









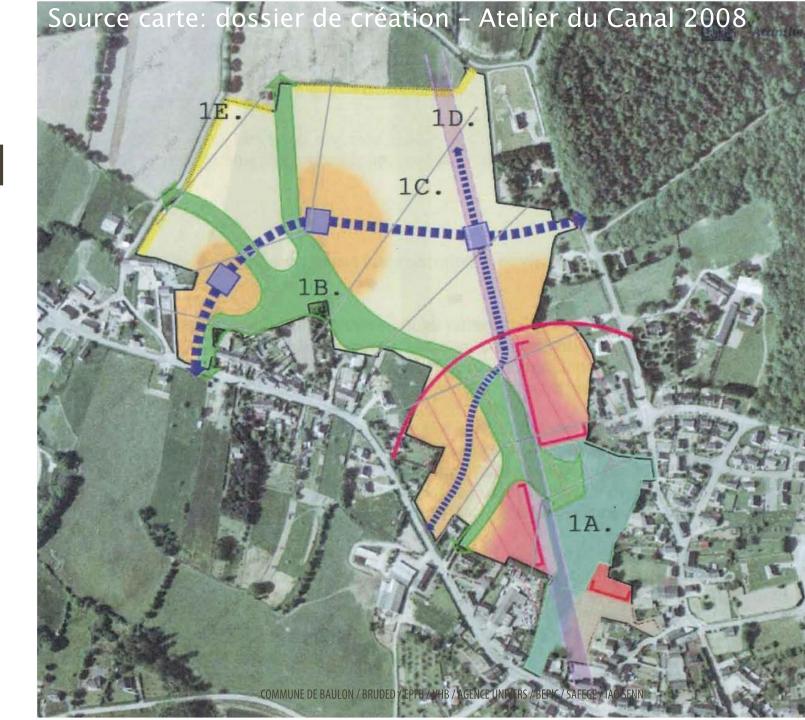




BAULON

Études préalables pour la réalisation d'une opération d'aménagement

2008 LA ZAC DU BIGNON 18,3ha 250 à 260 lgts

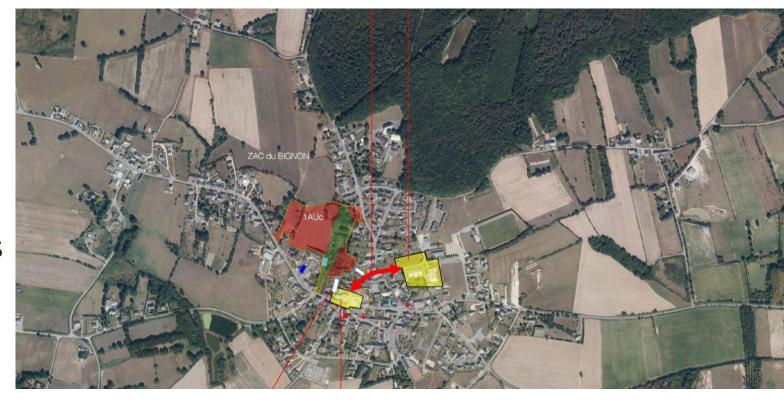


ÉTUDE URBAINE 2013

Consolider les équipements et

2 axes à développer

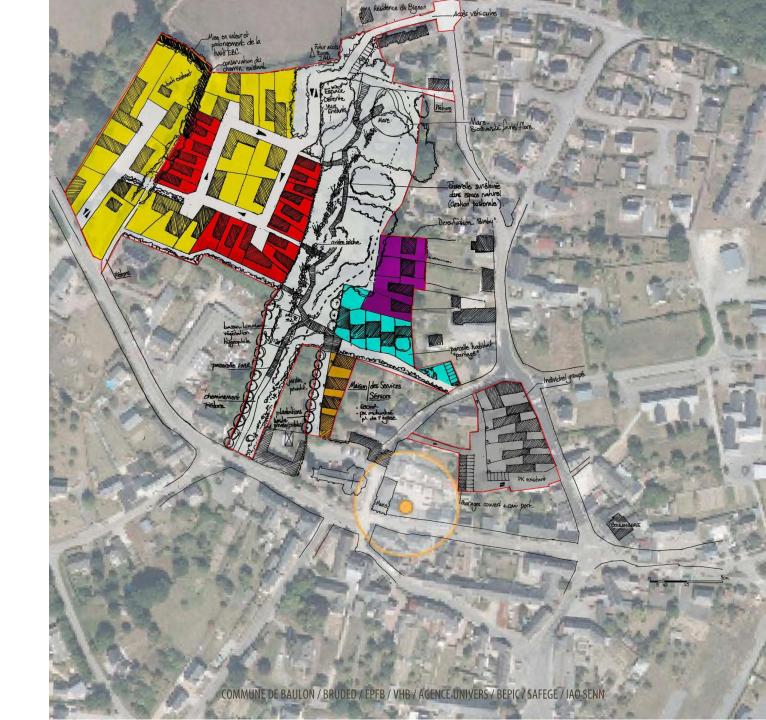
- La réduction de l'étalement urbain (bimby, densification des dents creuses)
- Une extension urbaine maitrisée



