ÉTUDE DE PROGRAMMATION ZONE 1AU CHEF-LIEU

Synthèse

Étude réalisée en 2022/2023

Sommaire

1. Contexte 3
2. Diagnostic & enjeux 10
3. Scénarios 70
4. Programmation des équipements 74
5. Estimatifs au ratio 83
6. Scénario final 87

1. CONTEXTE

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

- Un mode d'urbanisation qui, tout en restant compatible avec l'échelle du village, optimise l'usage de l'espace et diversifie l'offre en logements en matière d'habitat collectif et intermédiaire, des logements abordables pour les familles, et une possible mixité des fonctions, notamment, en termes de services,

- Des parcours piétons et cycles d'un gabarit adapté irrigueront le domaine bâti afin d'offrir une alternative fonctionnelle et qualitative au tracé des voiries. Ces parcours doux constitueront progressivement une armature urbaine capable de mettre en réseau les différents espaces publics.

- Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations

- Un agrandissement de l'école, de la cantine, de la garderie, de la bibliothèque sont prévus dans le but de répondre aux évolutions de la population et des effectifs et aussi pour répondre aux mesures d'économie d'énergie

- Des surface plantées et ou enherbées seront organisées afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif et convivial.

- La réhabilitation d'équipements publics tels que la mairie dans le même souci d'économie d'énergie, agrandissement de l'espace de jeux« Agorespace » et l'aménagement d'espaces ludiques pour les plus petits.

- L'évolution qualitative de la silhouette du chef-lieu depuis la plaine à l'ouest

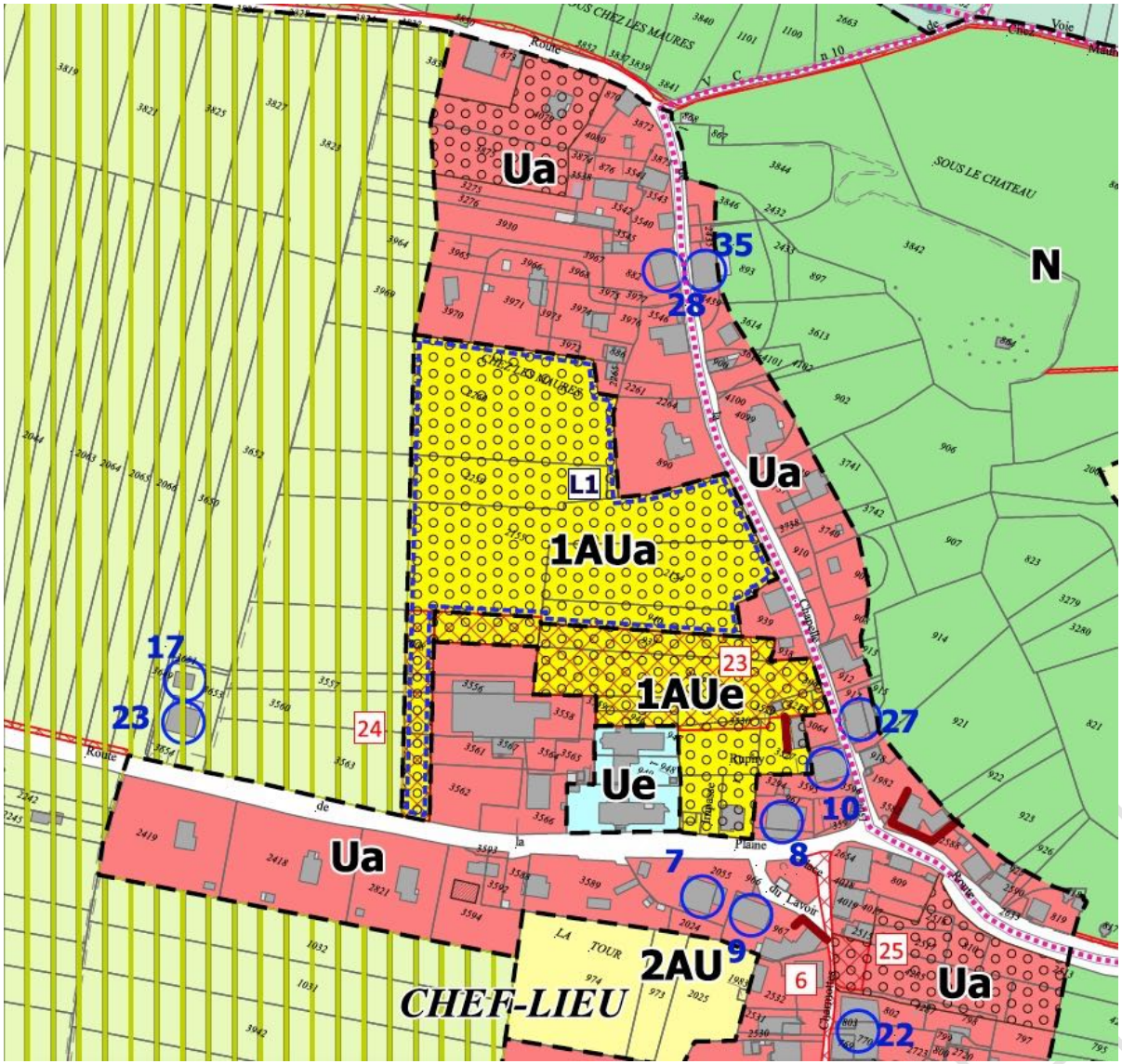
LES ÉLÉMENTS PROGRAMMATIQUES INITIAUX

Dans l'attente de validations de la collectivité concernant :

- Les besoins en termes de logements en accession libre, abordables, aidés.
- Le nombre de places de stationnement envisagé à ce jour, et pour quels besoins.
- Les besoins relatifs à la mairie : accessibilité, usages identifiés, surface projetée ...
- Quel agrandissement de l'école (nombre de classes supplémentaires, bibliothèque, cantine, garderie ...)
- Les réflexions sur les objectifs environnementaux et de développement durable à mettre en place.
- La mise en place d'espaces de rencontre et de partage entre les habitants : tiers-lieu / espaces communs partagés / offre de services ?
- Quelle gestion de l' Agorespace ? Développement d'une structure plus grande ?

ZONAGE DU PLU

Extrait du PLU approuvé en mai 2021



OAP du PLU approuvé en 2021

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (2,6 ha dont 0,7 ha dédiés aux équipements)

Tranches d'urbanisation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Tranche A : ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant exclusivement sur ce périmètre.

Tranche B, C, D :

-Soit ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des 3 périmètres

-Soit en 3 opérations indépendantes dans l'ordre suivant: B puis C puis D

-Soit en 2 opérations indépendantes dans l'ordre suivant : B avec C puis D

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUa.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 55 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **29 logt/ha**

OAP du PLU approuvé en 2021

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Les accès seront assurés depuis la route de la Chapelle et la RD9 tels que figurés sur le document graphique. A noter que l'accès depuis la route de la Chappelle ne pourra être que dans un sens entrant.

En cas d'opération unique entre les tranches B et C : voie en sens unique avec entrée Route de La Chapelle et sortie RD9

En cas de tranche B autonome : accès/sortie depuis la Route de la Chapelle et la voie sera mise en attente en limite avec la tranche C.

En cas de tranche C autonome : l'accès sera assuré depuis la tranche B et une voie en sens unique permettra la sortie sur la RD9

Passage contraint

Des **continuité piétonnes et cycles** d'une largeur de 1,50 m accompagneront les voies d'accès. Des cheminements doux ouverts au public permettront de parcourir les espaces ouverts et paysagers.

P

Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Habitat **collectif,** hauteur maximum R+2+C (env. 24 logements).

Habitat intermédiaire de type **collectif horizontal,** hauteur maximum R+1+C (env. 24 logements).

Habitat intermédiaire de type **groupé ou en bande** hauteur maximum R+1+C (env. 4 logements)

Habitat individuel, hauteur maximum R+1+C (env. 3 logements)

Bâtiments existants (pharmacie et mairie).

Equipements collectifs et administration publique.

Placettes et espaces collectifs partagés (piétons/cycles/automobiles)

Commerces ou/et services obligatoires en RDC.

Equipements publics / commerces / services / bureaux autorisés en RDC

Foncier

Plan parcellaire - Echelle : 1/1000



Périmètre du Lotissement " CENTRE-VILLAGE" :

A n°940a	Superficie réelle et mesurée :	1150 m²
A n°2008c	Superficie réelle et mesurée :	361 m²
A n°2155a	Superficie réelle et mesurée :	5848 m²
A n°2154b	Superficie réelle et mesurée :	3102 m²
A n°2259a	Superficie réelle et mesurée :	1974 m²
A n°2260a	Superficie réelle et mesurée :	5468 m²
A n°2265a	Superficie réelle et mesurée :	37 m²
A n°3557a	Superficie réelle et mesurée :	108 m²
A n°3560a	Superficie réelle et mesurée :	251 m²
A n°3563a	Superficie réelle et mesurée :	555 m²
	TOTAL :	18854 m²

Terrain hors lotissement

Parcelles à céder à la Commune de LA TOUR en vue de l'élargissement de l'emprise foncière de la Route de la Chapelle :

A n°2154a	Superficie réelle et mesurée :	3 m²
A n°2155c	Superficie réelle et mesurée :	25 m²
	TOTAL :	28 m²

2. DIAGNOSTIC & ENJEUX

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

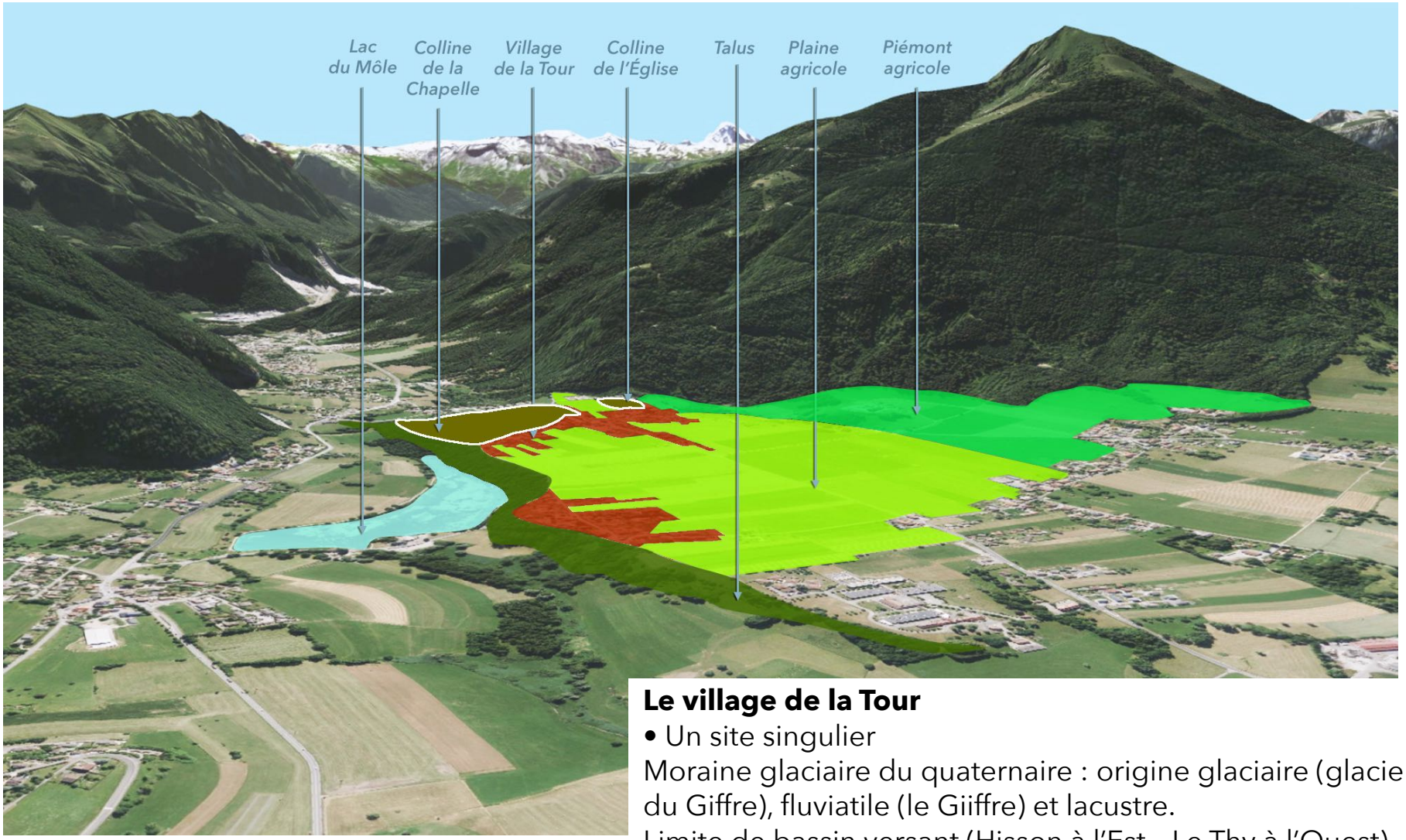
La Tour : Un site unique, un paysage lisible mais fragile, une ambiance villageoise à reconstruire ?…

Le paysage :
Une représentation de notre espace de vie,
basée sur la lecture, la perception et la compréhension du site et des lieux qui le composent,
susceptible de donner une valeur partagée aux lieux.
Cette/ces valeur(s) partagées(s) peuvent nourrir le projet d'aménagement,
Dans le cadre d'une modification qualitative de l'espace habité.



Pourquoi un diagnostic urbain et paysager ?
- Pour définir les qualités urbaines (ambiances, trame d'espaces,…) et paysagères (horizons, vues, représentations culturelles et sociales…)
- Pour inventorier et caractériser "les motifs", les espaces, susceptibles de porter une identité et des fonctionnement valorisant pour le village.
- Pour partager avec les habitants et les acteurs du site une vision partagée porteuse de sens pour l'avenir.

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



Géomorphologie et installations humaines

Le village de la Tour

• Un site singulier

Moraine glaciaire du quaternaire : origine glaciaire (glacier du Giffre), fluviatile (le Giiffre) et lacustre.

Limite de bassin versant (Hisson à l'Est – Le Thy à l'Ouest)

Lac du Môle réalisé sur un ancien marais en 1970

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

La Tour : Un village initialement linéaire, adossé à la colline et face à la plaine…

Implantation

Un village initialement linéaire en bordure Est de la plaine, au pied de la colline de la Chapelle du Calvaire (village adossé tourné vers la plaine)

On note la présence de bâtiments patrimoniaux dont l'église et la chapelle qui constituent des bâtiments repères.

