



Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des études
de programmation urbaine et d'aménagement
13 juin 2024 - *version corrigée 14/06/2024*

Comité de Pilotage

Conclusions de l'audit opérationnel : économie de projet, montage procédural et calendrier

- Rappel du plan de composition (avril 2024) et programme prévisionnel.
- Enjeux environnementaux à prendre en compte.
- Délimitation du phasage technique et opérationnel.
- Répartition prévisionnelle du programme par phase.
- Déclinaison des chiffrages travaux et du bilan d'aménagement par phase.
- Zoom sur les modalités de financement des silos de stationnement.
- Schéma de mise en œuvre : la question du mode de réalisation.
- Conclusions : planning de l'étude.

RAPPEL DU PLAN DE COMPOSITION PRÉSENTÉ EN AVRIL 2024



- Plan de composition à traduire pour le dossier de création de la ZAC.
- Les principes structurants :
 - > Les accès ;
 - > La trame paysagère ;
 - > Le maillage de circulations douces ;
 - > Le stationnement déporté.
- Assurer la compatibilité avec le projet d'OAP du PLUi : hauteurs, stationnement déporté...



RAPPEL DU PLAN DE COMPOSITION // Le programme affermi par le capacitaire urbain

PROGRAMME	nb d'unités	assiette / unité cessible	surface de plancher (SP) / unité	surface plancher globale	assiette globale nette	%	Périmètre opérationnel	
LOGEMENT SOCIAL :			0,7			21%		
COLLECTIF_R + 4,7	64	69	70	4 480	4 441		Parcelle Moulin / Réserve équipement	3 282
COLLECTIF_R + 2,7 et R + 3,7	41	84	70	2 870	3 434		Parking La Maladrerie	
COLL. R+1 (habitat intermédiaire)	0	176	70	-	-		Potential extension hôtel	
							Emprise giratoire	
sous-total :	105			7 350	7 875			
ACCESSION SOCIALE (BRS) :						15%	Surface utile ZAC =	81 015
COLLECTIF_R + 2,7 et R + 3,7	58	84	70	4 060	4 858			
COLL. R+1 (habitat intermédiaire)	14	176	75	1 050	2 457			
sous-total :	72			5 110	7 315		VRD - espaces verts : (dont frange paysagère RD763)	
ACCESSION LIBRE :						64%	40%	32 325
COLLECTIF_R + 4,7	152	69	70	10 640	10 547		Surface cessible =	48 690
COLLECTIF_R + 2,7 et R + 3,7	138	84	70	9 660	11 558			
MAISONS GROUPÉES	23	300	95	2 185	6 900			
sous-total :	313			22 485	29 005			
ÉQUIPEMENT STATIONNEMENT								
- îlot de parking déporté en silo	3	1 500			4 500			
TOTAL	490			34 945	48 695	58%	Périmètre :	84 297

