

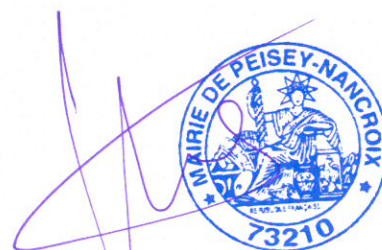


COMMUNE DE  
**PEISEY-NANCROIX**  
SAVOIE - FRANCE

## **DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC DU VILLARET**

### **COMMUNE DE PEISEY- NANCROIX**

Mars 2021



*Annexe 1 : pour être annexé à  
la délibération n° 2021-03-043*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 073-217301977-20210709-DCM\_2021\_03\_043-DE  
en date du 09/07/2021 ; REFERENCE ACTE : DCM\_2021\_03\_043

# Sommaire

Le dossier de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté nécessite la constitution d'un dossier comprenant les éléments définis à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme :

PRÉAMBULE	page 4
<b>1 / Projet de Programme des Équipements Publics (PEP)</b>	page 6
1.1. DESCRIPTION DU PROJET	page 7
1.2 PLANS	page 10
<b>2 / Projet de Programme Global des Constructions</b>	page 13
2.1. LE PROJET RETENU	page 14
2.2 LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE	page 17
2.3 LES PRINCIPES D'IMPLANTATION	page 17
<b>3 / Modalités prévisionnelles de financement</b>	page 19
3.1. ESTIMATION DES DÉPENSES	page 20
3.2. ESTIMATION DES RECETTES	page 24
3.3. SYNTHÈSE	page 25
3.4. BILAN PRÉVISIONNEL ÉCHELONNÉ DANS LE TEMPS	page 26

Le dossier de création ne comprend pas d'étude d'impact, celle-ci n'étant pas requise.

En effet, en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code de l'environnement, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone du Villaret relève de la catégorie 39 *Travaux, constructions et opérations d'aménagement*.

Sont soumis à une demande d'examen au cas par cas :

a) Les travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>.

b) Les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>.

Le projet du Villaret concerne un tènement de 18 200 m<sup>2</sup> et un programme prévisionnel de construction d'environ 7000 m<sup>2</sup>. Il se situe en deçà des seuils requis pour un examen au cas par cas et n'est donc pas soumis à étude d'impact.

Le dossier de réalisation ne comprend donc pas non plus de complément à l'étude d'impact.

## PRÉAMBULE

La commune de Peisey-Nancroix a approuvé le dossier de création de la ZAC du Villaret par une délibération en date du 14 décembre 2020.

L'objectif est la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site du Villaret afin :

- **D'accueillir de nouveaux ménages** participant à la vitalité de la commune. Le projet a pour but de dynamiser le village de Peisey grâce à l'implantation de nouvelles familles qui fréquenteront l'école, qui utiliseront les commerces du village et participeront ainsi à la vie du village.
- De **privilégier une offre d'habitat permanent** et notamment **accessible aux primo-accédants**. L'objectif de ce lotissement communal est de permettre à des familles de s'installer sur le territoire grâce à un coût foncier raisonnable et abordable.
- De **pérenniser le cadre paysager de village de montage** en privilégiant l'**habitat individuel mitoyen, groupé ou superposé** pour permettre d'optimiser l'espace et favoriser la maîtrise des prix des logements. Les terrains proposés aux familles seront des petites parcelles pour permettre à chacun de bénéficier d'un espace de vie privatif dans le respect des paysages traditionnels de montagne. Notamment, les clôtures entre les parcelles pourront être proscrites.
- De veiller à l'**intégration paysagère** de cette extension de lotissement dans le site remarquable du bassin versant du Ponthurin et l'insertion urbaine vis-à-vis du lotissement existant.

Pour s'assurer de l'atteinte de ces objectifs :

- la commune a sollicité **l'établissement public foncier local (EPFL)** pour engager une négociation foncière et garantir l'engagement d'une opération d'habitat maîtrisée
- elle a également lancé une **étude pré opérationnelle d'urbanisme** afin de :
  - > déterminer la composition urbaine permettant une cohérence en termes d'insertion architecturale et paysagère, de morphologie urbaine et de fonctionnement des espaces ;
  - > raisonner l'accès du futur quartier, la traversée du lotissement existant, la desserte des nouvelles habitations et la liaison avec le reste de la commune dans un contexte de pente très prononcé ;
  - > définir les besoins en équipements publics (eaux, assainissement, voirie, réseaux télécommunication, espace public éventuel), en intégrant une réflexion sur la qualité environnementale et la performance énergétique et vérifier la faisabilité de leur implantation en termes de maîtrise d'oeuvre ;
  - > pré chiffrer les investissements publics et simuler un bilan aménageur ;
  - > déterminer le montage juridique et opérationnel le plus pertinent au vu de ce programme.

Cette étude démarrée en 2017 a permis de déterminer l'ensemble des éléments de projet permettant la constitution des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

- elle a défini au niveau du PLU une **orientation d'aménagement et de programmation** permettant la traduction de cette étude pour cadrer au mieux le projet d'aménagement et les futures constructions sur le site du Villaret.
- elle a enfin organisé plusieurs rencontres avec **les habitants de la commune** et notamment les personnes intéressées par le projet pour connaître leurs intentions et les faire adhérer à un projet d'habitat s'éloignant du modèle traditionnel du lot à bâtir pour maison individuelle, pour aller vers un dispositif incitant les habitants à se regrouper pour construire. En effet, lors de ces séances de concertation, les candidats se sont montrés

plus nombreux que les nombres de lots. Cet engouement reste à confirmer en phase opérationnelle mais les acteurs de l'immobilier locaux confirment cette pression.

**La commune souhaite ainsi donner priorité, lors de la vente des lots, aux acquéreurs qui se regroupent pour construire et ainsi s'assurer d'une certaine densité dans un contexte de rareté foncière, pour répondre à la demande du plus grand nombre dans le cadre d'un projet ambitieux.**

**La délibération qui crée la ZAC, annexée au présent dossier, tire le bilan de cette concertation.**

**En vertu de l'article R311-6 du code de l'urbanisme, la commune a fait le choix de conduire l'aménagement et l'équipement de la zone directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création, c'est à dire la commune.**

**La commune a également confiée une mission complète de maîtrise d'oeuvre au bureau d'études Baron ingénierie. Le contenu du présent dossier de réalisation de ZAC est donc issu des détails opérationnels de cette mission. Il est en effet élaboré au moment de la phase consultation des entreprises. Le programme des équipements publics et le bilan prévisionnel sont établis sur cette base qui leur confère un niveau de précision important.**

# **1/ Projet de Programme des Équipements Publics (PEP)**

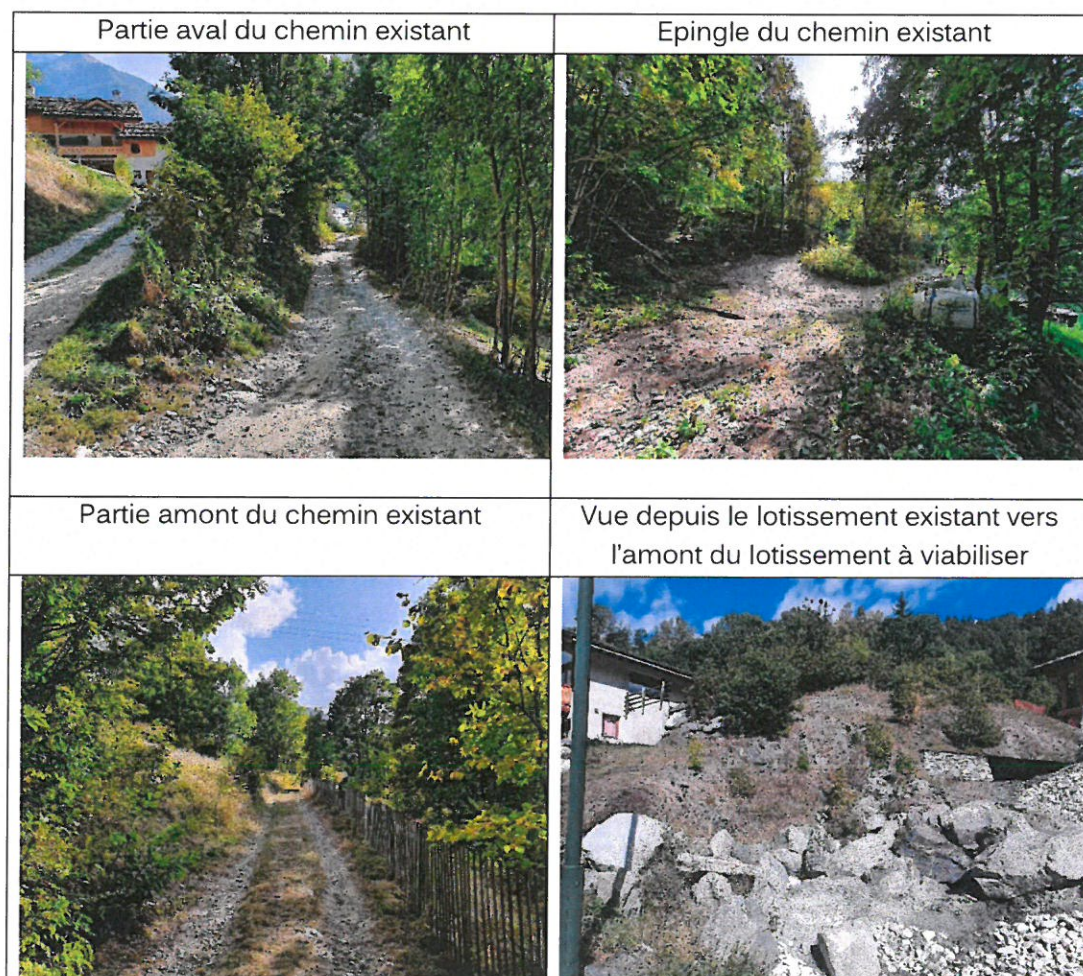
## 1.1. Description du projet

La commune souhaite réaliser un aménagement d'ensemble dans le prolongement du lotissement du Quiet sur le hameau du Villaret afin d'accueillir majoritairement de l'habitat permanent.

A l'issue de l'étude pré opérationnelle, l'étude de maîtrise d'oeuvre permet d'évaluer plus précisément les coûts de la viabilisation de cet aménagement en fonction des différentes thématiques :

- Voirie publique,
- Stationnement,
- Collecte des Ordures ménagères,
- Réseaux humides (eau potable, eaux usées et eaux pluviales)
- Réseaux secs (Haute tension, Basse tension, éclairage public et réseau téléphonique)
- Cheminements piétons.

Le tracé de la nouvelle voirie prévoit de reprendre pour partie le tracé du chemin existant  
Les réseaux d'eau potable et secs seront posés intégralement sous la nouvelle voirie.



Les réseaux gravitaires (eaux usées et eaux pluviales) seront en partie posés sous la nouvelle voirie, en partie posés entre le lotissement actuel et le nouvel aménagement, afin de collecter gravitairement les lots urbanisables situés en contre-bas de la voie.

### **Voirie**

Le projet de voirie est présenté sur le plan masse et le profil en long ci-après.

Les dispositions constructives relatives à cette création de voie sont été détaillées dans le rapport géotechnique du cabinet SAGE (Missions d'étude géotechnique d'avant-projet et de projet – rapport du 20/12/2019).

La structure de la voirie aura les caractéristiques suivantes :

- Couche de forme en 0/63 sur 65 cm
- Couche d'assise en 0/31,5 sur 15 cm
- Béton bitumineux sur 6 cm

Les principaux ouvrages à prévoir sont :

- 2 murs de soutènement en enrochements maçonnés
- Une paroi clouée au niveau de l'épingle
- Une tranchée drainante périphérique jusqu'en base de couche de forme
- Des redans d'accrochage et éperons drainants en base de talus de remblai
- Des éperons drainants en cas de venue d'eau sur les talus de déblais

Tous les déblais issus de ces travaux seront déposés et soigneusement compactés par couche sur la zone en marge de l'épingle à créer, afin de réaliser in fine une plate-forme pour des places de stationnement. Afin de stabiliser au plus vite les talus, il est préconisé de mettre en oeuvre un toile coco avant engazonnement.

### **Réseau d'eaux usées**

Le réseau d'eaux usées à créer est divisé en trois antennes :

- L'antenne principale sous la future voirie jusqu'à l'épingle
- Une antenne située entre le lotissement existant et le futur aménagement permettant de collecter gravitairement les lots en contre bas de la nouvelle voie.
- Une dernière antenne a été chiffrée en option et permet de collecter gravitairement les lots les plus en aval du nouveau lotissement et de les raccorder sur le réseau existant du hameau du Villaret.

Le réseau est prévu en polypropylène CR16 Ø200 mm pour le réseau principal et Ø160 mm pour les branchements en attente.

### **Réseau d'eaux pluviales**

Le réseau d'eaux pluviales permettra in fine de collecter :

- Les eaux pluviales des futures habitations
- Les eaux pluviales de ruissellement de voirie
- Les eaux de drainage des murs de soutènement et de la couche de forme de voirie

Le réseau de collecte des eaux pluviales du lotissement suit majoritairement le réseau d'eaux usées. En revanche, il est prévu d'aller rejeter les eaux pluviales collectées au ruisseau de Bor-



bollion. Ce projet de gestion a fait l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0.

Le dossier est en cours d'instruction ; les dispositions demandées par la Police de l'eau au cours des échanges successifs ont été intégrées au présent dossier. En effet, afin de limiter le débit d'eaux pluviales rejeté, une rétention des eaux pluviales pour un rejet régulé à Qf10 sera au minimum mise en œuvre.

D'après les calculs du bureau d'études, la rétention à mettre en œuvre aura une capacité minimum de 30,9 m<sup>3</sup> avec un débit maximum d'entrée de 225 l/s et un débit de fuite de 156,6 l/s. Par sécurité, un volume de rétention de 35 m<sup>3</sup> a été retenu.

Une demande de complément d'étude a été demandée par les services instructeur de la Police de l'Eau afin de vérifier la compatibilité du rejet régulé du lotissement avec :

- L'état physique initial du cours d'eau et de ses berges au droit du rejet et jusqu'à 100 m en aval
- La concomitance ou non du pic de rejet du lotissement avec le pic de débit du ruisseau du Borbollion

Cet aménagement sera conçu pour écrêter une pluie de projet d'occurrence décennale. Cette rétention sera composée de canalisations en acier galvanisé (type Tubosider ou similaire) de diamètre Ø1800 liées entre elles et équipées en sortie d'un ouvrage de régulation (avec orifice d'ajutage) permettant d'assurer le débit de fuite de 156,6 l/s.

Lorsque pour des occurrences rares, l'intensité de l'épisode pluvieux dépassera la capacité de l'ouvrage, celui-ci sera susceptible de déborder. A ce titre, ce dernier sera équipé d'un dispositif de surverse canalisant le débordement et permettant de bypasser les volumes entrants vers le réseau d'évacuation aval.

A noter que pour l'appréciation du volume de rétention du ruisseau de Borbollion, n'ont pas été intégrées dans les volumes les macrolots D, E et F qui devront faire leur propre rétention ainsi que les lots C2 et C3 qui ne peuvent être raccordés gravitairement au ruisseau de Borbollion (voir page 17 du rapport annexé).

*Pour cette raison, les lots D, C2 et C3 sont mis en attente de travaux ultérieurs sur le ruisseau du Dard.*

#### **Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable sera réalisée depuis le réseau existant au niveau de l'épingle du lotissement actuel. Afin d'assurer des débits convenables au niveau des nouveaux poteaux incendie, l'alimentation sera réalisée par une conduite fonte en Ø150 mm jusqu'à l'épingle, puis en Ø100 mm en 2ème partie de l'aménagement.

Des fourreaux en attente en Ø90 mm seront posés afin de permettre aux futurs constructeurs de tirer les alimentations individuelles jusqu'en chambre de vannes. Pour les 2 « macro-lots », des attentes en Ø160 mm ont été prévues.

Deux poteaux incendie supplémentaires sont prévus, l'un au niveau de la nouvelle épingle, l'autre en bout du nouvel aménagement (emplacement à valider par le SDIS).

#### **Réseau électrique, éclairage public et réseau téléphonique**

Le projet prévoit une alimentation électrique via un nouveau transformateur type PSSA ali-

menté depuis la ligne HTA située en bordure est du périmètre de la ZAC, le long du ruisseau du Dard. Depuis ce transformateur, le réseau basse tension se déploie ensuite le long de la nouvelle voirie. Des fourreaux TPC Ø110 mm sont positionnés vers les lots urbanisables afin de permettre aux constructeurs de tirer les branchements électriques individuels.

Pour l'éclairage public, il est prévu de se raccorder au niveau du réseau existant, dans l'épingle. Tous les nouveaux candélabres prévus sont de type Montmartre, avec des luminaires à LED.

Enfin, les équipements permettant d'accueillir le nouveau réseau téléphonique sont prévus depuis le réseau existant dans le lotissement actuel. Des attentes (2 fourreaux TPC Ø40) seront posées pour chaque lot constructible.

#### Collecte des ordures ménagères

La communauté de Communes a été sollicitée afin de déterminer les besoins en conteneurs semi-enterrés (moloks) pour le nouveau lotissement. Pour ce faire, il conviendra d'ajouter au grappin de moloks situé à côté de l'arrêt de bus du Villaret :

- 1 molok de collecte pour le tri sélectif
- 1 molok de collecte du verre

### 1.3. Tableau de synthèse

Dénomination	Estimation HT	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion
Lot n°1 : Terrassements et génie civil des réseaux secs et humide	1 513 497 €	Commune de Peisey-Nancroix	Budget annexe ZAC	Commune
Lot n°2 : Câblage des réseaux secs	73 534 €	Commune de Peisey-Nancroix	Budget annexe ZAC	Commune
Lot n°3 : Enrobés	110 088 €	Commune de Peisey-Nancroix	Budget annexe ZAC	Commune
Collecte des ordures ménagères	Compris dans le lot 1	Communauté de Communes	Budget annexe ZAC	CC





