Opal

LISTE DES PIECES ANNEXEES

à la délibération du 30 novembre 2016 : acquisition de terrains, notamment par la voie de l'expropriation ; terrains nécessaires à la réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune de Bruyères et Montbérault et demande au Préfet que le projet soit soumis à enquête publique.

Cinq des pièces mentionnées dans cette délibération sont extraites de l'étude de faisabilité ci-jointe, à savoir :

- La notice explicative
  Les éléments constituant la « notice explicative » sont repris dans la première partie du document, pages 5 à 18.

- Le plan de situation
  Les plans produits en pages 6, 11 correspondent aux plans de situation.

- Le plan général des travaux
  Le plan produit en annexe de l'étude de faisabilité, intitulé « dossier du Maître d'œuvre » correspond au plan général des travaux.

- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants
  Ces caractéristiques sont reprises dans les pages 10 à 18 et en annexe « dossier du Maître d'œuvre » de l'étude de faisabilité.

- L'appréciation sommaire des dépenses et des acquisitions à réaliser
  Les pages 19 à 24 de l'étude de faisabilité rassemblent les données financières nécessaires à la procédure.

SONT EGALEMENT ANNEXES EN PIECES COMPLEMENTAIRES :

- Une étude d'impact,

- Un plan de situation au 1 / 15 000ème,

- La délibération de la commune de Bruyères et Montbérault en date du 17 octobre 2016,

- Les trois évaluations de France Domaine du 19 août 2016,

- La délibération du Conseil d'Administration en date du 02 juin 2015.

ETUDE D'IMPACT

Commune de BRUYERES ET MONTBERAULT

La commune de Bruyères et Montbérault souhaite redynamiser la construction de logements sur son territoire.

Ainsi, elle a sollicité l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne (O.P.H. de l'Aisne) afin de mener une étude de faisabilité pour déterminer les possibilités de construction de logements locatifs destinés aux familles et aux seniors valides et autonomes, et d'aménagement de parcelles en accession sur plusieurs terrains au nord-est de la commune, appartenant essentiellement à trois propriétaires privés (une petite partie étant déjà propriété communale).

Pour cela, le bureau de l'O.P.H. de l'Aisne s'est réuni le 15 juillet 2015 afin d'émettre un avis favorable pour autoriser Monsieur le Directeur Général à engager les démarches nécessaires à la réalisation de cette étude de faisabilité.

Suite à une consultation de maîtrise d'œuvre, l'O.P.H. de l'Aisne a demandé au cabinet d'architecture et aux bureaux d'études retenus (Paul FICHEUX – AREA – CLAIR ENVIRONNEMENT – CLIMAIA) de déterminer l'ampleur et le coût des travaux à réaliser sur cet ensemble de parcelles.

Cette étude a pour but de présenter une réponse graphique permettant d'identifier les principes d'aménagement du cœur de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (seule zone 1AU de la commune), les possibilités de liaisons avec les espaces mitoyens, ainsi qu'une approche financière mettant en exergue les conditions d'équilibre.

Au cas où les propriétaires ne souhaiteraient pas vendre, ce plan d'aménagement servira de base à la préparation d'une Déclaration d'Utilité Publique, procédure administrative permettant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'étude d'impact ci-après va s'articuler autour de trois volets :

- Les incidences visuelles de ce projet sur le paysage urbain,
- Les flux de circulation générés par la construction d'une trentaine de logements,
- Les effets démographiques attendus notamment au niveau de l'accueil des seniors.

I/ LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

A) Paysage urbain

Conformément aux orientations de la commune définit dans le Plan Local d'Urbanisme, le site retenu pour développer ce programme se situe sur le seul secteur 1AU de Bruyères et Montbérault. Cette assiette foncière s'insère dans un espace proche du cœur du village (400 m) et à 700 m des premières habitations et activités commerciales du nord de la commune. Cette intégration au cœur du tissu urbain limite de fait le mitage et l'étirement urbain.

A l'échelle du quartier, le lotissement prendra attache sur une propriété communale entourée de quelques arbres et partiellement occupée par une mare. Cette entrée de site sera aménagée en

conservant et valorisant l'esprit « naturel » du lieu avec l'intégration d'une sente piétonne et d'une voie à sens unique, irriguant le futur îlot. Sur ce projet, une attention toute particulaire sera apportée à la création d'espaces verts, notamment ouverts sur les espaces boisés limitrophes.

Bâti en retrait du front de rue, le lotissement ne « fermera » pas visuellement le paysage actuel. La rue du Bois brûlé conservera son aspect aéré et verdoyant. De part leur hauteur, les futures constructions se fondront avec celles déjà existantes.

B) Faune et flore

Après contact avec l'équipe municipal, il apparaît qu'aucune espèce protégée n'a été signalée ou répertoriée sur le périmètre concerné.

Le ruisseau « le Polton », déjà antrophysé (berges cimentées) sera enjambé par les deux accès au site. La mare sera conservée en l'état dans sa partie sud. Les grands espaces boisés à l'Est du chemin rural du Sauvoir et au Nord du périmètre, non concernés par le projet, demeureront également en l'état.

II/ LA GESTION DES FLUX DE CIRCULATION

Bien que créant un projet à taille humaine, la gestion des flux de circulation a été prise en compte dès sa conception.

Au niveau de l'accès au futur lotissement, l'entrée et la sortie se feront par des voies à sens unique donnant directement sur la rue du Bois brûlé. Cet axe rectiligne permettra d'y accéder et d'en ressortir en toute sécurité. Aux abords de ces connections, la maîtrise foncière de la commune et de l'O.P.H. de l'Aisne permettrait au besoin d'aménager les accès.

En cœur de lotissement, le dédoublement des voies de circulation est largement développé pour réduire à minima les flux automobiles devant les habitations, et au-delà améliorer le confort des résidents.

Les flux piétonniers ont également été pris en compte. Une sente, à l'écart du flux de circulation automobile, irrigue le cœur du lotissement.

Plusieurs passages ou « réserves foncières » sont prévus en périphérie, pour permettre à terme l'ouverture de ce lotissement vers les futurs secteurs à urbaniser, classés 1AU (partie restant à urbaniser) et 2AU au Plan Local d'Urbanisme. Dès la genèse du projet, des dispositions sont prises pour ne pas enclaver ce futur îlot.

III / LES EFFETS SUR LA POPULATION COMMUNALE

En nette progression entre les années 1970 et la fin des années 2000, le nombre d'habitants s'est stabilisé depuis une décennie, voire commence à enregistrer une légère érosion.

Dans le même temps, les tranches d'âge de plus de 50 ans ont fortement progressées en 30 ans et concernent aujourd'hui un habitant sur deux.

De fait, des besoins spécifiques vont se développer notamment en termes de logements.

Pour assurer le maintien du nombre d'habitants, le P.A.D.D. estime à 150, le nombre de logements à construire d'ici 2020 / 2025 pour assurer la stabilisation, voire permettre une légère progression de la population communale.

Ce projet répond de fait au double enjeu que sont le maintien du nombre d'habitants et l'adaptation des logements au vieillissement de la population.

Ce programme représente un cinquième des besoins.

En parallèle, ce projet permettra de répondre à d'autres enjeux sociaux et urbains, à savoir :

- Développer une offre adaptée aux seniors autonomes, en forte progression sur la commune,
- Contribuer au renouvellement de la vie locale (écoles, associations…) par le maintien ou la venue de nouveaux habitants,
- Prolonger la mixité sociale existant déjà à proximité du site, et au-delà renforcer l'accession et le locatif aidé à l'échelle de la commune. Rappelons que l'O.P.H. de l'Aisne est déjà présent en lisière de projet avec 14 logements bâtis rue François Mitterrand.

