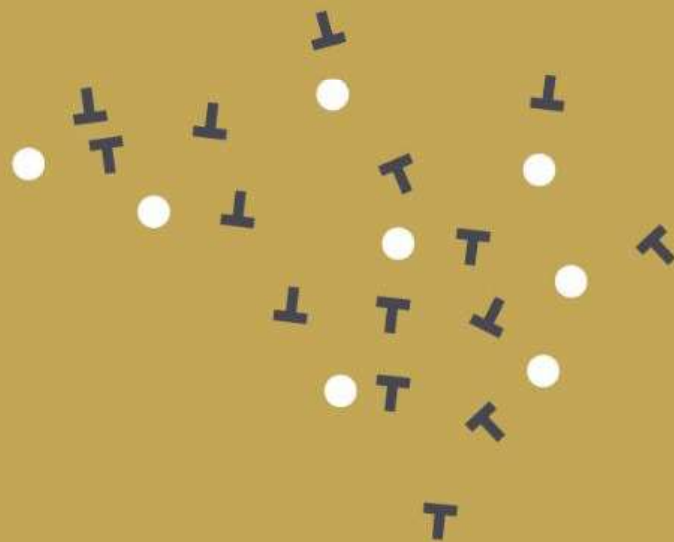


# CHEVRY - Opération centre-bourg

CHEVRY

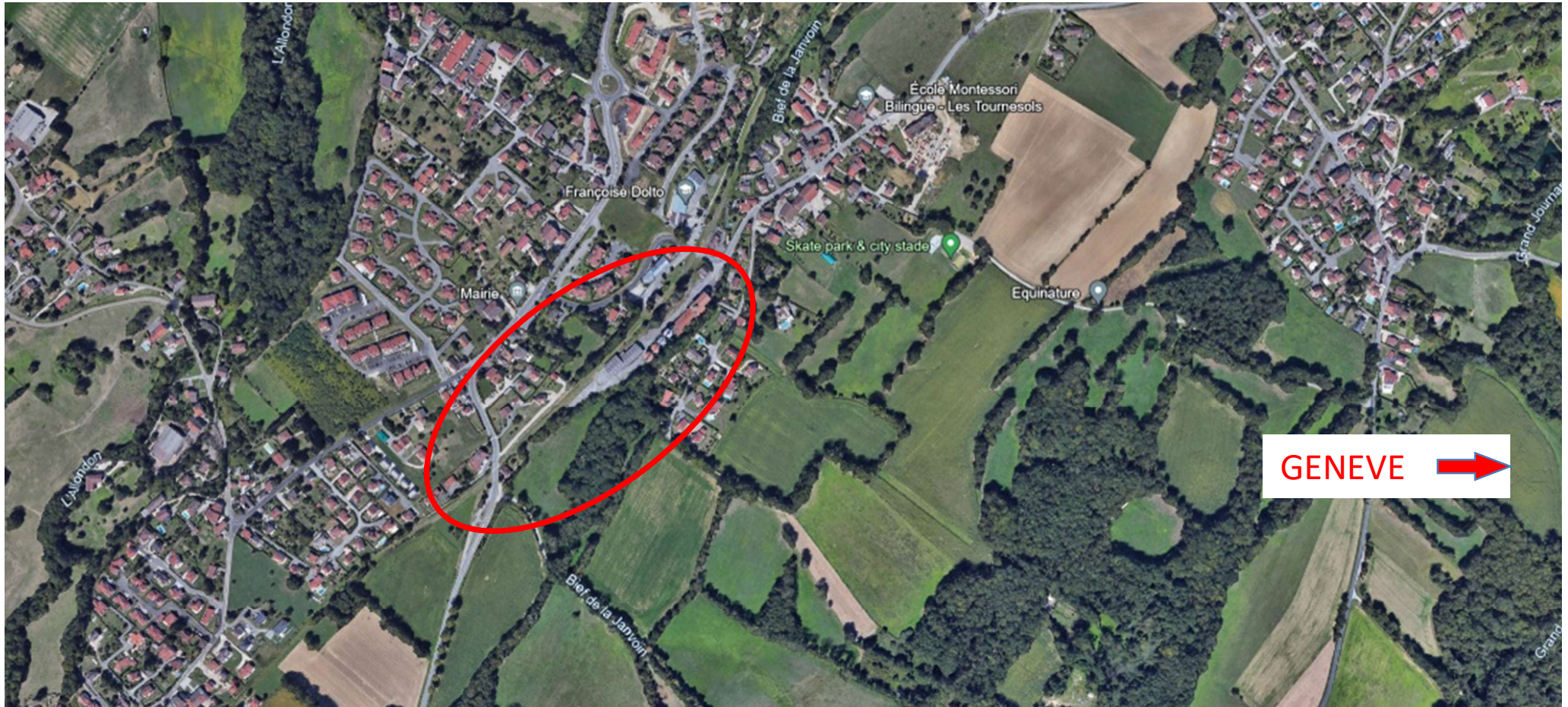




Le projet d'aménagement  
centre-bourg de Chevy



# Situation de l'opération projetée sur CHEVRY (Ain)



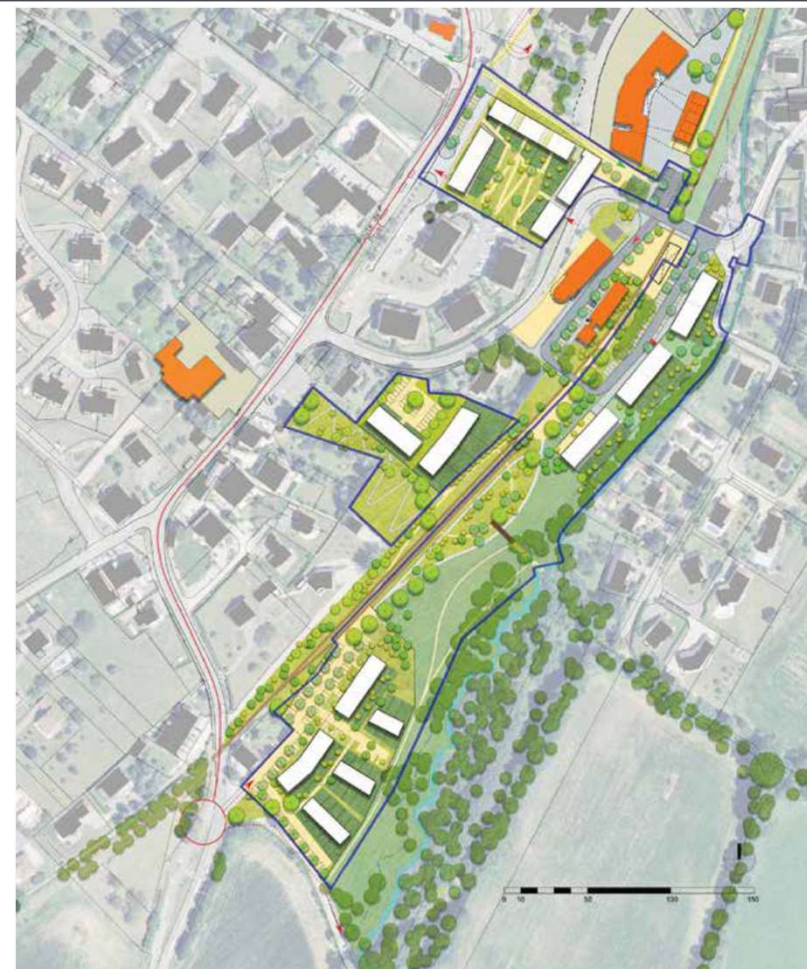


- Demande d'appui des élus pour la mise en œuvre du projet
- La SPL Terrinnov et l'EPF de l'Ain ont apporté des réponses stratégiques et opérationnelles au projet de la commune
- Nécessité d'acquérir les fonciers mutables à l'amiable afin de marquer les prix
- Travail entre la SPL et l'EPF sur la valorisation en valeur vénale et en valeur « compte à rebours »
- Usage du droit de préemption avec régulation des prix
- Nécessité d'une expropriation pour le surplus de fonciers « durs »