Un espace public constitué par la place du marronnier, le belvédère de l'église, l'espace école-Mairie, plus loin l'Oasis (salle des fêtes, espaces récréatif) et le lac du Môle.

Une extension contemporaine de maisons individuelles positionnées en "arête de poisson" et le long de la RD.

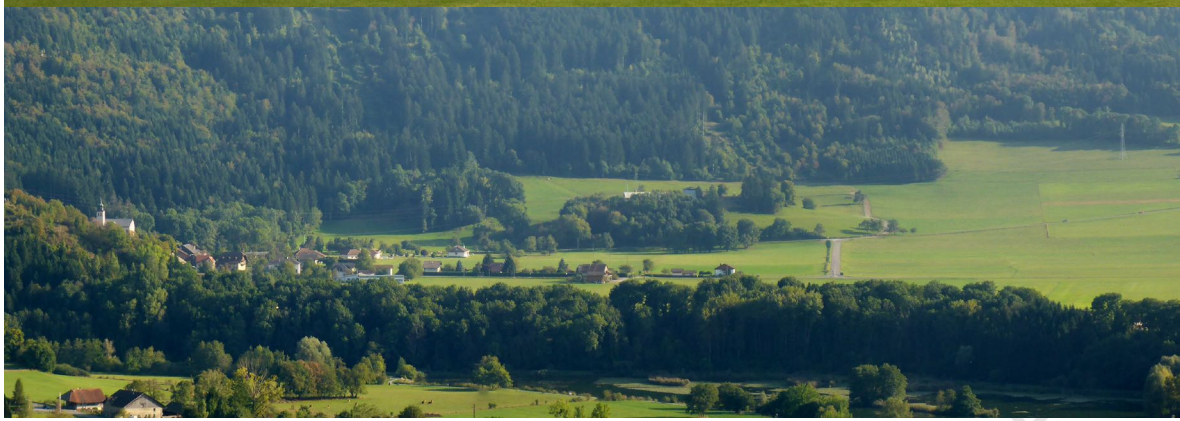
Une entrée Est plus confidentielle en relation avec l'Oasis.

Histoire

26 juillet 1589 Bataille sur la plaine entre les savoyards et les troupes genevoises, bernoises et françaises (les savoyards sont défaits) : Bataille dite de Peillonnex







DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Évolution du mode d'occupation du sol entre 1730 et 2020







Une évolution progressive du tissu bâti et de la couverture végétale…

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

La Mappe sarde de 1730 montrent bien l'emprise du domaine bâti et l'omniprésence des terres labourables ainsi que la présence d'un espace central situé au carrefour des chemins N/S et E/O
On peut remarquer la coupure d'urbanisation entre les lieux dits La Tour et Chez les Maures
Le périmètre d'étude occupe la dernière trace de cette relation directe de la colline et de la plaine agricole.









DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Les extensions contemporaines de l'habitat ne suivent pas les logiques initiales(extension en arête de poissons), hormis le long de la RD.
Les modèles architecturaux développés par l'habitat individuel est diversifiés dans sa forme architecturale, dans son orientation, et dans son implantation.







DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



Mémoires du site : lieux-dits et bâti patrimonial

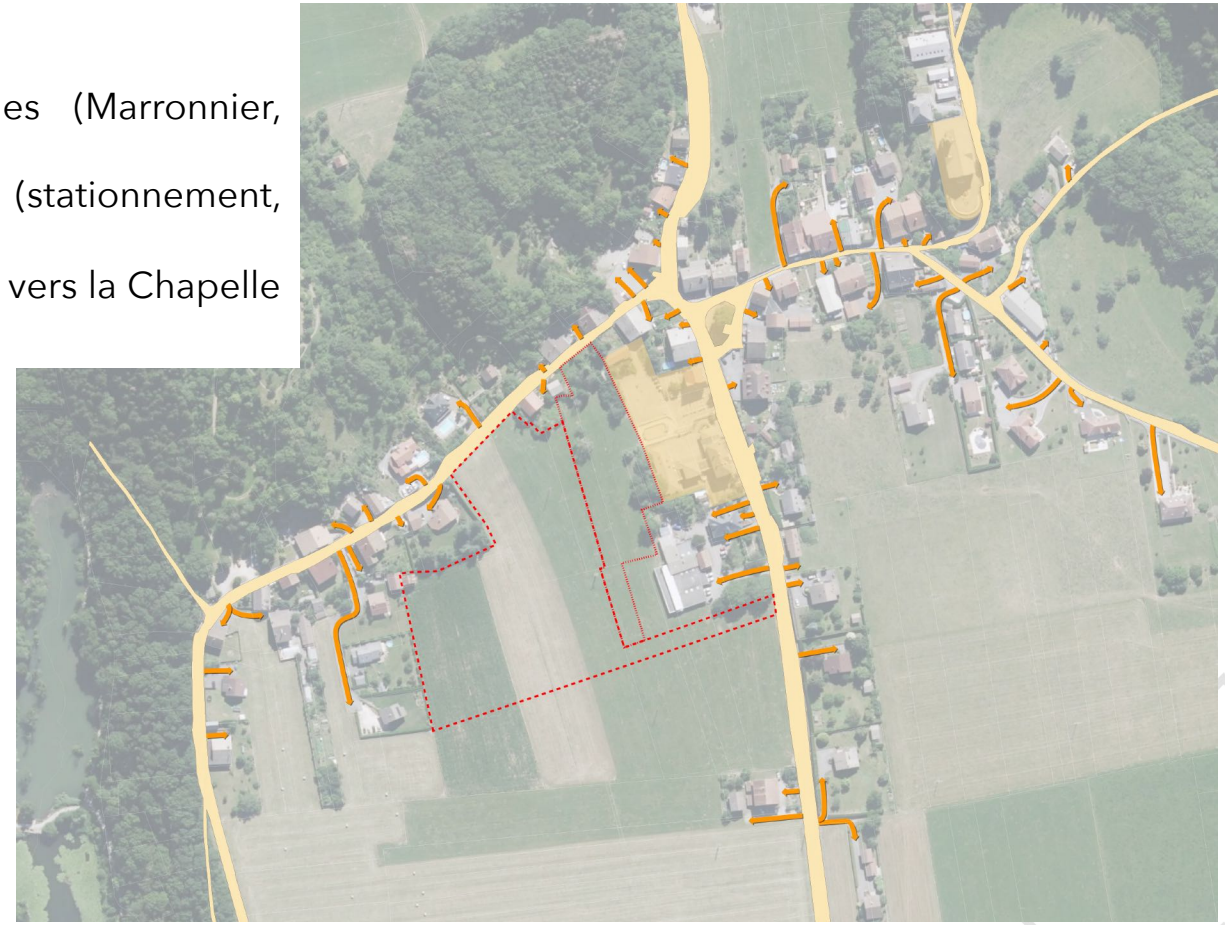


DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Espaces publics et accès privés : une interdépendance des espaces et des flux

La notion d'espaces publics est, comme dans de nombreux villages, développée autour de la voie et de quelques espaces emblématiques :
- Parvis belvédère de l'Église
- Place centrale au carrefour des voies (Marronnier, Monument aux Morts, poids publics ?…)
- Espace École/Mairie à usages multiples (stationnement, citypark, cours d'école…)
- Espace marquant le départ de la montée vers la Chapelle du Calvaire (Oubli sur la carte)





DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

RELATION ESPACES PUBLICS /ESPACES PRIVÉS

Haies, murs, espaces jardinées, lisière forestière, domaine agricole.

Une valorisation ou une banalisation/standardisation de l'espaces publics par les espaces privés riverains

Des pistes intéressantes pour définir les principes d'aménagement du périmètre d'étude.





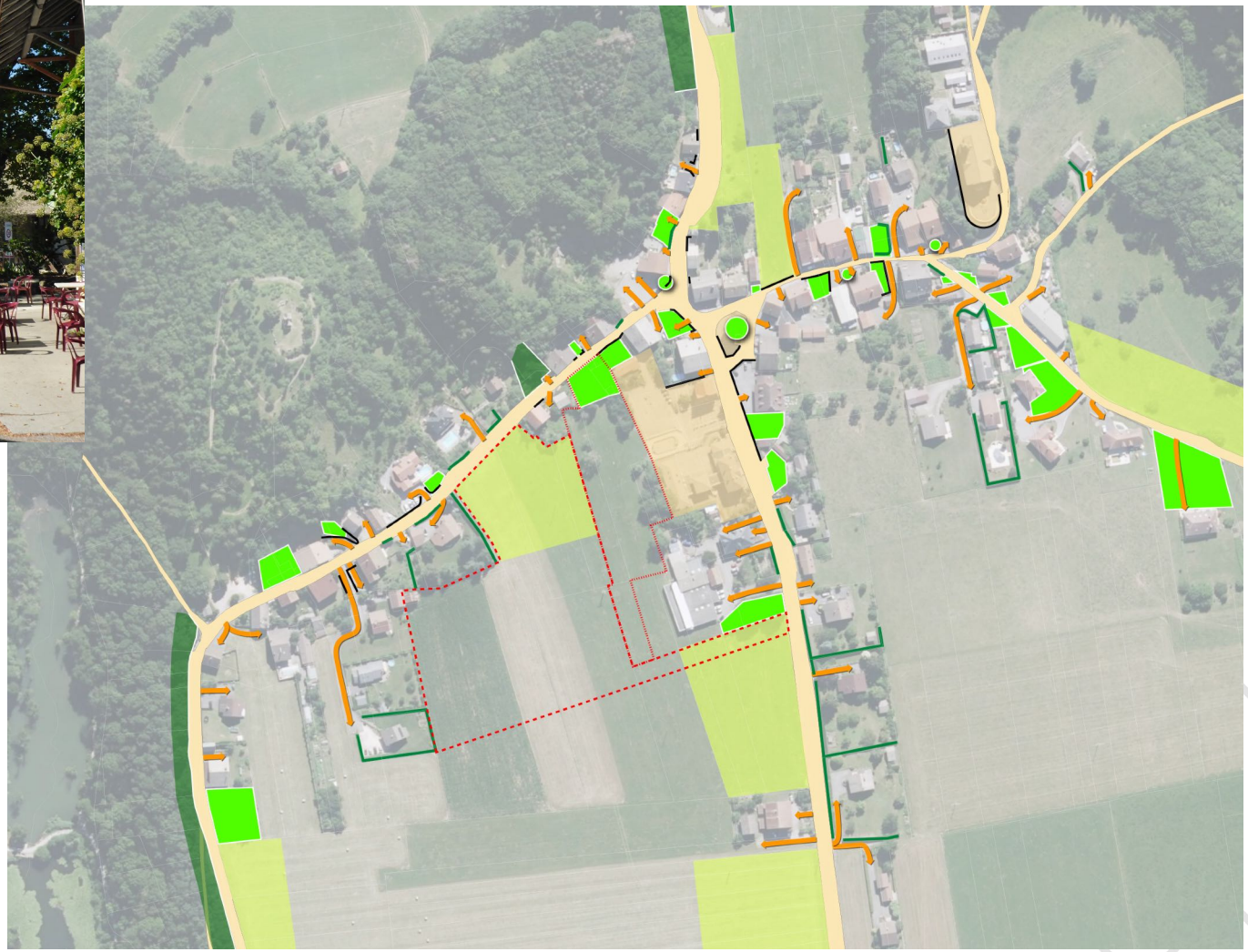




DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

L'ensemble de ces motifs et de ces fonctions composent la base de la trame d'espaces publics.





DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER











DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

• Les espaces publics du village sont identifiés aux 3 polarités Parvis-belvédère de l'Église – Place carrefour du Marronnier – Espace Mairie École.

- Quel rôle/statut aura le futur quartier dans ce triptyque ?
- Quelles relations avec l'espace Mairie-École

• Les cheminements piétons cycles sont peu développés et généralement attaché au tracé des voiries.

- Quelle place pour la trame piéton/cycle dans le futur plan d'aménagement.

• Les dimensions du périmètre englobe sensiblement la taille du noyau ancien.

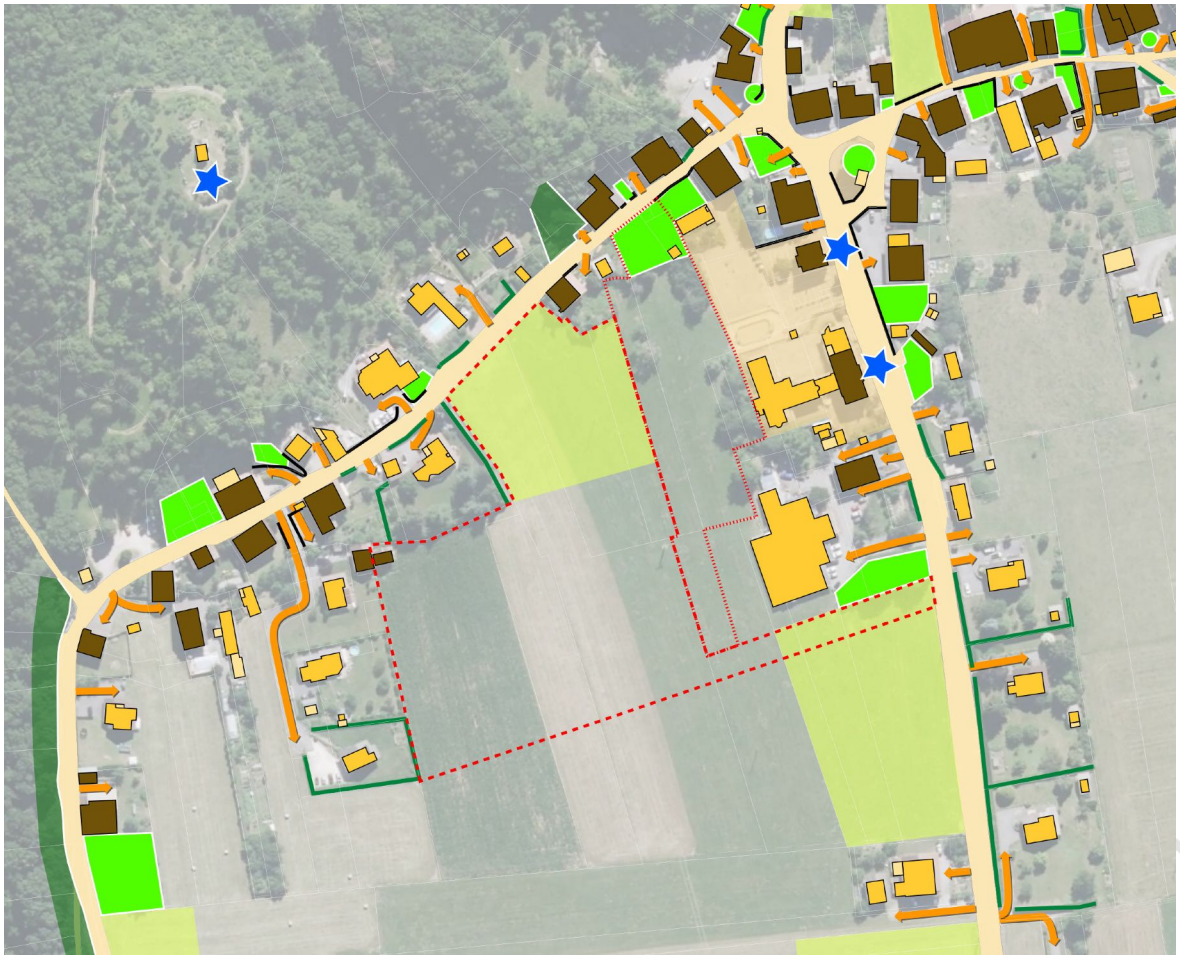
- Les mutations à venir sont donc très importantes

• La position du périmètre d'aménagement lie définitivement Chez les Maures et La Tour, et occupe la dernière fenêtre/accès sur la plaine depuis la rue de la chapelle.