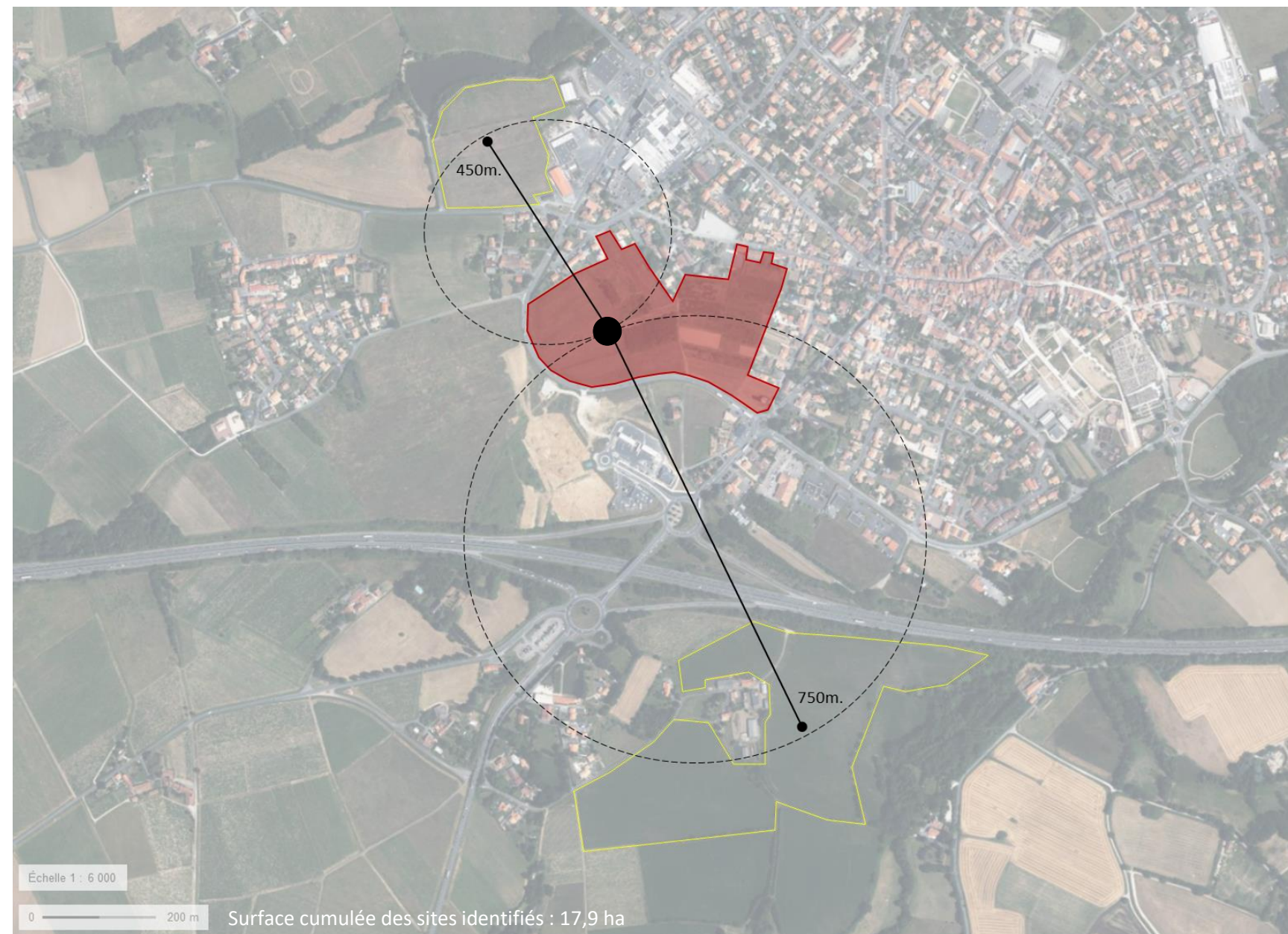
		Appartements	Maisons
COLLECTIF_R + 4,7	216	467	
COLLECTIF_R + 2,7 et R + 3,7	237	95%	
COLL. R+1 (habitat intermédiaire)	14	3%	
MAISONS GROUPÉES	23		5%
sous-total :	490	100%	
>> DENSITÉ BRUTE =	60	81 015	

- Réhausser le niveau minimal de densité des logements en ciblant les opérations en extension urbaine pour pouvoir innover dans les formes d'habitat et la préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain :
 - Pour les bourgs des centralités de proximité : 30 logements par hectare
 - Pour les pôles structurants : de 45 logements par hectare jusqu'à 2031 à 55 logements par hectare à l'horizon de 2041.
- S'assurer que les nouvelles formes urbaines n'apportent pas de banalisation architecturale sur le territoire.



Élaboration du PLUi Sèvre et Loire
Extrait du projet de PADD

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À PRENDRE EN COMPTE



- Maintien du périmètre opérationnel global, avec mise en place d'une démarche de compensation.
- Les sites identifiés pour la compensation sont tous deux à proximité de l'habitat repéré (moins de 1 km), et présentent une surface suffisante (3 ha minimum de surface à compenser).
- Objectif de la compensation : apporter une plus-value aux sites identifiés, en les rendant plus fonctionnels pour les espèces concernées.