## **2/ Programmes prévisionnel des constructions**

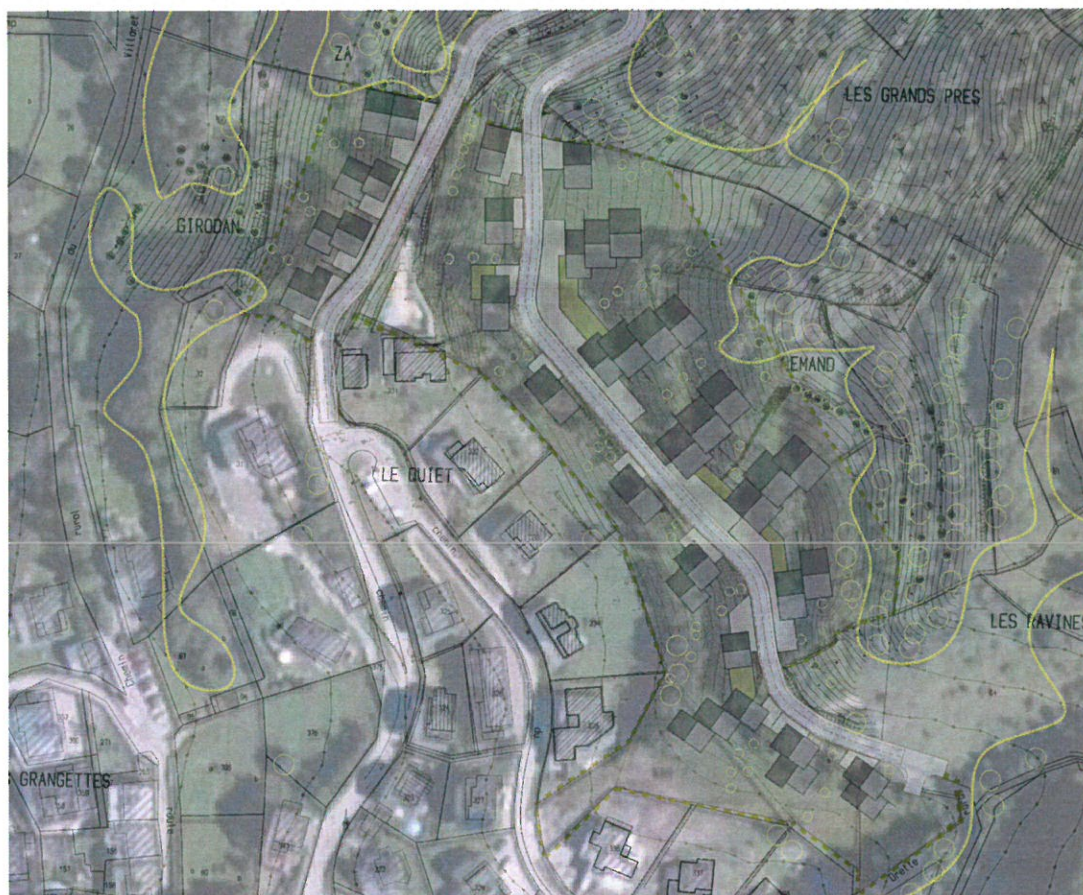
## 2.1. LE PROJET RETENU

Le projet a pour objectif la réalisation d'une opération d'aménagement pour la création de lots à bâtir à destination de résidences principales et ponctuellement de résidence de tourisme.

Dans le prolongement du lotissement du Quiet, le projet d'urbanisation vise à composer avec les atouts du site (ses vues lointaines, les secteurs les mieux exposés, ceux au plus près de la descente...), les contraintes (la topographie relativement accidentée, la présence d'une canalisation enterrée engendrant une servitude de 10 mètres) ainsi que les risques naturels (P.I.Z.).

Dans un contexte de foncier rare, le plan de composition cherche donc à optimiser au maximum les surfaces disponibles avec une organisation dense laissant néanmoins places aux vues ouvertes et lointaines. L'objectif est également de s'insérer au mieux dans la topographie accidentée du site.

### Plan masse arrêté



## Desserte

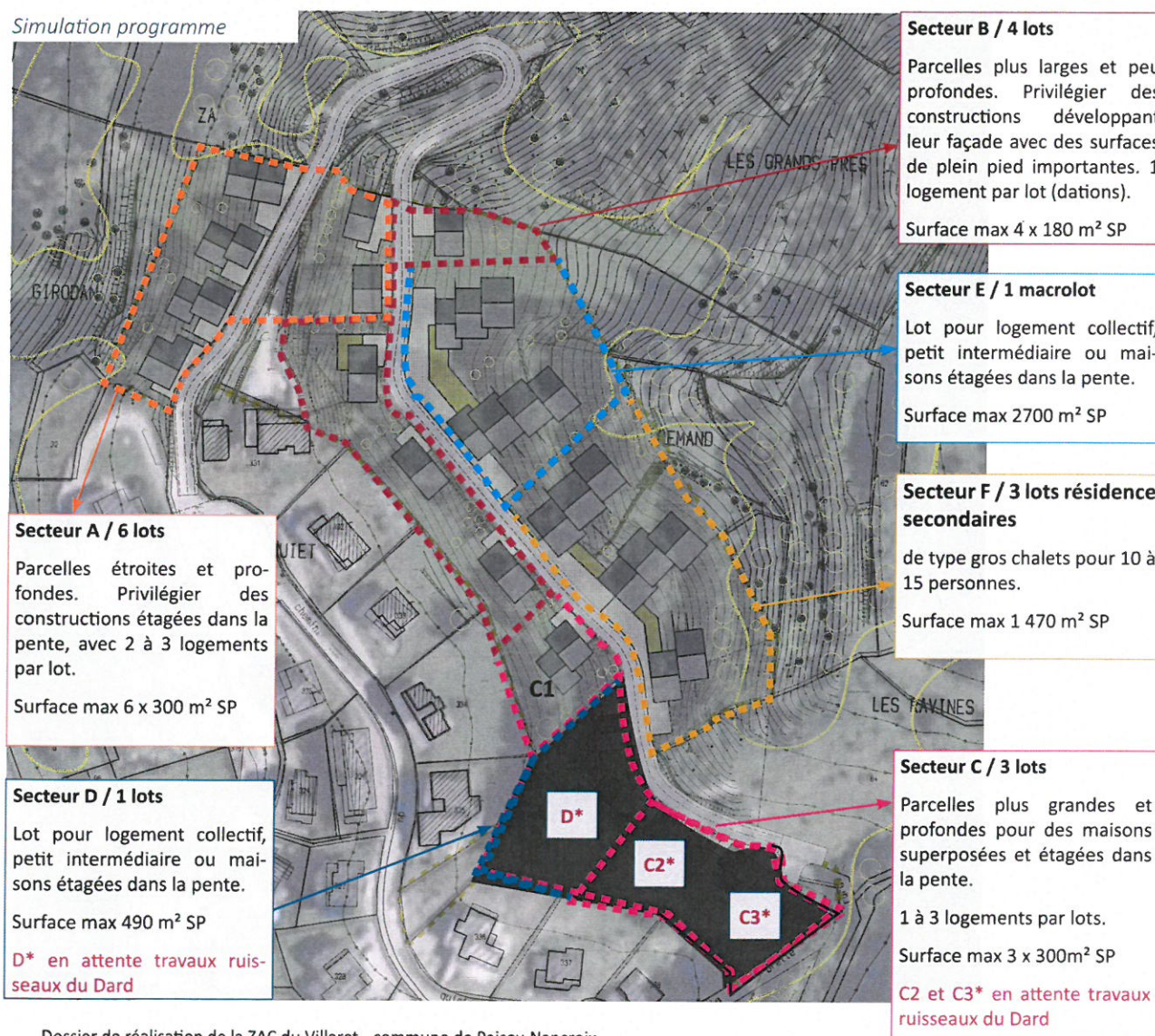
La desserte se fait dans la continuité du chemin de Glaise en élargissant de manière modérée le chemin rural existant (un profil de 5.70m environ incluant un cheminement piéton unilatéral). Il s'agit de réaliser une desserte type voie partagée (zone 30) en adaptant le tracé pour équilibrer les futures parcelles en profondeur et s'adapter au plus près de la topographie. Cette desserte assurera les connexions avec les chemins existants au nord et à l'est du site et une aire de retournement à l'extrémité de l'opération.

