concession d'aménagement

- Logements locatifs sociaux

Cession du foncier à un opérateur

- Réaménagement des espaces publics

Commune d'Argol // A définir : portage en régie / Assistance à maîtrise d'ouvrage / Concession d'aménagement

> Partenaires à associer :

- Opérateur de logements sociaux

> Etudes complémentaires à réaliser :

- Levé topographique à l'échelle de l'îlot concerné
- Etudes géotechniques
- Formalisation du programme global attendu
- Formalisation du programme attendu en matière de logements locatifs sociaux et d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères pouvant constituer une base de cahier des charges en vue de la négociation avec un opérateur

> Outils-procédures à mettre en œuvre :

- Régularisation foncière / déclassement parcelles privées en domaine public
- Acquisition par la commune des espaces sous maîtrise foncière EPFR
- Mise en compatibilité du PLU (zonage actuel = 2 AUC)
- Choix de la procédure d'urbanisme
- Définition du périmètre inconstructible en arrière de l'espace réservé à la tranche optionnelle en matière d'habitat et choix du zonage à appliquer
- Consultation d'opérateurs

> Accompagnements possibles :

- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la coordination et le pilotage de la procédure
- Réalisation de l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement.

> Calendrier prévisionnel de mise en œuvre :

Etudes complémentaires	Consultation concepteurs	Consultation opérateurs	Réalisation logements locatifs sociaux	Aménagement lots libres / tranche 1	Aménagement lots libres / tranche 2 Optionnel
> 2017	> 2017	> 2017	> 2018	> 2018-2019	> A définir

Approche financière :

> Dépenses prévisionnelles* :

	Fourchette basse	Fourchette haute
- Acquisitions foncières	Cf. acquisitions foncières	Cf. acquisitions foncières
- Travaux	603 750 €	724 500 €
- Etudes, maîtrise d'œuvre et suivis	75 469 €	90 563 €
- Frais divers	15 000 €	15 000 €
- TOTAL DEPENSES	694 219 €	830 063 €

- Montant prévisionnel intégrant : les coûts de travaux liés à la viabilisation et la desserte de l'ensemble des secteurs dédiés à l'habitat (tranche 1 + tranche 2 optionnelle) ainsi que les coûts d'études, Moe et suivis afférents.
- Montants hors taxes.
- Estimation hors montant AMO ou mandat de maîtrise d'ouvrage selon choix retenu par la collectivité.
- Montant hors frais financiers éventuels
- Estimation prévisionnelle au stade des études préalables. A affiner sur la base des études complémentaires à engager et d'un chiffrage complet au niveau AVP.

> Recettes prévisionnelles* :

- Cession foncières prévisionnelles	582 194 €
- TOTAL RECETTES	582 194 €

- Montant prévisionnel intégrant : la cession du foncier à opérateurs pour la réalisation des 5 logements adaptés séniors et la réalisation des 7 maisons groupées LLS et la vente de 19 lots libres en tranche 1 + 10 lots libres en tranche 2 (optionnelle).
- Estimation prévisionnelle à affiner en fonction de l'évolution des prix du marché, la charge foncière acceptable telle qu'exprimée par les opérateurs et les prestations attendues par la collectivité
- Pour les ventes de lots libres, montants calculés sur la base d'un prix de vente à 42 et 47 € TTC/m².

> Financements à rechercher :

- Mobilisation des fonds du dispositif AMI pour la revitalisation de l'habitat des centres-bourgs / inscription au Contrat de territoire CC Presqu'île de Crozon / CD 29
- Aide de l'Etat / DETR (dotation pour l'équipement des territoires ruraux)

6	Favoriser le développement d'un nouveau commerce de proximité	Priorité de mise en œuvre	3
		Démarrage opérationnel	2019-2020



- Objectifs :**
- Accompagner le développement du marché communal
 - Renforcer l'offre commerciale issue des productions locales
 - Proposer une offre de produits d'appoints en complément du tissu commercial déjà existant à l'échelle de la communauté de communes
 - Rechercher la complémentarité des fonctions pour favoriser la dynamique socio-économique

Situation actuelle et contexte :

Malgré une augmentation de la population d'Argol depuis une quinzaine d'années, le tissu commercial est aujourd'hui plutôt déclinant alors qu'il a été beaucoup plus dynamique par le passé.

Le marché hebdomadaire lancé en 2015 semble toutefois répondre à une vraie attente de la population et est en phase de croissance.

De ce contexte, un projet de nouveau commerce de proximité, associant productions locales et produits d'appoints et basé sur un format de vente innovant et différent d'une épicerie traditionnelle dont le modèle économique pourrait être plus incertain a émergé au cours de l'année 2016.

Ce projet est en phase de maturation et un groupe de travail associant les producteurs locaux, la commune et ses partenaires institutionnel a été créé.

- **Espace concerné :** Parcelles AB 0057 et AB 0059
- **Maîtrise foncière publique :** Partielle. La parcelle AB 0059 est d'ores et déjà acquise par l'EPFR (transfert à la commune à prévoir).
- **Acquisitions foncières :** La parcelle bâtie AB 0057, qui pourrait servir au lancement du projet, reste à acquérir. Des négociations sont en cours.

Projet :

Aménager un local permettant la vente de produits locaux et d'appoint.

- Cette nouvelle forme de commerce pourrait démarrer dans un premier temps grâce à la mise à disposition d'un local permettant de tester l'activité et de créer de nouvelles habitudes au sein de la population
- En fonction de la montée en charge du projet, un espace dédié plus important pourrait ensuite être aménagé par la commune en vue de pérenniser cette nouvelle offre commerciale et contribuer ainsi au dynamisme socio-économique de la commune.
- Un espace a été identifié à cet effet dans le plan guide de développement du centre-bourg afin de permettre l'intégration harmonieuse de ce nouveau commerce dans le tissu urbain d'Argol



Conduite du projet :

> Maîtrise d'ouvrage / portage :

- Commune d'Argol et groupe de travail à constituer

> Portage et fonctionnement de l'équipement futur :

- A définir

> Partenaires à associer et accompagnements possibles :

- Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon
- Producteurs locaux
- CCI
- Chambre d'agriculture
- Bruded
- Maison de la Bio

> Etudes complémentaires à réaliser :

- Formaliser un groupe de travail
- Engager une étude quantitative et qualitative du potentiel commercial
- Envisager une mise en œuvre opérationnelle progressive

> Calendrier prévisionnel de mise en œuvre :

- A définir

> Pour plus de détails, se reporter aux parties suivantes de l'étude globale de revitalisation du centre-bourg :

- Phase 2 / Projet de nouveau commerce de proximité à Argol

Approche financière :

> Dépenses prévisionnelles* :

- Programme non défini à ce stade.
- Acquisition de la parcelle AB 0057 : Acquisition en cours / montant à préciser
- Indication de coûts d'opération pour la halle de marché :

	Montant travaux	Enveloppe financière maxi / prix de revient
- Halle couverte	120 000 €	170 000 €
- Halle couverte avec espaces fermés et aménagés	360 000 €	465 000 €

Approche foncière globale :

Acquisitions foncières et déconstructions

Quartier Bourgogne					
Acquisitions foncières					
Parcelles	Propriétaire	Surface	Zonage	Prix / m ²	Montant € / HT
Foncier maîtrisé					
ZM 0207p	Foncier de Bretagne	5 200	1AU	7,00 €	36 400,00 €
ZM 0207p	Foncier de Bretagne	15 560	2AU	5,00 €	135 000,00 €
ZM 0102	Foncier de Bretagne	11 440	2AU		
ZM 0103	Commune d'Argol	1 306			
AB 0058	Foncier de Bretagne	2 080	UA		
AB 0059	Foncier de Bretagne	918	UA	16,68 €	50 000,00 €
AB 0060	Foncier de Bretagne	2 015	UA	63,82 €	128 600,00 €
Foncier à maîtriser pour permettre la réalisation du projet					
ZM 0236p		3 602	1 AUC	8,50 €	30 617,00 €
ZM 0217		1 405	1 AUC	7,00 €	9 835,00 €
AB 0057		477	UA		30 000,00 €
AB 0051p		697	UA	15,00 €	10 455,00 €
<i>montants prévisionnels à confirmer par une estimation France Domaine</i>					
Total acquisitions		44 700			430 907,00 €
Portage EPFR					17 500,00 €
Frais de notaires et taxes					47 399,77 €
Total					495 806,77 €
Déconstructions					
Maison AB 0060					35 000,00 €
Hangar					15 000,00 €
Aléa amiante (montant indicatif à confirmer après obtention des diagnostics en cours)					55 000,00 €
Diagnostics					5 000,00 €
Déconstructions et diagnostics					110 000,00 €
Total global					605 806,77 €

Remarques :

Estimation prévisionnelle au stade études préalables et intégrant les éléments connus à ce jour.

Déconstruction : valeur à préciser après diagnostic avant démolition. Hors désamiantage éventuel.

Estimation prévisionnelle à préciser après demande d'évaluation à France Domaine

Rappel des engagements de la convention opérationnelle d'actions foncières Foncier de Bretagne // Commune d'Argol

Convention signée le 29 mars 2013

La convention portait initialement sur la parcelle bâtie et les parcelles adjacentes et a été étendue aux autres terrains actuellement concernés.

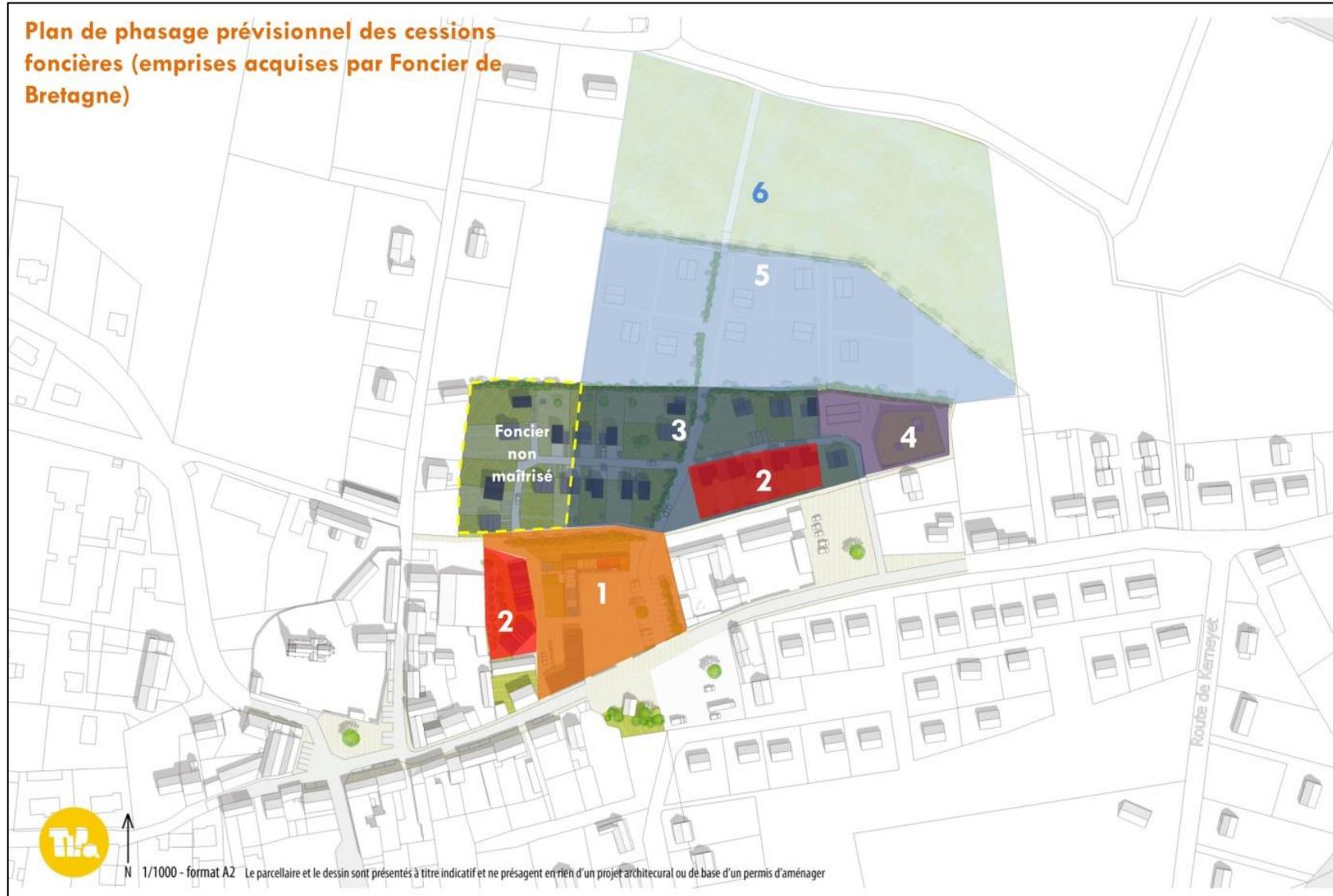
- Portage des terrains pour une durée de 5 ans à compter de la date d'acquisition. La durée de portage est calculée individuellement, parcelle par parcelle.
- Engagement sur un objectif de densité de 20 logements /ha
- Engagement de mixité sociale portant sur 20 % minimum de logements locatifs sociaux (au sens PLUS/PLAI).
- Ces objectifs s'entendent sur le périmètre de portage EPF et non sur l'ensemble du projet.
- Dans le cas de projets mixtes, la programmation doit respecter une part minimum de 50 % de la surface de plancher créée affectée à du logement.
- Pour le calcul de densité, une compensation est affectée pour intégrer les équipements, commerces et services selon le calcul suivant : 70 m² de SP projetés équivalent à 1 logement.
- Une vérification de la réalisation du programme à T+ 5 ans est effectuée par l'EPFR. (T= date de cession).