## Projet d'aménagement du centre-bourg de Chevry

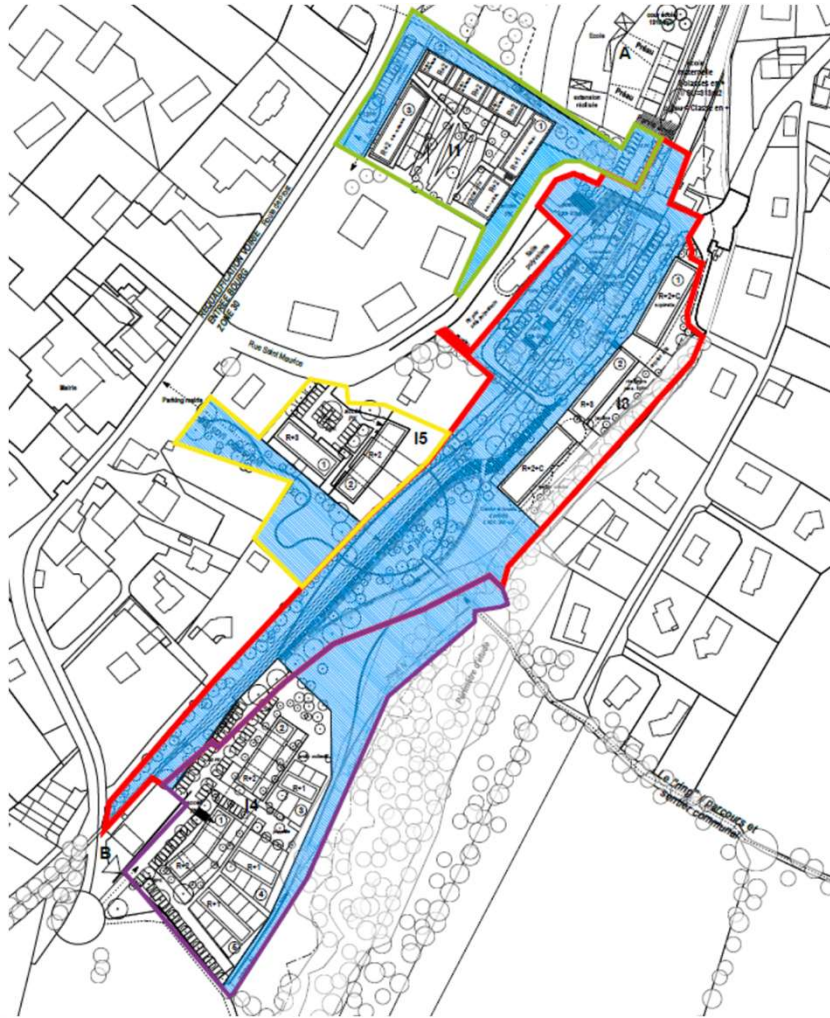
- Inscription du projet dans la volonté communale de **confortement du centre-bourg comme véritable lieu de vie et d'animation**
- Lancement des **études préalables** en 2014 afin de définir un périmètre, un programme et projet d'aménagement d'ensemble cohérent – désignation du projet et de l'équipe de maîtrise d'œuvre Plages Arrière en 2015
- Programme défini sur un périmètre multi-site de **4 ha** :
  - 12 000 m<sup>2</sup> SDP de logements soit **200 logements** (25% LLS)
  - **700 m<sup>2</sup> SDP de commerces et services**
  - **2,8 ha d'espaces publics** (43% de l'opération) dont un parc urbain de 1,4 ha
- Choix procédure et mode de réalisation : **ZAC + concession d'aménagement**
- Lancement de l'opération et définition des objectifs et modalités de concertation en avril 2017