ÉTUDE URBAINE 2013

LEGENDE TYPOLOGIE D'HABITAT		
ESPACE SENIORS		
HABITAT PARTAGE		
Вімву		
INDIVIDUEL GROUPE		
MAISONS DE BOURG		
LOTS LIBRES		

BILAN		
ESPACE SENIORS	4	
HABITAT PARTAGE	5	
Вімву	4	
INDIVIDUEL GROUPE	10	
MAISONS DE BOURG	18	
LOTS LIBRES	20	



TOTAL

Améliorer la connaissance, expérimenter

Démarches de revitalisation des centres-bourgs

Aider à l'élaboration des stratégies et politiques foncières

Des outils méthodologiques : référentiel foncier, référentiel foncier dans les ZAE, analyse des friches, boîte à outils juridiques...

Accompagner la définition d'un projet et étudier sa faisabilité

Études pré-opérationnelles, capacitaire, programmation, compte à rebours...

En accompagnement technique et financier

Analyser les sites

Étude historique et documentaire

Diagnostic structurel des bâtiments

Diagnostics amiante et pollution

ACCOMPAGNEMENT DE L'EPF BRETAGNE SUR LE VOLET ETUDE/INGENIERIE

- Accompagnement à la rédaction d'un cahier des charges d'études;
- Assistance de la collectivité dans le choix du prestataire;
- Association au COPIL de suivi de l'étude;
- Subventionnement de l'étude à hauteur de 30% du montant HT de la mission avec un plafond défini en fonction du contenu du cahier des charges

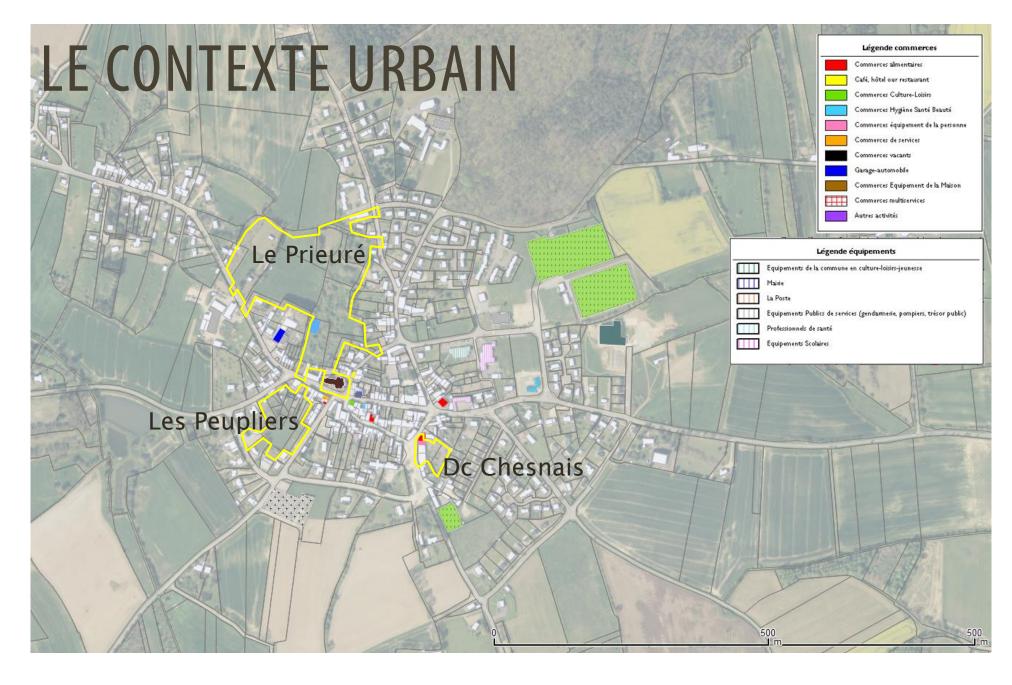
Dans le cas de BAULON participation financière de l'EPF Bretagne de 7000€ sur le lot 1 (etude pré-opérationnelle secteur Les Peupliers et Dr Chesnais)

