

29/01/2026

MAÎTRISE ET GESTION DU FONCIER, PROJETS IMMOBILIERS

CAUMONT Morgane & COTILLON Angélique

SOMMAIRE

Les objectifs de la commune de Minzier (74270)

1

Contexte territorial

2

Analyse du PLU et de l'OAP

3

Présentation de l'opération

4

Étapes opérationnelles

5

Positionnement stratégique dans 10 ans

6

OBJECTIFS DE MINZIER

- limiter l'artificialisation
- sécuriser le foncier
- proposer une offre de logements adaptée
- intégrer les objectifs du ZAN et ODD

CONTEXTE TERRITORIAL

Habitants : 1 058 (INSEE, 2022)

Services :

- Bibliothèque municipale,
- Groupe scolaire Le Triolet (maternelle et primaire),
- Collège du Val des Ussets (à Frangy 8km),
- MJC du Vuache (à Vulbens 9km),
- La maison médicale (à Frangy 8km),
- Terrain multi-sports (à Jonzier-Épagny 3km),
- ...

Localisation : à 45 minutes de Genève et d'Annecy

Évolution et structure de la population en 2022

Commune de Minzier (74184)

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

Âge	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	890	100,0	1 006	100,0	1 058	100,0
0 à 14 ans	235	26,4	269	26,7	245	23,2
15 à 29 ans	132	14,8	144	14,3	156	14,7
30 à 44 ans	263	29,6	288	28,6	272	25,7
45 à 59 ans	182	20,4	199	19,8	239	22,6
60 à 74 ans	57	6,4	81	8,1	117	11,1
75 ans ou plus	21	2,4	25	2,5	29	2,7

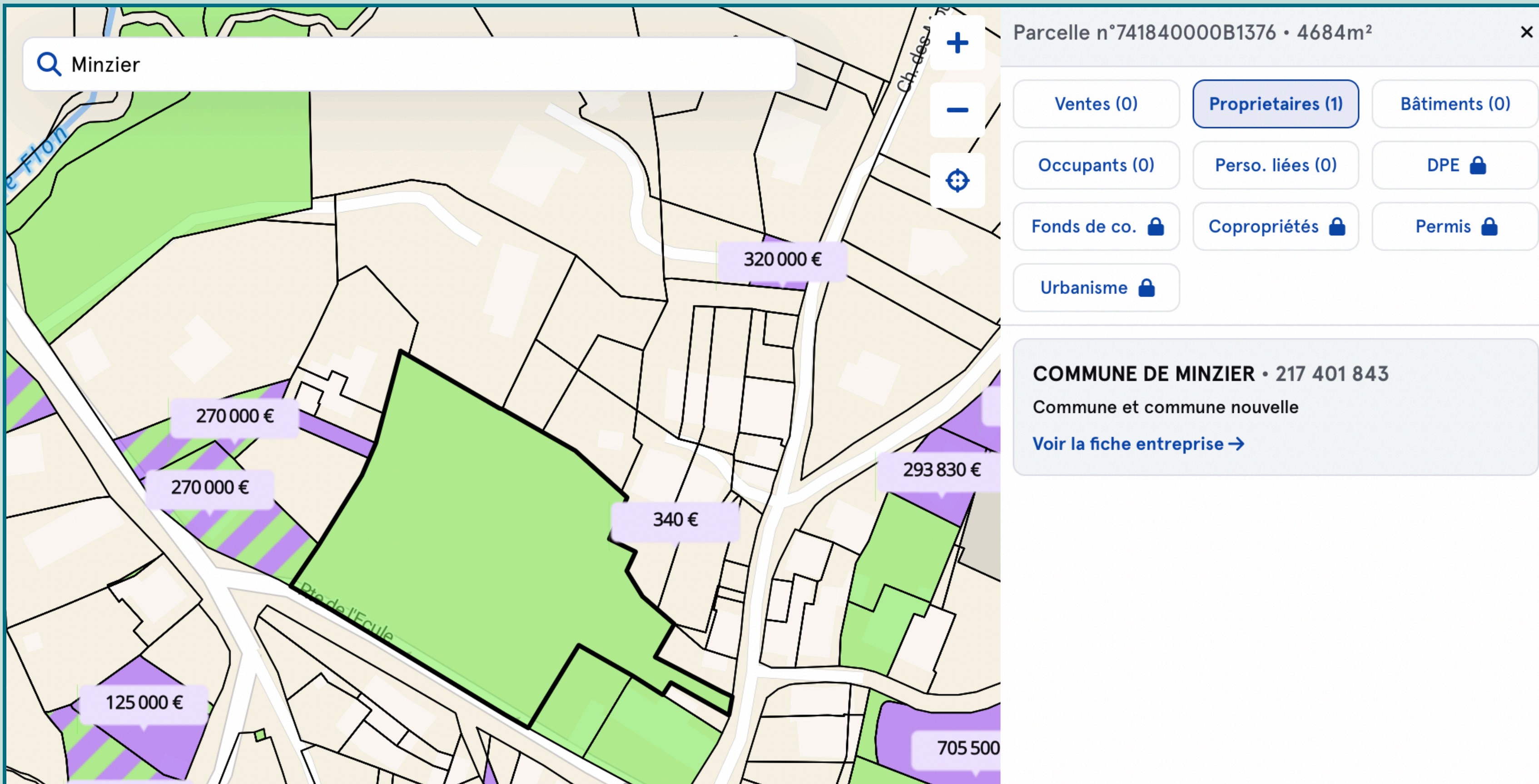
Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Nous pouvons constater que la population de Minzier se compose à **63% de 15-59 ans** et **23,2% de moins de 14 ans**.