En conclusion, ce projet contribue à maîtriser le développement de l'urbanisation dans une perspective de mixité intergénérationnelle et d'habitat, avec en corollaire la préservation des spécificités de l'espace urbain environnant (quartier aéré, verdoyant), la prise en compte des besoins futurs des seniors, une volonté de cohérence entre ces nouvelles constructions et celles existantes, l'ouverture de cet îlot vers les futures zones à construire dans la commune.

COMMUNE
DE BRUYERES ET MONTBERAULT

&

ETUDE DE FAISABILITE

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 15 LOGEMENTS LOCATIFS ET DE 15 PARCELLES EN ACCESSION

Chemin rural du « Loé des Vaches »

&

26 MAI 2017

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

1ère PARTIE : Les caractéristiques de l'opération 5

1. Le contexte 5
2. Le site et le terrain 7
3. Les contraintes d'urbanisme 9
   - 3.1. Servitudes d'utilité publique 9
   - 3.2. Servitudes administratives 10
4. Le projet et le contenu des travaux 14
   - 4.1. Typologie des logements locatifs pour seniors 14
   - 4.2. Typologie des autres logements locatifs 15
   - 4.3. Spécificités et aménagements extérieurs 15
   - 4.4. Des équipements particuliers 17
   - 4.5. Performance énergétique 18

2ème PARTIE : Les conditions de faisabilité financière .. 19

1. Les 15 logements locatifs 19
   - 1.1. L'estimation du prix de revient de l'opération 19
   - 1.2. Les conditions d'équilibre financier 20
   - 1.3. Les loyers des logements 21
2. Les 15 parcelles en accession 22
   - 2.1. L'estimation du prix de revient de l'opération 22
   - 2.2. Le plan de financement 23

SYNTHESE **25**

ANNEXES **27**

DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DU MAITRE D'OEUVRE

PREAMBULE

La commune de Bruyères-et-Montbérault souhaite redynamiser la construction de logements dans sa commune.

Ainsi, elle a sollicité l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne (O.P.H. de l'Aisne) afin de mener une étude de faisabilité pour déterminer les possibilités de construction de logements locatifs destinés aux familles et aux seniors valides et autonomes et d'aménagement de parcelles en accession sur plusieurs terrains au nord-est de la commune, appartenant principalement à trois propriétaires privés.

Pour cela, le Bureau de l'O.P.H. de l'Aisne s'est réuni le 15 juillet 2015 afin d'émettre un avis favorable pour autoriser Monsieur le Directeur Général à engager les démarches nécessaires à la réalisation de cette étude de faisabilité.

Suite à une consultation de maîtrise d'œuvre, l'O.P.H. de l'Aisne a demandé au cabinet d'architecture et aux bureaux d'études retenus (Paul FICHEUX – AREA – CLAIR ENVIRONNEMENT - CLIMAIA) de déterminer l'ampleur et le coût des travaux à réaliser sur cet ensemble de parcelles.

Cette étude a pour but de présenter une réponse graphique permettant d'identifier les principes d'aménagement de la zone 1 AU du Plan Local d'Urbanisme, les possibilités de liaisons avec les espaces mitoyens, ainsi qu'une approche financière mettant en exergue les conditions d'équilibre.

Au cas où les propriétaires ne souhaiteraient pas vendre, ce plan d'aménagement servira de base à la préparation d'une Déclaration d'Utilité Publique, procédure administrative permettant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1ère PARTIE : Les caractéristiques de l'opération

1. LE CONTEXTE

Bruyères-et-Montbérault est un bourg situé au centre du département de l'Aisne, au Sud-Est du chef lieu d'arrondissement, dont elle est limitrophe. Les habitants bénéficient de l'attractivité de ce pôle, aussi bien en termes d'équipements que d'emplois. La commune se trouve également à 35 kilomètres de Soissons, 53 kilomètres de Saint Quentin et une soixantaine de kilomètres de Reims, trois pôles d'influence.

Située au pied du plateau donnant sur le parc de l'Ailette, le territoire communal est à une altitude variant de 69 à 200 mètres NGF avec une topographie localement très fortement marquée. La zone urbanisée s'étale le long de la route principale à une altitude moyenne de 80 mètres.

D'un point de vue administratif, Bruyères-et-Montbérault appartient au canton et à l'arrondissement de Laon.

BRUYERES tire son nom des bruyères abondant sur les collines avoisinantes. Bien que situé sur le passage de la voie gauloise de Reims à Laon, son origine ne remonte pas au-delà du 11e siècle où seigneurs laïcs et ecclésiastiques détenaient de nombreux fiefs distincts.

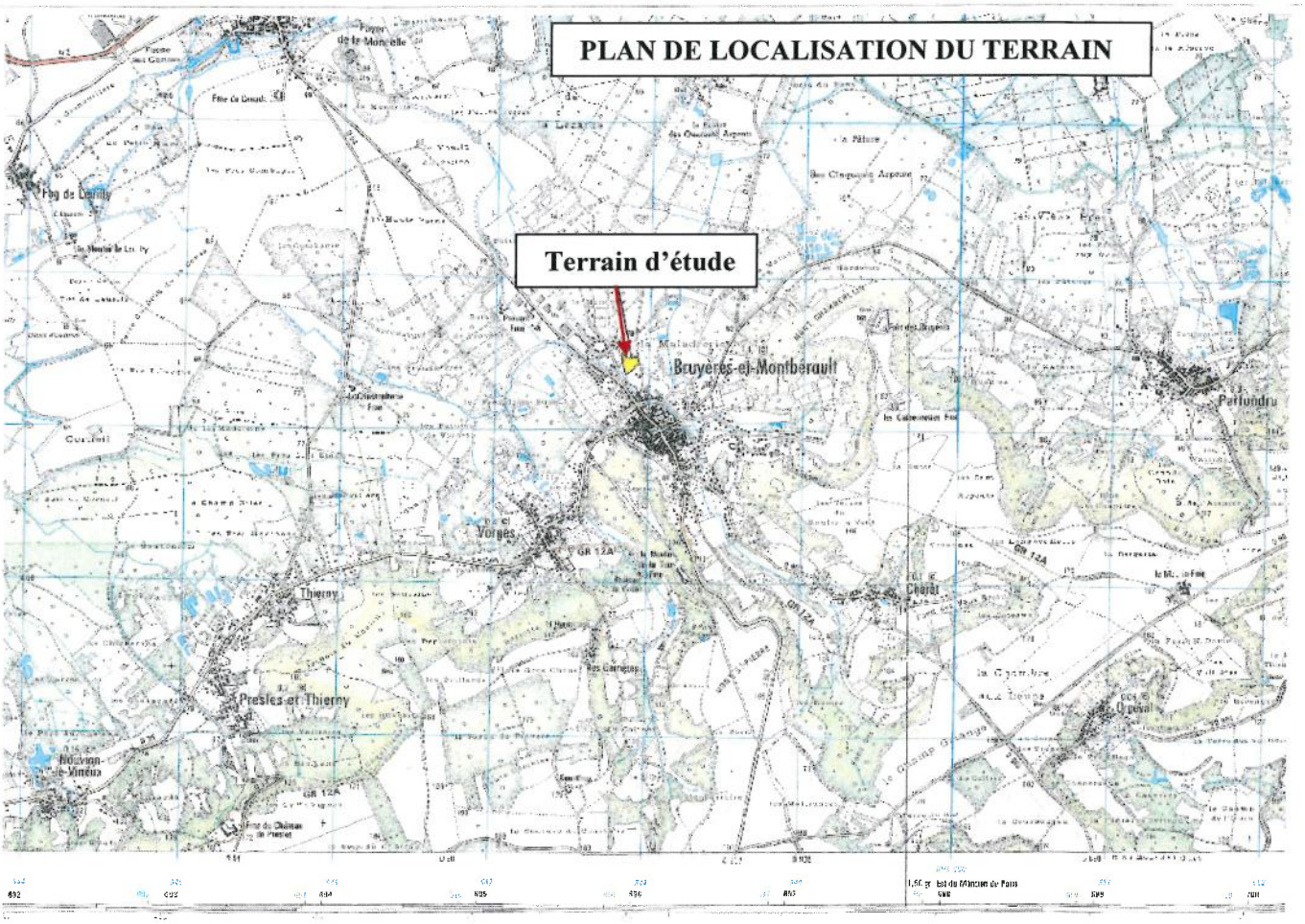
Depuis la fin des années soixante dix, le nombre d'habitants n'a cessé d'augmenter sur la commune passant de 1 073 habitants en 1968 à 1 581 habitants en 2009, soit une évolution de + 47%. Au 1er janvier 2011, 1572 bruyèrois habitaient la commune. La forte progression constatée entre 1975 et 1990 est liée à l'arrivée de nouveaux habitants. La commune a ainsi accueilli 254 nouveaux habitants, soit 16% de la population totale, témoignant de la forte attractivité du territoire.