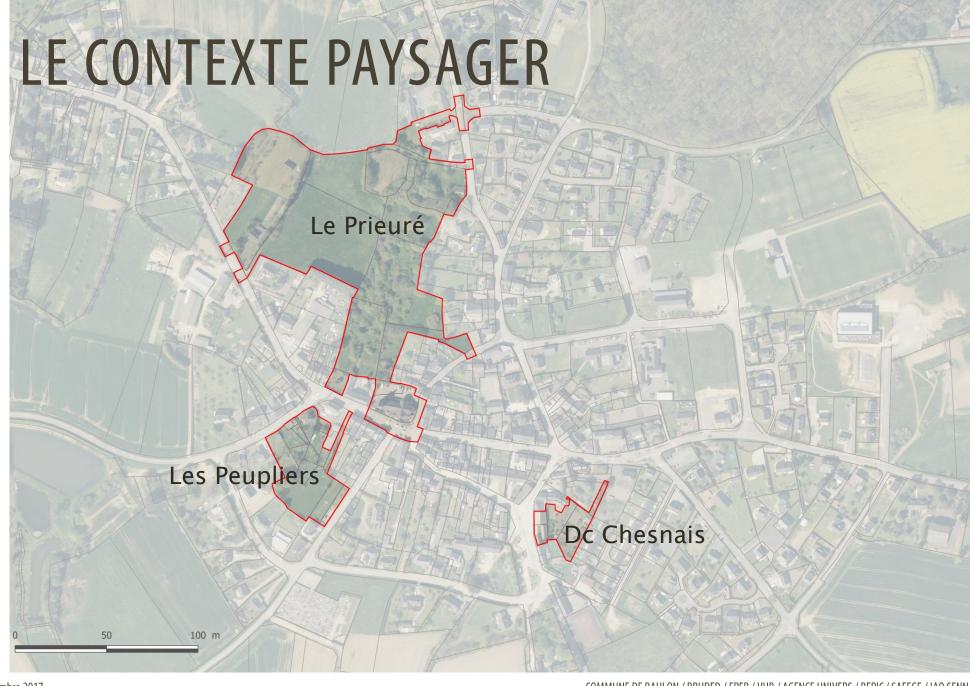
Le Prieuré Les Peupliers (conventionné) Docteur Chesnais (conventionné)

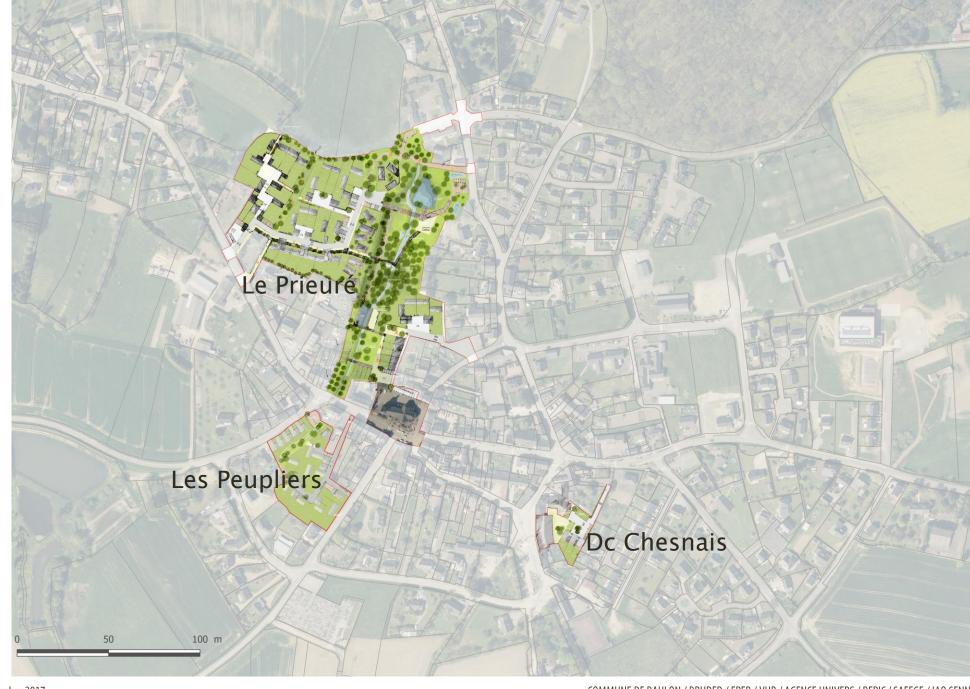


ÉTUDE PRÉ-OP 2016/2017 3 SECTEURS

Les Peupliers (conventionné) Docteur Chesnais (conventionné)