- Quelle devenir pour ces vues et ces horizons valorisants.
- Compte tenu de l'attractivité du Lac du Môle et accessoirement du bourg de Viuz, quel rôle va jouer le futur quartier dans un maillage piéton/cycle sécurisé.

• La position du périmètre d'aménagement va constitue un nouveau front bâti en bordure de plaine et occulter en partie le bâti existant.

- Quelle forme/silhouette urbaine souhaite-t-on ?
- Quelle relation voulons nous entretenir avec le domaine agricole



DIAGNOSTIC RÉSEAUX

Le réseau d'eau potable :

Sur le site des parcelles classées en zones 1Aua et 1Aue, aucune présence de réseau; néanmoins des canalisations de distribution d'eau potable se situent à proximité :

- Route de la plaine (RD9) : un maillage composé de canalisation ø 150 mm et une canalisation ø 100 mm dont une partie en fonte grise, source potentielle de fuites et de casses.
- Route de la Chapelle : Une canalisation ø 70 mm (selon DT) ou ø 100 mm (selon annexe sanitaire PLU) ; il conviendra donc de confirmer le diamètre exact.



Le nouveau secteur pourra être raccordé sur l'une de ces conduites (ou en bouclage) après avis du service des eaux du Syndicat des eaux de Rocailles et de Bellecombe

DIAGNOSTIC RÉSEAUX

Le réseau d'assainissement (Unitaire vert / EU marron / EP bleu) :

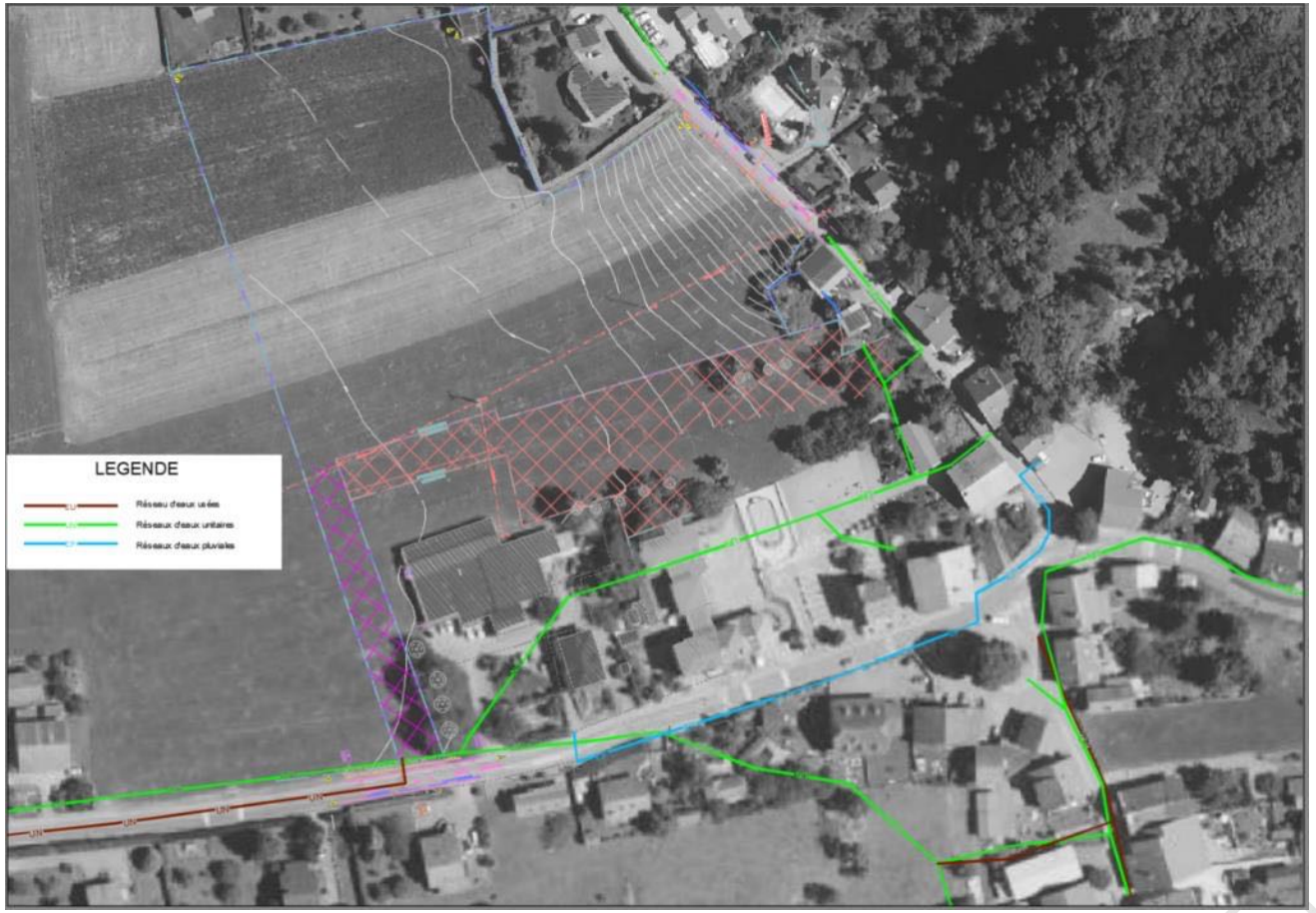
Absence d'un Schéma Directeur d'Assainissement et de Carte d'Aptitude des Sols.

Les zones 1Aua et 1Aue ne sont traversées par aucun collecteur d'assainissement.

Le chef-lieu, est assaini par un réseau unitaire, dont un tronçon qui chemine sous l'école.

Seule une petite partie du secteur du chef-lieu est en séparatif (eaux usées) dont un tronçon qui prend son origine au droit de l'accès à la zone 1Aua sur la Route de la Plaine.

Il n'existe qu'un tronçon d'eaux pluviales sous la Route de la Plaine qui collecte les eaux de ruissellement de voirie.



Le principal enjeu est de définir l'aptitude des terrains à infiltrer les eaux pluviales : tests de perméabilité à réaliser (cf. SPU n° 3 et 4 des annexes sanitaires du PLU)

DIAGNOSTIC RÉSEAUX

Réseaux électriques :

Un réseau moyen tension aérien traverse le site d'Est en Ouest. Il dessert l'entreprise MOTTIER, équipée d'un poste de distribution privé.

Le réseau HTA se poursuit en souterrain sous la Route de la Chapelle jusqu'au poste de Distribution Publique de la Tour.

De nombreux branchements BT existent au départ de ce poste.



Le principal enjeu est l'enfouissement de la ligne HTA dans le cadre de l'aménagement du futur secteur et la mise en place d'un (ou plusieurs) poste(s) de Distribution Publique.

DIAGNOSTIC RÉSEAUX

Réseaux télécommunications (téléphone vert clair / fibre vert foncé) :

Un réseau cuivre est existant sous les Routes de la Plaine et de la Chapelle et la fibre est présente sous la Route de la Plaine.

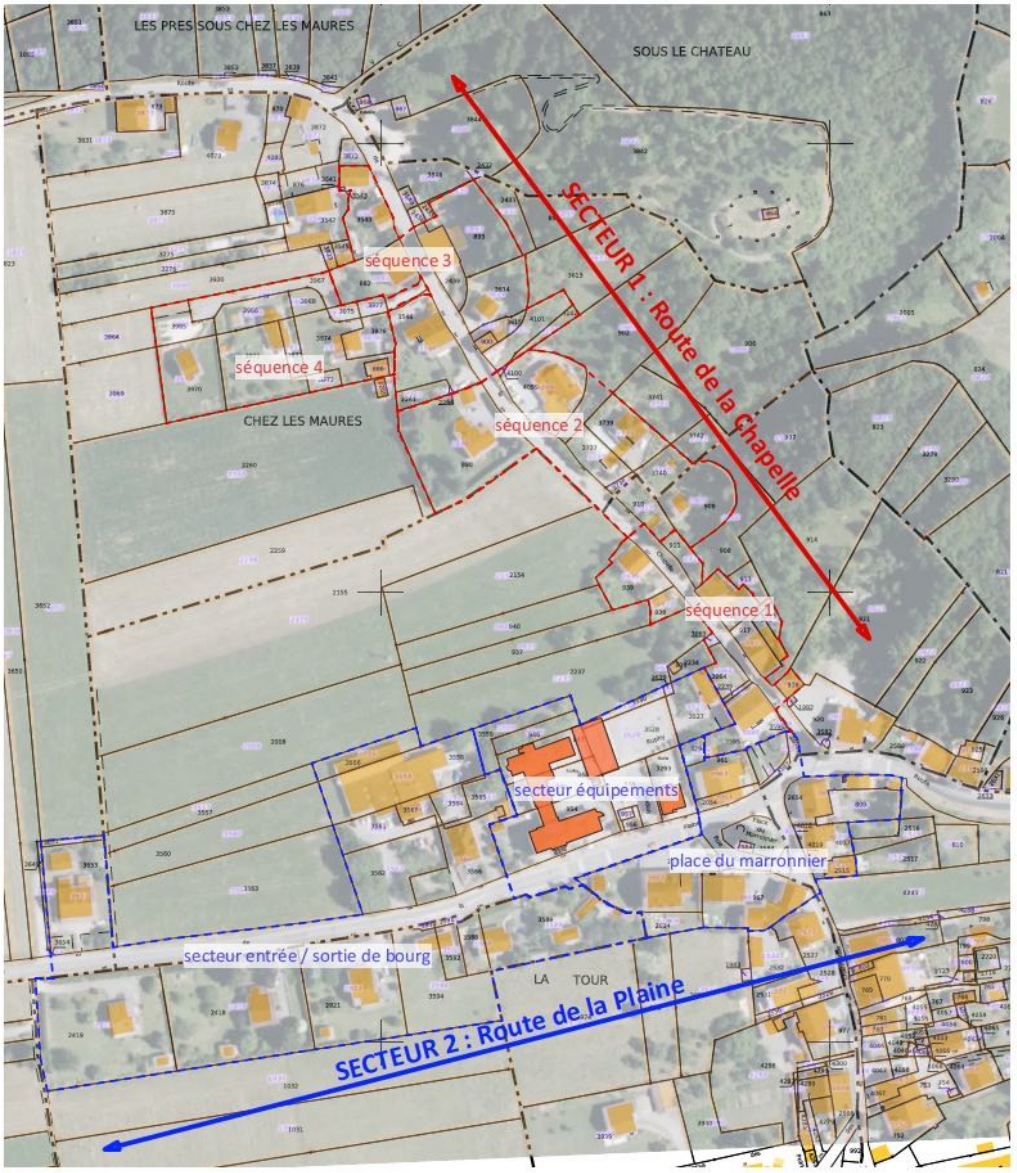


Le nouveau secteur pourra être desservi par la fibre sous réserve de confirmation par ORANGE de la capacité du réseau.

DIAGNOSTIC RÉSEAUX

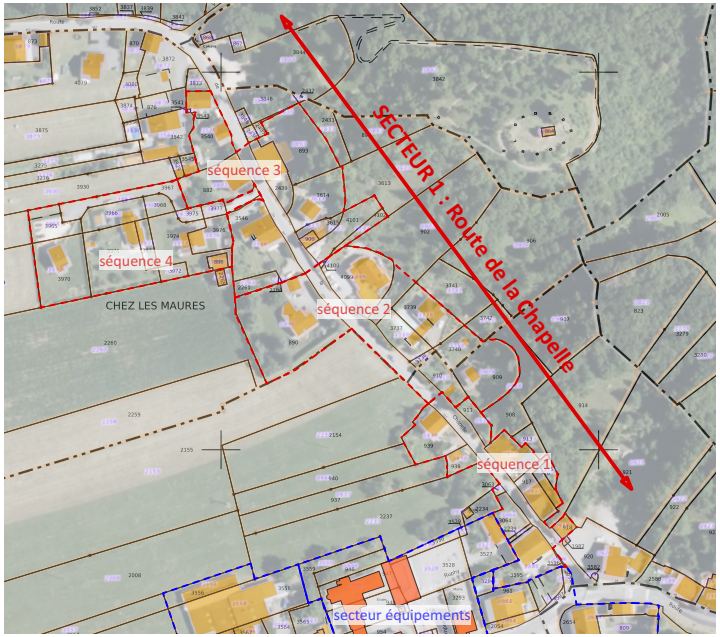


DIAGNOSTIC ARCHITECTURE



DIAGOSTIC ARCHITECTURALN

SECTEUR 1 : ROUTE DE LA CHAPELLE



Séquence 1 : Fermes anciennes



DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Implantation :

- en bordure de voirie
- Volumes encastrés dans la pente naturelle – côté Nord-Est RDC de la voirie au niveau de la rue ou légèrement plus bas / Côté Sud-Ouest de la voirie, R+1 légèrement surélevé par rapport au niveau de la rue



Bâtis côté Sud-Ouest de la voirie – encastrement dans la pente du terrain



Bâtis côté Nord-Est de la voirie – encastrement dans la pente du terrain

Morphologie :

