

Commune de Sainte Anne sur Brivet



Etude de Programmation Urbaine - Propositions pré opérationnelles

15C18 : Réunion publique 14 juin 2016

Les objectifs de l'Etude de Programmation Urbaine

2

- ❑ La réflexion porte sur deux axes de projets à mettre en œuvre dans la continuité du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté à l'unanimité par le conseil municipal du 25 Janvier 2016 :
 1. La production de logements neufs sur des opérations à mener à 4/5 ans sur du foncier maîtrisé par la commune,
 2. La définition d'une stratégie d'évolution durable de l'école publique Jean de La Fontaine à court, moyen et long terme.
- ❑ Ces deux axes de travail sont fondés sur une perspective de développement démographique et de production de logements neufs proposée :
 - ❖ à environ 3300 habitants en 2026
 - ❖ avec l'accueil d'une moyenne de 25 logements neufs par an sur l'ensemble des zones constructibles inscrites au P.L.U

La démarche de concertation menée

3

- ❑ Cette réflexion a été engagée depuis septembre 2015 sur deux thèmes de travail:
 - ❖ La production de logements neufs
 - ❖ La stratégie à mettre en œuvre pour l'école Jean de La Fontaine
- ❑ Par le conseil municipal et deux ateliers thématiques réunissant des élus , des personnes choisies pour leur connaissances ou leurs compétences , des parents d'élèves, des enseignants:
 - ❖ Un atelier école
 - ❖ Un atelier logements
- ❑ La démarche a été organisée en trois temps: deux séances de travail et une réunion commune conseil municipal/ateliers pour échanger sur:
 - ❖ Le diagnostic et les enjeux
 - ❖ Des scénarios et des hypothèses
 - ❖ Un choix de programmes pour les logements ,un choix de stratégie et de projet à long terme pour l'école Jean de La Fontaine

Les objectifs du P.L.U et leur traduction

4

- ❑ Le projet du Plan Local d'Urbanisme avec environ 3300 habitants se traduira :
 - ❖ Pour le logement par la production de 25 logements neufs par an dont :
 - environ 10 à 15 logements qui seraient réalisés sur des terrains dispersés hors opérations de lotissements organisés.
 - environ 10 à 15 logements à proposer au sein d'opérations de lotissements privés ou publics.
- ❑ Dans cette production de logements neufs il est nécessaire de prévoir :
 - ❖ Tous les ans de 3 à 5 logements locatifs publics ou privés pour assurer le renouvellement démographique de la population Brivetaise à moyen/ et surtout à long terme .

Les objectifs du P.L.U et leur traduction

5

- ❑ Pour la population scolarisée à Sainte Anne sur Brivet le projet est proposé sur la base de projections à 2026:
 - ❖ D'un effectif prévisionnel de 450 à 500 enfants à accueillir dans les deux écoles publique et privée.
 - pour 434 élèves accueillis pour l'année 2015/2016.
 - ❖ Soit potentiellement un besoin :
 - De 1 à 2 classes supplémentaires pour l'école publique .
 - Si l'école privée accueille un pourcentage identique au pourcentage actuel des effectifs scolarisables.
 - Si ce n'est pas le cas le besoin serait de 2 à 3 classes pour 2026

Les questions clés de la réflexion

6

❑ Les débats ont porté sur six questions clés:

- ❖ Quels types de logements construire à court et moyen terme (3 – 5 ans)?
- ❖ Quels sont les sites d'accueil de ces opérations?
- ❖ Quelle est l'évolution potentielle des besoins d'accueil pour l'école publique?
- ❖ Quelle peut être l'évolution du site scolaire actuel?
- ❖ Quelles sont les incidences du projet de développement sur les équipements de petite enfance: périscolaire- accueil petite enfance – restaurant scolaire?
- ❖ Quelle est l'incidence financière de ces projets pour le budget communal?