Le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement est compris entre 5 et 10 ha, et la surface de plancher développée est supérieure à 10 000 m² >> **le projet est soumis à un examen au cas par cas.**

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À PRENDRE EN COMPTE

2006-2010 :



2011-2015 :



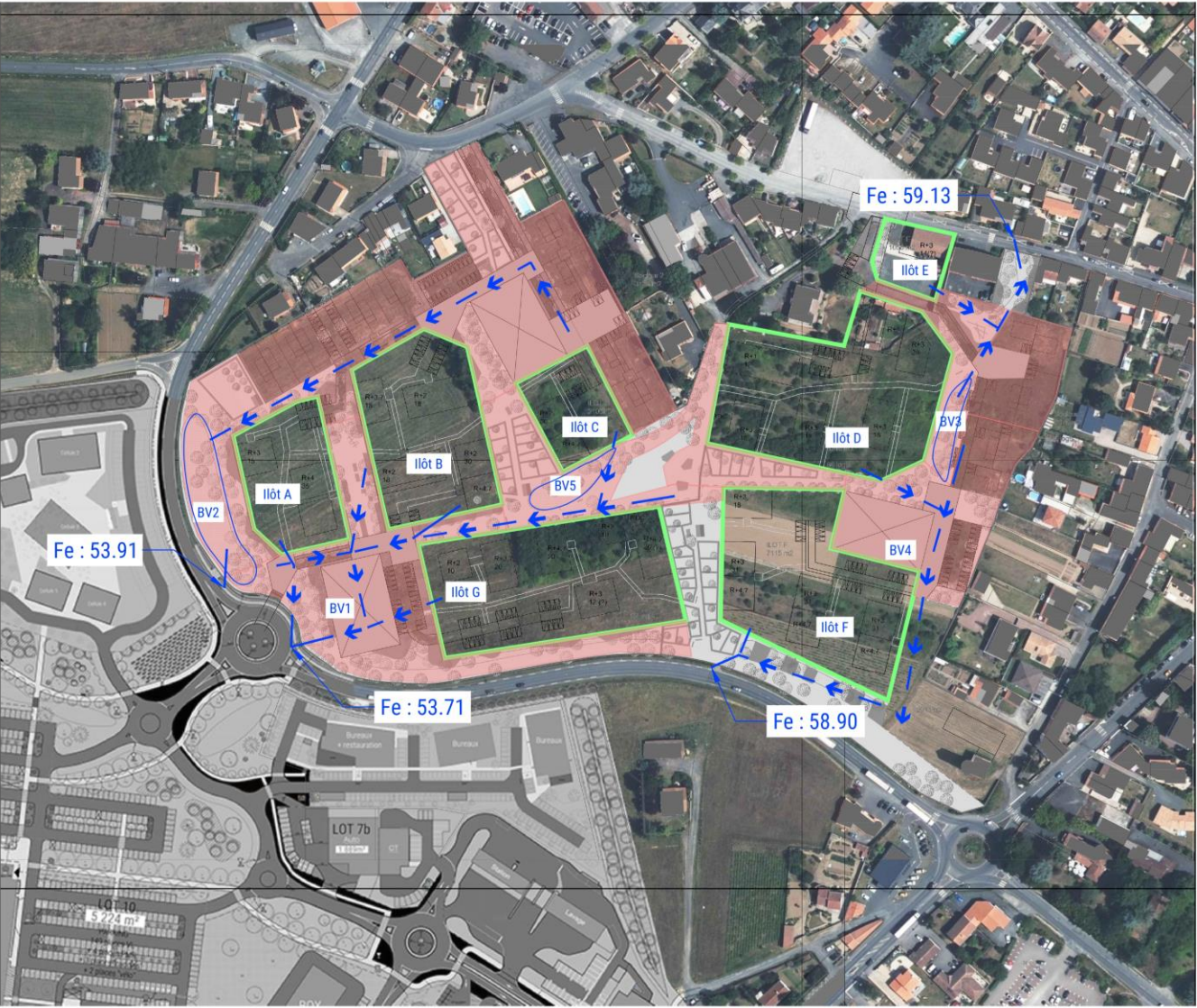
Aujourd'hui :



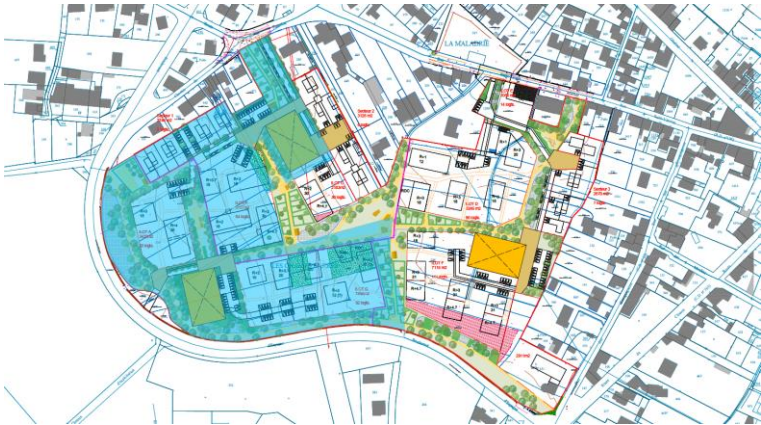
- Point de vigilance lié à la **possibilité de ré-enfrichement des terrains**, notamment sur la partie Nord-Est du site : apparition possible de nouveaux enjeux environnementaux à moyen terme.
- **Enjeux de la temporalité et de la maîtrise foncière**, à lier avec le phasage de développement de la zone.
- Vigilance quant à l'**entretien régulier des terrains**, à la charge des propriétaires.