LE PRIEURÉ

- Un parc de 14 148m²
- 46 logements
- dont 5 habitats groupés LLS
- dont 10 habitats indiv. sur ilot collectif
- 16 lgts/ha
- Périmètre d'opération 28 000m²



LE DOCTEUR CHESNAIS

- 14 logements collectifs destinés aux séniors
- 3 habitats groupés locatifs
- 65 lgts/ha
- Périmètre d'opération 2 623m²



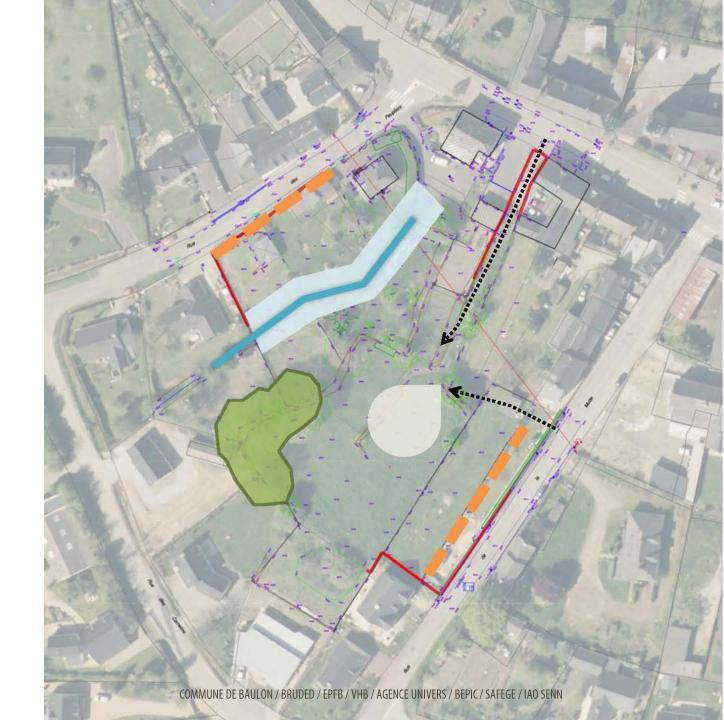
LE SECTEUR DES PEUPLIERS

Les objectifs urbains:

- Création de fronts bâtis
- Création de placette
- Création d'une voie

Les objectifs paysagers:

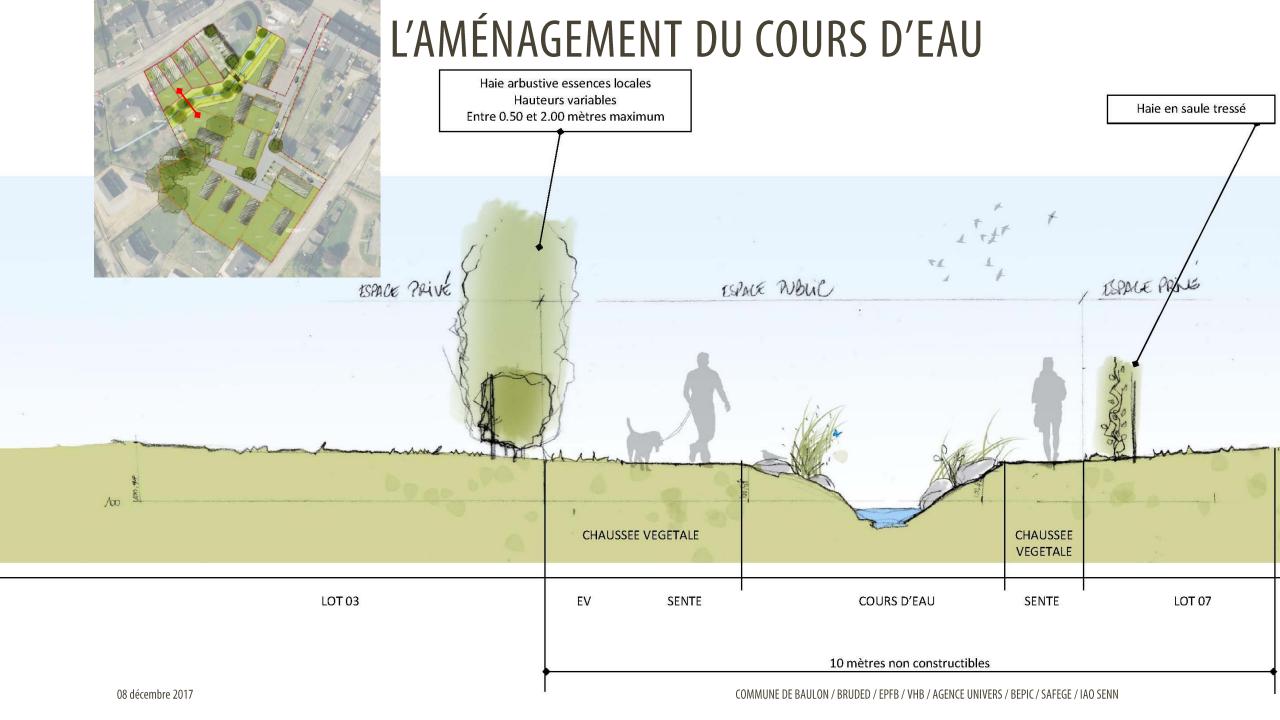
- Renaturation du cours d'eau
- Conservation du patrimoine boisé