- De grands volumes simples rectangulaires,
- Pignon orienté sur la rue,
- toiture 2 pans avec pentes plutôt fortes et larges débords de toit,
- balcons sous débords de toit
- Rez-de-chaussée + combles ou RDC + R+1 + combles



Laraes débords de toit



Balcon sous débord de toit

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Matériaux :

- murs en pierres apparentes ou enduites + bardage bois vertical) pour les étages supérieurs
- menuiseries bois avec volets bois finition lasurée avec quelques éléments rénovés en pvc
- couverture tuiles mécaniques ou plates – teinte rouge ou brun



Murs en pierre + bardage bois vertical

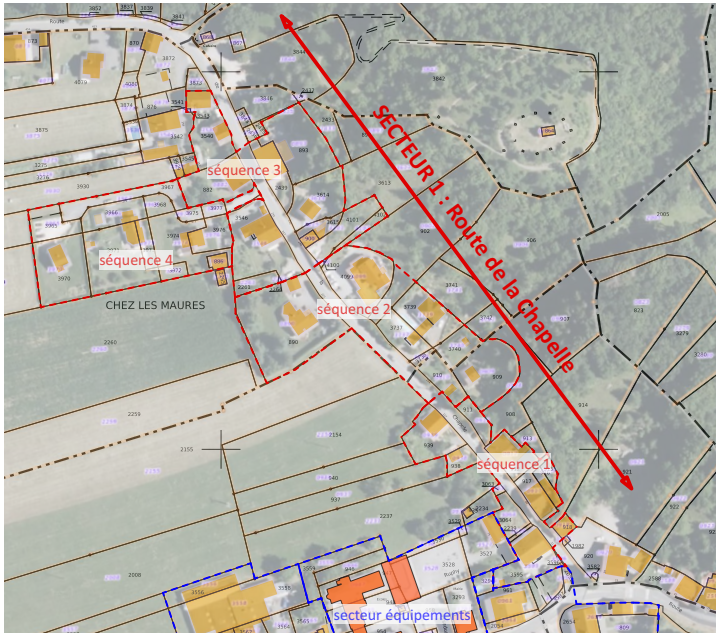


Couvertures tuiles mécaniques ou plates



Menuiseries bois + volets bois + fenêtres récentes en pvc

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL



Séquence 2 : Maisons individuelles récentes
(en face du tènement à aménager dans le cadre de l'OAP)



DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Implantation :
en retrait de la voirie
Côté Nord-Est de la voirie, garage au niveau de la rue / pièces à vivre au R+1 donnant sur terrasse au-dessus du garage et ou piscine au niveau R+1 dégageant la vue sur le paysage
Côté Sud-Ouest de la voirie, voirie descendant jusqu'au niveau bas du terrain avec volumes construits plus bas en rez-de-chaussée

Morphologie :
Volumes plus complexes rectangulaire ou en L,
Toiture 4 pans ou 2 pans avec niveaux de toiture multiples et pentes moins accentuées que sur les bâtis anciens, avec châssis de toit


Implantation en retrait de la voirie


Voirie privée permettant de descendre dans le terrain (Côté Sud-Ouest)


Volumes plus complexes – jeux de toitures


Garage en contrebas sur la rue

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Matériaux :
Murs enduits ou bardage bois
Menuiseries pvc avec volets roulants pvc
Couverture tuiles mécaniques teintes rouge et bruns ou zinc
Châssis de toit de formes et dimensions diverses



Couverture tuiles terre cuite

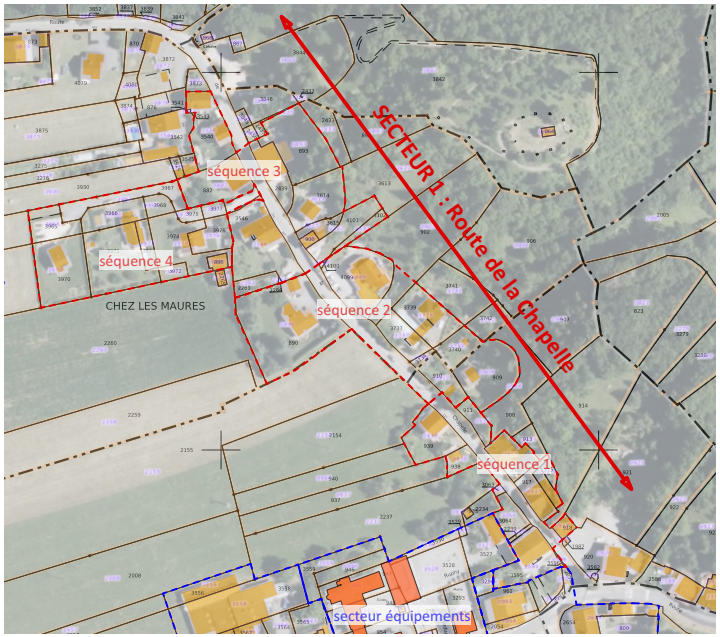


Couverture zinc



Menuiseries pvc + volets roulants pvc

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL



Séquence 3 : Bâti ancien



DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Implantation :
En bordure de voirie
Volumes encastrés dans la pente naturelle

Morphologie :
Volume simple rectangulaire,
Pignon sur la rue en majorité
Toiture 2 pans avec pente forte et larges débords de toit
Balcons sous débords de toit
RDC + R+1 + combles



Côté Sud-Ouest – accès par le niveau R+1 (niveau rue)



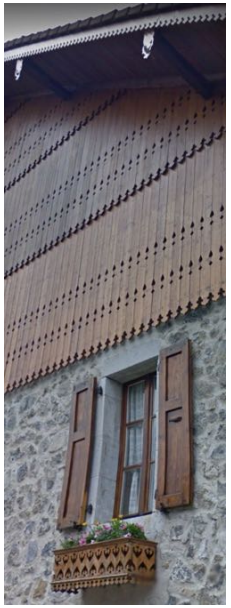
Encastrement du bâti dans la pente

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Matériaux :
Murs en pierres apparentes ou enduits surmontés de bardage bois vertical (volume sous toiture)
Menuiseries bois avec volets bois ou pvc avec volets roulants pvc (menuiseries récentes)
Couverture tuiles mécanique teinte rouge foncé
Modénatures (lambrequins, bardage, …)



Murs en pierres sur 1 ou 2 niveaux surmontés de bardage bois vertical


Modénatures

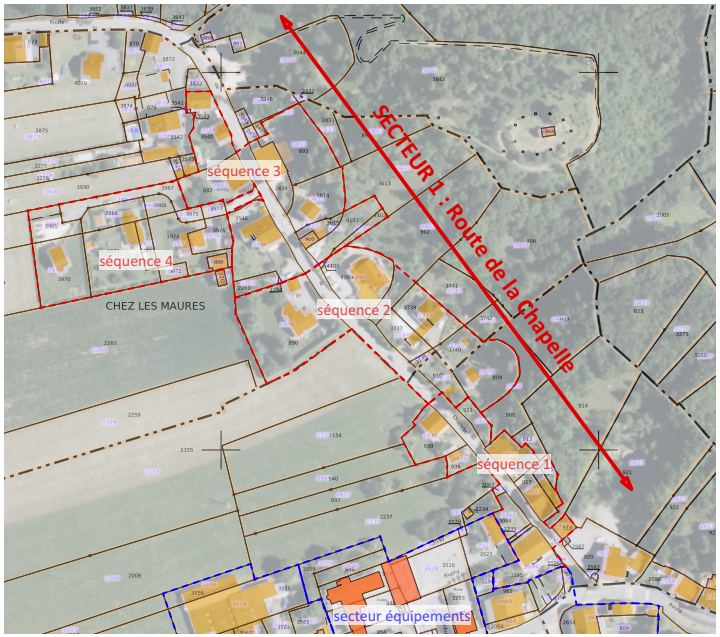

Menuiseries bois avec volets bois – finition lasurée + menuiseries récentes en pvc blanc

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Bâti remarquable :
Bâti remarquable repéré en n°35 sur le PLU



DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL



Séquence 4 : Lots bâtis en frange Nord du futur projet



DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Implantation :
Au milieu de la parcelle
Desservis par une voirie en impasse



Morphologie :
Volume avec décrochés de toitures ou/et de façades, avec annexes
Toiture 2 pans – pente moyenne
Balcons ou terrasses sous débords de toit
RDC + R+1 sous rampants
Façade très ouverte au Sud





Décrochés de façades et/ou de toitures

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Matériaux :
Murs enduits teinte ocre clair
Menuiseries pvc + volets bois peints
Couverture tuiles mécanique teinte rouge ou brun
Présence de panneaux photovoltaïques en toiture

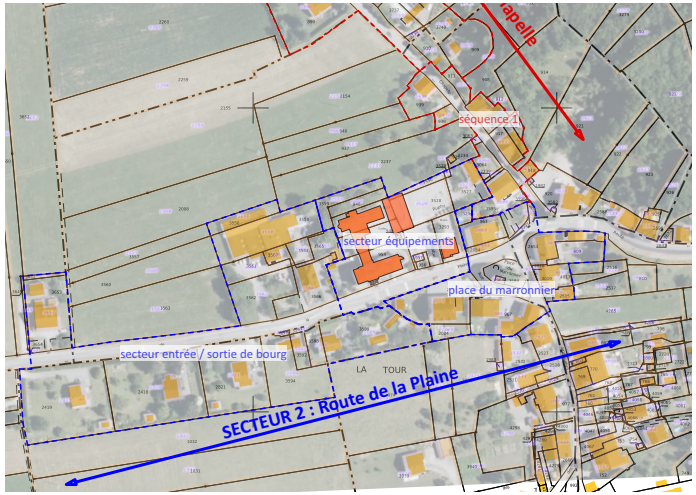




Couverture tuiles mécaniques

SECTEUR 2 : ROUTE DE LA CHAPELLE

Autour de la place du marronnier





DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Implantation :
Orientations disparates des bâtis
Organisation en arrondi autour de la place



Organisation en arrondi autour de la place du Marronnier

Morphologie :
Volumes diversifiés plutôt de grandes dimensions
Toiture 2 pans en majorité, mais présence d'un bâti particulier avec 2 pans, jacobines et croupes
Présence d'un petit édicule avec toiture croisée avec croupes
Larges débords de toit
RDC + R+1 + combles


Volumes diversifiés plutôt de grandes dimensions


Edicule sur la place du Marronnier

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Matériaux :

Murs en pierre enduits ou non surmontés ou non de bardage bois vertical

Menuiseries bois avec volets bois de différentes natures peints ou menuiseries pvc avec persiennes

Couverture tuiles mécanique ou plates



Bâti de ferme enduit avec bardage bois



Bâtis enduits ou en pierre surmonté ou non de bardage bois





Mixités de matériaux et de couleurs des menuiseries : fenêtres bois et pvc / volets bois traditionnels ou persiennés / persiennes métalliques …

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Particularités :
Présence de bâtis remarquables
Bâti remarquable n°8 inscrit au PLU
Bâti remarquable avec ses 3 jacobines, sa grande ouverture avec arcade et occulus sur la rue

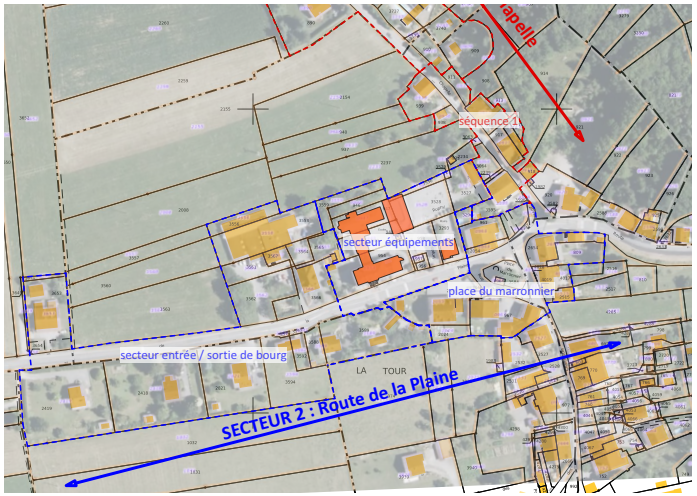


Bâti remarquable n°8 inscrit dans le PLU



Bâti remarquable par sa grande ouverture en façade sur rue avec arcade

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL



Secteur équipements



DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Ecole - bibliothèque :

Bâti principal : ancienne mairie-école bâtie entre 1867 et 1880 (bâti remarquable) par la symétrie dans sa façade principale
Niveau surélevé par rapport à la rue
Extensions construites au fil du temps : adjonctions le long de la rue puis au Nord
Toitures 4 pans avec couverture tuiles
Bâti inscrit dans la pente du terrain
Enduit teinte ocre clair + encadrements et chainages en pierre (sur la partie ancienne)
Mix de menuiseries bois et alu
Accès depuis le parking, accès PMR par la rue
Bibliothèque en « sous-sol » avec assez peu de lumière naturelle





Bâti de l'école - bibliothèque

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Agorespace :
En proximité directe de l'école
Usage simplifié du terrain par l'école



Agorespace

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Mairie :
Bâti sur Sous-sol + RDC + R+1 + combles
Toitures 4 pans avec noues avec couverture tuiles terre cuite
Façades en pierres (soubassement) + enduit + tracés des chainages d'angle
Ordonnancement de la façade avec alignement des ouvertures
Menuiseries alu et volets bois teinte brun
Enduit de façade teinte ocre rose clair sur une partie et ocre rouge sur l'autre partie





Mairie

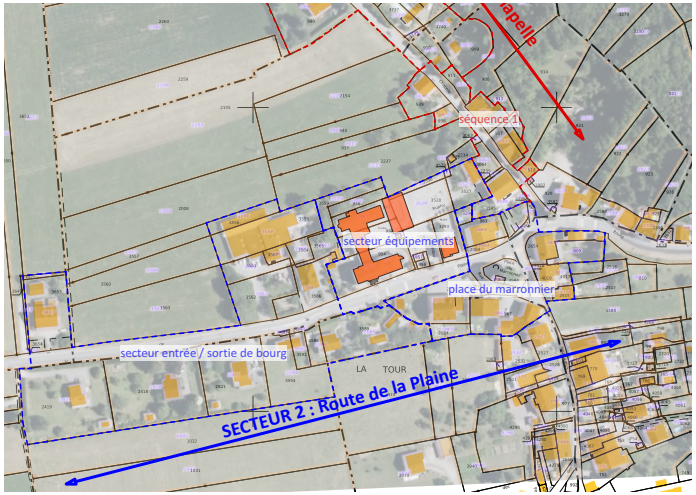
DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Parking :
A noter la présence d'une agence immobilière (ancienne pharmacie) avec une servitude de passage par le parking
Présence de bennes de tri