## Implantation des constructions

Les constructions suivent également étroitement la desserte et les lignes de niveau pour assurer les raccordements aux réseaux et limiter au maximum les mouvements de terrain, maintenir une pente raisonnable.

La topographie spécifique à chaque secteur implique des typologies d'implantation variées comme le montre le schéma ci-après. Le projet fait donc s'alterner des secteurs de logements superposés ou étagés dans la pente, des lots de maison individuelles. Les lots les plus profonds sont réservés à des programmation plus collective, en accession ou résidence de tourisme, avec des volumes plus importants permettant d'exploiter ces dimensions.

Simulation programme



### Gestion de l'eau

La pente très importante ne permet pas de gérer l'eau à la parcelle. L'objectif est plutôt de limiter au maximum les ruissellements. Un réseau d'eaux pluviales permettra donc de collecter les eaux pluviales des futures habitations, les eaux pluviales de ruissellement de voirie, les eaux de drainage des murs de soutènement et de la couche de forme de voirie. Il se rejette en néanmoins au ruisseau de Borbollion. Afin de limiter le débit d'eaux pluviales rejeté, une rétention des eaux pluviales sera mise en oeuvre. Ce rejet fait l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. en cours d'instruction. Le présent dossier intègre les échanges avec la Police de l'eau.

### Trame paysagère

Le projet s'insère dans une trame paysagère relativement ouverte. Dans le lotissement existant, les espaces extérieurs aux constructions sont principalement mis en oeuvre pour gérer la topographie plus que pour être investis en plate formes de jardin très paysager. Il y a peu d'obstacle visuelle de type haies hautes et denses. Cet logique ouverte est à prolonger dans l'opération du Villaret, en privilégiant une végétation locale et en conservant les perméabilités visuelles.

Le projet paysager vise à gérer les différentes transitions : avec les secteurs non urbanisés à l'est et à l'ouest où la végétation dense est arborée assurera une limite très nette avec l'urbanisation nouvelle. Les plantations de fond de lots, en accueillant des arbres de moyennes tiges permettront d'adoucir cette transition.

Les limites de parcelles avec le lotissement existant sont accompagnées par une végétation plus basse et ponctuelle de type bosquets afin d'accompagner la pente et atténuer le surplomb des nouvelles constructions sur celles existantes.

L'idée est de valoriser la végétation locale (toute les strates) et de conserver des perméabilités visuelles et gérer les vis-à-vis entre les constructions.

### Stationnement

La simulation de plan masse se base sur le règlement de la zone 1AU qui requiert 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés. Le plan de composition intègre en moyenne une place couverte par logement et une place extérieure. Les logements collectifs géreront les besoins en stationnement dans des garages enterrés ou semi-enterrés.



## 2.2. LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE

secteur	lots	programmation	surface parcelles	surface plancher max
A	6	Lot de 360 à 450 m <sup>2</sup> habitat permanent Maison superposées et/ou étagées dans la pente 2 à 3 logements par lot soit 12 à 18 logements	2 873 m <sup>2</sup>	1 800 m <sup>2</sup>
B	4	lot de 525 à 687 m <sup>2</sup> habitat permanent Maison individuelle 1 à 2 logements par lot sauf pour les lots en dation, à priori 4, soit 4 à 8 logements	2 338 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
C1	1	Lot de 780 m <sup>2</sup> habitat permanent Maison superposées et étagées dans la pente 2 à 3 logements	780 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
C2/C3*	2	Lots de 646 et 915 m <sup>2</sup> habitat permanent Maison superposées et étagées dans la pente 2 à 3 logements par lot soit 4 à 6 logements	1 559 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
D*	1	Macrolot pour opération petit collectif, intermédiaire ou maisons superposées habitat permanent 4 à 5 logements	1 563 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>
E	1	Macrolot pour opération petit collectif, intermédiaire ou maisons superposées habitat permanent 30 à 35 logements	3 051 m <sup>2</sup>	2 700 m <sup>2</sup>
F	1	3 lots pour opération maisons individuelles ou superposées résidence secondaire 3 à 6 logements	3 475 m <sup>2</sup>	1 470 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>entre 60 et 80 logements</b>	<b>15 639 m<sup>2</sup></b>	<b>8 080 m<sup>2</sup></b>

*En raison de travaux complémentaires à mener sur le ruisseau du Dard pour la gestion de l'eau, les lots D, C2 et C3 sont mis en attente.*

## 2.3. LES PRINCIPES D'IMPLANTATION

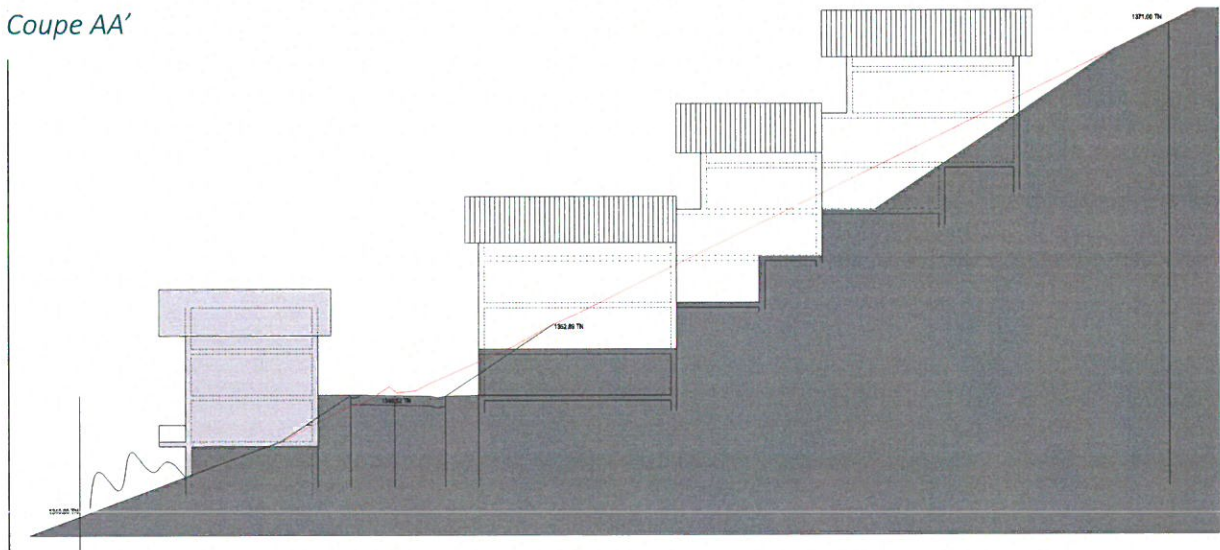
Le terrain d'implantation étant en pente, plusieurs principes sont proposés. La possibilité de construire plusieurs logements superposés sur la même parcelle permettra de faciliter cette intégration en la gérant sur plusieurs niveaux.

Les principes ci-après s'appliquent aux différents cas de figure avec une desserte par le haut pour les terrains situés à l'aval de la route et une desserte par le bas pour les terrains situés à l'amont.

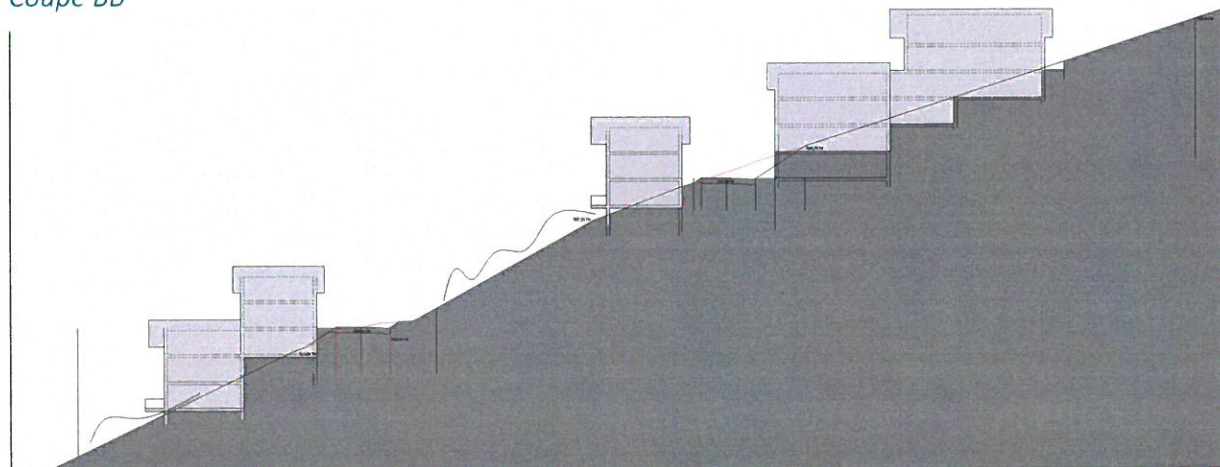
*Principe d'implantation dans la pente, distance par rapport à la desserte, profondeur des parcelles pour gérer la topographie et une bonne intégration de la hauteur des constructions.*



*Coupe AA'*



*Coupe BB'*



### **3/ Modalités prévisionnelles de financement**

## 3.1. ESTIMATION DES DÉPENSES

### 3.1.1. Maîtrise foncière

L'Établissement public foncier de la Savoie a engagé la négociation avec les propriétaires fonciers du périmètre. Des promesses de vente ont été signées avec chacun d'eux.

Le plan ci-après synthétise la répartition des propriétaires et les accords conclus avec chacun à ce stade.

Au cours de la négociation, les propriétaires ont exprimé le souhait d'obtenir en échange de leur foncier des terrains rendus constructibles dans le cadre de l'opération d'aménagement (dation). La localisation de ces lots a été identifiée dans le cadre des discussions.

#### État du foncier



Le tableau suivant détaille ces échanges et acquisitions :

Propriétaires	Parcelles	Lieu-dit	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix €/m <sup>2</sup>	Prix parcelle €	dation m <sup>2</sup>	lot à recevoir m <sup>2</sup>	Commentaires
SILVIN indivision	ZA33	Girodan	1 757 m <sup>2</sup>	40 €	70 280 €	351 m <sup>2</sup>	498 m <sup>2</sup>	Echantent d'autres parcelles à la commune (ZC45, ZC430 et complément de la ZA 33 pour augmenter la dation) Rachète 404 m <sup>2</sup> supplémentaires dans la ZAC pour obtenir un lot de 680 m <sup>2</sup>
VILLIOD P et O	ZA301p	Le Quiet	1 413 m <sup>2</sup>	40 €	56 520 €	283 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	
MERCIER	ZA66	Le Quiet	2 651 m <sup>2</sup>	40 €	106 040 €	530 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>	
BROCHE consorts	ZA67	Bois de l'Allemand	3 032 m <sup>2</sup>	40 €	121 280 €	606 m <sup>2</sup>	606 m <sup>2</sup>	
ROSAT Marcelle	ZA68	Bois de l'Allemand	1 484 m <sup>2</sup>	40 €	59 360 €			
ABONDANCE Brigitte	ZA69	Bois de l'Allemand	640 m <sup>2</sup>	40 €	25 600 €			
Commune			2 064 m <sup>2</sup>					
			13 041 m <sup>2</sup>		439 080 €	1 771 m <sup>2</sup>	1 816 m <sup>2</sup>	

- 8 853 m<sup>2</sup> de terrain appartenant à des propriétaires privés sont échangés contre terrain à bâtir dans le cadre de la ZAC. Le foncier brut estimée à 40 €/m<sup>2</sup> est échangé contre du terrain constructible pour une valeur de 200 €/m<sup>2</sup>, un prix supérieur au prix de vente des terrains cédés dans le cadre de la ZAC car non soumis aux clauses limitatives.