L'augmentation de la population a surtout bénéficié aux tranches les plus âgées (45-94 ans) dont le nombre et la représentativité n'ont cessé d'augmenter depuis 1990, leur part passant de 35,6% à 47,2% entre 1990 et 2009, ce qui laisse présager de besoins spécifiques importants.

La commune est dotée de 40 établissements avec des activités variées regroupées sur deux centralités : autour de la mairie et au Nord du bourg.

Il s'agit d'artisans (menuisiers, maçon, électricien), de commerçants (alimentation, fleuriste, coiffeur, boulangers), de garagistes, restauration, pharmacie,…

Plusieurs professionnels de la santé exercent sur la commune : trois cabinets médicaux, un cabinet dentaire, un kinésithérapeute, deux cabinets d'infirmiers.



La commune met à disposition différents équipements pour les habitants : une salle des fêtes d'une capacité de 200 personnes, le Fort de la Redoute (Fort de Bruyères géré par l'ARSAF), la salle des associations, un stade de football tout proche du terrain d'études, deux terrains de tennis, un terrain de basket et une bibliothèque.

Une école communale permet l'accueil de sept classes de la maternelle au CM2, soit environ 200 enfants (dont ¼ venant des villages voisins). Elle est installée sur deux sites contigus Place Marcy et rue du Tour de Ville. Une cantine et une garderie sont organisées pour les enfants scolarisés à Bruyères. Pour les collèges et lycées, les enfants doivent se rendre à Laon avec des services de transports scolaires organisés par le département.

La commune appartenait à la Communauté de Communes du Laonnois créée en décembre 1992, devenue Communauté d'Agglomération du Pays de Laon au 1er janvier 2014. Cette intercommunalité exerce les compétences obligatoires de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat et de politique de la ville. Elle a également des compétences optionnelles (protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ; construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ; action sociale d'intérêt communautaire) et des compétences facultatives (plan local pour l'insertion et l'emploi ; tourisme ; service public d'assainissement non collectif ; aire d'accueil des gens du voyage ; apprentissage de la natation).

Le parc de logements s'est développé pour répondre à la demande de résidences principales, alors que le nombre de résidences secondaires a diminué (91% de maisons individuelles pour 9% d'appartements). Avec une part de 91% des logements, les résidences principales représentent l'essentiel du parc de Bruyères et Montbérault. 69,6% des occupants sont propriétaires de leur logement.

Les logements sont relativement anciens avec 39% du parc construit avant 1949. Depuis, le rythme de construction a été important entre 1975 et 1989 où ont été réalisées 31% des résidences principales.

La commune compte plusieurs dizaines de logements locatifs sociaux en maisons individuelles. Cependant, un certain nombre de demandes locatives ne sont pas satisfaites.

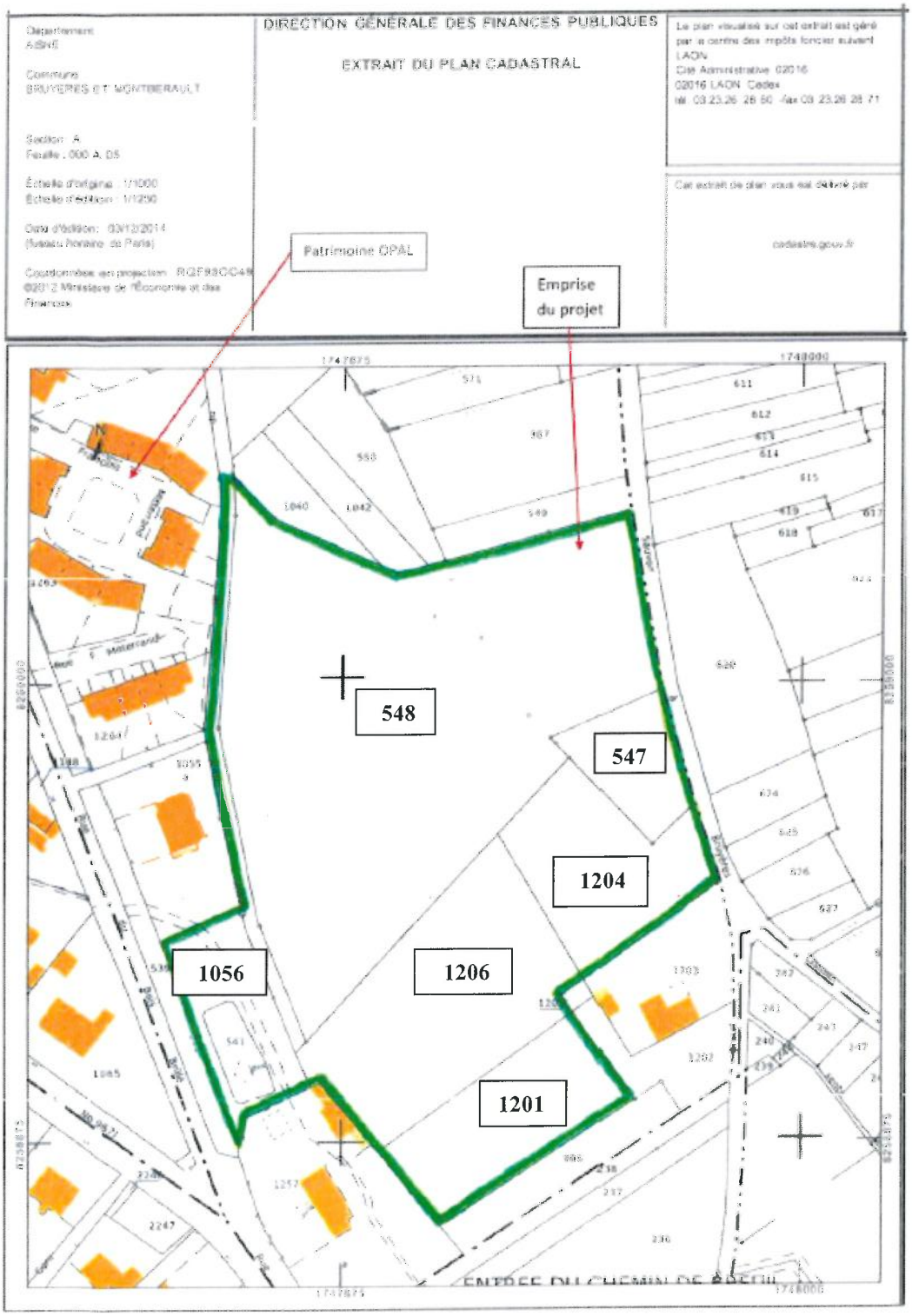
Plusieurs enjeux sont au cœur de la commune. La municipalité doit aujourd'hui apporter un produit adapté aux besoins grandissants de la population en place qui s'est installée il y a quelques décennies (de nombreuses maisons sont en effet devenues largement inadaptées pour ces personnes) et proposer de nouveaux logements pour à la fois retenir la population du territoire, faire venir de nouvelles familles et ainsi pérenniser les écoles.