La part des seniors est plutôt faible, elle compte 11,1 % des 60 à 74 ans et 2,7 % des 75 ans ou plus.



Le projet ciblera donc principalement une population relativement jeune. Les infrastructures seront adaptées à cette population.





**Foncier en dent creuse
dans le bourg**

ANALYSE PLU ET OAP

PLUI du Val des Usses (en vigueur depuis 2020 ; dernière modification n°2 de droit commun en juin 2025)

Zone : 1AUHc2 : déjà ouverte à l’urbanisation

1AUHc2 Secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat de forte densité, favorisant la mixité des fonctions urbaines

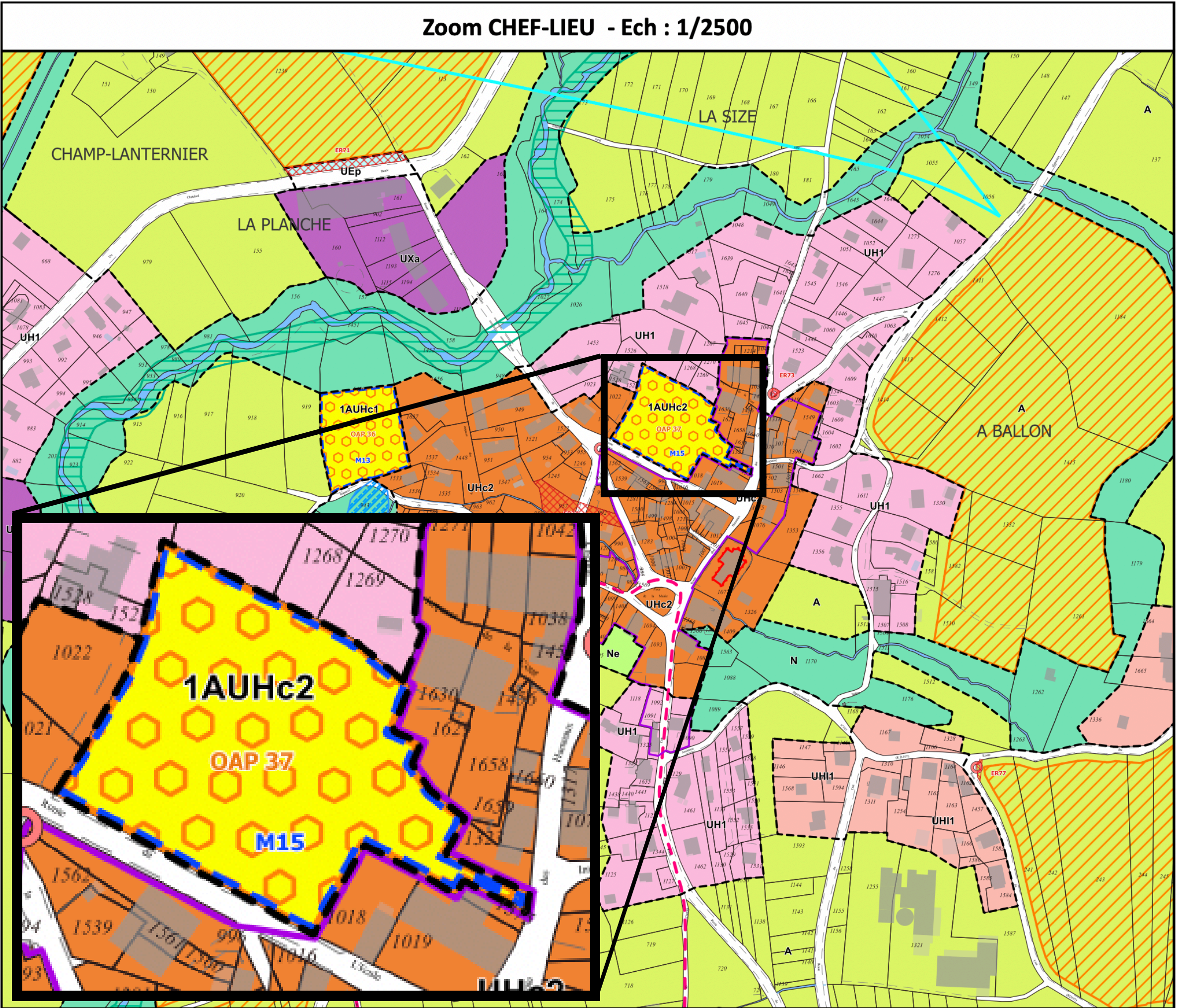
Secteur délimité au titre de l'article L151-6 du CU

 Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur délimité au titre de l'article L151-15 du CU

 Secteur de mixité sociale

M15	Minzier	Chef-lieu	Au titre de l’article L151-15 du code de l’urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d’habitat comprendra un minimum de 30% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 30% du nombre de logements générés.
-----	---------	-----------	---



OAP 37 / Secteur du centre bourg / MINZIER

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périimètre de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation
(environ 0,5 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Une urbanisation au coup par coup est admise sous réserve de respecter les principes de l'OAP à terme.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUHc2.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **20 logements** (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **40 logt/ha**

Avec **30% logements aidés** (en nombre de logements et en surface de plancher)

OAP 37 / Secteur du centre bourg / MINZIER

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  La desserte sera assurée depuis la rue de l'Écule (RD107)
-  Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.
-  Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés et desserviront la zone. Notamment des liaisons douces seront réalisées entre la voie communale n°5 et la rue de l'écule (RD107).
-  Extension de l'aire de stationnement publique existante en bordure de rue de l'écule.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

-  Secteur d'habitat collectif, hauteur maximum R+2+C
- Mixité des fonctions possible, notamment avec des équipements pour les seniors ou la petite enfance.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

-  Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.
-  Un filtre paysager et arboré sera aménagé au contact des espaces agricoles.
-  Des arbres seront plantés entre l'aire de stationnement et le secteur de logements, afin de créer un filtre paysager.
-  Un espace vert ouvert au public à usage collectif sera aménagé :
 - dans la partie nord de la zone, au contact des espaces bâtis pour favoriser l'insertion paysagère.
 - Dans la partie Est pour être le support de liaisons douces vers la voie communale N°5
-  Une placette ouverte au public sera aménagée en cœur de zone pour desserte des différents logements.