Plan guide - Plages Arrière



## Réalisation des équipements publics (espaces publics + VRD)



### Infrastructure :

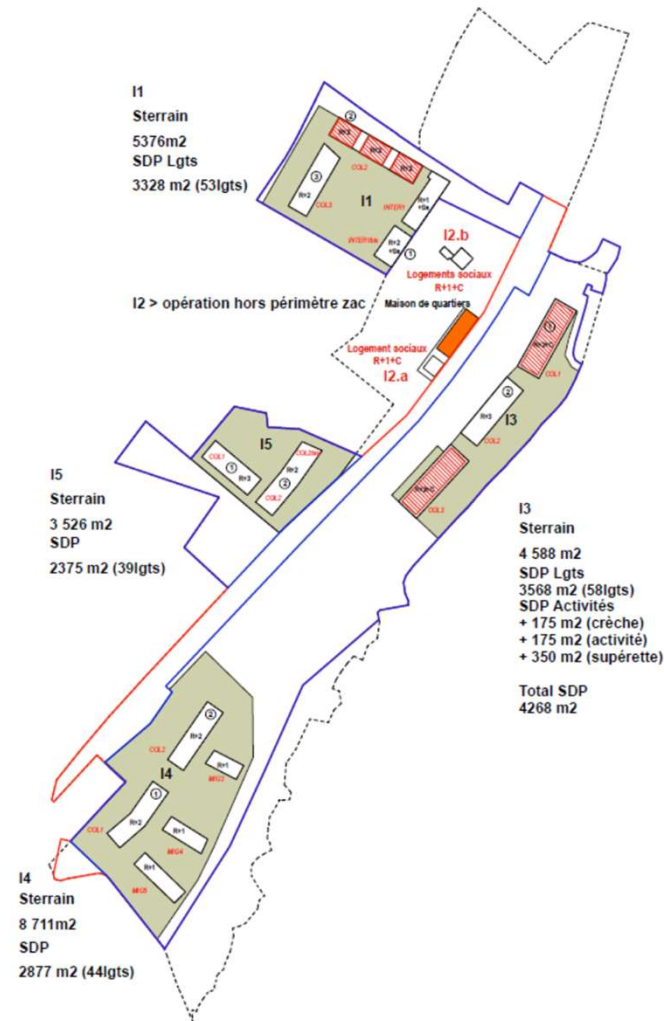
- Parc urbain paysager (gestion des eaux pluviales de l'opération)
- Place du village (sans la halle)
- Voie nouvelle terrain COOP avec stationnement public
- Espace public école
- Espaces verts divers
- Liaisons piétonnes (voie ferrée comprise)

### Superstructure :

- Extension école



# AMO Montage et conduite opération





## Faisabilité financière de l'opération

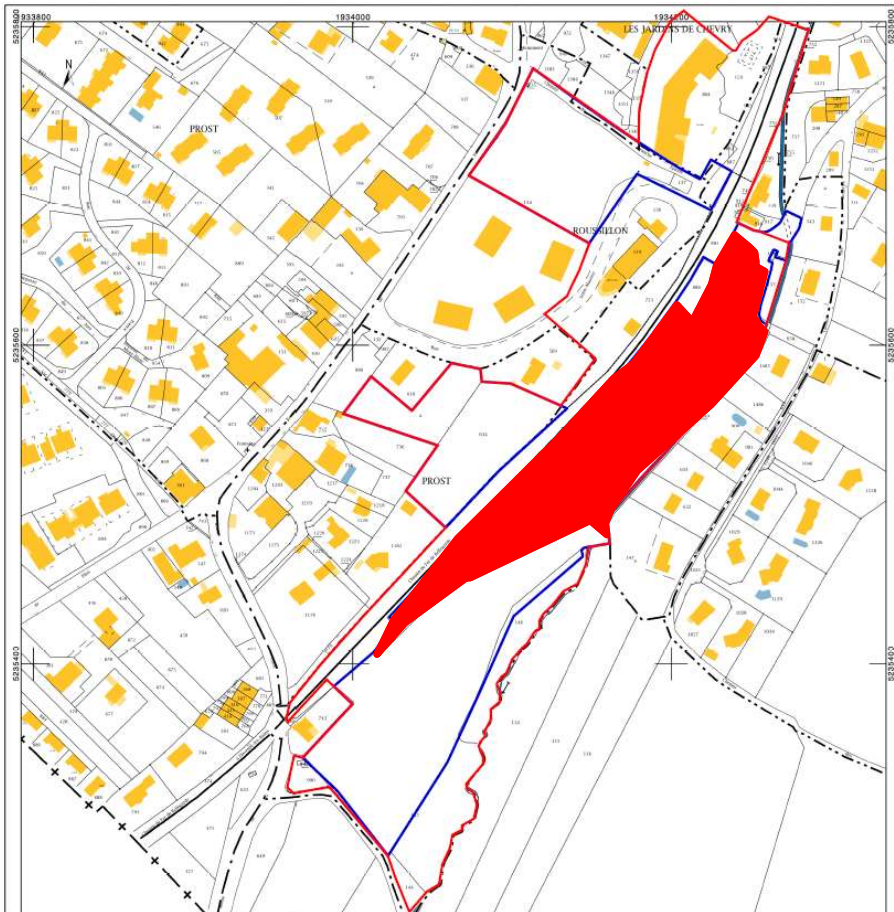
- Opération globale : **bilan prévisionnel largement déficitaire** (~ -11M €)