Agence immobilière sur le parking

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL



Secteur entrée / sortie de bourg

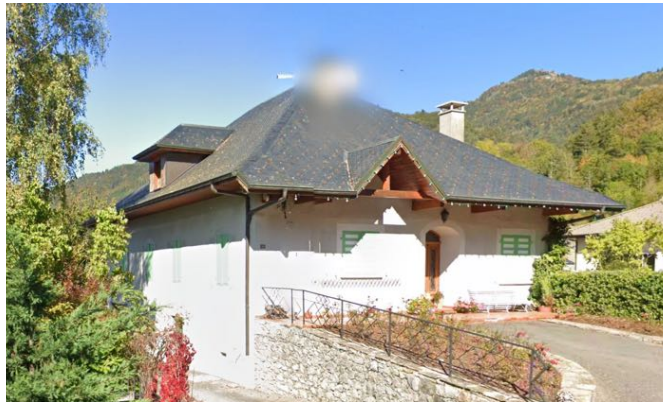


DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Implantation :
Au centre des parcelles
Limite de parcelle le long de la voirie bordée par des haies



Toiture 2 pans avec croupes



Toiture 4 pans avec jacobines

Morphologie :
Volumes de formes complexes avec décrochés de toits et de façades
Toitures diversifiées : 2 ou 4 pans, avec ou sans croupes, avec ou sans larges débords de toit
Présence de jacobines
Balcons sous débords de toit
RDC + R+1 + combles





Maisons sur 3 niveaux (RDC légèrement enterrés + R+1 + Combles)

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Matériaux :
Murs enduits surmontés de bardage bois vertical (volume sous toiture)
Menuiseries bois avec volets bois lasurés ou peints
Couverture tuiles mécanique rouge ou brun ou tuiles plates

Particularités :
Présence d'un bâtiment d'activité dans ce secteur



Tuiles rouge ou brun – Façades enduites en partie basse + bardage sur la partie sous toiture





PREMIERS ENJEUX

SECTEUR LOGEMENTS

- En se basant sur la morphologie des bâtis anciens route de la Chapelle, privilégier l'implantation des bâtiments collectifs dans la pente, en ouvrant des vues sur le paysage de plaine Une construction étagée permettrait de dégager des terrasses avec vue pour les futurs logements.

- Offrir des stationnements plutôt enterrés (en utilisant la pente naturelle du terrain) pour l'habitat collectif de manière à réduire la consommation d'espace.

- Conserver une connectivité avec la route de la Chapelle (pour ne pas lui tourner le dos)

- Travailler sur l'intégration des nouveaux bâtis dans le cadre existant en reprenant les grandes lignes morphologiques du patrimoine bâti du village : couverture tuiles / mix de matériaux / balcons sous débord de toit / …

- Trouver des porosités entre le futur quartier d'habitation et le secteur équipements

- Offrir une animation des rez-de-chaussée d'immeubles par des services (santé, petite enfance, …) en lien avec le quartier d'équipements



PREMIERS ENJEUX

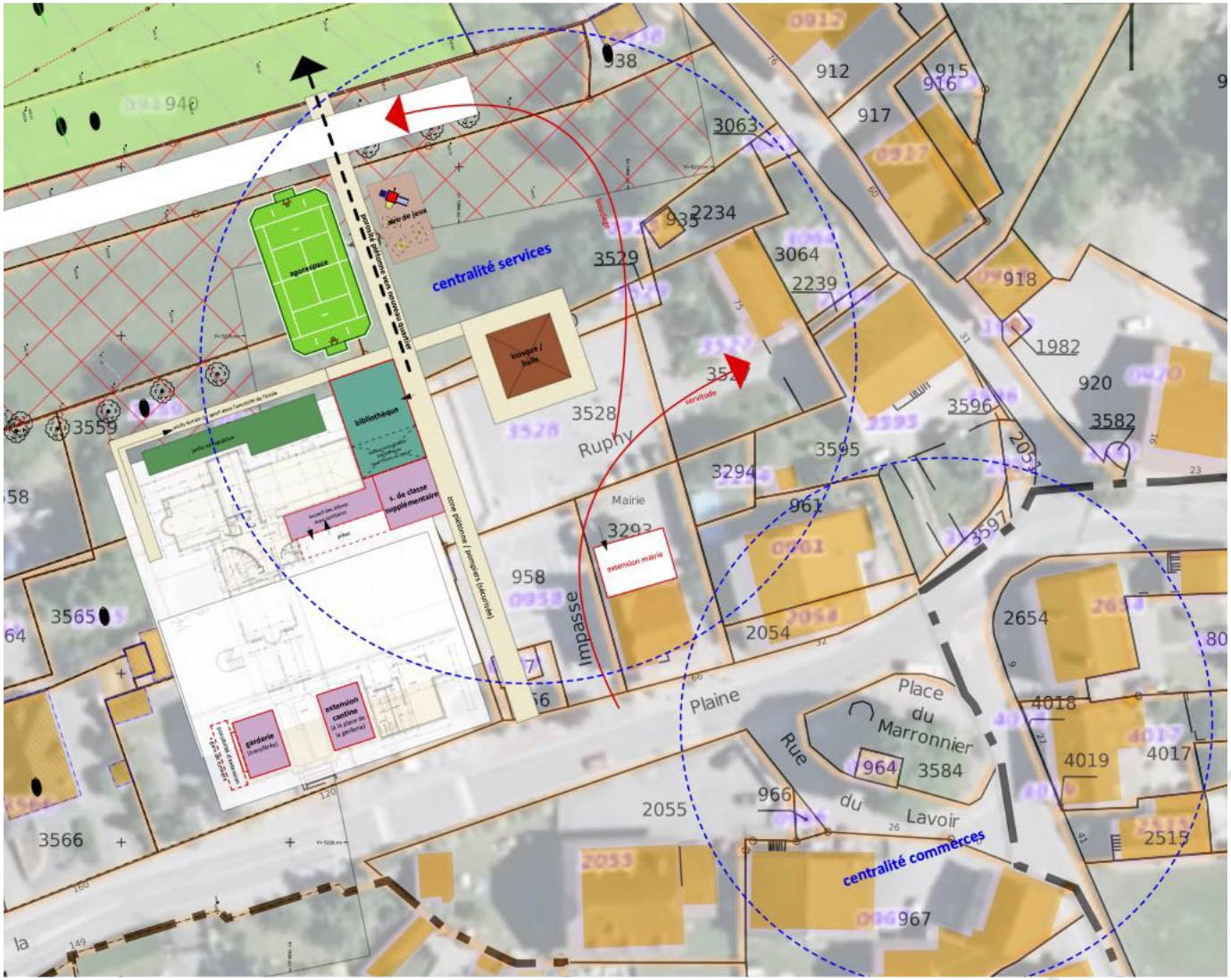
SECTEUR EQUIPEMENTS

- 2 polarités :
  - 1 pour les services (vers école / mairie)
  - 1 pour les commerces (place du marronnier)

- Développer une offre de services qui attire de nouveaux habitants (compléter les équipements existants : micro-crèche par exemple)

- Trouver des porosités entre la polarité services et le futur quartier d'habitation (liaisons douces)

- Travailler une circulation en sens unique (moins consommateur d'espace et plus sécurisé aux abords de l'école)



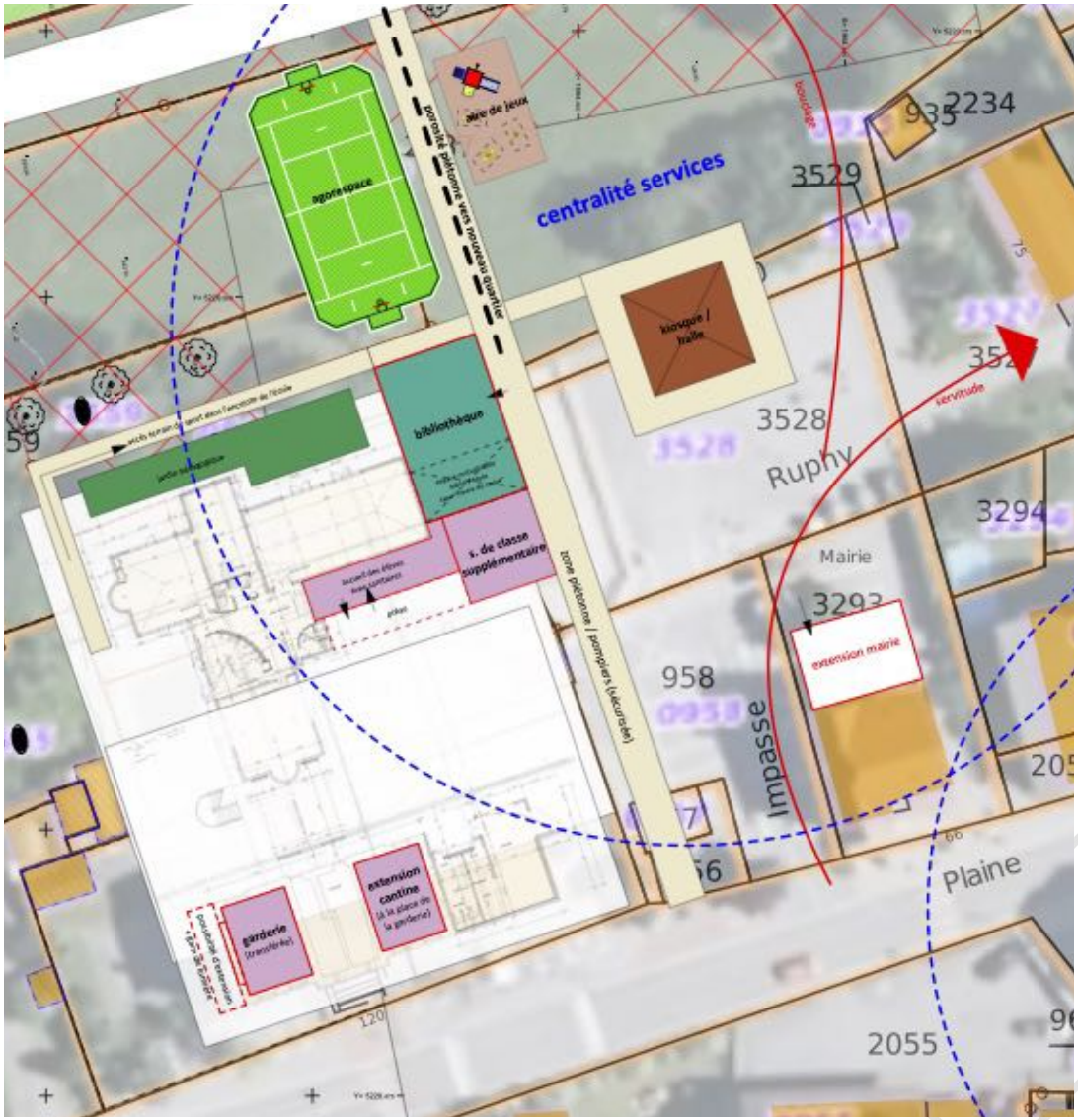
PREMIERS ENJEUX

VOLET EQUIPEMENTS

- Travailler sur le potentiel de transformation ou/et d'extension des équipements existants :
  - Ex. La mairie pourrait s'étendre sur la nouvelle « place » = gain d'espace + accessibilité PMR
  - Ex. Déplacer la garderie dans l'ancienne bibliothèque (avec extension) libère de l'espace pour l'extension de la cantine
  - Construire un nouvel équipement aux normes en terme de surface (bibliothèque = 0,07m2/habitant)

- Concevoir des espaces mutualisables / évolutifs (par la proximité entre bibliothèque et école par exemple)

- Maintenir la proximité des espaces de jeux par rapport à l'école ou à défaut des cheminements sécurisés



DIAGNOSTIC IMMOBILIER

ANALYSE DU MARCHÉ LOCAL

Nota : Notre étude est basée sur les dernières données de l'INSEE « RP 2019 » (géographie en vigueur au 01/01/2022) et le Schéma Départemental de l'Habitat 2020-2030.

1er constat : croissance faible mais continue de la population de LA TOUR.

- **De 2013 à 2019, la population de la commune de LA TOUR a augmenté d'environ 4.92 %, passant de 1 240 habitants à 1 301 habitants.**
- Densité moyennes (hab./km² = 168,3).
- **Taux d'évolution annuel moyen de 0.8 %.** Si l'on se base sur le taux d'évolution annuel moyen et les dernières enquêtes de recensement, la commune comptait environ 1 328 habitants au 1er janvier 2022.
- Parallèlement, il est intéressant de noter que sur la même période, le département de la Haute-Savoie a connu une augmentation de sa population : **+ 7.33 %.**

2ème constat : vieillissement progressif de la commune de LA TOUR.

- **Les tranches d'âge les plus représentatives sont les suivantes :**

➢ 60 ans et plus : 30,9 % de la population.

➢ 45/ 59 ans : 21% de la population (Identique à 2013).

- **Il est également important de noter que la tranche des 30/44 ans (17,4%) est en baisse de 4,2% par rapport à 2013.**

ANALYSE DU MARCHÉ LOCAL

3ème constat : Une population active travaillant hors de la commune de LA TOUR et de la CC4R.

- Au regard des dernières données officielles de l'INSEE, la commune de LA TOUR compte **une population active de 78.1 %, (15 à 64 ans), dont 72.4 % avec un emploi.**
- La population active qui habite LA TOUR est principalement **représentée par des salariés, soit 89,7% :**

  On retrouve deux catégories représentatives = **les ouvriers** (17 %) et **les professions intermédiaires** (15,64 %).
- On constate que **très peu d'actifs résident et travaillent sur la commune de la Tour :**

  84.2 % de la population active travaillent en dehors de la commune (Chiffres similaires au recensement de 2013).
- Il est intéressant de **constater l'évolution de la création d'entreprises sur le secteur entre 2019 et 2021** + 15 créations dont 13 entreprises individuelles.

  (Selon le répertoire des entreprises et établissements en géographie au 01/01/2021)
- Autre point notable : **la CC4R aménage actuellement 2 zones d'activités économiques intercommunales** situées à Saint-Jeoire et à Peillonnex afin d'accompagner les entreprises dans leur développement.