LES PEUPLIERS

- 14 logements
- 4 LLS
- 20,8 lgts/ha
- Périmètre d'opération 6 737m²

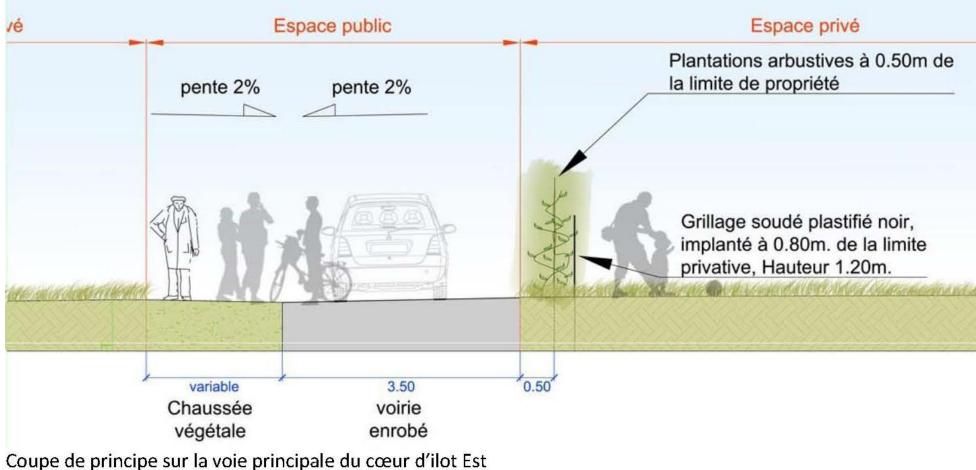




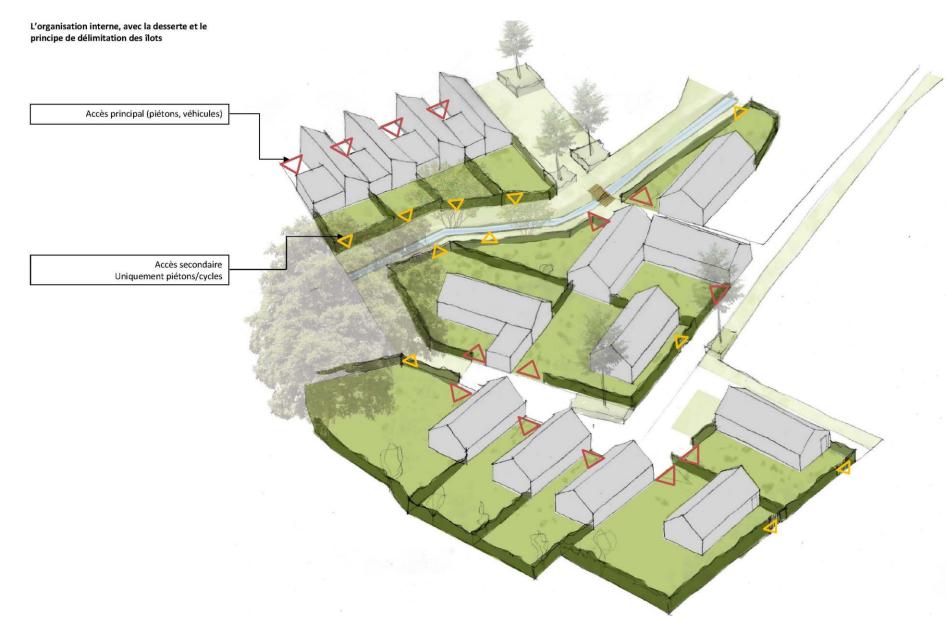
UNE VOIE DOUCE





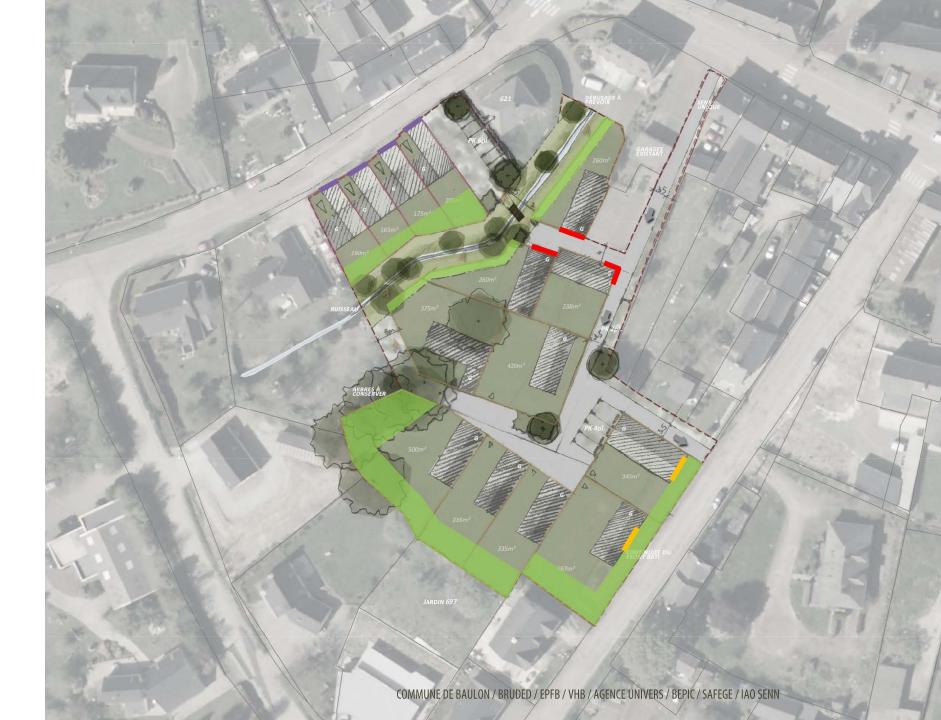


LES ACCÈS



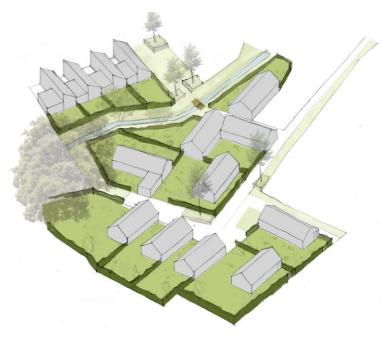
LE CRAPE

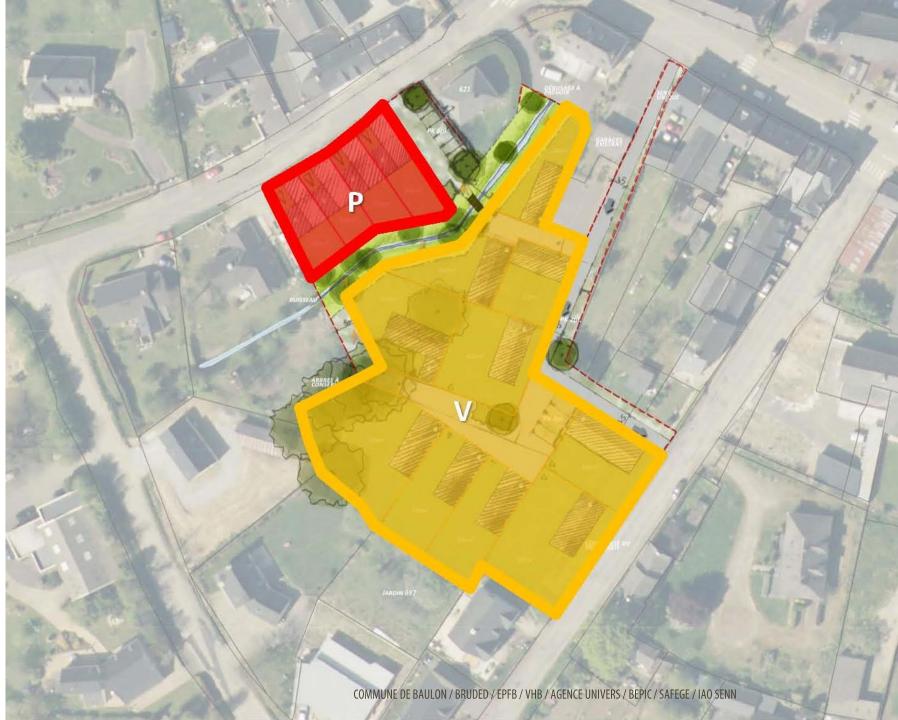
- Une trame verte inconstructible
- Alignements bâtis:
 - **—** 1m
 - 0 ou 1 m avec végétalisation de pied de bâti
 - 3m avec un frontage sur la rue de la Motte