	Secteur	Surface	PU	PT
<b>Dépenses</b>				<b>16 142 064</b>
Acquisitions foncières		37949		8 146 986
Honoraires				581 000
Travaux				5 736 193
Communication				62 000
Frais divers				885 375
Rémunération				730 510
Frais financiers (à calculer sur la base d'un bilan équilibré)				0
<b>Recettes</b>				<b>4 702 811</b>
Cessions				4 702 811
Participation collectivité				0
Subventions				
<b>Résultat</b>				<b>-11 439 253</b>





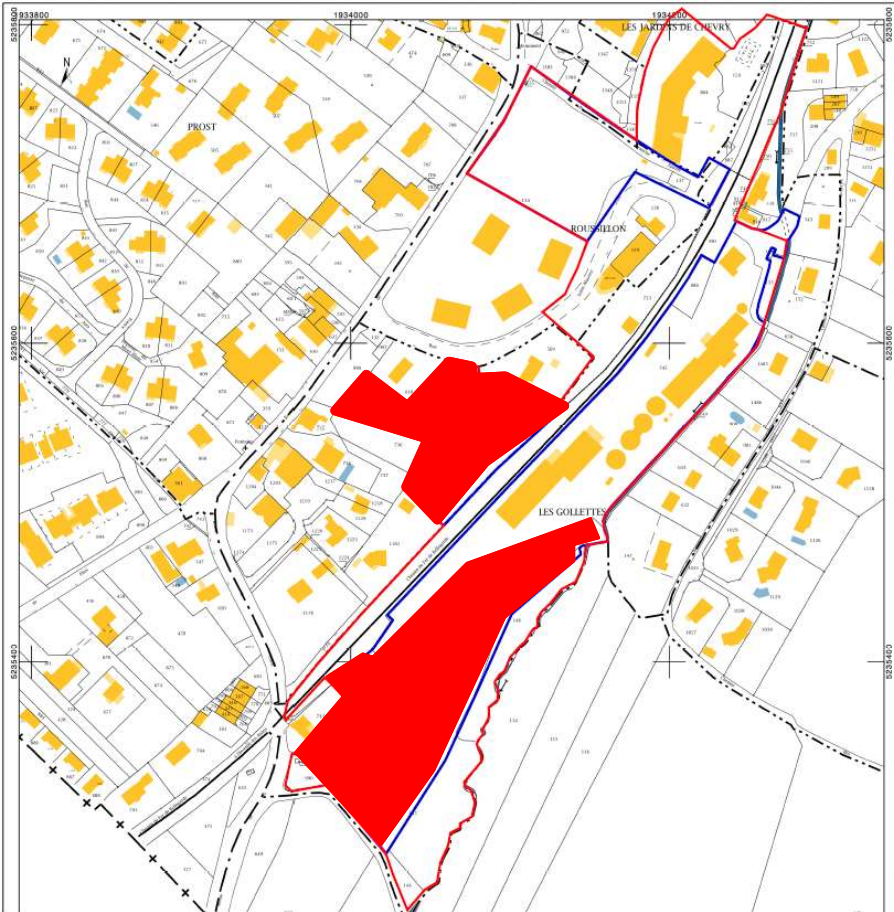
# Coopérative



Honoraires				581 000
Etudes préopérationnelles				300 000
Maîtrise d'œuvre urbaine				
<i>Plan guide (mise à jour)</i>	18000	1		18 000
<i>Consultations</i>	7000	4		28 000
<i>Suivi de projet immobilier</i>	10000	4		40 000
Maîtrise d'œuvre espace public	10%			
SPS	2%			
<b>Pollution</b>				<b>140 000</b>
Etudes environnementales				30 000
Etudes concessionnaires				25 000
<i>Provisions études innovation (stationnement, énergie, ...)</i>				
Travaux				5 736 193
<i>Archéologie préventive</i>	37949	0,45		17 077
<i>Fouille (20%)</i>	7589,8	70		531 286
Voie lourde en enrobé	1785	490		874 650
Voie lourde en béton	430	530		227 900
Voie pompier	930	75		69 750
Stationnement	815	60		48 900
Stationnement longitudinal	200	67		13 400