- **Le revenu médian annuel des habitants de LA TOUR est d'environ 28 800 euros** soit 8,52% de plus que la moyenne du département de la Haute-Savoie sur la même période, d'environ 26 540 euros.
  (INSEE-DGFiP-CNAF-CNAV-CCMSA, fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2022, sur les foyers fiscaux recensés en 2019)

- **Néanmoins, le taux de chômage demeure élevé** avec 7,2 % contre 8,6 % dans la zone d'emplois de la CC4R (selon les derniers chiffres officiels).

DIAGNOSTIC IMMOBILIER

ANALYSE DU MARCHÉ LOCAL

4ème constat : La commune de LA TOUR compte majoritairement des propriétaires de maisons individuelles en résidences principales

➢ En 2019, le marché de LA TOUR comptait **un parc d'environ 544 logements :**

- **82,7 % de résidences principales : 450.**
- 6,8 % de résidence secondaires ou logements occasionnels : 37.
- 10,5 % de logements vacants : 57.

➢ Si l'on se réfère au dernier recensement, **la commune comptait 65,6 % propriétaires (Moyenne d'emménagement: 18,9 années).**

- **30 % de locataires**, dont **4,7% locataires d'un logement aidé** (Moyenne d'emménagement : 6,4 années).
- **4,4 % de personnes logées à titre gratuit** (Moyenne d'emménagement: 21,5 années).

➢ On peut également constater que sur l'ensemble des résidences principales de la commune l**e nombre de maisons est majoritaire (63 %) avec un nombre de 5 pièces ou plus : majorité de type T5.**

Les appartements en résidence principale (37 %) comptent un nombre **de 2.8 pièces en moyenne : majorité des T3.**

➢ **La commune de LA TOUR compte majoritairement des ménages avec enfants (52,3%), sans enfants (38 %) et des familles monoparentales (9,8 %).** *(Selon les données de l'Insee, le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2019 = 2,3)*

DIAGNOSTIC IMMOBILIER

ANALYSE DU MARCHÉ LOCAL

BILAN :

- Au regard de ces différentes données, la commune de LA TOUR apparait comme une **commune rurale**, à **l'expansion démographique très modérée mais continue**, dont la **population est vieillissante**.

- Le profil rural de la commune contribue à **l'éloignement de la population** à la fois des équipements et des services, ainsi qu'à **l'allongement des trajets entre le domicile et le lieu de travail** : Annemasse, Genève, vallée de l'Arve.

  Selon les données de l'Insee , en 2019, la voiture est utilisée à 88,4% par les actifs de la commune pour se rendre sur leur lieu de travail.

- Une grande partie du bassin de vie du Genevois connait **un marché tendu.**

  Il existe une réelle difficulté de production de logements à prix abordables sur ce secteur, ce qui amène les ménages à s'éloigner progressivement des centres des villes pour s'installer dans les zones périurbaines.

  Aussi, l'aménagement du centre bourg de LA TOUR est un véritable enjeu sur le long terme.

OBJECTIFS :

- Afin de cibler une population plus jeune, et **notamment la tranche des 30/44 ans**, composée de familles ou de jeunes couples (avec ou sans enfants) souhaitant acquérir un logement à prix abordable, la programmation doit répondre aux objectifs suivants :

- **Proposer une mixité plurielle de logements** : mixité sociale (accession libre / logement aidé) et mixité générationnelle (en créant du lien et en stimulant les rapprochements générationnels par les espaces communs, les services et les équipements proposés).
- **Proposer une granulométrie adaptée** avec une capacité d'évolution des logements dans le temps (logements modulables /logements évolutifs ...)
- **Créer du lien social** en proposant des espaces de rencontre et de partage entre les habitants, avec une véritable réflexion sur l'animation des espaces communs.

DIAGNOSTIC IMMOBILIER

EXEMPLE DE LOGEMENT EVOLUTIF (GRAND T3 EVOLUTIF EN T4)



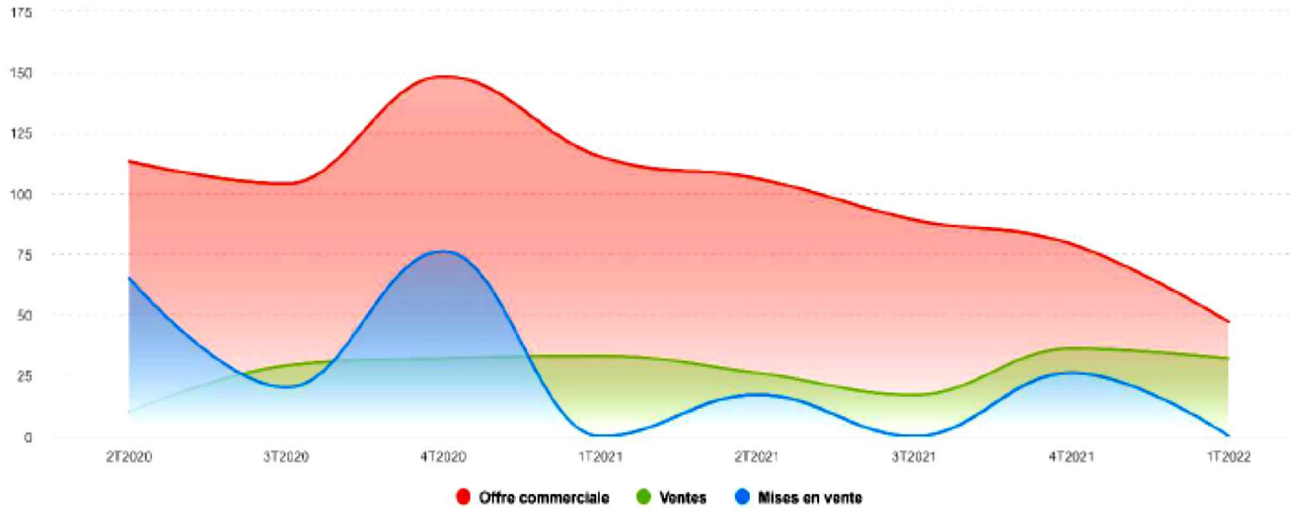


MARCHÉ IMMOBILIER NEUF

1. ETUDE DE CONCURRENCE DES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DU TERRITOIRE ETENDU, EN QUELQUES CHIFFRES

- Nous avons réalisé une étude de concurrence des programmes immobiliers neufs sur le territoire de la Communauté de Communes des 4 rivières (CC4R), selon les dernières données connues du 1er trimestre 2022.

- Au regard du nombre limité de programmes immobiliers neufs du territoire (8), nous avons élargi la zone d'étude sur une partie des communes environnantes suivantes : Thiez, Taninges, Nangy, Lucinges, Cranves Sales, Contamine sur Arve et Bonne (8+21).



► Historique des volumes

Sur 8 Trimestres	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022
Nb de Programmes	18	19	**20**	19	17	17	16	13
Mises en vente	65	20	76	0	17	0	26	0
Ventes	**10**	**29**	**32**	**33**	**26**	**17**	**36**	**32**
Offres	113	104	148	115	106	89	79	47

MARCHÉ IMMOBILIER NEUF

► Impacts des dispositifs d'investissement sur ce marché

Impact selon la destination des ventes

Historique sur 8 Trimestres	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022
Investisseur	0	10	10	15	14	3	3	4
Occupant	11	11	11	11	11	11	11	11



En bleu : part des investisseurs

Impact selon les dispositifs aidés

Historique sur 8 Trimestres	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022
Ventes aidées	0	0	0	0	2	1	2	3
Pourcentage	0 %	0 %	0 %	0 %	8 %	6 %	6 %	9 %
Ventes libres	10	29	32	33	11	11	11	11
Pourcentage	100 %	100 %	100 %	100 %	92 %	94 %	94 %	91 %



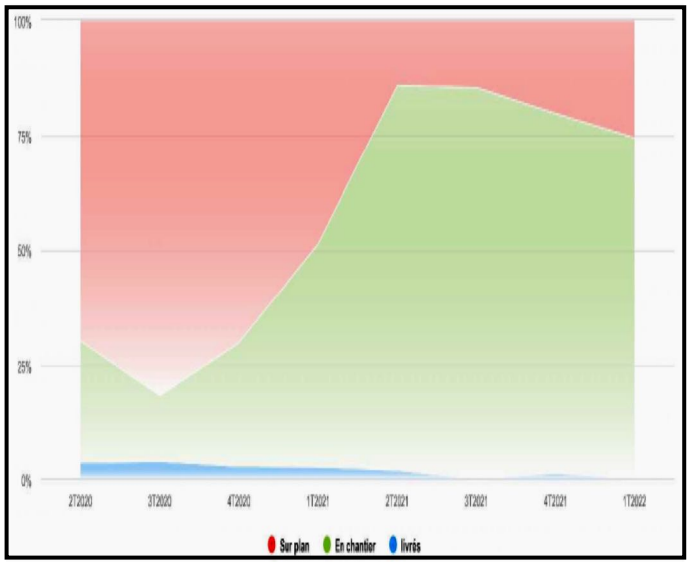
En gris : Part des ventes aidées

MARCHÉ IMMOBILIER NEUF

► L'offre disponible est majoritairement composée de logements sur plan et en chantier.

Ventilation de l'offre

Historique de l'offre sur 8 Trimestres	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022
Sur Plan	79	85	104	56	15	13	16	12
En chantier	30	15	40	56	89	76	62	35
Avec livraison < 3 mois	2	5	4	0	0	0	0	11
Livrée - Non vendue	4	4	4	3	2	0	1	0



► Y a-t-il une tension particulière sur les prix de vente ?

Historique du Rythme de vente sur 8 Trimestres	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022
Taux d'écoulement	3.2%	2.8%	4.7%	3.7%	4%	3.7%	5.6%	4.6%
Durée moyenne de communication	31 mois	35 mois	21 mois	27 mois	25 mois	27 mois	18 mois	22 mois

MARCHÉ IMMOBILIER NEUF

► Historique des prix de vente, parking inclus

Historique sur 3 ans	2019	2020	2021	1er trimestre 2022
Prix m² des ventes	4 180 €	4 210 €	4 270 €	**4 290 €**
Evolution		1% /2019	1% /2020	2% /4T 2021
Prix m² de l'offre	4 160 €	4 240 €	4 290 €	**4 300 €**
Evolution		2% /2019	1% /2020	0% /4T 2021

► Historique des prix de vente, hors parking.

Historique sur 3 ans	2019	2020	2021	1er trimestre 2022
Prix m² des ventes	3 860 €	3 900 €	3 950 €	**4 020 €**
Evolution		1% /2019	1% /2020	2% /4T 2021
Prix m² de l'offre	3 850 €	3 960 €	4 070 €	**4 070 €**
Evolution		3% /2019	3% /2020	0% /4T 2021

PROGRAMMES NEUFS
UNIQUEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA CC4r

► Synoptique des 8 programmes neufs (collectifs et individuels).

Promoteur	Nom du programme	Adresse	Forme	Date de mise en vente	Livraison	Fin	Offre / Stock initial						Moyenne des ventes / mois	Financement	% vente investisseurs	Prix	
							Total	T1	T2	T3	T4	T5				Hors parking	Avec parking
FAUCIGNY																	
4807 PROMOTION	LE PRE D'HENRI	274, rte de Chez les Fevres	INDIVIDUEL	oct-16	déc-19	juil-20	5	0	0	0	2	3	0,1	LIBRE	0%	3 310 €	
4807 PROMOTION	LE PRE D'HENRI	274, rte de Chez les Fevres	COLLECTIF	oct-16	déc-19	avr-20	11	0	2	5	4		0,3	Libre	18%	3 630 €	3 860 €
FILLINGES																	
CŒUR FILLINGES	EDELIS PROMOTION	8, ch des Pendants	COLLECTIF	avr-17	déc-20	févr-21	26	0	9	13	4		0,5	LIBRE	46%	3 620 €	3 900 €
RESIDENCE SOREN	IMAPRIM	27, rte de la vallée du Giffre	COLLECTIF	oct-20	sept-22		3/25	0	0/11	3/10	0/4		1,3	LIBRE	64%	3 740 €	4 110 €
RESIDENCE SOREN	IMAPRIM	27, rte de la vallée du Giffre	COLLECTIF	juin-20	sept-22		1/25	0	0/11	1/10	0/4		2,3	LIBRE	50%	3 630 €	4 000 €
MARCELLAZ																	
LES CARRES DE GAVILLET	CARRE DE L'HABITAT	315, rte de Bonneville	COLLECTIF	mars-18	sept-20	déc-21	6	0	0	0	4	2	0,2	LIBRE	0%	3 400 €	3 660 €
LE CONTRE-CHAMP	TIMKO IMMOBILIER	137, ch des Champs	INDIVIDUEL	juin-19	déc-20	déc-19	5	0	0	0	2	3	0,8	LIBRE	0%	3 510 €	
VIUZ EN SALLAZ																	
PARC HORIZON	MODULHABITAT	63, rte des Crets	INDIVIDUEL	juin-19	févr-21	juil-21	10	0	0	0	0	10	0,4	LIBRE	0%	2 870 €	

PROGRAMMES NEUFS
UNIQUEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA CC4R

Positionnement des prix par rapport au marché

⇨ Concernant les programmes neufs :

Au regard des dernières **données chiffrées actualisées de juillet 2022**, l'étude des 8 programmes situés dans le secteur géographique de le CC4R nous permet de réaliser les constats suivants :

POUR LES LOGEMENTS COLLECTIFS AU 1er TRIM 2022 (T2 au T5)

- **3 906 € / m², parking inclus**
- **3 604 € / m², hors parking.**

POUR LES LOGEMENTS INDIVIDUELS AU 1er TRIM 2022 (T4 au T5)

- **3 410 € / m².**

POUR LES LOGEMENTS INDIVIDUELS ENTREE DE GAMME AU 1er TRIM 2022 (T5)

- **2 870 € /m².**

⇨ Concernant les terrains viabilisables :

Selon les dernières ventes recensées par le marché immobilier des notaires (MIN/PERVAL) au mois d'octobre 2022

Moyenne Fillinges/Viuz-en-Sallaz/Marcellaz/Saint-Jeoire : 309 € / m².

DIAGNOSTIC IMMOBILIER

⇨ Approche financière :

Concernant les logements en accession libre :

Si l'on prend en compte les objectifs de la commune, **la rareté des opérations permettant la mixité de typologie de logements sur ce secteur, et la situation géographique du tènement au centre bourg, non loin de l'échangeur autoroutier**, le montage financier pour les logements collectifs en accession libre pourra être réalisé sur **la base des prix au m² du périmètre de la CC4R** (qui devront être actualisés au 2ème semestre 2022), tout en restant inférieur aux prix au m² du secteur géographique élargi.