Les réponses apportées pour les opérations de logements

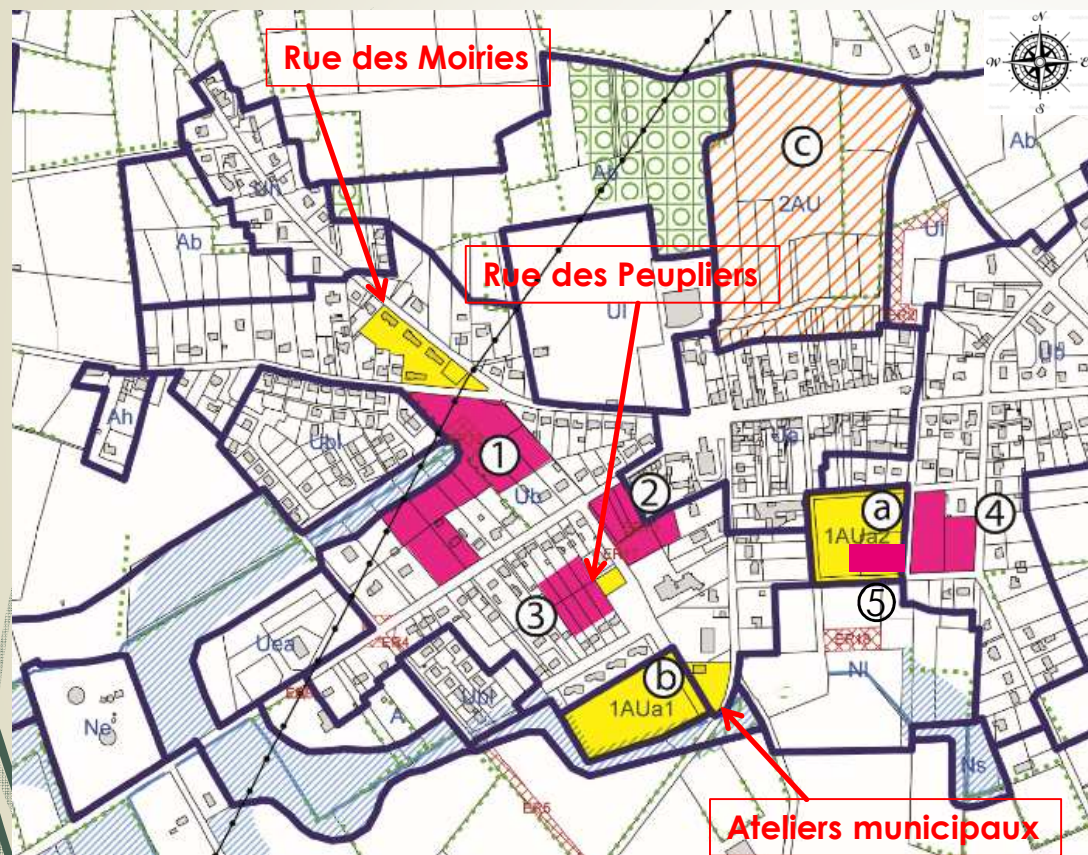
7

- ❑ La typologie de logements proposée sur les emprises maîtrisées par la commune:
 - ❖ Des logements en accession individuelle à la propriété sur des lots de 450 à 500 m² en moyenne .
 - ❖ Des logements en location- accession sur des parcelles de 250 à 300 m².
 - ❖ Des logements locatifs en maisons individuelles sur des parcelles de 250 m² ou en logements semi-collectifs à 1 étage.
 - ❖ Des logements locatifs- dits intermédiaires – adaptés pour des seniors.
- ❑ Quelle est la population attendue:
 - ❖ Jeunes ménages en logements locatifs individuels ou semi-collectifs.
 - ❖ Jeunes ménages: primo accédant.
 - ❖ Jeunes ménages en accession libre à la propriété.
 - ❖ Seniors en logements locatifs individuels ou en logements semi-collectifs.

Les sites potentiels d'accueil des logements

8

- ❖ La zone 2AU fermée à l'urbanisation 7,2 ha
Aucune maîtrise foncière par la commune



- ❖ Un potentiel de densification sur parcelles privées :

- 1 – 1,80 Ha Route de Cranne.
- 2 – 0,34 Ha, en cours à l'Ouest de l'école publique.
- 3 – 0,40 Ha, jardins Ouest Rue des Peupliers.
- 4 – 0,65 Ha, en cours , Rue du Mortier Plat.
- 5 – 0,28 Ha, Chemin de La Coueronnais.

Total 3,47 Ha

Un potentiel global de densification sur foncier
privatif d'environ 40/45 logements neufs

- ❖ Les emprises de densification potentielle sur foncier
maîtrisé par la commune:

- L'espace vert Rue des Moiries, 0,24 Ha
- L'espace vert Rue des Peupliers, 0,09 Ha
- Le site des ateliers municipaux , 0,24 Ha
- a – Rue du Mortier Plat 1,10 Ha
- b – Rue des Peupliers 1,30 Ha

Total court terme = 5,87 Ha

Un potentiel global de densification sur foncier
maîtrisé par la commune d'environ 88 à 120
logements

Un potentiel public + privé de 130 à 160 logements
soit environ 6 années de production de logements
neufs au regard du projet de P.L.U