2. LE SITE ET LE TERRAIN

Le terrain d'assiette, objet de la présente étude, se situe à 500 mètres environ du centre bourg et de ses principaux services et commerces au Nord de la commune au lieu-dit « A droite du Loé des Vaches ». Il s'insère en arrière plan des voies d'accès (rue du Bois Brûlé).

Il est constitué de plusieurs parcelles plus ou moins grandes sur 19 418 m² (surface estimative). La commune de Bruyères-et-Montbérault possède la maîtrise foncière d'une seule parcelle, alors que le reste est à plusieurs propriétaires privés, à savoir (cf. extrait du plan cadastral) :

- section A n° 1056 et 541 d'une contenance totale de 1 270 m², parcelles récemment acquises par la commune. Elle longe la rue du Bois Brûlé, possède un plan d'eau (A n°541 de 285 m²) et est parcourue par le tracé de la rivière « Le Polton »,
- section A n°548, parcelle la plus vaste avec une contenance de 10 443 m² appartenant à Madame Edith BAILLET(nu-propriétaire) et Madame Madeleine DEVILLE (usufruitière) aujourd'hui laissé en pâture. Elle est séparée des terrains déjà bâtis par le chemin rural du Loé des Vaches (qui est à cet endroit un fossé) et par le chemin rural du Sauvoir à Bruyères à l'opposé, délimité par ailleurs dans sa partie Nord par des espaces boisés classés,
- section AA n°547, terrain de petite taille de 850 m² d'un autre propriétaire (SCI LE CLOS JOUAULT), son emprise desservant le chemin rural du Sauvoir à Bruyères, lui-même prolongé par le chemin de Breuil,
- appartenant à Madame Ginette MOUTAILLER, les sections AA n°1201 pour une contenance d'environ 1 780 m² (pas de chemin d'accès direct, mais mitoyen à une propriété bâtie), AA n°1204 pour une superficie approximative de 1 835 m² (chemin rural du Sauvoir à Bruyères) et AA n°1206 pour une superficie de près de 3 240 m² (chemin du Loé des Vaches) sont également des espaces enherbés.



La parcelle communale A n°1056, de forme rectangulaire, est un terrain très compliqué à aménager du fait de sa constitution (étang). Cependant, dans notre programme et suivant les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (se reporter au paragraphe concerné), il s'agit d'un des deux terrains d'accroche et de liaison piétonne pour accéder aux autres entités.

La deuxième zone d'accroche correspond aux parcelles A n°1263 et 1264 aménagées par l'O.P.H. de l'Aisne il y a plus de dix ans avec la création de la rue François Mitterrand et la

construction de 14 logements locatifs sociaux (ces parcelles et la rue François Mitterrand ne font pas partie de l'emprise du projet, mais des travaux seront nécessaires sur l'emprise de la rue).

L'ensemble des terrains d'assiette présente un dénivelé relativement faible, mais régulier. Cette pente, qui sera à prendre en compte pour le libre écoulement des eaux pluviales (chemin rural du Loé des Vaches, rivière Le Polton), est orientée globalement du Sud vers le Nord.

Chemin rural du Loé des Vaches

3. LES CONTRAINTES D'URBANISME

3.1. Servitudes d'utilité publique

- ✓ La commune fait partie du Plan de Prévention des Risques d'inondations et de coulées de boue du sud-est laonnois approuvé le 27 mars 2009 et révisé le 24 août 2012,

regroupant les communes de Veslud, Parfondru, Bruyères et Chéret. Notre terrain se situe en zone blanche et n'est donc pas a priori exposé à ces risques, sauf à proximité proche de la rivière « Le Polton »

- ✓ Il existe une servitude de libre passage sur la rivière « Le Polton » sur une largeur de 4 mètres sur les deux rives (arrêté du 25 juillet 1972). Cette rivière passe sur la parcelle communale A n°1056.
- ✓ L'église Notre Dame, monument classé par arrêté du 1er février 1922, remarquable pour son abside et absidioles en cul-de-four, son transept, sa nef plafonné, ses voutes, son clocher... Notre terrain est dans sa quasi intégralité situé dans le périmètre des 500 mètres de protection des monuments historiques.
- ✓ L'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur le classement acoustique des infrastructures relatives à la loi sur le bruit ne mentionne aucune voie classée sur la commune de Bruyères-et-Montbérault.
- ✓ La commune compte plusieurs sites archéologiques sur son territoire, notamment la Voie ancienne correspondant à la route départementale 967. Notre terrain n'est pas affecté par des éléments du patrimoine archéologique et ne se situe pas en zone de sensibilité. Cependant, la surface du terrain d'assiette de notre opération entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret 2004-490 et le projet doit donc être transmis au préfet de Région, service régional de l'archéologie.
- ✓ Zone de sismicité très faible (niveau 1).

3.2. Servitudes administratives

La commune de Bruyères-et-Montbérault a exprimé sa volonté de réviser son Plan d'Occupation des Sols par délibération du 5 novembre 2013 et d'élaborer un **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**.

La municipalité souhaite préserver l'environnement et le cadre bâti du village, et proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en termes de développement durable.

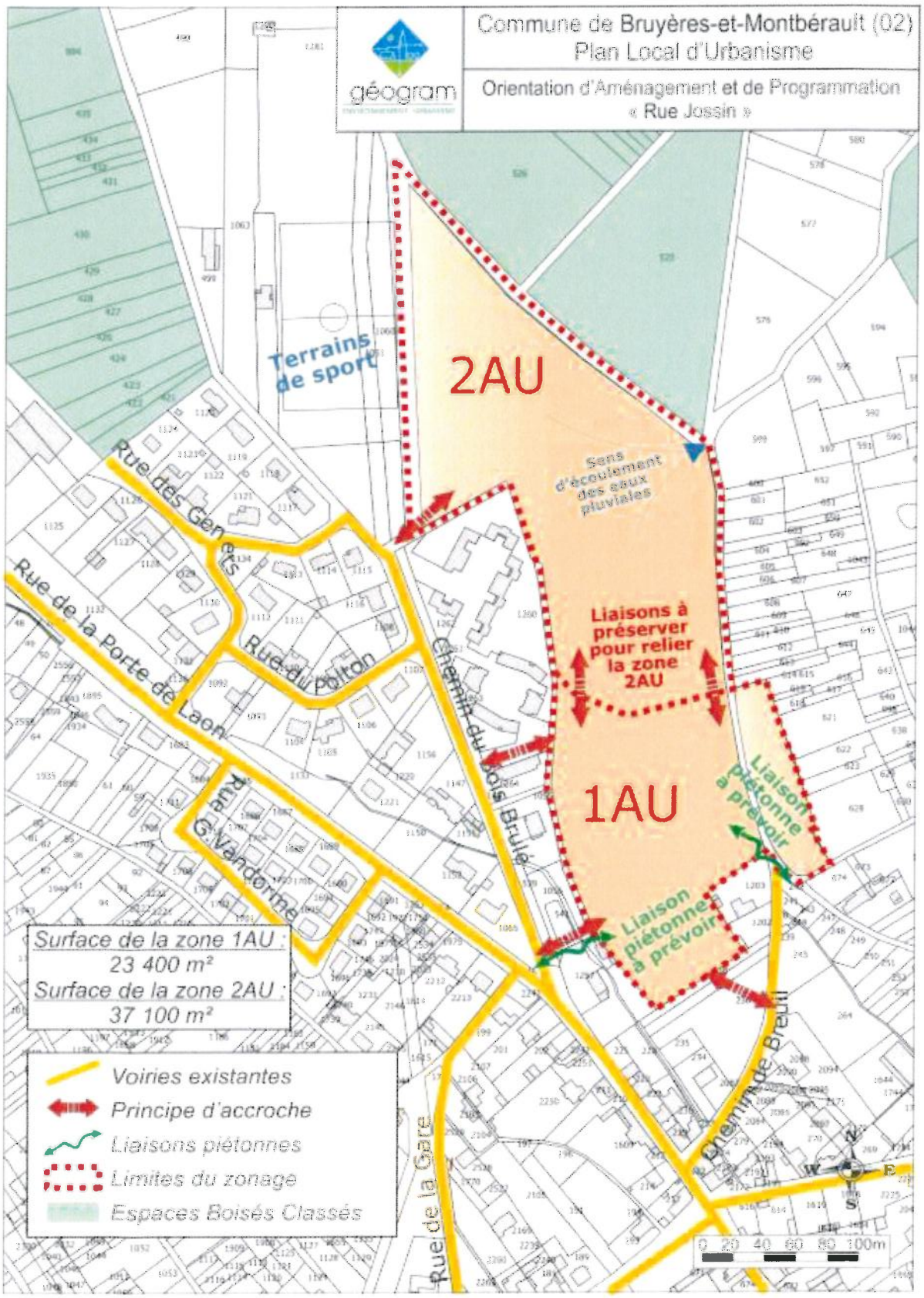
Notre terrain d'étude se situe intégralement en **zone 1AU** dénommée « zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non desservis par les réseaux et destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comme prévu par le PADD et le règlement.