Modalités de cession du foncier par l'EPF :

- Il est rappelé que le terrain sera livré nu après déconstruction et dépollution.
- Le prix de cession est calculé de la manière suivante :
Prix de revient = prix d'achat + coût des déconstructions + frais divers (portage, études techniques complémentaires)

Proposition de phasage de cession des terrains :

Le phasage prévisionnel de cessions suivant peut être envisagé :





Phasage prévisionnel des opérations et cessions foncières :

Secteur	Description	Bénéficiaire	Surface	Zonage plu	Date prévisionnelle
1	Maison de santé, bâti à déconstruire, espaces publics	Commune d'Argol		UA	2017
2	Opération logement personnes âgées et 7 maison groupée LLS	Opérateur logement social (à confirmer)		UA, 1AUca	2017-2018
3	Opération habitat lots libres tranche 1	Commune d'Argol ou aménageur (si opération portée par un opérateur)		1AUca, 2AUc	2018
4	Salle multi-fonctions	Commune d'Argol		1AUca	2018-2019
5	Opération habitat lots libres tranche 2	Commune d'Argol ou aménageur (si opération en concession d'aménagement)		2AUc	2020-2022
6	Espace tampon, zone naturelle, jardin intergénérationnels	Commune d'Argol		2AUc	2020

Points de vigilance :