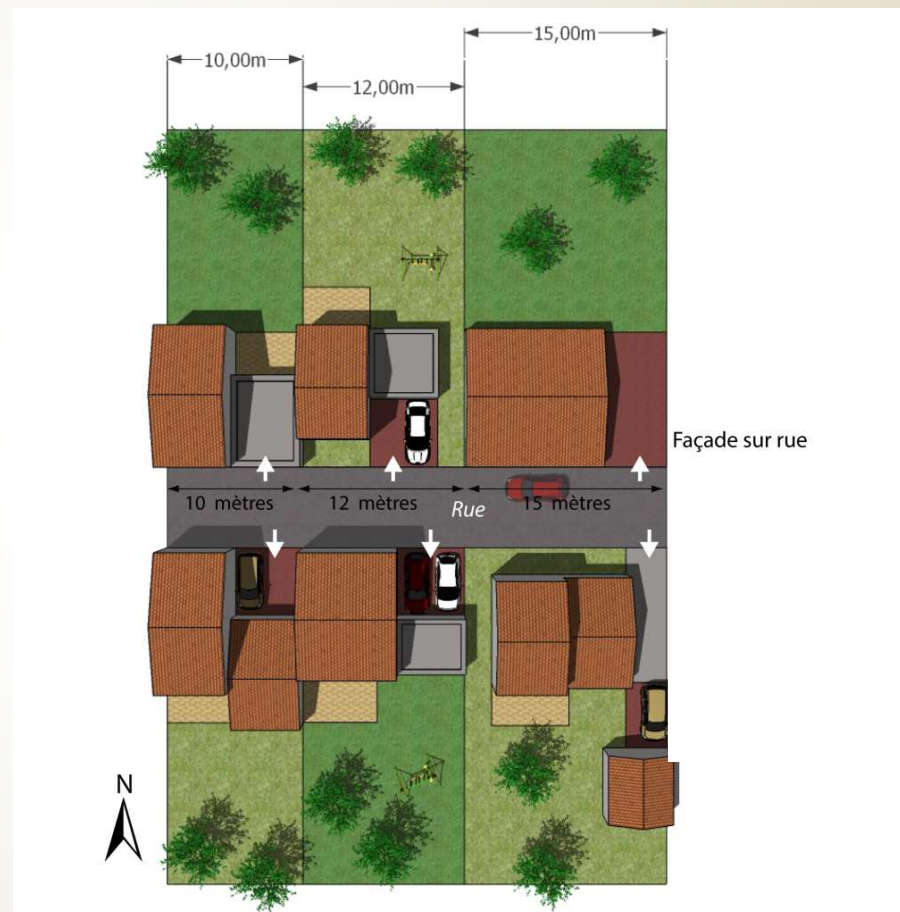
Illustration des types de parcelles et de logements

9

Maisons en accession sur des parcelles avec pignon sur rue



Maisons en accession sur des parcelles de largeur variable



Des logements locatifs: semi collectifs ou individuels groupés

10



Des logements locatifs sociaux semi-collectifs affectés aux séniors ou aux jeunes ménages



Des maisons individuelles groupées pour des logements locatifs sociaux affectés aux séniors ou aux jeunes ménages

Trois scénarios proposés en débat Rue des Moiries

11



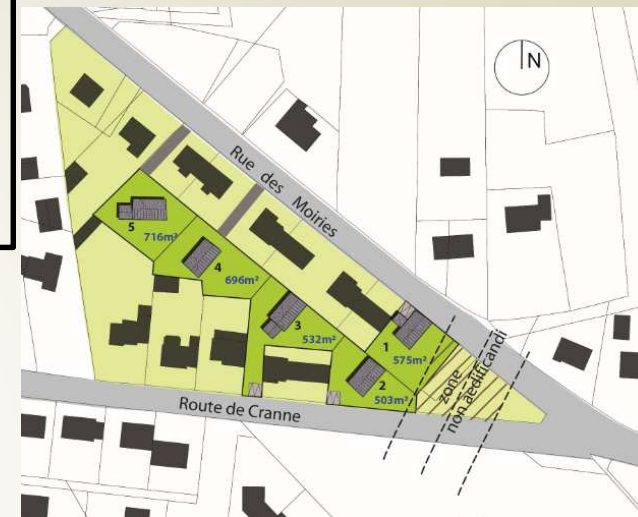
❑ Scénario 1: 16 logements

- ❖ 8 locatifs existants
- ❖ 5 en accession
- ❖ 3 locatifs seniors

- ❑ Avec 8 logements locatifs communaux existants:
- ❖ 6 Rue des Moiries
- ❖ 2 Route de Cranne

❑ Scénario 2 : 17 logements

- ❖ 8 locatifs existants
- ❖ 6 locatifs seniors
- ❖ 3 logements en accession

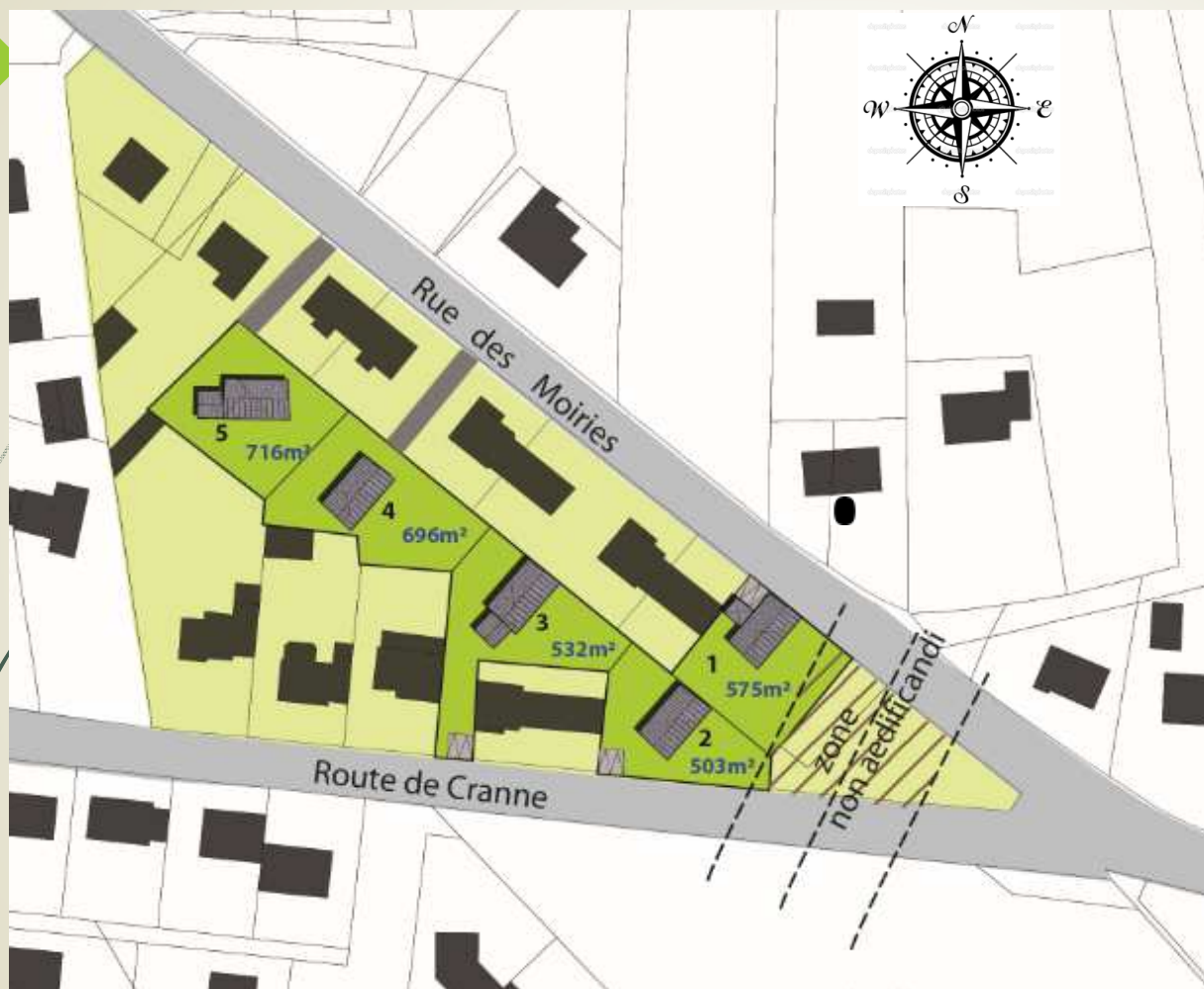


❑ Scénario 3 : 13 logements

- ❖ 8 locatifs existants
- ❖ 5 logements en accession

Une Hypothèse issue des débats - Rue des Moiries

12



❑ **Renforcer la diversité et la densité**
Un îlot de 13 logements

❖ 8 logements locatifs communaux existants, la question est posée de leur mise en vente ou de leur maintien dans le patrimoine bâti communal.

❖ Un programme proposé de :

➤ 5 logements en accession sur des lots de 503 m² à 716 m²

❑ **Un îlot avec 62% de logements locatifs et 38% de logements en accession.**

❖ Aucune nouvelle voie créée.

❖ Densité initiale 12 logts/Ha

❖ Densité proposée 22 logts/Ha

❖ Un coût qui sera limité à la viabilisation des lots et quelques frais annexes.

❖ Un Permis d'Aménager proposé pour maîtriser les implantations des maisons

Le projet du Quartier de La Mairie

13

□ Pour Le Quartier de La Mairie autour de La Rue des Peupliers:

- ❖ Une proposition de logements locatifs en logements semi collectifs ou en logements individuels qui pourraient représenter une offre de 26 à 36 logements locatifs soit 70% à 100% de l'objectif de production de logements locatifs proposé à 10 ans.
- ❖ Une offre de logements en accession à la propriété qui pourrait représenter un potentiel de 14 logements soit une année de production de logements neufs à mettre en œuvre en opération.
- ❖ Une suggestion de densification possible des fonds de jardins à l'initiative des propriétaires

Le projet du Quartier de La Mairie: 2 scénarios mis en débat

14



Deux scénarios illustratifs de composition, de densité et de programmes

15C18 : Réunion publique 14 juin 2016

Une hypothèse validée pour le « Quartier de la Mairie »



15C18 : Réunion publique 14 juin 2015

- ❑ Renforcer la diversité et la densité du « quartier de la mairie », 18 logements existants dont :
10 en accession et 8 locatifs.
- ❑ Un projet de diversification de l'offre de logements à moyen/long terme, par un programme de :
 - ❖ 18- 20 logements locatifs à terme en deux opérations de logements semi collectifs **A- B** destinée aux jeunes ménages voir en logements Intermédiaires.
 - ❖ 14 logements en accession sur des lots de 330 m² à 585 m².
 - ❖ Création d'un « hameau » avec 8 logements:
 - 4 logements seniors
 - 4 logements pour les jeunes ménages.
- ❑ Une opération de densification possible des parcelles privés à l'initiative des propriétaires pour 9 Logements en accession.
- ❑ Un potentiel global de 40 à 50logements Supplémentaires
- ❑ Un quartier de 60 à 70 logements soit 150 à 180 habitants:
 - ❖ Avec 25 à 37%% de logements locatifs.
 - ❖ Une densité de 20 à 22 logements à l'hectare pour l'opération nouvelle

Le programme global proposé pour les logements neufs

- ❑ Pour les deux opérations Rue des Moiries et Quartier de la Mairie :
 - ❖ Le potentiel global de production de logements neufs proposé est de 45 à 50 logements suivant les choix
 - ❖ Soit un potentiel moyen de 4 à 5 années de production de logements neufs.
 - ❖ Sur une base annuelle de 10/12 logements neufs dispersés en densification
 - ❖ Et 10/12 logements neufs en opérations organisées par la commune
- ❑ Le programme organisé par la commune est composé de:
 - ❖ 19 logements en accession à la propriété .
 - ❖ 26 à 31 logements locatifs publics, sur 3 ans :
 - 8 en maisons individuelles.
 - 18 à 34 logements semi - collectifs .

Les particularités de programmes et de mise en œuvre

17

☐ Pour l'opération Rue des Moiries :

- ❖ La procédure à mettre en œuvre est limitée à un permis d'aménager , ce dossier permettra à la commune de maîtriser les implantations des constructions et ainsi densifier en évitant les vis-à-vis trop proches.
- ❖ Le programme proposé est volontairement constitué de parcelles en accession à la propriété compte tenu des 8 logements locatifs communaux existants.
- ❖ Le terrain est proche de la servitude des feeder , c'est la seule contrainte technique du site.
- ❖ L'opération peut rester communale car les dépenses seront limitées au regard des recettes potentielles.

Les particularités de programmes et de mise en œuvre

18

❑ Pour les opérations du « Quartier de la Mairie » :

- ❖ Pour le terrain au Nord de l'aire de stationnement et les ateliers municipaux la procédure sera limitée à des permis de construire, seul le terrain des ateliers municipaux présente la contrainte d'un remblaiement important qui impactera le coût de construction des logements.
- ❖ Pour le secteur de 1Ha ce sera un permis d'aménager. Le site de 1Ha présente un remblai sur une épaisseur conséquente, remblai qui impose un surcoût important. Les études opérationnelles devront intégrer cette donnée et proposer des solutions adaptées pour limiter les dépenses.
- ❖ Le programme proposé est composé majoritairement de logements locatifs publics qui pourront être affectés aux jeunes ménages et aux seniors.
- ❖ Le site des ateliers municipaux est prévu à moyen long terme car il nécessite un investissement important pour construire de nouveaux ateliers.

❑ Ces opérations pourraient être confiées à des aménageurs et promoteurs privés pour limiter les dépenses communales.

Pour les évolutions de l'école Jean de La Fontaine

19

❑ La réflexion a portée sur:

- ❖ Sur les possibilités d'évolution du site de l'école actuelle à moyen et long terme (30 à 40 ans)
- ❖ Sur le transfert total ou partiel de l'école sur une emprise foncière communale Rue du Mortier Plat attenant au site des Pirogues et proche de l'école Saint Michel.
- ❖ Sur la gestion des déplacements et du transport scolaire pour les deux écoles.
- ❖ Sur les besoins éventuels en locaux associatifs
- ❖ Sur la capacité d'accueil du site des Pirogues et des structures d'accueil pour la petite enfance.

Schémas illustratifs de trois scénarios proposés en débat

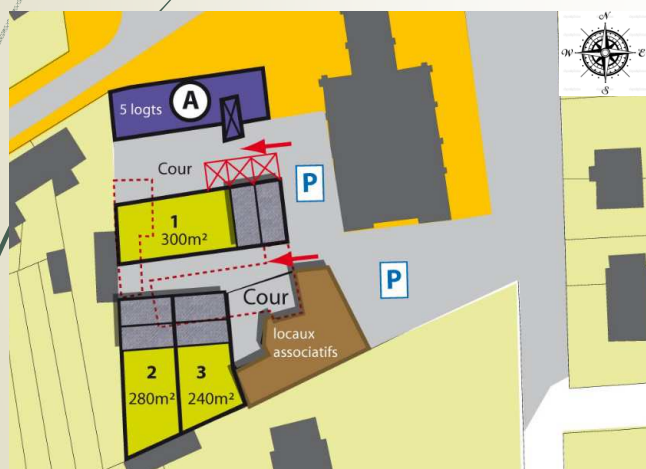
20



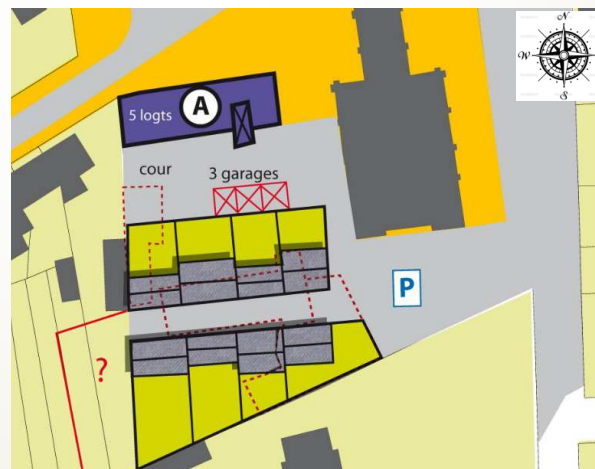
1 Le maintien sur le site existant



2 et 3 Le déplacement total ou partiel Rue du Mortier Plat deux scénarios



8 logements



10 logements



13 logements

Et trois scénarios illustratifs de transformation du site de l'école actuelle en logements

15C18 : Réunion publique 14 juin 2016

Une analyse comparative des trois scénarios mise en débat

21

Scénario	Travaux à engager et coûts indicatifs	Avantages	Inconvénients
1. Maintien sur le site actuel	- Agrandir la cour. - Mise en accessibilité des locaux. - Construction d'une classe maximum. - Construction d'un préau. - Remplacer modulaire. - Aménagements intérieurs - Enveloppe globale : 580 000 à 670 000 euros HT.	- Solution la moins coûteuse. - Possibilité de valoriser les terrains communaux près des Pirogues pour 10 logements environ. - Maintien du fonctionnement actuel.	- Potentiel limité à 1 classe supplémentaire. - Solution provisoire à moyen terme. - Tous les travaux doivent être réalisés en site occupé. - Les insuffisances des locaux existants ne seront pas toutes résolus.

Une analyse comparative des trois scénarios mise en débat

22

Scénario	Travaux à engager et coûts indicatifs	Avantages	Inconvénients
2. .Transfert de l'école maternelle seule	- Construction de 4/5 classes. - Mise aux normes P.M.R des locaux actuels et travaux d'amélioration. - Travaux de voirie et d'aire de stationnement. - Coût global : • 1700 000 HT pour école maternelle seule. • et 330 000eurosHT pour partie existante au minimum • 2 000 000 euros HT au global	- Coût intermédiaire entre les 2 scénarios précédents. - Les travaux importants sont hors site occupé. - Budgétisation possible sur 3 à 4 ans - Les travaux sur site occupé peuvent être réalisés par phase. - Locaux maternelle bien adaptés. - Réorganisation partielle possible des transports scolaires. - Proximité des locaux maternelle avec les services pour la petite enfance	- Coûts significatifs. - Séparation pédagogique maternelle / élémentaire. - Travaux partiellement en site occupé. - Transports scolaires sur 2 sites pour l'école publique

15C18 : Réunion publique 14 juin 2016

Une analyse comparative des trois scénarios mise en débat

23

Scénario	Travaux à engager et coûts indicatifs	Avantages	Inconvénients
3 Transfert total de l'école	- Construction d'une école neuve. - Aménagements de voies et d'aires de stationnement. - Démolition de certains locaux actuels. - Aménagement de la salle associative à prévoir. - Enveloppe globale environ de 3 000 000 d'euros HT de locaux neufs et de tous travaux	- Travaux entièrement en site neuf. - Valorisation des locaux actuels en logements. - Locaux futurs bien adaptés. - Projet durable à long terme. - Réorganisation possible. pour la desserte en car des deux écoles publique et privée. - Rapprochement du site des Pirogues et regroupement des services pour la petite enfance	- Coût important à budgéter sur 2 années budgétaires

Le projet proposé pour l'école Jean de La Fontaine

24

- ❑ L'hypothèse retenue est celle du transfert de l'école vers le site de la Rue du Mortier Plat.
- ❑ Les arguments partagés sont:
 - ❖ Le fait que cette solution est durable à très long terme dans un schéma de développement démographique à 3300 habitants et plus.
 - ❖ L'analyse que le maintien sur site n'est pas durable à 10 ans, que les améliorations à apporter sont significatives et ne peuvent pas toutes être solutionnées.
 - ❖ Que le transfert peut aussi faciliter l'organisation des transports scolaires pour les deux écoles publiques et privée.
 - ❖ L'école sera en lien direct avec le restaurant scolaire et le pôle enfance

Le projet proposé pour l'école Jean de La Fontaine

- ❑ L'hypothèse retenue pose la question de l'affectation des locaux actuels
- ❑ Les principes et orientations retenus sont :
 - ❖ De conserver le bâtiment A , ancienne mairie en propriété communale, de le transformer en logements dans le cadre d'un bail .
 - ❖ De conserver le bâtiment B pour une affectation à des besoins autres que les besoins associatifs communaux. Une hypothèse de location pour des activités tertiaire est proposée
 - ❖ De conserver le bâtiment C en locaux associatif avec l'accueil des activités qui sont situées dans une salle des Pirogues.
 - ❖ L'affectation de tous les locaux ne sera pas actée dans un premier temps , l'objectif est que les locaux ne pèsent pas ou très peu sur les finances communales

L'école actuelle une simulation d'affectation des locaux

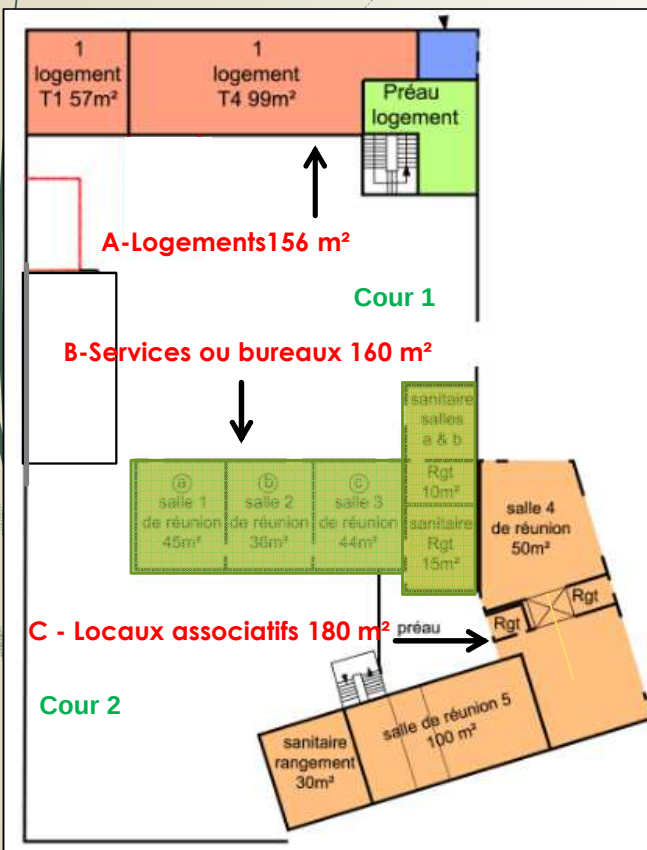
26

Une hypothèse de 4 / 5 Logements locatifs

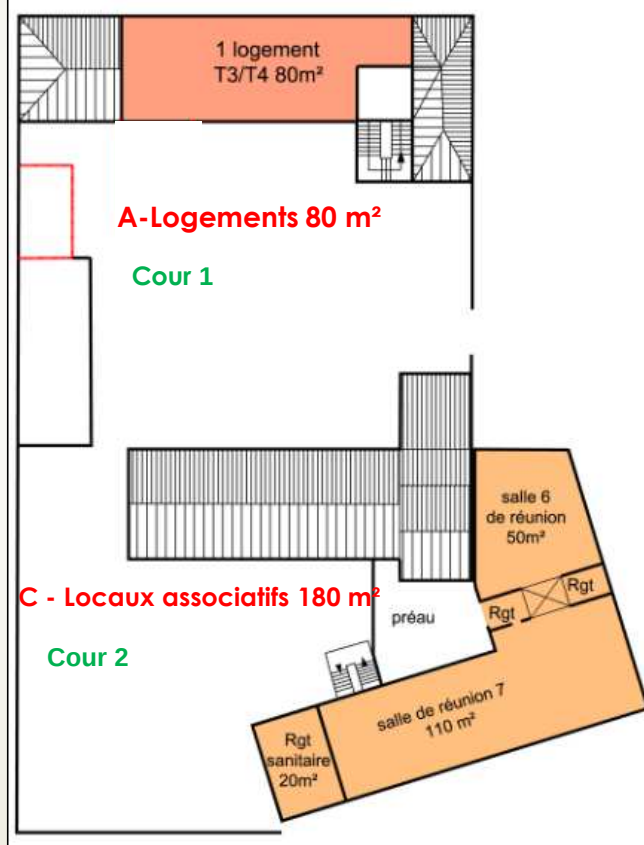
de 3 salles pour accueillir des activités de services ou des bureaux

de 4 salles pour les associations dont 1 correspondant à la salle associative des Pirogues