Le projet de PADD a été arrêté le 31 mars 2015.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU proposent un schéma de principe d'aménagement et de desserte des zones 1AU et 2AU « Rue Jossin ». Bordées d'habitations, de massifs boisés et d'équipements, les futures constructions s'insèreront naturellement dans l'environnement.

Sur notre zone 1AU, quatre accès sont prévus (deux par le Chemin du Bois Brulé et deux via le Chemin de Breuil sur la base du chemin existant), permettant une desserte cohérente sans impasse. En complément de ces voies, des sentes piétonnes devront être prévues pour pouvoir

se rendre aux terrains de sport en toute sécurité. Des possibilités de liaisons sont à préserver pour permettre une desserte future cohérente de la zone 2AU.



Le projet a donc pour objectif de créer un lotissement d'habitat mixte intergénérationnel à vocation sociale.

Pour l'implantation et la conception du projet d'aménagement et de constructions, les règles principales suivantes s'appliquent :

- les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour,
- prévoir les installations permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; le trop plein pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau collectif après examen et autorisation des services compétents,
- recul de chaque construction d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies,
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives soit sur l'une au moins des limites, soit à 3 mètres,
- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : les constructions non contiguës sont édifiées à 8 mètres pour deux murs comportant des ouvertures ; pour les autres cas, à 4 mètres,
- emprise au sol limitée à 40% de la surface de la parcelle,
- hauteur maximale de 7 mètres à l'égout des gouttières pour les constructions principales ; 3,50 mètres à l'adossement pour les autres constructions et 3,50 mètres à l'égout de toit pour les toitures à double pente,
- simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération,
- toitures à deux pentes d'une inclinaison comprise entre 30 et 50° ; annexes accolées ou dépendances implantées en limite séparative pourront avoir une pente plus faible ou un toit terrasse (à justifier)

  couvertures en ardoise, tuile plate, tuile mécanique petit moule ou tout autre matériaux de substitution. Lucarnes de formes traditionnelles sans avoir plus de 1,30 mètre de largeur,
- enduits de tonalité neutre ton ocre léger ou ton pierre (blanc pur interdit),
- menuiseries extérieures de couleurs blanc cassé, gris clair, vert wagon, brun van dyck,
- clôtures constituées soit d'une haie vive composée de plusieurs essences locales doublées ou non d'un grillage ; d'un mur plein limité à 2 mètres ; soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum ; soit de murs bahuts de 0,50 mètre de hauteur maximum surmontés ou non de grilles ou grillages,
- une place de stationnement pour les logements locatifs financés par l'Etat, deux places pour les autres logements individuels,
- toute nouvelle construction doit être dotée d'un espace privatif pour le remisage des conteneurs d'ordures ménagères,
- prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre.
- la surface des espaces verts privatifs doit être au moins égale à la surface construite ; seules les essences locales seront autorisées et les arbres fruitiers sont recommandés ; un arbre de moyenne tige pour 1000 m² d'espace libre,

  10% au moins de la surface des terrains à bâtir seront aménagés en espaces verts plantés notamment en accompagnement de la voirie pour les opérations concernant des terrains supérieure à 5000 m²,

Liaison « verte » permettant de rejoindre les deux rues François Mitterrand (emplacement d'une des accroches)

A proximité de nos terrains d'études existe un emplacement réservé aux voies et ouvrages publics de 340 m² pour l'aménagement du carrefour entre la rue de la Porte de Laon et le chemin du Bois Brûlé.

Vue depuis la rue du Bois Brûlé sur la rue François Mitterrand et sur les 4 logements locatifs sociaux

4. LE PROJET ET LE CONTENU DES TRAVAUX

Le projet se situe donc en frange urbaine entre des zones composées de pâtures et d'espaces boisés et des zones de constructions pavillonnaires constituées de logements individuels locatifs et privés, le tout délimité par la forte contrainte du Polton et du chemin du Loé des Vaches.

Compte tenu de la surface importante du terrain, des possibilités foncières, des contraintes et de la volonté de la commune de Bruyères-et-Montbérault, l'opération a pour objectifs principaux :

- De concevoir et présenter un schéma d'aménagement global de la zone 1AU avec esquisse d'intention de fonctionnement sur l'ensemble des parcelles concernées afin de négocier au mieux l'acquisition foncière auprès des propriétaires ou de lancer une procédure d'expropriation,
- De s'intégrer au maximum avec l'environnement bâti et non bâti,
- De créer une voie en bouclage avec un traitement en voirie à sens unique donnant ainsi la priorité aux piétons sur la voiture et ayant pour fonction essentiel la desserte technique des logements (ramassage des ordures ménagères, distribution du courrier, courses dans le centre bourg,...),
- Un choix architectural prônant la simplicité dans les volumes et les matériaux,
- De laisser la possibilité d'une ouverture sur le chemin rural du Sauvoir à Bruyères et sur la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme,
- La valorisation des logements locatifs sociaux existants depuis la rue François Mitterrand en proposant une continuité avec la construction d'autres logements du même type,
- De chiffrer les différentes solutions de façon viable avec les coûts d'aménagement et de constructions directement induits et les coûts annexes (notamment la liaison avec la rue François Mitterrand et la rue du Bois Brûlé).

La maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre propose la capacité suivante sur le projet :

* la **construction de 15 logements individuels locatifs dont 8 logements de plain pied à destination des seniors et 7 logements familiaux en duplex,**

* l'**aménagement de 15 parcelles en accession.**

4.1. Typologie des logements locatifs :

Ces logements locatifs seront soit de plain pied pour des seniors valides et autonomes, soit en duplex pour les familles. Les maisons et leurs parties extérieures respecteront totalement la réglementation en vigueur sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La typologie de ces logements se décompose de la manière suivante (cf. tableau des surfaces du maître d'œuvre en annexe) :

- **3 logements de type II** de plain pied comprenant un séjour, une cuisine ouverte, une salle de douche accessible avec W-C intégré, une chambre, une entrée éventuelle et un placard (rangement).
  Ces logements présentent une surface habitable de 54,80 à 58,73 m² et le garage a une capacité de 21,12 m².