- > **Quel devenir pour l'espace tampon situé en arrière du secteur d'urbanisation « long terme » ?**
 - Attention à l'impact sur le calcul de densité de l'opération et le respect des critères fixés par l'EPF.
 - Le calcul de la densité globale à l'échelle de l'opération dépendra de la vocation affectée à ce secteur et du caractère constructible ou non qui lui sera donné. Pour rappel, une bande tampon inconstructible sera dans tous les cas à prévoir à proximité de la future STEP. De plus, dans un objectif de compacité des formes urbaines produites et de limitation de l'étalement urbain, le maintien de ce secteur en vocation de zone naturelle non construite serait à privilégier.
- > **Nécessité de se positionner rapidement sur les déconstructions à opérer afin de pouvoir engager les marchés de déconstruction de manière groupée.**
- > **Modifications réglementaires à prévoir : modification du PLU pour engager le passage du zonage 2AUc en 1AUc**
- > **Modalités d'acquisitions des parcelles nécessaires au projet et non maîtrisées à ce jour à envisager afin d'engager rapidement le projet.**



Approche financière globale :

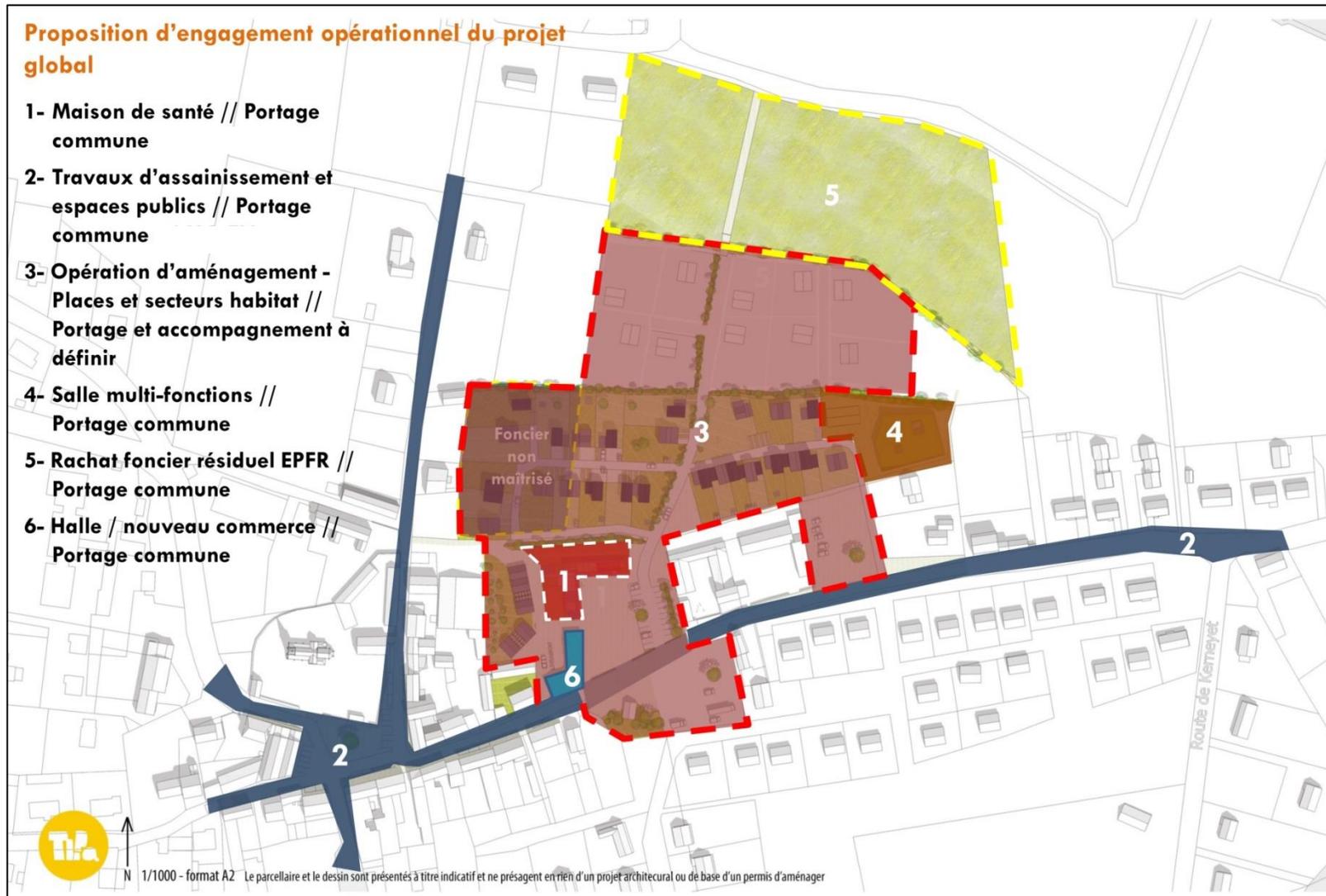
> Synthèse des investissements à prévoir :

