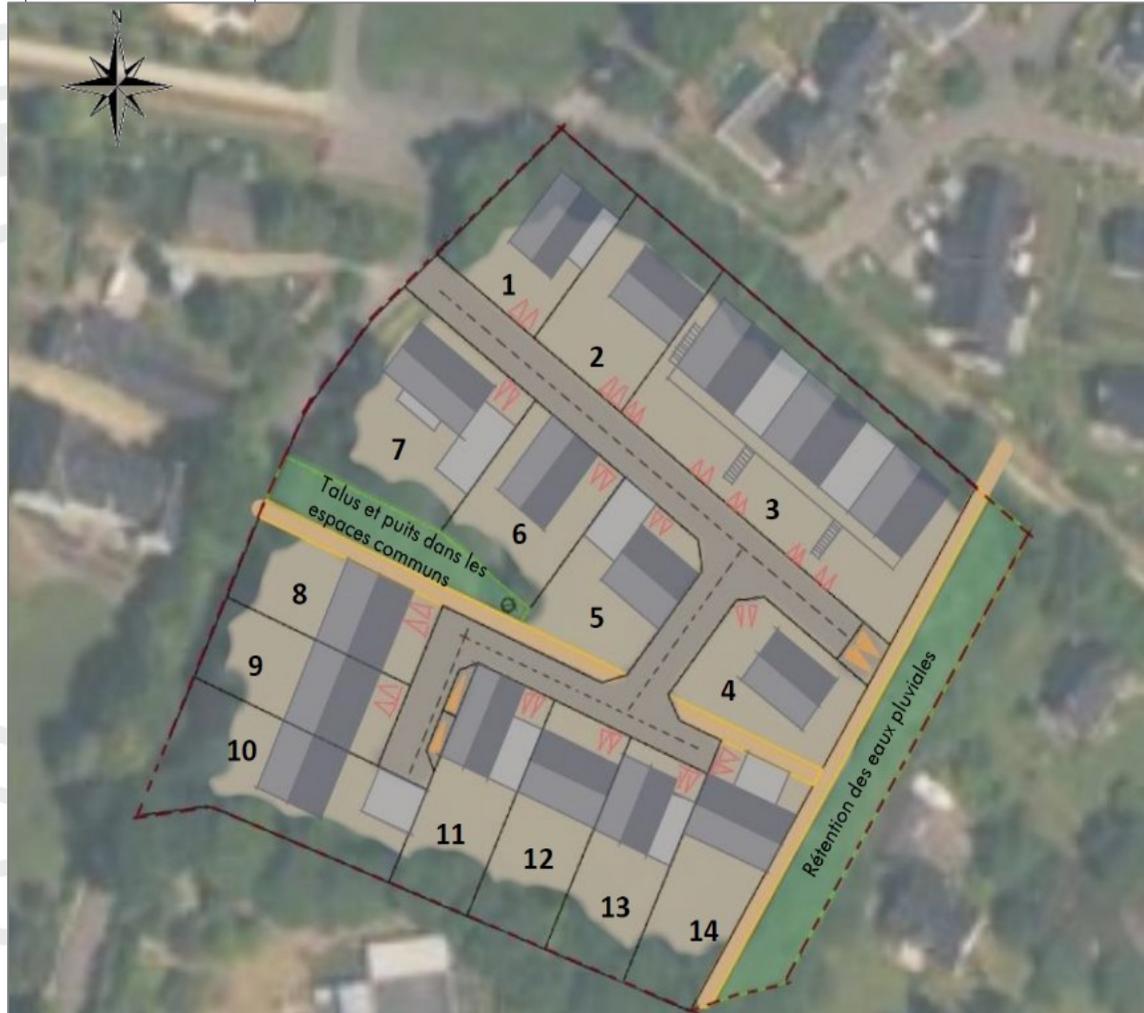


# Un cas simple et concret d'optimisation des dépenses d'investissement destiné à promouvoir un projet plus qualitatif et économiquement rentable

## AMÉNAGEMENT FONCIER



### Contexte :

Commune prisée du Morbihan

Parcelle détenue par un seul propriétaire foncier de 0,92 ha environ avec une petite maison.