DÉLIMITATION DU PHASAGE TECHNIQUE

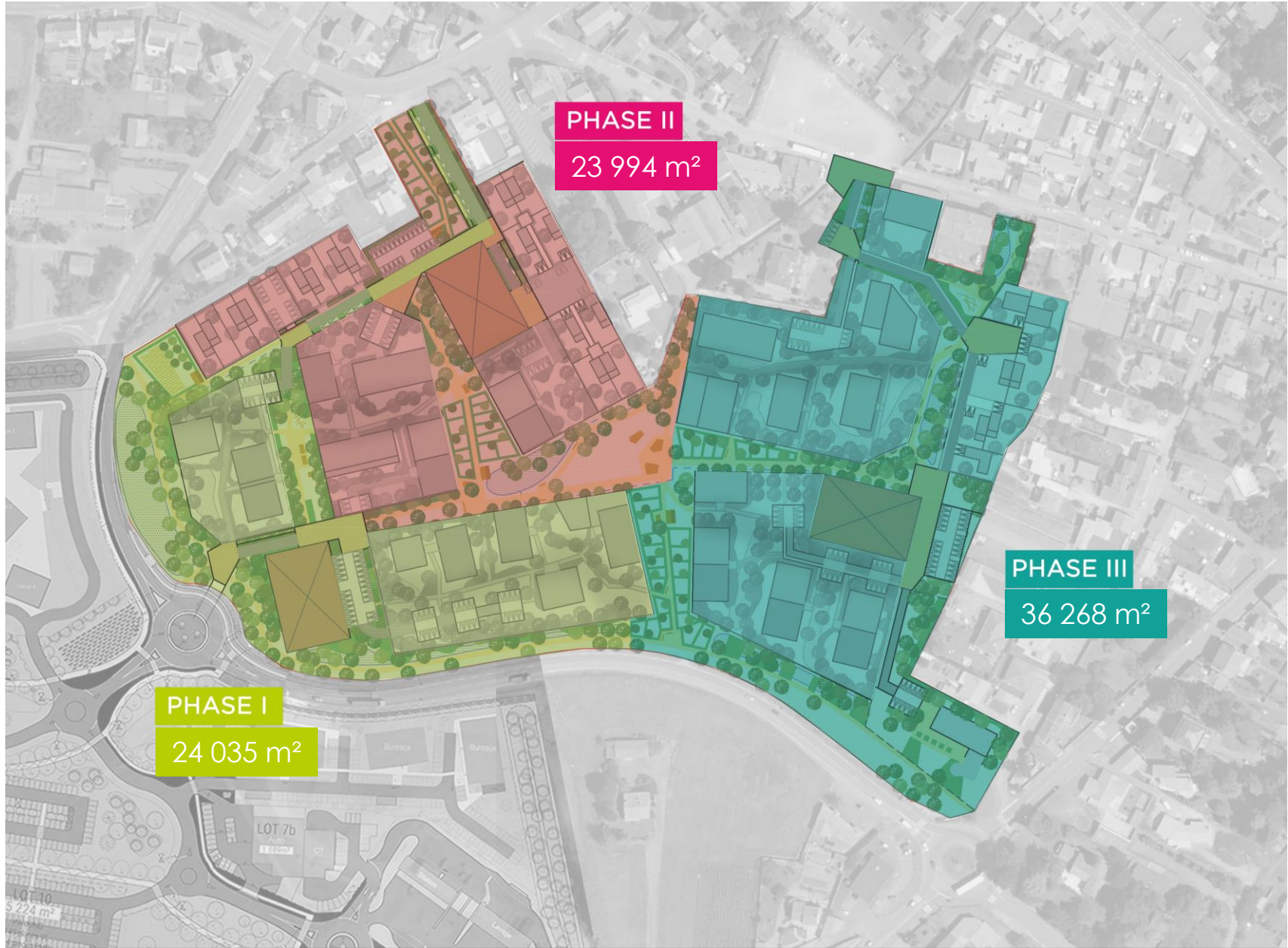
// Mise à jour du plan d'assainissement des eaux pluviales