- **5 logements de type III** de plain pied comprenant un séjour, une cuisine ouverte, une salle de douche accessible, un W-C indépendant, deux chambres, une entrée éventuelle et un placard (rangement).
  Ces logements présentent une surface habitable de 68,79 à 72,40 m² et le garage a une capacité de 21,12 m².

4.2. Typologie des autres logements locatifs :

La typologie de ces logements se décompose de la manière suivante (cf. tableau des surfaces en annexe) :

- **2 logements de type III** comprenant un séjour, une cuisine ouverte, une salle de douche accessible avec W-C intégré, une chambre, une entrée éventuelle et un placard.
  Ces logements présentent une surface habitable de 72,85 m² et le garage a une capacité de 21,12 m².

- **5 logements de type IV** comprenant un séjour, une cuisine ouverte, une salle de douche accessible, un W-C indépendant, deux chambres, une entrée éventuelle et un placard.
  Ces logements présentent une surface habitable de 86,60 à 95,70 m² et le garage a une capacité de 21,12 m².

4.3. Spécificités et aménagements extérieurs :

Les logements locatifs sont regroupés en trois îlots, dispatchés sur l'ensemble du terrain.

Les logements intermédiaires pour seniors valides et autonomes sont simples, de plain pied et construits sans sous sol. Ils sont groupés en petites unités de plusieurs maisons (îlot n°2 avec 5 logements et îlot n°3 en partie avec 3 logements).

Les autres logements locatifs destinés à des familles sont simples et construits sans sous sol, mais en duplex. Ils sont également groupés en petites unités de plusieurs maisons (îlot n°1 avec 5 logements et îlot n°3 en partie avec 2 logements).

Chaque logement possède un petit espace privatif composé d'un jardin arrière d'une surface supérieure ou égale à 50 m² et éventuellement d'une terrasse pour les logements seniors, le tout entouré d'une clôture doublée d'une haie locale.

Les logements dotés d'un garage accolé auront leur surface à louer équivalente à la surface habitable. Cependant, un loyer accessoire sera facturé en sus du loyer.

Les parcelles en accession sont directement accessibles depuis la nouvelle rue.

L'ensemble des constructions, logements et voiries sont réalisés de manière à respecter la morphologie du terrain naturel. Quelques mouvements de déblais remblais sont nécessaires dans l'emprise du lotissement, mais surtout au niveau de l'entrée du lotissement.

Il est nécessaire de buser les bas côtés du chemin du Bois Brûlé et de remblayer l'étang.

Le lotissement s'articule autour d'une voie en sens unique de 5 mètres de large. Il sera en « zone 20 », d'où la largeur importante de voirie pour que les piétons et véhicules trouvent leur place, et fonctionnera avec un régime de sens unique sauf pour une antenne en impasse qui sera à double sens.

L'entrée du lotissement se situe sur la zone de l'étang communal qui sera complètement remblayé. Elle aura pour forme une intersection en T qui est suffisamment étroite pour imposer aux automobilistes une limitation à 20 km/h. Cela dispense de créer un aménagement d'entrée de zone 20.

La sortie se fera par la rue François Mitterrand qui verra son revêtement requalifié au vu de tous les réseaux.

La zone 20 ou « zone de rencontre » consiste selon l'article R.110-2 du code de la route en « une section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse ».

Au centre du lotissement, une coulée verte traverse l'emprise et permet le maillage entre le chemin du Bois Brûlé et le chemin de Breuil, mais aussi avec la rue François Mitterrand.

Les logements disposent d'un garage et/ou d'une place de stationnement privée. De plus, 26 places de stationnement visiteurs sont créées le long de la voie, dont deux destinées aux personnes à mobilité réduite (stationnement en batailles et en épis suivant les cas).

Des haies de charmilles sont plantées le long des clôtures sur les limites latérales entre chaque jardin privé afin de préserver l'intimité des locataires. Les clôtures en fond de jardin ne sont pas doublées de haie pour garder une vision sur le jardin central public.

Des arbres seront plantés pour compenser les existants et pour venir agrémenter les coulées vertes avec la possibilité de s'orienter pour certaines zones vers des variétés avides d'eaux (salix, saules,…).

La gestion des eaux pluviales priorise la réalisation de noues sur les espaces verts longeant les voies et convergent au niveau des points bas vers la coulée verte ou les espaces verts avec des formes de terrain permettant la gestion des eaux par infiltration lente ou rapide suivant la perméabilité du terrain.

Les eaux de toitures de tous les logements locatifs seront raccordées directement dans des puits, ouvrages d'infiltration qui seront dimensionnées une fois la perméabilité et la nature du terrain parfaitement connues.

L'aménagement pourra être prolongé sur sa partie Nord vers la zone 2AU du PLU et prendre en compte les deux principes d'accroches (réflexion globale sur l'aménagement et l'urbanisation future des abords).

Le devant de chaque logement est traité de manière à prolonger cette dynamique avec les cheminements piétons (accès logement, accès garage,...).

Chaque projet de construction doit s'adapter au terrain, être compatible avec la configuration de la parcelle et respecter les contraintes d'urbanisme (notamment le règlement du lotissement qui sera élaboré).

Des exigences environnementales doivent être intégrées dans ce règlement du lotissement (implantation, hauteur, aspect extérieur, clôtures, plantations). On s'appuie également sur la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement, sur le choix des procédés et produits de construction, sur la gestion de l'énergie, sur la gestion de l'eau et sur le déroulement propre du chantier.

Le parti pris du plan d'aménagement est de créer un ensemble homogène et cohérent qui doit s'attacher à la bonne intégration entre chaque future construction et à l'insertion dans le tissu existant, à leur harmonisation et aux accès potentiels des voies existantes qui desserviront ces logements (mixité logements locatifs – parcelles en accession).

L'architecture exprime à la fois les volontés de performances thermiques, d'insertion dans une démarche de développement durable et une recherche de confort de vie pour les résidents (indépendance, calme des habitants, convivialité, ...).

Pour le site, une contrainte technique principale a été répertoriée. Il s'agit d'une partie de la ligne HTA qui est aérienne et à une hauteur assez faible. Il est nécessaire de l'enfouir sur la zone concernée par le projet pour que les terrains ne présentent pas de contraintes et qu'ils soient plus « vendeurs ».

Une deuxième contrainte potentielle provient des eaux usées avec un réseau existant gravitaire situé sur le chemin du Bois Brûlé, mais à très faible profondeur et côtoyant les autres réseaux secs (1,25 mètre par rapport au terrain naturel du chemin). L'hypothèse pris en compte est un fonctionnement avec une station de relevage ou refoulement.

4.4. Des équipements particuliers pour les logements seniors :

Pour améliorer le confort, la vie quotidienne des seniors et la qualité des logements, il est prévu un équipement spécifique pour chacune de ces habitations (notamment en domotique).