La végétalisation des stationnements aériens
Les surfaces des espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...) sont à privilégier.



RÉSUMÉ

Section	Numéro	Contenance	Superficie à aménager	Propriétaire	Zonage PLUi
B	1376	4 684 m2	4 684 m2	Commune de Minzier	1AUHc2

OAP : n°37

Densité : ≈ 40 logts/ha
(soit environ 19-20 logements dont 6 LS)

Mixité sociale : 30% SDP & nombre de logements

Hauteur : 12 mètres (R+2+C)
Dans le cas d’activité de service, la hauteur pourra être majorée de 0,5 m.

CES : 0,20 Part EV : 20% Part d’espaces perméables : 20%

Altimétrie : 10% moyen

SUP : AC1 périmètre des 500 mètres : Maison “La Ruine” inscrit MH

La réglementation de la zone 1AUHc2 se rapporte à celle de la zone UHc2.

Recul DP et retrait limites séparatives > 3 mètres

Voirie : 4 m + 1,4 m PMR

- Stationnement :
- **résidentiel** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de SDP créée avec à minima de 2 places par logement + 2 places visiteur par tranche de 4 logements.
 - **services** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m2 SDP.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

MIXITÉ FONCTIONNELLE

En lien avec la démographie → intégration d'une **MAM(=Maison d'Assistants Maternelles)** en RdC d'un des deux îlots.



ÉTAPES OPÉRATIONNELLES

- étude faune - flore par un écologue
- étude géotechnique (sols)
- plan topo
- consultation de l'UDAP (car SUP AC1)
- PA + PC ou PCVD
- viabilisation
- possibilité de servitude de tréfonds et droit de passage ou transfert vers le DP

MISSIONS GÉOMÈTRE

- ➔ Découpage (division parcellaire) de la parcelle B n°1376 afin de rétrocéder les espaces communs (EV, voirie et stationnement) à la commune + bornage.
- ➔ Copropriété verticale → calcul des tantièmes de copropriété + rédaction d'un état descriptif de division.

POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DANS 10 ANS

En fonction de l'évolution de la démographie, la MAM pourrait muter en équipement senior pour suivre un potentiel vieillissement de la population.



CRITIQUES

- $CES < 0,2$ soit 938 m² pour 20 logements
- Commune non concernée par la loi SRU mais impose 30% de LS

Merci pour votre attention !

DES QUESTIONS ?

Sources :

Dossier complet – Commune de Minzier (74184) | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-74184>

maison dénommée La Ruine - POP. (s. d.). <https://pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA740000033>

(Mairie de Minzier, entretien téléphonique avec la personne chargée de l'urbanisme, 26 Janvier 2026)

L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique. (s. d.). Ministères Aménagement du Territoire Transition Écologique. <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/larticle-55-loi-solidarite-renouvellement-urbain-sru>

Pappers Immobilier : toutes les données immobilières sur une plateforme unique. (s. d.). Pappers Immobilier. <https://immobilier.pappers.fr/?lat=46.054271&lon=5.988561&z=13.00>

PLUI du val des usses. (s. d.). Communauté de Communes Usses et Rhône. <https://www.usses-et-rhone.fr/6209-plui-du-val-des-usses.htm>

Uhart, T. (2023, 21 novembre). CARTE. Votre commune respecte-t-elle la loi en matière de logement social ? Franceinfo. https://www.franceinfo.fr/societe/carte-votre-commune-respecte-t-elle-la-loi-en-matiere-de-logement-social_6195918.html