

Les Ouches, aménagement d'un nouveau quartier à Froidefontaine

Étude de faisabilité

Contrat extérieur, 2019

Maître d'ouvrage

Commune de Froidefontaine

Support / Format

Papier, 22 pages

Référents / Contacts

Virginie Herzog / vherzog@autb.fr

Robin Serrecourt / rserrecourt@autb.fr



Impulser une dynamique opérationnelle

En parallèle de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Froidefontaine a souhaité mener une étude sur une zone à urbaniser (AU) pour renforcer l'implication locale autour d'un projet de développement résidentiel.

L'étude présente les principales procédures d'aménagement pouvant être mises en œuvre (Zone d'Aménagement Concerté, lotissement, AFU), une esquisse d'aménagement et son approche financière.



Frais			
Frais bancaires			5 000,00 €
Indemnités agricoles			6 000,00 €
Frais de gestion (AMCO)			1 000,00 €
Coût AFU (constitution et gestion)			20 000,00 €
Notaire			20 000,00 €
TOTAL FRAIS			52 000,00 €
Travaux			
	Total	Prix HT	
Voie	355,00 ml	500,00 €	177 500,00 €
Chemins piétons	100,00 ml	50,00 €	5 000,00 €
EU +EP	275,00 ml	300,00 €	82 500,00 €
Noue	160,00 ml	20,00 €	3 200,00 €
Bassin de rétention	400,00 m²	20,00 €	8 000,00 €
AEP	325,00 ml	120,00 €	39 000,00 €
EDF	325,00 ml	150,00 €	48 750,00 €
Eclairage	355,00 ml	100,00 €	35 500,00 €
Télécom	325,00 ml	50,00 €	16 250,00 €
ERDF (Transformateur)	1,00 u.	20 000,00 €	20 000,00 €
France Télécom (convention de raccordement)	1,00 u.	1 500,00 €	1 500,00 €
Imprévus	10%		43 720,00 €
Maîtrise d'Œuvre+Contrôle	480 920,00 €	0,08	38 473,60 €
TOTAL TRAVAUX			519 393,60 €
Etudes			
		Prix HT	
Aménagement		2 500,00 €	2 500,00 €
Etude de sol		3 500,00 €	3 500,00 €
Etude hydraulique		3 500,00 €	3 500,00 €
Loi sur l'eau		3 000,00 €	3 000,00 €
Lotissement / foncier		Fl	20 000,00 €
TOTAL ETUDES			32 500,00 €
TOTAL DEPENSES HT			603 893,60 €

La confiance donnée à la maîtrise d'ouvrage publique

Suite à la réunion, un questionnaire a été envoyé afin de connaître les tendances souhaitées par les propriétaires pour l'aménagement : dans la majorité des réponses, la confiance était donnée à la commune pour qu'elle procède à l'acquisition des terrains et prenne en charge l'aménagement du nouveau quartier.

À la rencontre des propriétaires et des riverains

La réflexion menée sur les procédures d'aménagement a orienté la commune sur la procédure d'Association Foncière Urbaine (AFU) qui permet de fédérer les propriétaires pour réaliser une opération d'aménagement. Le contexte des Ouches s'y prêtant plutôt bien car le secteur, d'une superficie d'environ 1,6 hectare, compte 13 propriétaires différents dont la commune de Froidefontaine. L'AFU présente de nombreux avantages en permettant notamment de réaliser à plusieurs ce qu'un propriétaire ne peut faire seul, de valoriser les terrains, ou de pouvoir également conserver la pleine propriété des terrains.

Une rencontre avec les propriétaires et les riverains a été organisée afin de leur présenter notamment le principe de l'AFU et une esquisse d'aménagement. Cette réunion a été l'occasion de sensibiliser les propriétaires sur la valeur réelle de leur foncier et sa valorisation possible en fonction de la procédure d'aménagement choisie.