Il s'agit plus particulièrement de :

- volets roulants électriques individuels et centralisés,
- détecteur de présence lumineux (les accès sur l'extérieur, la liaison entre la chambre principale et les sanitaires),
- détecteurs techniques (détecteur de fuite de gaz). A noter que le détecteur de fumée est installé par l'OPH de l'Aisne après la livraison des logements.
- barres de maintien coudées avec cloisons renforcées (salle d'eau et W-C),
- portes intérieures de dimension minimale de 0,90 mètre,
- puits de lumière dans les pièces aveugles si besoin (spots solaires)

- eau mitigée thermostatique du lavabo et de l'évier pour le réglage de l'eau chaude afin d'éviter les brûlures,
- chasses d'eau accessibles (mais pas de rehausseur),
- siège de douche rabattable de très bonne qualité avec cloison renforcée automatiquement selon les besoins et l'enveloppe financière,
- bac de douche extra plat et paroi de douche escamotable.

4.5. Performance énergétique :

L'objectif affiché requis pour la présente opération est de se conformer à la nouvelle réglementation thermique (RT 2012), mais également de s'imposer éventuellement l'obtention du label Qualitel.

L'implantation générale des logements permet d'obtenir pour chacun des logements une façade orientée Sud à Sud-Ouest et une façade orientée Nord à Nord-Est. Afin de profiter au maximum des apports solaires en hiver et de l'éclairage naturel, les séjours sont implantés au Sud et largement vitrés, les pièces techniques nécessitant peu d'éclairage naturel sont positionnées au Nord.

L'isolation des maisons de plain pied sera privilégiée par l'intérieur. Pour les maisons en étage, une isolation thermique intérieure peut être conservée, à condition de traiter avec soin le pont thermique du plancher intermédiaire (mise en place de rupteurs thermiques).

Pour limiter les apports solaires l'été, plusieurs solutions sont envisageables :
- les solutions liées au bâti : débords de toit, casquettes
- les solutions mobiles : stores à lames orientables permettant de protéger les vitres des rayons du soleil tout en conservant la lumière naturelle

Un réseau de gaz naturel se trouvant à proximité, l'installation de chaudières gaz individuelles à condensation peut être envisagée.
Cependant, la RT 2012 exigeant le recours d'une énergie renouvelable pour les maisons individuelles, cette installation devra être complétée par l'une des solutions suivantes :
- par un chauffe-eau thermodynamique sur air extrait ou sur air extérieur, la chaudière ne produisant que le chauffage. Solution sans équipement extérieur, mais volumineuse à l'intérieur du logement
- par une chaudière hybride gaz + PAC air/eau produisant le chauffage et l'eau chaude sanitaire instantanée. Solution très compacte à l'intérieur du logement, mais avec une unité de PAC extérieure pouvant être installée sur la terrasse du garage
- par l'association d'une chaudière gaz à condensation avec production d'eau chaude sanitaire intégrée (instantanée ou accumulée) avec une installation micro-photovoltaïque en autoconsommation. Solution très compacte à l'intérieur du logement, mais nécessitant un pan de toiture bien orienté pour l'intégration du panneau photovoltaïque

Des tests de perméabilité à l'air sont réalisés pendant et à la fin des travaux pour vérifier la conformité des logements. Les Diagnostics de performances énergétiques (DPE) seront fournis par le contrôleur technique en fin de chantier.

2ème PARTIE : Les conditions de faisabilité financière

Une étude de faisabilité a donc été préalablement confiée au maître d'œuvre pour déterminer et constater si l'opération pouvait être réalisable ou non.

Au stade d'un avant projet sommaire, il s'avère que ce terrain peut être traité sous certaines conditions en créant quinze logements locatifs et en aménageant quinze parcelles en accession (cf. les éléments ci-dessous). **Le coût des aménagements est réparti équitablement entre logements locatifs et parcelles en accession.**

1. LES 15 LOGEMENTS LOCATIFS

1.1. L'estimation du prix de revient de l'opération :

Le prix de revient est donné en toutes taxes (T.V.A. à 5,5 %) et se décompose comme suit :

- Les charges foncières comprennent :
  - le coût des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée. En l'état, aux termes de l'évaluation de France Domaine, l'acquisition des terrains d'assiette aux différents propriétaires par la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique s'élève à la somme de 54 393 €, représentant 27,7 % des charges foncières. Coût hors indemnité d'éviction évaluée à 8 658 €
  - les frais notariés
  - les relevés topographiques, la division cadastrale, le bornage avec les voisins par le cabinet de géomètre HOUDRY
  - l'étude géotechnique du bureau d'études de sols
  - la taxe d'aménagement **(exonération de la part communale)**
  - les branchements divers (assainissement, eau potable, gaz de ville, basse tension, téléphone, éclairage public, …)

199 484 Euros

- Le coût des travaux « bâtiments » :
  - la construction des 15 logements locatifs avec des fondations superficielles classiques à 0,80 mètre de profondeur pour des sols de bonne qualité
  - les boîtes aux lettres

1 477 132 Euros

- Le coût des travaux d'aménagements extérieurs :
  - les voiries de 5 mètres de large à sens unique et la voirie à double sens, les places de stationnement,

- ❖ les cheminements piétons et les aménagements paysagers (noues, espaces verts,…)
- ❖ les clôtures, murets et les aménagements paysagers des jardins (terrasse, engazonnement,…)

369 061 Euros

- Les honoraires et divers intègrent :
  - ❖ le maître d'œuvre et ses bureaux d'études (Paul FICHEUX – AREA – CLAIR ENVIRONNEMENT – CLIMAIA)
  - ❖ le bureau de contrôle et le coordonnateur de sécurité
  - ❖ l'éventuelle certification Qualitel label RT2012 auprès du groupe CERQUAL
  - ❖ la conduite d'opérations
  - ❖ l'assurance dommages ouvrages
  - ❖ la reprographie et la publicité

181 947 Euros

- Les révisions et imprévus :

59 353 Euros

Le prix de revient total s'élève à **2 286 976 Euros (TVA à 5,5 %)**.

1.2. Les conditions d'équilibre financier :

Cette opération serait financée par le P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Sociale) et par le P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Insertion), ouvrant droit à l'aide de l'Etat, à un taux de TVA à 5,5 % pour les travaux engagés et à une exonération de la T.F.P.B. pendant 25 ans.

Afin de débloquer l'ensemble des subventions et permettre l'équilibre de l'opération, la collectivité (commune du projet concerné ou Communauté de communes) doit participer à hauteur de 5% du prix de revient TVA 5,5 %.

Pour un chantier d'une durée prévisionnelle d'environ 21 mois (4 mois de VRD + 12 mois de travaux logements + 5 mois de finition VRD, y compris le mois de préparation de chantier), le financement serait le suivant pour atteindre juste un équilibre sur l'opération :

- SUBVENTIONS :

  - Etat P.L.U.S. (0 Euro par logement) = 0 Euros
  - Etat P.L.A.I. (plafonné à 1 500 Euros par logement) = 6 000 Euros
  - Conseil Départemental (8 500 Euros par logement des 8 logements seniors) 68 000 Euros
  - Conseil Départemental (plafonné à 4 000 Euros pour les 7 autres logements) 28 000 Euros
  - Conseil Régional de Picardie (0 Euro pour les logements) = 0 Euros
  - **Commune de BRUYERES ET MONTBERAULT** (participation à hauteur de 5% du prix de revient) **114 681 Euros**

- PRETS :

  - Fonds propres de l'OPH de l'Aisne (15% de l'opération) = 350 000 Euros
  - Caisse des Dépôts et Consignations d'Amiens P.L.U.S. et P.L.A.I. = 1 720 295 Euros

TOTAL FINANCE : **2 286 976 Euros**

Il convient de rappeler que les conditions de financement présentées précédemment permettent d'atteindre juste l'équilibre financier.