LE CRAPE

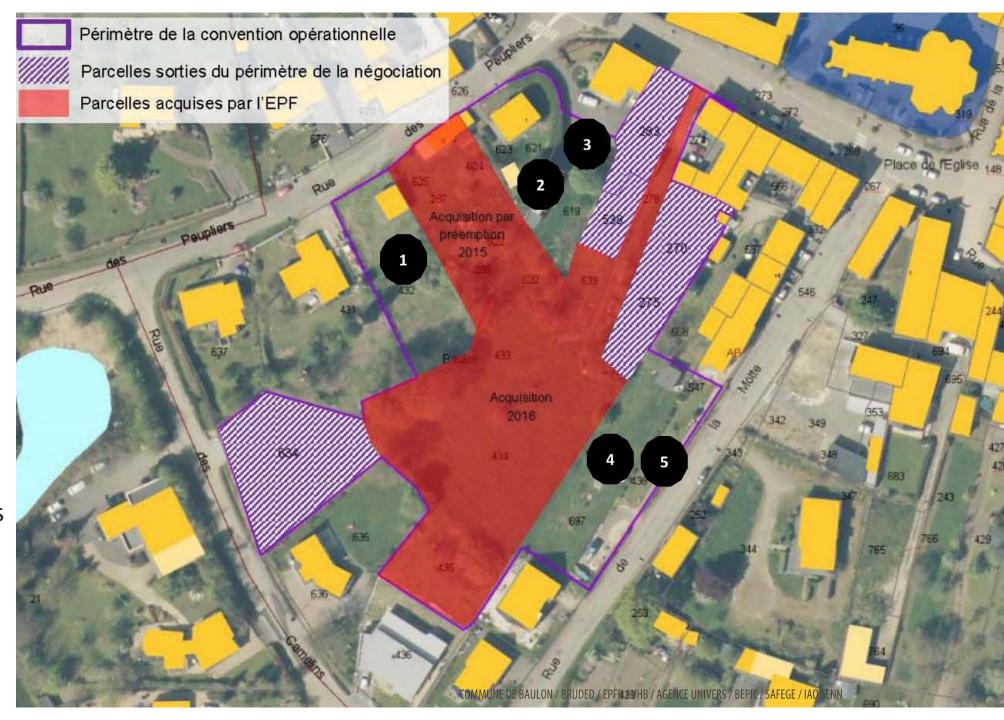
 Une écriture architecturale par sous-secteur





LE FONCIER

- Périmètre total de 6 737 m²
- 4 602 m² acquis par l'EPF entre
 2015 et 2016 soit 68 % (sur préemption + amiable)
- Phase d'étude puis seconde vague d'acquisition
- 5 parcelles restent
 à acquérir (2 135
 m²) 08 décembre 2017



LA DURETÉ FONCIÈRE

- Rencontre propriétaire début 2017 (vendeur mais prix élevé)
- Refus de vendre une partie de sa propriété (fond de terrain)
- DIA reçu en mairie le 25 Octobre
- Décision de préempter en totalité et au prix
- Détachement de la maison et revente à un éventuel particulier (73 000 €)
- Maitrise du périmètre opérationnel vis-à-vis du projet