- **Environ 3 900 € / m², parking inclus**
- **Environ 3 600 € / m², hors parking.**

Pour les logements individuels, il sera essentiel de distinguer les produits d'entrée de gamme, et de gamme supérieure.

Concernant les logements locatifs aidés :

Le prix de vente des logements locatifs aidés pour les opérations en VEFA est plafonné à **2 085 € HT / m² de surface utile, parking inclus, soit, 2 200 euros TTC / m² de surface utile, parking inclus.**

Une réflexion devra être menée dans un second temps avec la commune de LA TOUR, afin de savoir si une offre de logements à prix abordables pourrait être proposée dans le cadre de ce projet.

⇨ Approche programmatique :

Afin de répondre aux besoins de la commune de LA TOUR, le futur aménagement du centre-bourg devra permettre **une interaction entre le futur programme immobilier, l'aménagement des différentes circulations en lien avec les espaces et les bâtiments publics, et la mutualisation des places de stationnement.**

Afin de créer une dynamique de « cœur de bourg », la programmation devra :

1- **Proposer une offre élargie de logements** (mixité, typologie, et évolutivité dans le temps) permettant de répondre aux nouveaux modes de vie des familles, et d'attirer une clientèle plus jeune.

2- Privilégier une offre de logements collectifs intermédiaires à l'offre de logements collectifs verticaux, trop importante dans le scénario proposé initialement afin :

- De limiter les investisseurs institutionnels, et le phénomène de « ville dortoir ».
- Eviter un rythme de commercialisation trop lent en accession libre.

3- Créer du lien entre les habitants :

- Par les **usages et les fonctions des différents espaces** (privés /communs / publics).
- Par la **création de quelques commerces et/ou services de proximité**. (ex: micro-crèche).

SYNTHÈSE DES GRANDS ENJEUX

- Revoir les accès et les dessertes depuis la route de la Chapelle

- Optimiser le foncier pour une meilleure cohérence

- Proposer une mixité plurielle de logements : mixité sociale (accession libre / accession abordable /locatif aidé), mixité générationnelle ,une granulométrie adaptée avec une capacité d'évolution des logements dans le temps (logements modulables /logements évolutifs ...)

- Créer du lien social en proposant des espaces de rencontre et de partage entre les habitants, avec une véritable réflexion sur l'animation des espaces communs.

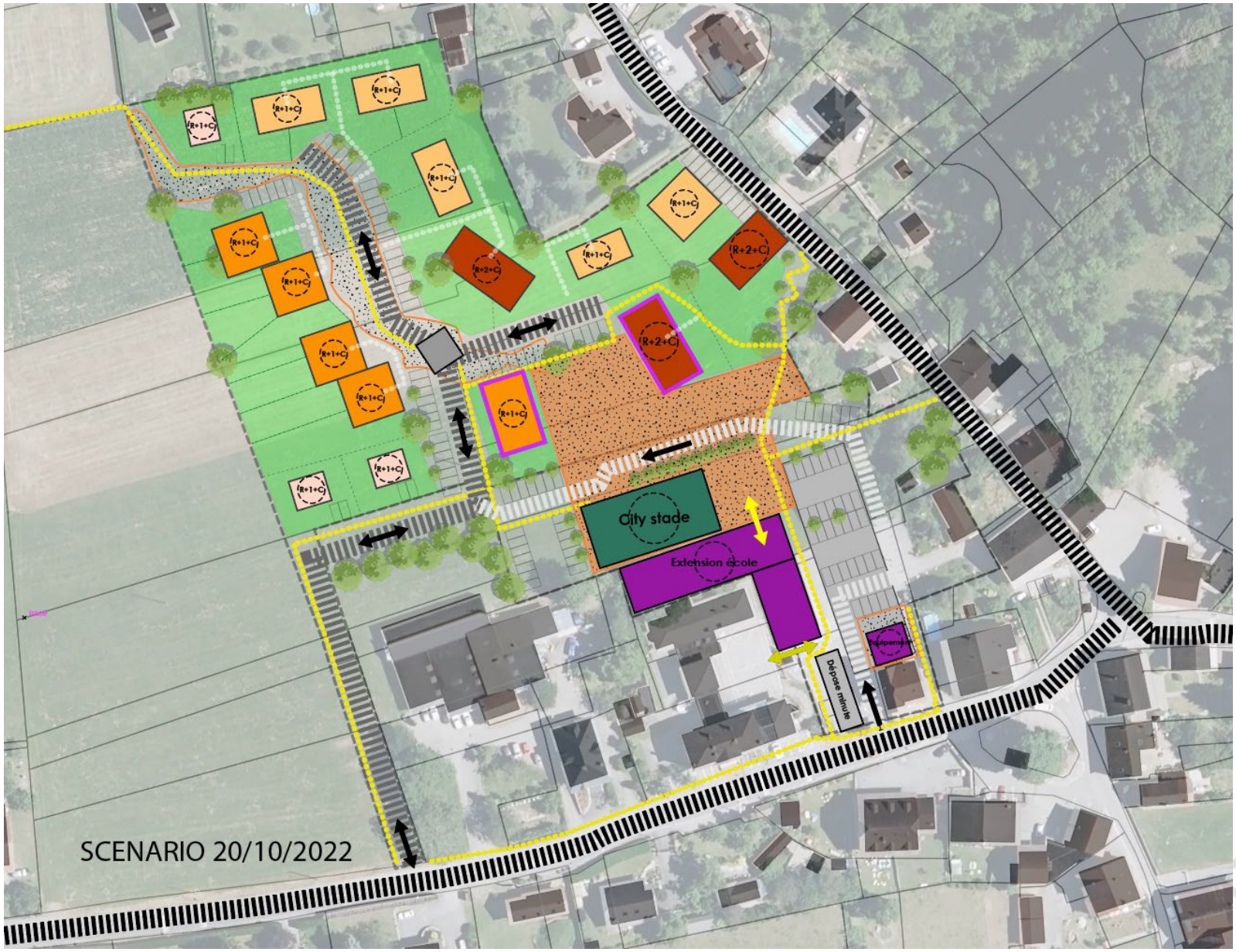
- Enjeux paysagers

- Qualité des logements (bio climatisme)

- A compléter…

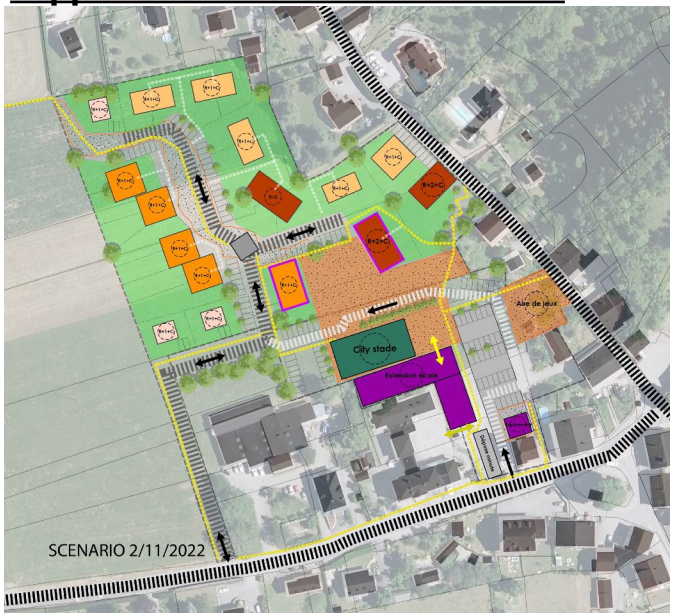
3. SCÉNARIOS

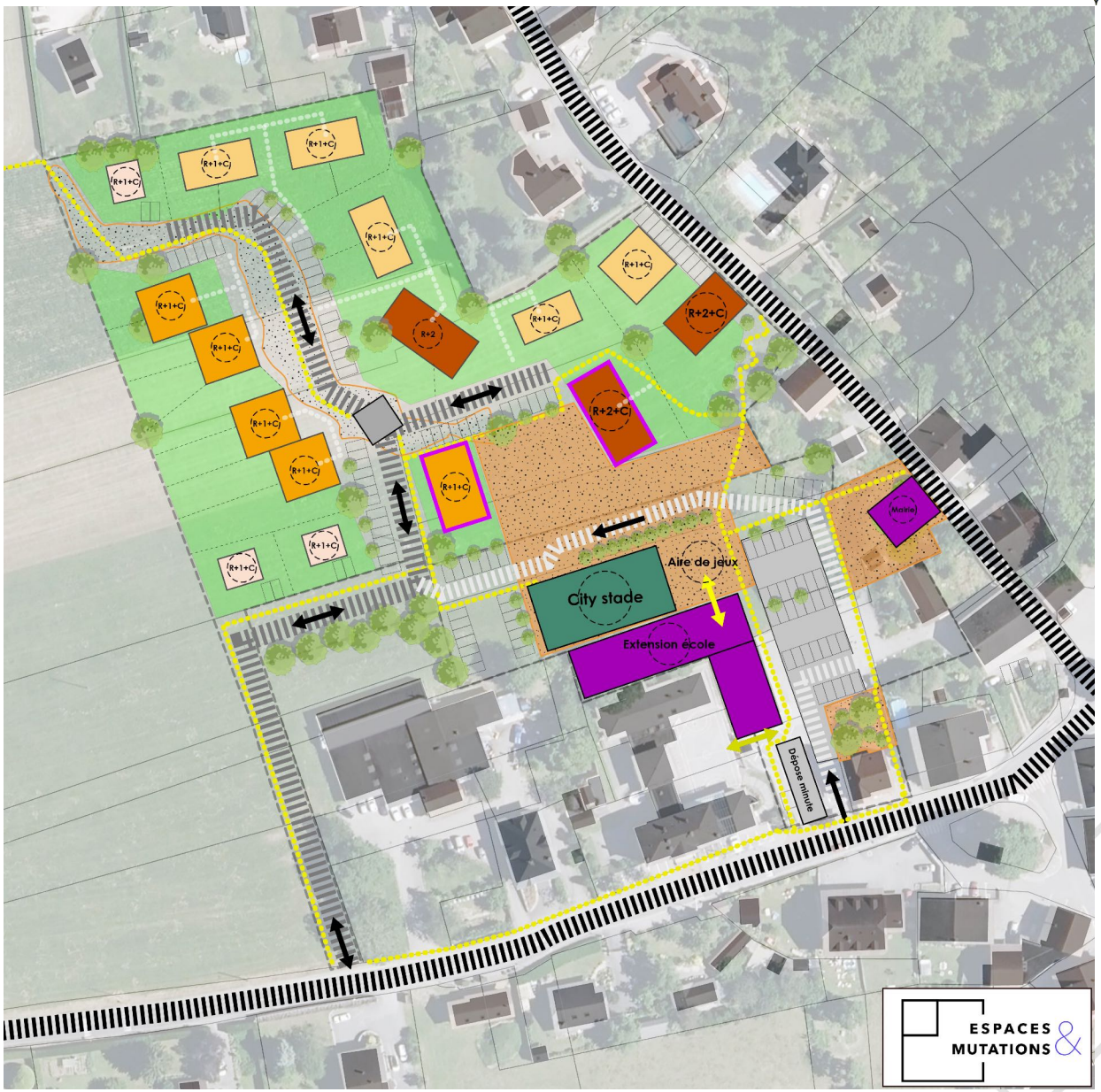
SCENARIO 1


City stade
Extension école
Dépose minute
SCENARIO 20/10/2022

SCÉNARIO MODIFIÉ DU NOVEMBRE 2022

Rappel du scénario du 02/11/2022





Plan de synthèse de juin 2023





4. PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS

ÉCOLE

Les besoins exprimés et les surfaces nécessaires :

ECOLE							
	2 salles de classes	2,00	x	60,00	=	120,00	m2
	réfectoire enseignants				=	20,00	m2
	wc adultes				=	10,00	m2
	wc enfants (30m2 / 3 classes)				=	30,00	m2
	circulations	20,00%	x	180,00	=	36,00	m2
	TOTAL				**=**	**216,00**	**M2**
ESPACES EXTERIEURS							
	cour maternelle (400m2 pour une classe + 100m2 par classe supplémentaire) soit pour 3 classes						
		1,00	x	400,00	=	400,00	m2
		2,00	x	100,00	=	200,00	m2
	cour élémentaire (200m2 pour une classe + 100m2 par classe supplémentaire) soit pour 4 classes						
		1,00	x	200,00	=	200,00	m2
		3,00	x	100,00	=	300,00	
	jardin pédagogique			60,00	=	60,00	m2
	TOTAL				**=**	**1160,00**	**M2**
	dont surfaces déjà comptabilisées dans les surfaces de cours						
	préau maternelle (100 à 120m2 jusqu'à 5 classes)			100,00	=	100,00	m2
	préau élémentaires (entre 0,80 et 1m2/élève)	0,80	x	90,00	=	72,00	m2

Note : Les surfaces données pour les cours extérieurs de l'école, sont les surfaces totales nécessaires pour le nombre de classe. On peut les retrouver sur le schéma mais cela rentre au chausse-pied et cela comprend la surface de préau en étage pour les élémentaires. Peut-être que le jardin pédagogique peut être intégré dans la surface de cour, cela ferait gagner 60m2.

PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS en juin 2023

PERISCOLAIRE ET BIBLIOTHEQUE

Les besoins exprimés et les surfaces nécessaires :

CANTINE							
	salle à manger (compris circulations)	1,50	x	80,00	=	120,00	m2
	cuisine / stockage / distribution / laverie	1,50	x	80,00	=	120,00	m2
	vestiaire / sanitaires personnel				=	20,00	m2
	sanitaires				=	30,00	m2
	TOTAL				**=**	**290,00**	**M2**
GARDERIE							
	50 à 70m2				**=**	**60,00**	**m2**
BIBLIOTHEQUE (Médiathèque / ludothèque)							
	0,07m2 / habitant minimum	0,07	x	1550,00	**=**	**108,50**	**M2**

Cantine, selon les surfaces recommandées par la bibliographie et au vu du nombre d'enfants à accueillir, on aboutit à des surfaces très importantes.

Bibliothèque, la commune souhaite 150m2 ; les 108m2 étant un minimum requis, mais quand on positionne tout cela sur plan masse, cela ne rentre plus.

PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS en juin 2023

MAIRIE

Les surfaces nécessaires :

MAIRIE							
	sas d'entrée				=	5,00	m2
	accueil				=	15,00	m2
	local fournitures / repro				=	10,00	m2
	bureau état civil				=	12,00	m2
	bureau dgs				=	12,00	m2
	bureau comptabilité				=	12,00	m2
	archives			Prévoir 30 m2	=	~~50,00~~	~~m2~~
	bureau du maire				=	16,00	m2
	bureau des adjoints				=	16,00	m2
	local repas personnel				=	15,00	m2
	local ménage				=	8,00	m2
	local stockage				=	10,00	m2
	~~salle des commissions~~				=	~~30,00~~	~~m2~~
	salle du conseil et des mariages				=	60,00	m2
	sanitaires				=	20,00	m2
	dégagements / circulations	10,00%	x	291,00	=	29,10	m2
	TOTAL				=	**~~320,10~~ M2**	

Surface à retenir pour les chiffrages **270 m²**

En estimant chaque ligne des besoins exprimés= > besoin de 320m2.
Il y a peut-être des espaces qui peuvent être mutualisés ou mutualisables dans la mesure où ils ne seraient occupés que ponctuellement = RETENIR 270 m²

PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS en juin 2023

PARKING

Les besoins exprimés et les surfaces nécessaires :

Parking – 150 places acté par le conseil en mars 2021 → 16 place actuelle 3/2023
fête de printemps et autres manifestations, commerces de proximité, lien avec les sentiers d'intérêts locaux
Parking à vélos
1 borne électrique double
Recensement des véhicules actuels : personnel 6 voitures,
Personnel enseignant / AVS/présence directrice jour de décharge / 7

150 places publiques ? Ou y compris les places de l'opération immobilière ?

Il y a 16 places disponibles actuellement une fois que les personnels de la mairie et école sont garés.

La commune souhaite disposer d'au moins 60 places publiques + borne électrique double +parking vélo
Définir les places handicapées.

ESPACES PUBLICS ET AUTRES ESPACES

Les besoins exprimés et les surfaces nécessaires :

Point d'apport volontaire et collecte sélective (4 containers ??)
Toilettes publiques

Espaces ludiques genre Agorespace, ...m²
Espaces familiaux (bancs et espaces pour les parents) .....m²
Espace paysager et projet d'environnement durable pour école, ratio ???
Cheminement piéton

Poteaux incendie

PLACETTE – espace partagé
Pressoir de l'école
Parvis mairie pour évènements associatifs

Citystade / agorespace
Vérifier que les dimensions proposées 17x34 intègre bien une piste autour du terrain pour la course (pour le sport de l'école)

Espaces familiaux :
Il s'agit de l'espace pour une tonnelle et le pressoir

Espace paysager et projet d'environnement durable pour l'école = jardin pédagogique de 20 à 30 m2) à prévoir dans l'enceinte de l'école.

EVOLUTION DE LA MAIRIE ACTUELLE

Les besoins exprimés et les surfaces nécessaires :

Réflexions en cours pour réhabilitation de la mairie actuelle (qui était une maison d'habitation à l'origine d'où l'aménagement de la cave aux combles)

- Logements pour le personnel communal
- Logements de première urgence
- Salle pour associations en rez...

Rien n'est figé pour l'heure.

Réponse Mairie : Sans doute des logements (pour le personnel communal, pour le personnel de l'hôpital, logement de 1èr urgence…) et éventuellement salle pour les associations en RDC.
Ne pas chiffrer l'évolution de ce bâtiment.

SYNTHÈSE DU PROGRAMME – SEPTEMBRE 2023

DESSERTE

- Voirie à sens unique pour la desserte de l'école
- Voirie à double sens pour la desserte de l'opération immobilière
- Dissocier en termes de foncier et de desserte le projet immobilier et les projets d'équipements
- pas de sortie de la voie de desserte sur la voie communale n°5 (route de la Chapelle)
- rez-de-chaussée avec services et commerces pour les constructions donnant sur la place.

ÉCOLE

- Extension de l'**école** : 2 classes - 216 m²
- Aménagement des **cours** (+ jardin pédagogique) : 1160 m²
- Agrandissement **cantine :** 290 m²
- Agrandissement **garderie périscolaire :** 60 m²
- Agrandissement **médiathèque** (une salle mutualisable école/biblio) : 150 m²

ESPACES PUBLICS

- Place ouverte au public
- Déplacement et agrandissement du citystade (17x34 avec piste pour cours à pieds)
- Square / parc avec aire de jeux pour enfants 2/12 ans + bancs
- Des modes doux au travers du secteur et en direction du lac du Môle
- Toilettes publiques
- Répondre aux besoins en stationnement : au moins 60 places publiques (yc places PMR) + borne électrique double + parking vélo
- 1 PAV de 4 conteneurs

MAIRIE

- Nouvelle mairie, besoin estimé à 270 m²
- Prévoir un parvis

SCÉNARIO MODIFIÉ DE NOVEMBRE 2023

Pas de voirie entre Parking et école

Prévoir un emplacement PAV sur partie publique + point OM sur Rampa

Chemin en limite validé

Implanter la mairie en lien avec l'espace public

Possible de prévoir stationnement + square + bancs + WC publics

Prévoir kiosque/auvent +tonnelle & pressoir + bancs

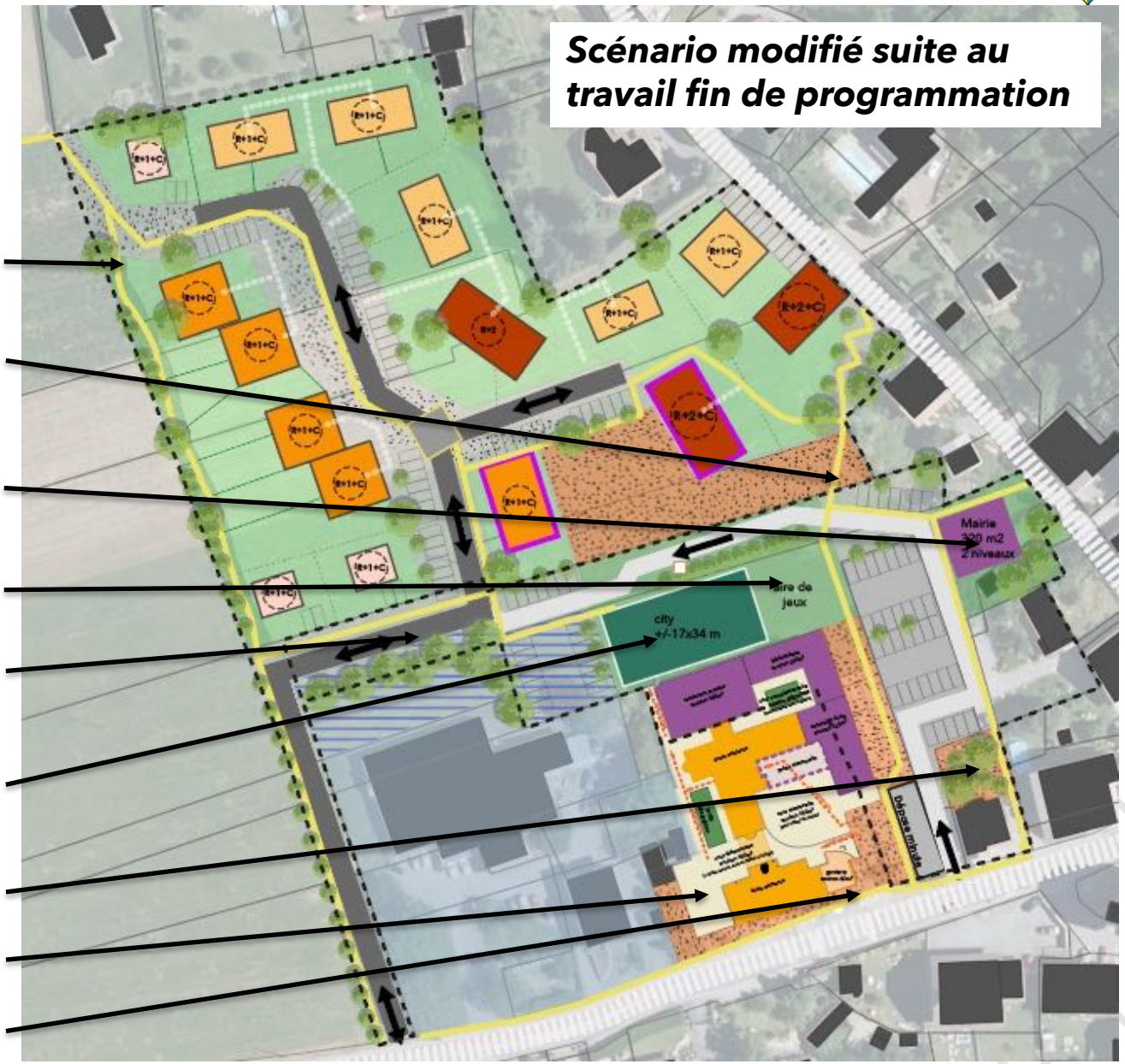
Déplacer voirie pour intégrer échange foncier usine

Vérifier que la surface est suffisante pour une piste de course autour du citystade

Stationnement à prévoir ici

Jardin pédagogique à déplacer ici

Arrêt de bus à conserver



5. ESTIMATIFS AU RATIO

ESTIMATIFS AU RATIO sur plan de juin 2023

BÂTIMENTS

GROUPEMENT SCOLAIRE	**2 425 800 €**
- Installations de Chantier	80 000 €
- Préparation du terrain	66 096 €
- Garderie	43 680 €
- Bibliothèque	470 700 €
- Ecole	602 424 €
- Cantine	853 180 €
- Espace extérieurs	309 720 €
MAIRIE	**1 002 400 €**
- Installations de Chantier	70 000 €
- Mairie sur 2 niveaux	955 700 €
Moins-value option toiture terrasse	- 23 300 €
TOTAL ESTIMATIF	**3 428 200 €**

ESTIMATIFS AU RATIO sur plan de juin 2023

ESPACES PUBLICS

NON COMPRIS DANS LE PRESENT CHIFFRAGE:
Prescriptions particulières du géotechnicien pour, drainage et possibilités d'infiltration (Etude de sol à commander).
Câblage réseau téléphonique.
Alimentation BT pour programme immobilier
Travaux VRD bâtiment Mairie et extension groupe scolaire

Numéro d'affaire : **2022 030**
Intitulé: **Etude de programamtion chef-lieu**
Commune : **LA TOUR (74)**
Maître d'ouvrage : **Commune de LA TOUR**

Etabli le: **9 août 2023**
Par: **Stéphane BOURBON**

ESTIMATION SOMMAIRE

documents ayant servi au chiffrage : Plan de composition/scénario de l'achitecte en date du --/06/2023
Etude géotechnique ~~G1/G2AVP~~ en date du --/--/----

POSTE	CONTENU DU POSTE	PRIX HT	CO2 (kg)
Travaux Préparatoires	Préparation du terrain, démolitions (enrobes, bordures, ...), implantations et DOE.	30 000,00 €	5 740
Terrassements / Empierrement des voiries	Terrassements, stockage sur site des volumes réutilisés (terre végétale) et évacuation en décharge des excédents. Empierrements des voiries, stationnements et cheminements.	183 000,00 €	47 560
Revêtements de surfaces	Places de stationnement en dalles engazonnées, cheminements piétons en enrobé perméable et en béton désactivé, bordures béton, marquages et signalisation.	401 000,00 €	139 430
Points d'Apport Volontaire	Terrassement et mise en place de conteneurs semi-enterrés	53 000,00 €	6 060
Eaux Pluviales	Réseau de collecte, noues et bassin d'infiltration (hypothèse terrain perméable).	83 000,00 €	12 220
Eaux Usées	Réseau de collecte et raccordement gravitaire sur collecteur public existant.	9 000,00 €	830
Eau Potable	Réseau d'alimentation depuis le réseau public existant; création d'un poteau incendie.	43 000,00 €	23 110
GC Télécommunications et Fibre	Fourreaux d'alimentation téléphonie depuis le réseau public existant, chambres de tirage.	18 000,00 €	12 510
ELECTRICITE HTA et Transfo	Fourniture et pose d'un poste de transformation au centre du projet, raccordement sur réseau HTA (hypothèse à confirmer par ENEDIS), enfouissmement ligne aérienne et reprise alimentation HTA usine MOTTIER	78 000,00 €	28 820
ELECTRICITE Basse Tension	Réseau basse tension depuis le poste de transformation public existant à proximité jusqu'aux coffrets électriques extérieurs au pied de chaque entrée.	Sans objet	
GAZ	Tranchée pour canalisation gaz depuis le réseau public existant (non compris canalisation).	Sans objet	
Réseau de chaleur	Fouille pour canalisations réseau de chaleur.	Sans objet	
Eclairage Public	Candélabres pour éclairage des cheminnements et des parkings extérieurs.	126 000,00 €	22 540
Equipement IRVE	Tranchées, fourreaux, regards pour bornes de recharge IRVE (4 places)	19 000,00 €	660
Espaces Verts	Remiise en place terre végétale, engazonnement et plantations.	60 000,00 €	
City stade	Fourniture et mise en place d'un city-stade (17 m x 34 m)	94 000,00 €	510
	TOTAL HT	**1 197 000,00 €**	**299 990**

ESTIMATIFS AU RATIO sur plan de juin 2023

BILAN

ESPACES PUBLICS	**1 197 000,00**	**€**
Travaux VRD	1 043 000,00	€
Espaces verts	60 000,00	€
City Stade	94 000,00	€
GROUPEMENT SCOLAIRE	**2 425 800,00**	**€**
Installation chantier	80 000,00	€
Préparation du terrain	66 096,00	€
Garderie	43 680,00	€
Bibliothèque/médiathèque	470 700,00	€
École	602 424,00	€
Cantine	853 180,00	€
Espaces extérieurs (cour et préau maternelle, cour et préau primaire, jardin pédagogique	309 720,00	€
MAIRIE	**1 002 400,00**	**€**
Installation chantier	70 000,00	€
Mairie sur 2 niveaux	955 700,00	€
Moins value option toit terrasse	(23 300,00)	€
TOTAL	**4 625 200,00**	**€**

NON COMPRIS DANS LE PRESENT CHIFFRAGE :

- *Prescriptions particulières du géotechnicien pour, drainage et possibilités d'infiltration (Etude de sol à commander).*
- *Câblage réseau téléphonique.*
- *Alimentation BT pour programme immobilier*
- *Travaux VRD bâtiment Mairie et extension groupe scolaire*
- *Aire de jeux*

6. SCÉNARIO FINAL

PLAN DE SYNTHÈSE modifié en avril 2026