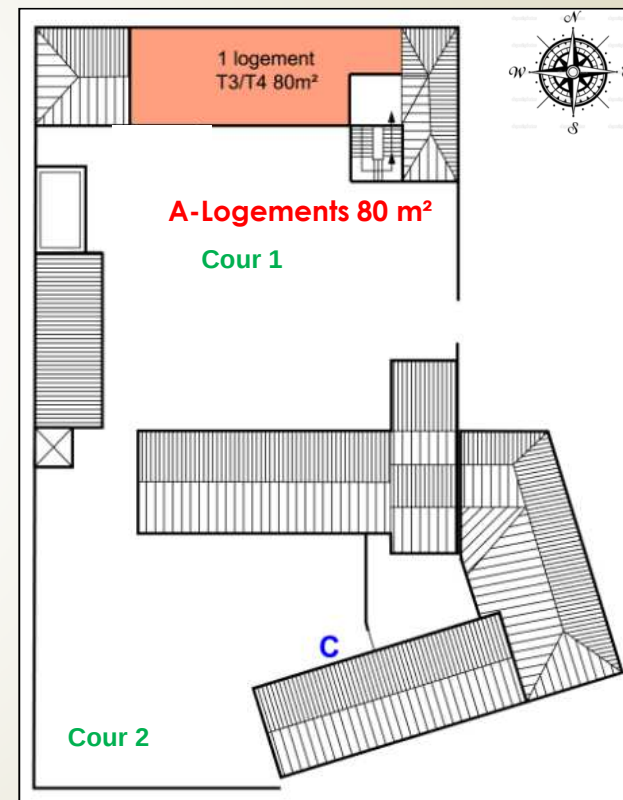
REZ DE CHAUSSEE



PREMIER ETAGE



SECOND ETAGE



Le projet proposé pour l'école Jean de La Fontaine

27

❑ L'Hypothèse retenue intègre:

❖ Pour le pôle enfance:

- Un agrandissement éventuel du site des Pirogues sur la parcelle 103, voisine au Sud d'une emprise d'environ 630 m².
- Un transfert de la salle associative des Pirogues dans les locaux actuels de l'école, pour affecter la salle libérée aux besoins du pôle enfance.
- L'organisation dès à présent d'une organisation de la restauration scolaire en deux services

Le projet proposé pour l'école Jean de La Fontaine

- ❑ Pour la gestion des déplacements et le stationnement , il est proposé:
 - ❖ Un stationnement car en site propre sur la rue du Mortier Plat , commun aux deux écoles.
 - ❖ Un stationnement indépendant en site propre d'environ 60 places .
 - ❖ Le plan de circulation proposé est:
 - Un circuit par la Rue du Mortier Plat qui peut rester à double sens sauf le temps de dépose des enfants, les cars étant stationnés sur la Rue du Mortier Plat.
 - La Rue de La Forge en sens unique descendant .
- ❑ Les haies existantes en périphérie seront protégées en maintenant une bande de 5 mètres en dehors de l'emprise de l'école .
- ❑ La Rue du Mortier Plat est une ancienne voie qui présente une structure de chaussée qui nécessitera une éventuelle reprise de structure, des essais devront être prévus

Le projet proposé pour l'école Jean de La Fontaine

- ❑ L'école est proposée sur une emprise à long terme d'environ 4900 m² - pour une capacité à long terme de 12/ 13 classes:
- ❖ La partie élémentaire est partiellement à étage, emprise au sol de 580 m², extensions à l'Ouest.
- ❖ La partie maternelle est à rez de chaussée, emprise au sol de 750 m², extensions à L'EST.
- ❖ Les deux parties ont une entrée commune , le bâtiment est conçu comme un ensemble cohérent
- ❖ La partie restante du site est préservée et affectée à une réserve foncière à long terme pour des équipements publics, elle pourrait être aménagée en plaine de jeux dans l'attente d'un projet

Le plan masse indicatif pour une nouvelle école Rue du Mortier Plat

30



15C18 : Réunion publique 14 juin 2016

Les suites opérationnelles à mettre en œuvre

31

❑ Pour les logements:

- ❖ **Pour la Rue des Moiries** : un permis d'aménager à constituer, pas de délai autre que la constitution du dossier et la viabilité des lots.
 - Enveloppe financière globale 50 000 euros HT, délai 6 à 8 mois.
- ❖ **Pour le Quartier de la mairie** : un permis d'aménager et dossier loi sur l'eau, des sondages de sol nécessaires, un promoteur social à choisir.
 - Un choix de maîtrise d'ouvrage publique ou privée à valider
 - Enveloppe financière globale 520 000 euros à 550 000 euros HT pour l'opération sur la zone 1 AU, délai 12 à 18 mois.

❑ Pour l'école :

- ❖ **Un concours d'architectes obligatoire**, puis permis de construire et travaux.
 - Enveloppe financière globale de 3 000 000 d'euros HT pour la construction de l'école et les aménagements des abords, projet finançable sans augmentation de la fiscalité.
 - Un délai global de 26 à 30 mois entre l'appel à candidature et l'ouverture des locaux