- 2 124 m<sup>2</sup> de terrain appartenant à des propriétaires privés sont achetés au prix de 40 €/m<sup>2</sup>, soit 84 960 €. Pour ces terrains, des promesses de vente ont déjà été signées.

- 2 064 m<sup>2</sup> de foncier relevant du domaine privé de la commune sont apportés dans le cadre de l'opération d'aménagement, à titre gratuit, en guise de participation de la collectivité à la limitation des coûts de l'opération d'aménagement.

**MONTANT TOTAL FONCIER HORS DATATION : 84 960 €**

### 3.1.2. Études préalables

Etudes préalables	
Etudes urbaines	32 550 €
Levé topo	4 000 €
Etude géotechniques	8 021 €
supervision géotechnique des travaux	3 000 €
DLE	3 500 €
Bornage et déclassement	11 678 €
Mission de suivi	20 100 €
Frais d'études et câblage Réseau Orange	2 561 €
Frais divers de publicité	208 €
<i>sous-total Etudes</i>	<b>85 618 €</b>

**MONTANT TOTAL ÉTUDES PRÉALABLES : 85 618 € HT**

### 3.1.3. Travaux

#### LOT 1 / Terrassements et génie civil des réseaux secs et humide

RECAPITULATIF D.Q.E	
Chapitres	Total € H.T
<b>0 - Coefficients de difficulté et d'actualisation</b>	
0.1 - Coefficient d'actualisation	1,10
0.2 - Coefficient de difficulté	1,25
0.3 - Divers et imprévus	1,00
<b>Tranche ferme</b>	<b>1 453 723,74 €</b>
<b>Tranche optionnelle 1</b>	<b>59 774,41 €</b>
<b>Tranche optionnelle 2</b>	<b>39 837,33 €</b>
<b>Montant total des travaux € H.T</b>	<b>1 553 335,48 €</b>
<b>TVA 20 %</b>	<b>310 667,10 €</b>
<b>Montant total des travaux € T.T.C</b>	<b>1 864 002,57 €</b>

#### LOT 2 / Câblage des réseaux secs

RECAPITULATIF D.Q.E	
Chapitres	Total € H.T
<b>0 - Coefficients de difficulté et d'actualisation</b>	
0.1 - Coefficient d'actualisation	1,10
0.2 - Coefficient de difficulté	1,25
0.3 - Divers et imprévus	1,00
<b>G. Réseaux secs</b>	
Chapitre G.2 - Réseau HTA - Equipements et câblage	22 462,28 €
Chapitre G.4 - Réseau BT - Equipements et câblage	21 303,56 €
Chapitre G.6 - Eclairage public - Equipements et câblage	29 768,75 €
<b>Sous-Total G. Réseaux secs</b>	<b>73 534,59 €</b>
<b>Montant total des travaux € H.T</b>	<b>73 534,59 €</b>
<b>TVA 20 %</b>	<b>14 706,92 €</b>
<b>Montant total des travaux € T.T.C</b>	<b>88 241,51 €</b>

### LOT 3 / Enrobés

RECAPITULATIF D.Q.E	
Chapitres	Total € H.T
<b>0 - Coefficients de difficulté et d'actualisation</b>	
0.1 - Coefficient d'actualisation	1,10
0.2 - Coefficient de difficulté	1,25
0.3 - Divers et imprévus	1,00
<b>i. Réglage de voirie et enrobés définitifs</b>	
Chapitre i - Réglage de voirie et enrobés définitifs	110 088,00 €
<b>Montant total des travaux € H.T</b>	<b>110 088,00 €</b>
<b>TVA 20 %</b>	<b>22 017,60 €</b>
<b>Montant total des travaux € T.T.C</b>	<b>132 105,60 €</b>

**LE MONTANT TOTAL DE L'OPÉRATION EST DONC PORTÉ À 1 736 958 € HT  
POUR L'ENSEMBLE DES TRANCHES FERMES.**

#### 3.1.4. Honoraires

Les honoraires, frais et taxes intégrés sont les suivants :

- maîtrise d'oeuvre 4% travaux HT
- contrôle 0,5% travaux HT
- Conduite d'opération 1% travaux + honoraires TTC
- frais de commercialisation 1% recettes

**MONTANT TOTAL HONORAIRES : 168 114 €**

**LE MONTANT TOTAL DES DÉPENSES S'ÉLÈVE À 2 075 650 € HT**

## 3.2. ESTIMATION DES RECETTES

### 3.2.1. Vente de terrain à construire

- Les échanges de terrain dans le cadre des dations représentent 1 771 m<sup>2</sup> non cessibles,
- 254 m<sup>2</sup> sont achetés en compléments de dation pour obtenir un lot de taille suffisante, non soumis à clauses limitatives donc cédés au prix de 200 € TTC/m<sup>2</sup>,
- les lots pour maisons groupées ou collectifs sont cédés au prix de 150 €/m<sup>2</sup> TTC,
- les lots pour résidence de tourisme sont cédés au prix de 290 €/m<sup>2</sup> TTC

<i>Vente de terrain à construire</i>	
PM dations : 1771 m <sup>2</sup>	0 €
Compléments dations : 254 m <sup>2</sup>	42 333 €
A/ 4 lots maisons étagées 403 m <sup>2</sup> + 446m <sup>2</sup> + 458 m <sup>2</sup> + 505 m <sup>2</sup>	226 500 €
B/ 2 lots maisons groupées : 533m <sup>2</sup> + 526m <sup>2</sup>	132 375 €
C/ 3 lots maisons superposées ou étagées 781 m <sup>2</sup> + 644 m <sup>2</sup> + 915m <sup>2</sup>	292 500 €
D/ Macrolots pour opération petits intermédiaires : 1563 m <sup>2</sup>	195 375 €
D/ revente résidu parcelles mitoyennes : 312 m <sup>2</sup>	52 000 €
E/ Macrolot opération petits intermédiaires : 2817 m <sup>2</sup>	352 125 €
F/ Macrolot restant à diviser : 3 475 m <sup>2</sup>	839 792 €
<i>sous-total cession des terrains</i>	<i>2 133 000 €</i>

Le bilan prévisionnel n'intègre pas l'obtention de subventions.