Légende et dimensionnement bassins	
■	Gestion des Eaux Pluviales privée
■	Gestion des Eaux Pluviales publique
→	Sens d'écoulement
Ilôt A	Surface : 0,32 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 0,97 lis Volume : 80 m³
Ilôt B	Surface : 0,54 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 1,63 lis Volume : 134 m³
Ilôt C	Surface : 0,21 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 0,63 lis Volume : 52 m³
Ilôt D	Surface : 0,82 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 2,47 lis Volume : 203 m³
Ilôt E	Surface : 0,11 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 0,32 lis Volume : 26 m³
Ilôt F	Surface : 0,71 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 2,13 lis Volume : 175 m³
Ilôt G	Surface : 0,75 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 2,25 lis Volume : 184 m³
BV1	Surface : 0,86 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 2,58 lis Volume : 266 m³
BV2	Surface : 1,62 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 4,86 lis Volume : 501 m³
BV3	Surface : 0,46 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 1,39 lis Volume : 143 m³
BV4	Surface : 0,46 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 1,37 lis Volume : 141 m³
BV5	Surface active : 0,53 ha Coef ruiss. : 0,5 Temps de retour : 30 Débit de fuite : 1,60 lis Volume : 165 m³



DÉLIMITATION DU PHASAGE TECHNIQUE ET OPÉRATIONNEL



- Une articulation souple des phases permettant d'envisager différentes hypothèses de développement :

Hypothèse 1 : greffer la nouvelle urbanisation à la ZA du Brochet en premier lieu, et remonter progressivement vers le centre-ville.



Hypothèse 2 : permettre la couture avec le centre-ville dès la première phase d'urbanisation. Maîtrise des terrains situés au Nord-Est au plus tôt.



Hypothèse 3 : créer la couture avec la ZA du Brochet et développer les abords du Boulevard d'Espagne en remontant vers le centre-ville.



RÉPARTITION PRÉVISIONNELLE DU PROGRAMME PAR PHASE

PROGRAMME	nb d'unités			
	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	GLOBAL
LOGEMENT SOCIAL :	20%	20%	21%	20%
COLLECTIF_R + 4,7	18	18	32	68
COLLECTIF_R + 2,7 et R + 3,7	10	8	13	31
COLL. R+1 (habitat intermédiaire)	0	0	0	0
	28	26	45	99
ACCESSION SOCIALE :	15%	12%	20%	17%
COLLECTIF_R + 2,7 et R + 3,7	22	16	29	67
COLL. R+1 (habitat intermédiaire)	0	0	14	14
	22	16	43	81
ACCESSION LIBRE :	65%	68%	60%	63%
COLLECTIF_R + 4,7	75	40	33	148
COLLECTIF_R + 2,7 et R + 3,7	17	32	90	139
MAISONS GROUPÉES	0	16	7	23
	92	88	130	310
TOTAL	142	130	218	490

		Appartements	Maisons
COLLECTIF_R + 4,7	216	467	
COLLECTIF_R + 2,7 et R + 3,7	237	95%	
COLL. R+1 (habitat intermédiaire)	14	3%	
MAISONS GROUPÉES	23		5%
sous-total :	490	100%	
>> DENSITÉ BRUTE =	60	81 015	



Recherche d'une répartition homogène des types de financement par phase >> mixité sociale sur chaque secteur.

Densité maintenue à hauteur de 60 logements par hectare sur la globalité de la zone.

La densité par phase oscille entre 54 log./ha (phase 1) et 66 log./ha (phase 3).

ZOOM SUR LES MODALITÉS DE FINANCEMENT DES SILOS DE STATIONNEMENT

// Les ratios constatés

	NB places		coût	en €/ place
2022	384	7780	3 800 000 €	9 896 €
2021	450	7400	2 900 000 €	6 444 €
2019	192	4275	1 820 000 €	9 479 €
2017	870	9000	4 500 000 €	5 172 €



Réalisation macro lots

Parking collaborateurs
Pierre-Bénite (69)

384
Places

7 780
m²

3 800
K€

Parking R+5

Exécution 2022

Unanime Architectes



Réalisation macro lots

Parc relais Gare SNCF
Etampes (91)

450
Places

7 400
m²

2 900
K€

Parking R+2

Exécution 2021

ABA WORKSHOP



Conception et Réalisation

Parking programme LAZARD – EQUINOX
Toulouse (31)

192
Places

4 275
m²

1 820
K€

Parking R+4

Exécution 2019

KARDHAM Architectes



Conception – Réalisation

Parking INDIGO de la gare SNCF
Agen (47)

870
Places

9 000
m²

4 500
K€

Parking R+3

Exécution 2017

ARCHICONCEPT EUROP Architects

ZOOM SUR LES MODALITÉS DE FINANCEMENT DES SILOS DE STATIONNEMENT

// Le montage envisageable

LES CONDITIONS FAVORISANTES :

- **Plus on augmente le nombre de niveaux, plus l'économie de consommation de foncier est grande** ($R+1 < R+2 < R+3$).
- Cumuler les besoins de plusieurs îlots de logements pour rendre la superposition la plus efficiente possible.
- Partager le coût de financement et les capacités du stationnement superposé entre plusieurs opérateurs.

LA MISE EN ŒUVRE :

- 1) Soit la réalisation est prise en charge par la collectivité, pour satisfaire un besoin plus large du territoire, avec ou sans services associés.
- 2) Soit le financement et la réalisation sont pris en charge par les groupements d'opérateurs immobiliers, et l'ouvrage géré dans le cadre des copropriétés.
- 3) Soit la réalisation est confiée à un opérateur spécialisé.



SCHÉMA DE MISE EN ŒUVRE

// La question du mode de réalisation

- Le résultat prévisionnel ne permet pas d'envisager une concession d'aménagement viable.
- Deux options de modes de réalisation peuvent désormais se présenter à la collectivité :
 - La réalisation en régie.
 - La réalisation par voie de mandat.

La régie	Le mandat
<ul style="list-style-type: none">- Prise en charge par la collectivité, en interne, de l'ensemble des frais liés à l'opération.- Gestion et coordination des études, suivi de chantier et gestion de la commercialisation en interne.- Grand investissement en moyens humains et matériels, pour les services et les élus.- Dans cette hypothèse, la réalisation de l'opération pourrait s'envisager via la cession des macro-lots à un ou plusieurs opérateurs.	<p>Délégation à un mandataire désigné par la collectivité de tout ou partie des missions liées à la gestion de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none">- Passation des contrats d'études et de maîtrise d'œuvre, conduite et coordination des études ;- Gestion de la trésorerie de l'opération et de la rémunération des co-traitants ;- Pilotage de l'élaboration des dossiers de demandes d'autorisation et saisines des autorités administratives, incluant les délibérations et décisions à prendre par la collectivité ;- Élaboration par le mandataire du dossier de création et de réalisation de ZAC ;- Production de notes d'information périodiques adressées au maître d'ouvrage et documents permettant l'exercice de son contrôle ;- Production des documents et supports de communication autour du projet ;- Assistance à la commercialisation ;- Suivi de chantier ;- Assistance aux acquisitions foncières ;- Etc.

PHASE 1 - AIDE À LA PRÉFIGURATION DU PROJET



PHASE 2 - MISE AU POINT DU DOCUMENT PROGRAMME



- Diagnostic
- Scénarios de programmation
- Réunion publique
- Ateliers de concertation
- Scénarios d'aménagement
- Atelier commun : élus / habitants / enfants

- >> Février 2024 : les arbitrages
- Périmètre.
 - Scénarios.
 - Programme.

Prochains COPILS à prévoir :

1. **Avril** : plan de composition et estimatif des travaux >> 18/04/2024
2. **Mai** : finalisation du schéma d'intentions, phasage & objectifs environnementaux >> **Point THEMA en mai sur cas / cas**
Juin : conclusions de l'audit opérationnel : économie de projet/ montage/ procédures et calendrier >> 13/06/2024

CONCERTATION EXTRA MUNICIPALE >> à la rentrée ?

- Présentation des conclusions de l'étude aux propriétaires (calendrier...).
- Présentation des conclusions de l'étude à la population + EXPO.

>> LIVRABLE fin 2024 : document programme du futur quartier - CHARTRE 3