	Fourchette basse	Fourchette haute
- Acquisitions foncières / frais	495 807 €	495 807 €
- Déconstructions	55 000 €	110 000 €
- Maison médicale	832 174 €	832 174 €
- Salle multi-fonctions	1 292 935 €	1 292 935 €
- Aménagement quartier habitat	694 219 €	830 063 €
- Espaces publics	640 178 €	1 400 256 €
- Halle / nouveau commerce	170 000 €	465 000 €
- TOTAL DEPENSES	4 180 314 €	5 426 235 €
- Recettes prévisionnelles	582 194 €	582 194 €
- TOTAL INVESTISSEMENTS	3 598 120 €	4 844 042 €

- Montants prévisionnels indicatifs établis à partir des éléments connus au stade des études préalables et intégrant : les coûts de travaux liés à la viabilisation et la desserte de l'ensemble des secteurs dédiés à l'habitat (tranche 1 + tranche 2 optionnelle) ainsi que les coûts d'études, Moe et suivis afférents.
- Montants hors taxes.
- Estimation hors montant AMO ou mandat de maîtrise d'ouvrage selon choix retenu par la collectivité.
- Montant hors frais financiers éventuels
- Estimation prévisionnelle au stade des études préalables. A affiner sur la base des études complémentaires à engager et d'un chiffrage complet au niveau AVP.

Propositions de mise en œuvre opérationnelle :

Au regard des priorités fixées par la commune à l'issue de l'étude, l'engagement opérationnel du projet global d'aménagement peut être envisagé de la manière suivante :



En ce qui concerne l'opération d'habitat et d'aménagement des espaces publics, les modalités de portage opérationnel restent à définir. Plusieurs options peuvent être envisagées :

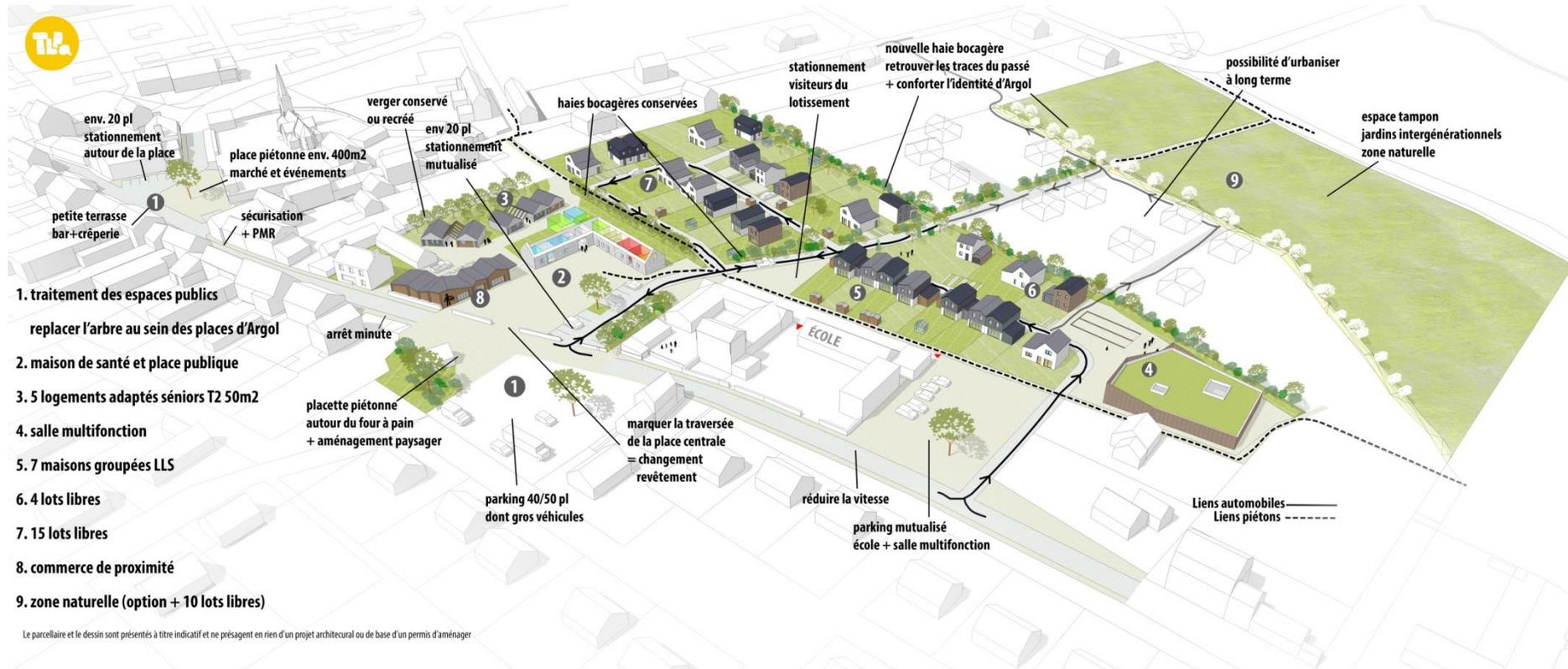
Portage en régie	<ul style="list-style-type: none"> - La commune porte en propre l'ensemble de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> - Procède au choix des intervenants (Moe, entreprises de travaux...) - Engage l'ensemble des procédures d'urbanisme et de réorganisation foncière - Porte financièrement l'opération <p>Rq : en fonction des intentions de la collectivité, le mode de portage peut être scindé en fonction de sous-opérations (espaces publics, habitat...)</p>
Accompagnement de la collectivité dans le cadre d'une mission d'AMO	<ul style="list-style-type: none"> - La commune reste porteuse en son nom de la ou des opérations d'aménagement mais se fait accompagner par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur les aspects techniques, juridiques et financiers
Externalisation du portage :	<ul style="list-style-type: none"> - En fonction du découpage en sous opérations, tout ou partie de l'opération peut être externalisée. Cette externalisation peut prendre plusieurs formes : <ul style="list-style-type: none"> - Cession du foncier à un opérateur pour réalisation d'une opération d'habitat (selon programme pré-défini dans le cadre d'un cahier des charges). - Mise en place d'une concession d'aménagement. Dans ce cas, la collectivité décide de confier à un seul et même opérateur la réalisation de l'ensemble de l'opération. La collectivité garde toutefois l'initiative et le contrôle de l'opération sur un périmètre, un programme et un bilan financier fixé. L'aménageur est alors en charge de procéder aux acquisitions foncières, de réaliser les études et les équipements publics, d'organiser la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de l'opération et in-fine, de commercialiser les terrains.

Compte-tenu des opérations à réaliser et de la maîtrise foncière actuelle, la procédure de permis d'aménager apparaît comme la plus appropriée pour procéder aux divisions foncières à opérer.

En fonction du rythme de réalisation de l'opération, plusieurs permis d'aménager successifs pourront être à envisager.

Points de vigilance :

- > **Problématique de gestion des eaux usées et des eaux pluviales**
- > **Marges capacitaires de l'actuelle STEP / conditionnement de l'engagement de la suite de l'opération**



Le parcellaire et le dessin sont présentés à titre indicatif et ne présagent en rien d'un projet architectural ou de base d'un permis d'aménager