Trottoirs en enrobés	1990	215		427 850
Trottoirs en béton désactivé	2405	260		625 300
Espace piéton platelage bois ( <i>place publique ?</i> )	445	360		160 200
Voie piétonne (snct)	1020	191		194 820
Trottoir stabilisé du parc	1720	105		180 600
Parc	4000	125		500 000
Escalier	1	30000		30 000
Espaces verts diffus	2690	30		80 700
<b>Démolition - remise en état - dépollution (coop)</b>	<b>13797</b>	<b>80</b>		<b>1 103 760</b>
<i>Frais de raccordement (déjà intégré ds coûts tvx)</i>				
<i>Concessionnaires (déjà intégré ds coûts tvx)</i>				
Extension école				650 000



# 1. Négociations foncières



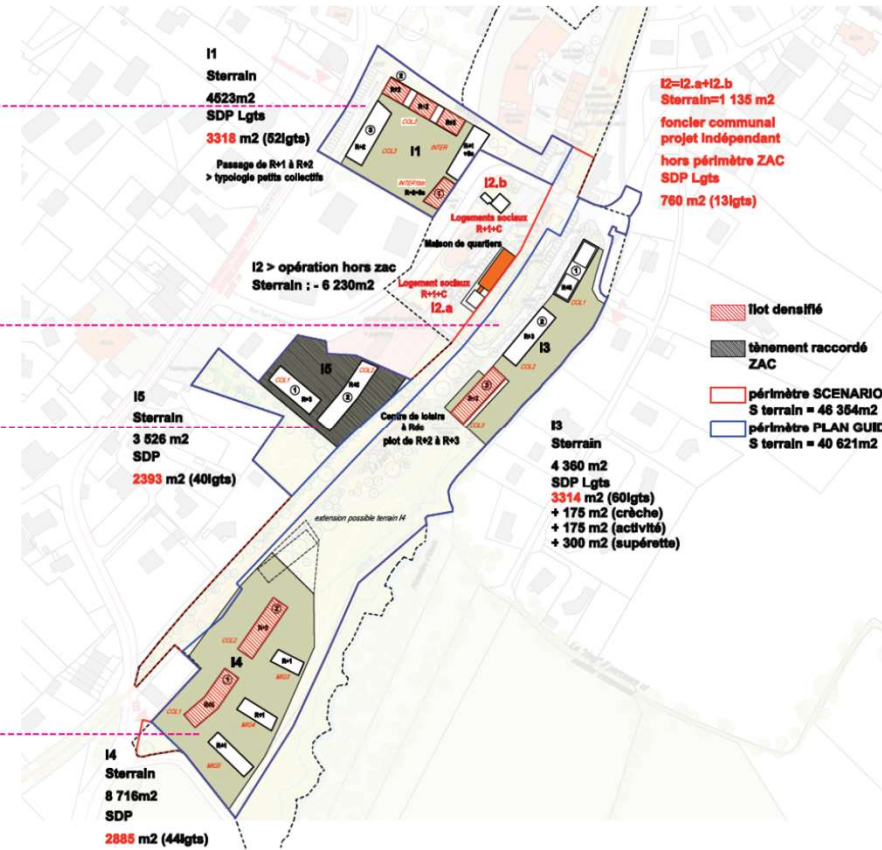
## e. Identités et forme architecturale

Toiture terrasse  
R+1  
R+2  
& pente  
PK en sous-sol  
2 places / log.  
pour accession

Toiture  
R+3  
volume en comble

Toiture plate  
R+2  
& pente  
PK en sous-sol  
et aérien  
2 PK/log

Toiture en  
pente  
R+1+comble  
R+2  
PK en sous-sol  
et aérien  
2 PK/log





- Mobilisation de l'expertise EPF dès l'identification des enjeux fonciers
- Portage foncier intermédiaire nécessaire pour garantir la sortie de l'opération
- Maîtrise foncière point d'enclenchement de l'opérationnel



**Terrinnov**  
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE