

ANNEXES 4: Dispositif d'intervention foncière
--

Le projet de la Commune de Grane

Le Contexte :

La commune de Grane finalise actuellement l'élaboration de son PLU, qui devrait être approuvé pendant l'été 2007.

Ce nouveau document d'urbanisme permettra d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces, dans le quartier de « La Tourrache », situé à proximité du centre village (environ 10Ha).

En début d'année, la commune de Grane a informé la CCVD de son intention de solliciter le dispositif d'intervention foncière, afin d'acquérir plusieurs parcelles de terrains, dans ce secteur. En effet, elle a pour objectif d'y aménager des parcelles à des coûts maîtrisés qui permettront la construction de maisons individuelles en accession, et d'un petit collectif de logements locatifs.

Le bureau communautaire du 6 mars 2007 a validé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle dans le cadre d'une convention tripartite Commune/CAUE/CCVD, devant permettre:

- Une première approche des conditions d'urbanisation future
- Une réflexion sur les typologies de logements à envisager en fonction de la demande
- Des préconisations en matière de qualité environnementale.
- Une estimation de la faisabilité financière du projet d'acquisition et d'aménagement
- La proposition d'une démarche.

Le déroulement de l'étude :

La pré étude s'est déroulée sur une période de 3 mois (avril à juin 2007) pendant laquelle le groupe de travail s'est réuni 3 fois.

La réflexion s'est axée principalement sur les points suivants

➤ Respect du planning prévisionnel de la commune :

La commune a déjà établi un planning prévisionnel qu'elle souhaite respecter au maximum.

Eté 2007 : Dés approbation du PLU, signature d'une promesse de vente

Décembre 2007 : Signature du compromis, si nécessaire

Février –mars 2008 : Acquisition : signature de l'acte de vente

Réalisation du programme sur 3 années : mi 2008, 2009, 2010, mi 2011

➤ Approche des conditions d'urbanisation de l'ensemble de la zone :

Une lecture paysagère du site, c'est-à-dire de l'ensemble des zones qui seront rendues constructibles par le PLU a été effectuée. Elle a permis de repérer les espaces stratégiques (proximité du village, vue panoramique) et les contraintes (terrasses, emplacement réservé, ..) du site.

L'essentiel des échanges à porter sur la pertinence de l'emplacement réservé pour « *création de voiries de desserte* » qui impacte fortement la zone et influent sur les schémas d'organisation futurs.

La commune insiste sur le maintien de cet emplacement qui a un double objectif:

- créer une déviation du village qui par sa forme s'imposera être une voie à petite circulation.
- Découper le secteur afin de permettre à chaque propriétaire un aménagement totalement indépendant.

➤ Mise en place d'une urbanisation par tranche :

Le règlement de la zone « AU » dans le PLU a été réfléchi afin que son urbanisation se réalise par tranche en fonction de l'avancement des réseaux.

« Les constructions dans les zones AU sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévue par le PADD. »

La DDE a cependant conseillé à la commune de réaliser, en complément, un cahier des charges qui contraindra l'aménagement de la zone car selon elle, les risques que tout le secteur s'urbanise en même temps sont encore très présents.

L'idéal aurait été de prévoir des zones UA fermées et des zones avec obligation de réaliser un % de logements sociaux.

Ce cahier des charges sera réalisé avec le soutien du CAUE

- Prise en compte des besoins en logements en fonction de l'évolution de la population :

Le diagnostic du PLU confirme l'analyse du PLH réalisé en 2003.

La commune est attractive du fait de sa situation, elle enregistre un nombre important de souhaits d'installation. La population est donc en hausse grâce à un solde migratoire très largement positif.

On note une légère tendance au vieillissement avec une diminution de la part des moins de 20 ans dans la population totale, mais la population granoise reste plus jeune que la moyenne départementale.

Grane appartenant à une zone qui a de bonnes perspectives de développement, possède un bon niveau d'équipement et des effectifs scolaires en hausse.

La croissance démographique devrait donc se poursuivre, avec une volonté municipale de la maintenir autour des 2 000 habitants.

Recensement 99 : 1567 habitants en 1999
Prospective : 1 700 habitants en 2005
2 000 habitants en 2017

Le projet d'aménagement du quartier de la Tourrache : maison individuelle en accession et locatif social, est donc compatible avec les objectifs du PADD :

- Dégager des surfaces constructibles autour du village
- Diversifier l'offre en logement pour répondre à la demande des jeunes et à la demande très sociale.

- Une volonté de réaliser des aménagements de haute qualité environnementale:

A partir de la présentation de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) qui permet une prise en compte des enjeux environnementaux dans les aménagements d'urbanisme, la commune de Grane s'est montrée très attentive à la conciliation de l'urbanisme et de l'environnement.

Elle est tout à fait disposée à mettre en œuvre une AEU, afin que le futur plan d'aménagement de la zone puisse proposer:

- Une insertion urbaine du nouveau quartier harmonieuse par le choix de son épannelage et du type de ses constructions, avec des cheminements piétons assurant des liaisons avec le village
- Un maillage moyennement dense et fortement paysagé par l'insertion d'îlots de verdure, de lieux publics, de cheminements piétons, de places de stationnements, ...
- Une réflexion sur le traitement des eaux pluviales, la collecte des ordures ménagères, les modalités de chauffage possible...

- La faisabilité financière

Dans cette hypothèse l'estimation du coût des travaux d'aménagement et de viabilisation s'est révélée très importante. Il a été démontré que la proportion entre espace paysagé et espace bâti influence directement sur l'équilibre financier de l'opération.

En parallèle, il est apparu intéressant de proposer plusieurs types de surfaces de parcelles variant de 500m² à 850 m², permettant pour les plus petites une acquisition foncière raisonnable.

De même il a également été envisagé de moduler le prix du m² suivant la qualité de l'emplacement de la parcelle.

Cette première approche de l'équilibre financier de l'opération a bien sûr été réalisée avec l'objectif premier de maîtriser le coût final au m² des parcelles viabilisées et de rester en dessous du marché.