Très forte concurrence

Prix de sortie du secteur très élevés

Prix d'acquisition initial équivalent aux autres offres foncières (180 € / m<sup>2</sup>) !. Deuxième tour souhaité par les propriétaires avec vente au plus offrant

PLU en vigueur:

Densité 20 logements/ha minimum

25% de la surface de plancher totale pour du logement social

50% du parc privé comme du parc social devront correspondre à du 4 pièces

Pas d'entrée « individuelle » sur les 2 rues situées au nord et à l'ouest

Topographie : Site en pente douce (partie basse angle nord/est) avec présence d'un talus d'environ 1,5 m et d'un puits

Environnement : Quelques beaux arbres ceinturent la propriété et méritent d'être préservés/mis en valeur

Grosses propriétés cossues immédiatement attenantes en partie sud

### Constat suite à réception 1<sup>ère</sup> esquisse de l'architecte:

Un schéma viaire compliqué et étriqué du fait de l'OAP et de la préservation des arbres en lisière  
13 lots de MI de taille équivalente. Trop grande uniformité

Des lots trop denses en limite sud à proximité immédiate d'une magnifique propriété

Le logement social imaginé en lots groupés ne permet pas d'optimiser les surface foncières compte

Tenu des prix de sortie très élevés sur le secteur.

Un ratio de perte de VRD / cessible trop généreux dans un contexte aussi concurrencé

Une rétention des eaux pluviales en aérien, à l'arrière des lots 3/4/14 sans réel intérêt paysager  
puisque quasiment invisible

Impossibilité pour les véhicules de service de faire demi-tour au sein du programme

# Un cas simple et concret d'optimisation des dépenses d'investissement destiné à promouvoir un projet plus qualitatif et économiquement rentable

## AMÉNAGEMENT FONCIER



### 2<sup>e</sup> esquisse réalisée en co-conception avec l'architecte et le maître d'œuvre en charge du dossier

Création d'un schéma de voirie plus efficace :

Réalisation d'une placette centrale mettant en valeur le puits et permettant de dégager un espace partagé sécurisé. Permet de créer naturellement plus de contact entre les habitants. Adapté aux véhicules de service.

Ilot social permettant de réaliser 9 logements (R+1+A) soit 40 % du programme en lieu et place de 6 logements au départ.

Densité de 25 logements/ha permettant de libérer des espaces privés plus qualitatifs.

Une gestion des eaux pluviales en chaussée drainante ou caniveau grille fonte ouvert avec création d'un chemin piéton permettant également le rejet au réseau.

Des lots individuels plus divers avec des lots de plus grande taille en limite avec les grandes propriétés limitrophes au sud (risque contentieux moindre / prix de vente des lots optimisé).

L'accès à l'ilot social se fait par l'une des rues adjacentes (circulation automobile interne apaisée)

Offre foncière révisée à 190 € / m<sup>2</sup> (+5 %) permettant de remporter l'opération.

### Le plan révisé nous permet, à marge égale, de :

- Réaliser une place de qualité (pavage, stationnements publics végétalisés, mobilier urbain...)
- Mettre en valeur le puits et créer un espace vert visible et exploitable
- Financer 2 stationnements privés sur chaque lot dans le prix du terrain
- Financer les clôtures privées en front à rue et les plantations sur domaine privé (hait champêtre)
- Préserver les sujets les plus remarquables et compléter les haies périphériques en phase VRD

**Une approche commerciale plus séduisante** : puits aux souhaits / hameau

### 3<sup>e</sup> étape (en cours) : Dépôt du PA

L'architecte en charge de la réalisation du collectif social travaille actuellement sur l'implantation précise du bâtiment. Dépôt du PC collectif social concomitamment avec le PA

Une étude de la qualité des boisements est lancée pour mettre en valeur les plus beaux spécimens