**LE MONTANT TOTAL DES RECETTE S'ÉLÈVE À 2 133 000 € HT**



### 3.3. SYNTHÈSE

DEPENSES	TOTAL
<i>Foncier</i>	
<i>sous-total foncier</i>	84 960 €
<i>Etudes préalables</i>	
<i>sous-total Etudes</i>	71 521 €
<i>Travaux VRD et espaces publics</i>	
<i>sous-total VRD et espaces publics</i>	1 765 000 €
<i>Honoraires, frais, taxes, imprévus</i>	
<i>sous-total honoraires, frais et taxes</i>	172 128 €
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>2 093 609 €</b>

RECETTES	TOTAL
<i>Hypothèse vente de terrain à construire</i>	
<i>sous-total recettes</i>	2 133 000 €
<i>PM : subventions</i>	
<i>sous-total subventions</i>	PM
<i>PM : participations collectivités</i>	
<i>sous-total participations collectivités</i>	
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>2 133 000 €</b>

TVA
TVA sur dépenses
TVA sur recettes
TVA due ou récupérée annuelle

DECOUVERT

DECOUVERT CUMULES

FRAIS FINANCIER
besoin en financement relais (+10%)
Frais financier (prêt relais 3%)

- 52 323 €

RESULTAT
intégrant les frais financiers

53 336 €

**1 013 €**

### 3.3. DÉTAIL / BILAN ÉCHELONNÉ DANS LE TEMPS

DEPENSES	Jusqu'en 2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Foncier nécessaire à l'opération : 2124 m <sup>2</sup> privé Foncier public : 2064 m <sup>2</sup> Dation pour mémoire 8 853 m <sup>2</sup>		84 960 € 0 € 0 €					84 960 € 0 € 0 €
<i>sous-total foncier</i>							
<i>Etudes préalables</i>							
Etudes urbaines	32 550 €						32 550 €
Levé topo	4 000 €						4 000 €
Etude géotechniques	8 021 €						8 021 €
supervision géotechnique des travaux	3 000 €						3 000 €
DLE	3 500 €						3 500 €
Bornage et déclassement	11 678 €						11 678 €
Mission de suivi	20 100 €						20 100 €
Frais d'études et câblage Réseau Orange	2 561 €						2 561 €
Frais divers de publicité	208 €						208 €
<i>sous-total Etudes</i>							
<i>Travaux VRD et espaces publics</i>							
voirie et réseaux			1 736 958 €				1 736 958 €
<i>sous-total VRD et espaces publics</i>							
<i>Equipements de superstructures</i>							
PM							0 €
<i>sous-total superstructures</i>							
<i>Honoraires, frais et taxes</i>							
Honoraires maîtrise d'œuvre aménagement 5%			61 752 €				61 752 €
Honoraires suivi SPS			4 342 €				4 342 €
Conduite d'opération 1%			21 637 €				21 637 €
Frais de commercialisation 1%	0 €		0 €	12 410 €	4 879 €	4 041 €	21 330 €
Imprévus 3%	5 137 €	2 549 €	54 741 €	372 €	146 €	121 €	63 066 €
<i>sous-total honoraires, frais et taxes</i>							
<i>TOTAL DEPENSES HT</i>							
	176 374 €	87 509 €	1 879 430 €	12 782 €	5 025 €	4 162 €	2 079 664 €

RECETTES	Jusqu'en 2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Vente de terrain à construire							
PM dations : 1771 m <sup>2</sup>				0 €			0 €
Compléments dations : 254 m <sup>2</sup>				42 333 €			42 333 €
A/ 4 lots maisons étagées 403 m <sup>2</sup> + 446m <sup>2</sup> + 458 m <sup>2</sup> + 505 m <sup>2</sup>				226 500 €			226 500 €
B/ 2 lots maisons groupées : 533m <sup>2</sup> + 526m <sup>2</sup>				132 375 €			132 375 €
C/ 3 lots maisons superposées ou étagées 781 m <sup>2</sup> + 644 m <sup>2</sup> + 915m <sup>2</sup>					292 500 €		292 500 €
D/ Macrolots pour opération petits intermédiaires : 1563 m <sup>2</sup>					195 375 €		195 375 €
D/ revente résidu parcelles mitoyennes : 312 m <sup>2</sup>						52 000 €	52 000 €
E/ Macrolot opération petits intermédiaires : 2817 m <sup>2</sup>						352 125 €	352 125 €
F/ Macrolot restant à diviser : 3 475 m <sup>2</sup>				839 792 €			839 792 €
<i>sous-total cession des terrains</i>							2 133 000 €
Subventions							
PM							0 €
<i>sous-total subventions</i>							0 €
Participations collectives							
PM							0 €
<i>sous-total participations</i>							0 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	0 €	0 €	0 €	1 241 000 €	487 875 €	404 125 €	<b>2 133 000 €</b>

TVA	Jusqu'en 2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
TVA sur dépenses	35 275 €	510 €	375 886 €	2 556 €	1 005 €	832 €	416 064 €
TVA sur recettes	0 €	0 €	0 €	194 433 €	97 575 €	80 825 €	372 833 €
TVA due ou récupérée annuelle	35 275 €	510 €	375 886 €	-191 877 €	-96 570 €	-79 993 €	43 231 €

DECOUVERT	Jusqu'en 2022	2023	2024	2025	2026	2027
	-211 649 €	-88 019 €	-2 255 316 €	1 420 095 €	579 420 €	479 955 €
<b>CUMULES</b>	-211 649 €	-299 667 €	-2 554 983 €	-1 134 888 €	-555 469 €	-75 514 €
<b>FRAIS FINANCIER</b>						
besoin en financement relais (+10%)	-232 814 €	-329 634 €	-2 810 481 €	-1 248 377 €	-611 015 €	-83 065 €
Frais financier (prêt relais 1%)		2 328 €	3 296 €	28 105 €	12 484 €	6 110 €
						<b>52 323 €</b>

<b>RESULTAT</b>	53 336 €
intégrant les frais financiers	<b>1 013 €</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 073-217301977-20210709-DCM\_2021\_03\_043-DE  
en date du 09/07/2021 ; REFERENCE ACTE : DCM\_2021\_03\_043