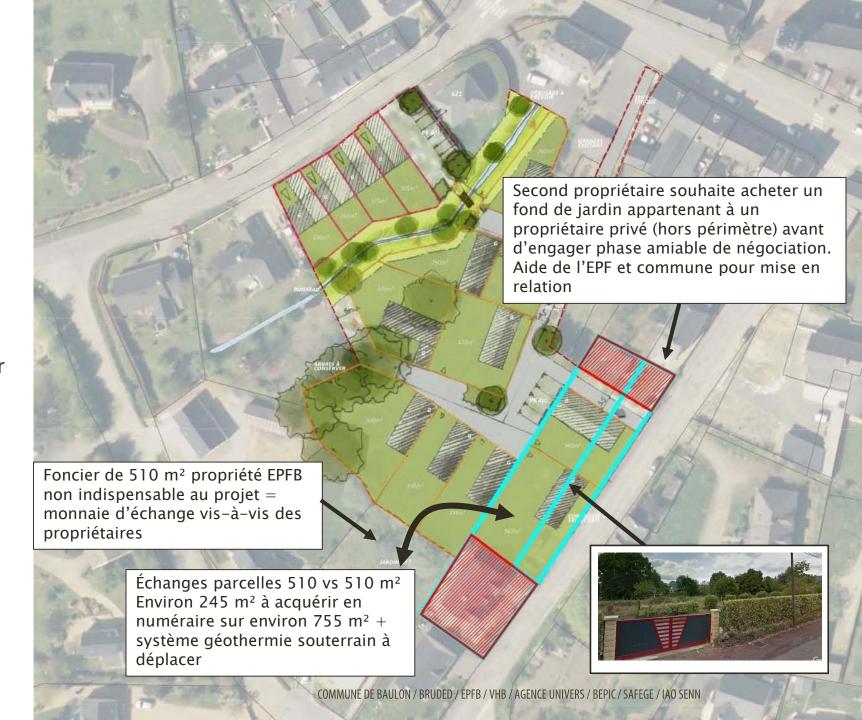
LA DURETÉ FONCIÈRE

- Propriétaire non vendeur (contact établi courant 2017 par courrier et téléphone) dent creuse de 900 m²
- Rétention foncière
- Refus d'engager phase amiable
- Rencontre en mairie le 25
 Novembre 2017 pour
 « sensibiliser » propriétaire au projet
- Soit phase amiable, soit expropriation envisagé en dernier recours via une DUP (processus long néanmoins, environ 2 à 3 ans)
- Parcelle indispensable au projet



LA DURETÉ FONCIÈRE

- Deux parcelles en lanière à acquérir (2 propriétaires différents)
- Système de géothermie découvert sur l'une des parcelles coût pour déplacer > 20 000 €
- Système d'échange de parcelle + acquisition de la soulte en numéraire
- Propriétaire « ouvert » à la discussion mais avec prérequis (déplacement géothermie, échanges, acquisition de parcelles voisines)



HABITAT LOCATIF SOCIAL NÉOTOA

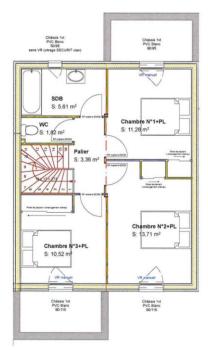


PLAN RDC T4

LIMITE PARCELLE S: 18,02 m² S: 28,72 m² S: 10,26 m² Claustra bois 2 x 1.80 ml Claustra bois 1 x 1.80 ml + 1.65 ml

BAULON, rue des Peupliers
PLAN RDC et N1 du T4 (version N°2)
Echelle: 1/100e

PLAN N1 T4



LE BILAN

SECTEUR LES PEUPLIERS SCENARIO FINAL 10 lots libres et 4 LLS	en euros
DEPENSES	
ACQUISITIONS	
Acquisitions EPF	226 292
Frais annexes (taxe foncière, frais d'actes,) 10%	22 629
LIBERATION DU FONCIER	
Démolition des bâtiments	24 000
AMENAGEMENTS	
Travaux d'infrastructures et aménagements paysagers	221 150
AUTRES DEPENSES	
Frais d'honoraires maîtrise d'œuvre aménagement 8% du coût travaux	17 692
TOTAL DEPENSES	511 763
RECETTES	
Cession 10 lots libres : 3635 m ² *100 €/m ²	363 500
Cession 4 LLS forfait 5000 € /logt	20 000
TOTAL RECETTES	383 500
BILAN	- 128 263
SUBVENTIONS / PARTICIPATIONS	114 200
Subvention Département 35	36 000
Subvention Partenariat Europe/Région/Pays	50 000 ?
Participation SDE 35 (20% sur 36 000€)	7 200
Participation assainissement collectif 1500 €/branchement	21 000
Participation Périmètre PUP	?
BILAN après subventions/participations	-14 063

Hors Taxes locales (habitation + foncier bâti) environ 1500 €/logement non aidé : 15 000 €

Hors Taxes d'aménagement : 33 329 € (valeur forfaitaire 2017 : 705 € / abattement de 50% sur 1ers 100 m²- taux communal 5%- hors LLS)