1.3. Les loyers des logements :

Dans le cadre des différents financements, le **loyer des logements** est plafonné :

- Le loyer maximum **P.L.U.S.** autorisé pour les 11 logements est de **5,2619** Euros par mètre carré et par mois, soit un loyer de :
  - Logement n°6 – T2 de plain pied de 54,80 m² = 288 Euros/mois hors charge environ avec un loyer annexe pour le garage de 47,92 Euros/mois
  - Logements n°7, 8 et 15 – T3 de plain pied de 72,40 et 68,79 m² = 381 et 362 Euros/mois hors charge environ avec un loyer annexe pour le garage de 47,92 Euros/mois
  - Logements n°2 et 4 – T3 duplex de 72,85 m² = 383 Euros/mois hors charge environ avec un loyer annexe pour le garage de 47,92 Euros/mois

- Logements n°1, 3, 5, 13 et 14 – T4 duplex de 86,60 et 95,70 m² = 456 et 503,56 Euros/mois hors charge environ avec un loyer annexe pour le garage de 47,92 Euros/mois

➢ Le loyer maximum P.L.A.I. autorisé pour les 4 logements est de **4,8572** Euros par mètre carré et par mois, soit un loyer de :

- Logements n°11 et 12 – T2 de plain pied de 58,73 m² = 285 Euros/mois hors charge environ avec un loyer annexe pour le garage de 47,92 Euros/mois
- Logements n°9 et 10 – T3 de plain pied de 72,40 m² = 352 Euros/mois hors charge environ avec un loyer annexe pour le garage de 47,92 Euros/mois

2. LES 15 PARCELLES EN ACCESSION

2.1. L'estimation du prix de revient de l'opération :

Le plan de financement (T.V.A. à 5,5 %) pourrait être le suivant :

- Les charges foncières comprennent :
  - ❖ le coût des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée. En l'état, aux termes de l'évaluation de France Domaine, l'acquisition des terrains d'assiette aux différents propriétaires par la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique s'élève à la somme de 54 393 €, représentant 33,76 % des charges foncières. Coût hors indemnité d'éviction évalué à 8 658 €
  - ❖ les frais notariés
  - ❖ les relevés topographiques, la division cadastrale, le bornage avec les voisins par le cabinet de géomètre HOUDRY
  - ❖ l'étude géotechnique du bureau d'études de sols
  - ❖ la taxe d'aménagement **(exonération de la part communale)**
  - ❖ les branchements divers (assainissement, eau potable, gaz de ville, basse tension, téléphone, le réseau d'éclairage public, …)

161 122 Euros

- Le coût des travaux d'aménagements :
  - ❖ les voiries de 5 mètres de large à sens unique et la voirie à double sens, les places de stationnement ; l'enrobé de la rue François Mitterrand de 5 000 euros
  - ❖ les cheminements piétons et les aménagements paysagers avec noues, espaces verts + plantations à hauteur de 22 000 euros (50 arbres, plantes aquatiques)
  - ❖ les clôtures, murets et les aménagements paysagers des jardins (terrasse, engazonnement,…)
  - ❖ les murets techniques

369 061 Euros

- Les honoraires et divers intègrent :
  - ❖ le maître d'œuvre et ses bureaux d'études (Paul FICHEUX – AREA – CLAIR ENVIRONNEMENT – CLIMAIA)
  - ❖ la conduite d'opérations
  - ❖ la reprographie et la publicité

93 308 Euros

- Les révisions et imprévus :

  Sur la base de 3% sur les travaux et les honoraires.

11 259 Euros

Le prix de revient total s'élève à **607 008 Euros HT (634 750 Euros TVA à 5,5 %)**.

2.2. Le plan de financement :

Chaque parcelle en accession bénéficie de plusieurs subventions.

- SUBVENTIONS :
  - ➢ Conseil Régional de Picardie (reste à négocier) = 150 000 Euros
  - ➢ **Commune de BRUYERES ET MONTBERAULT** (participation à hauteur de 5% du prix de revient) **30 350 Euros**

- SURFACES ET PRIX DE VENTE DES PARCELLES :

Parcelle n°1 = 29 072 € (524,49 m²)
Parcelle n°2 = 27 774 € (501,07 m²)
Parcelle n°3 = 29 345 € (529,41 m²)
Parcelle n°4 = 28 019 € (505,49 m²)
Parcelle n°5 = 28 143 € (507,72 m²)
Parcelle n°6 = 27 763 € (500,87 m²)
Parcelle n°7 = 28 073 € (506,46 m²)
Parcelle n°8 = 28 311 € (510,76 m²)
Parcelle n°9 = 28 066 € (506,33 m²)
Parcelle n°10 = 25 175 € (454,18 m²)
Parcelle n°11 = 32 202 € (580,94 m²)

Parcelle n°12 = 30 362 € (547,75 m²)
Parcelle n°13 = 27 754 € (500,71 m²)
Parcelle n°14 = 27 811 € (501,73 m²)
Parcelle n°15 = 28 786 € (519,32 m²)

- Vente totale des 15 parcelles = 426 658 Euros HT

SYNTHESE

La faisabilité financière de l'opération nous permet de construire 15 logements locatifs à destination des seniors et de familles, mais également d'aménager 15 parcelles en accession.

En cas d'accord de la municipalité de BRUYERES ET MONBERAULT sur cette faisabilité, **l'O.P.H. de l'Aisne** doit entreprendre les diverses démarches suivantes :

- La mise en œuvre d'une procédure d'expropriation permettant de démontrer l'utilité publique du projet et servant à transférer la ou les propriétés et à indemniser l'exproprié (phase administrative et phase judiciaire).
- la validation de la présente étude de faisabilité par le Conseil d'Administration du Bureau de l'O.P.H. de l'Aisne avec l'utilisation de 15% de fonds propres au lieu des 5% habituel, soit une différence de 235 000 €.
- la demande de subventions auprès de l'Etat en P.L.U.S. et en P.L.A.I. pour l'opération locative et la demande de conventionnement APL.
- la demande de subventions éventuelles du Conseil Départemental de l'Aisne pour les logements locatifs et pour les parcelles en accession.
- la demande de subventions éventuelles du Conseil Régional de Picardie – Nord-Pas-de-Calais pour les logements locatifs et pour les parcelles en accession.
- les demandes d'emprunts P.L.U.S. et P.L.A.I. de la Caisse des Dépôts et Consignations.
- le suivi global des études et du chantier jusqu'à la réception des travaux.

La **commune de Bruyères-et-Montbérault** doit décider de la suite à donner à cette opération et prendre à terme et en cas d'accord une délibération avec les conditions suivantes :

- Accepter le projet proposé par l'OPH de l'Aisne pour la construction de 15 logements locatifs et l'aménagement de 15 parcelles en accession
- Déléguer son droit afin que l'O.P.H. de l'Aisne puisse lancer la procédure d'expropriation avec la compétence d'un cabinet d'avocat d'Amiens
- Accepter la participation de la commune à hauteur de 5% du prix de revient TTC 5,5% pour les logements locatifs et pour les parcelles en accession
- Accepter la prise en charge financière de certains travaux (remise en état de la rue François Mitterrand, plantations sur les espaces extérieurs, aide spécifique sur l'éclairage public)
- Accepter le principe de rétrocession de l'ensemble des VRD jusqu'aux pieds des logements locatifs (voiries et réseaux divers, trottoirs, sentes piétonnes, espaces verts publics et non clôturés,…) à l'euro symbolique
- Accepter de prendre en charge les frais engagés par l'O.P.H. de l'Aisne en cas de renoncement de la commune de Bruyères-et-Montbérault à l'opération présentée.

Si la **commune de Bruyères-et-Montbérault** ne l'a pas déjà réalisée et si elle l'accepte, une autre délibération du Conseil Municipal devra être prise pour exonérer totalement les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI – prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit ou du PTZ+) à compter du 1er janvier 2016 pour une durée d'un an avec tacite