

SOMMAIRE

Annonay : Boissy d’Anglas 2

Annonay : Melchior de Vogüé..... 6

Annonay : Champ de Mars..... 9

Annonay : Lestranger / Levert 12

Annonay : Tournon / Quais de Merle 16

Davézieux : République / Lombardière..... 20

Roiffieux : Le Grand Chemin 23

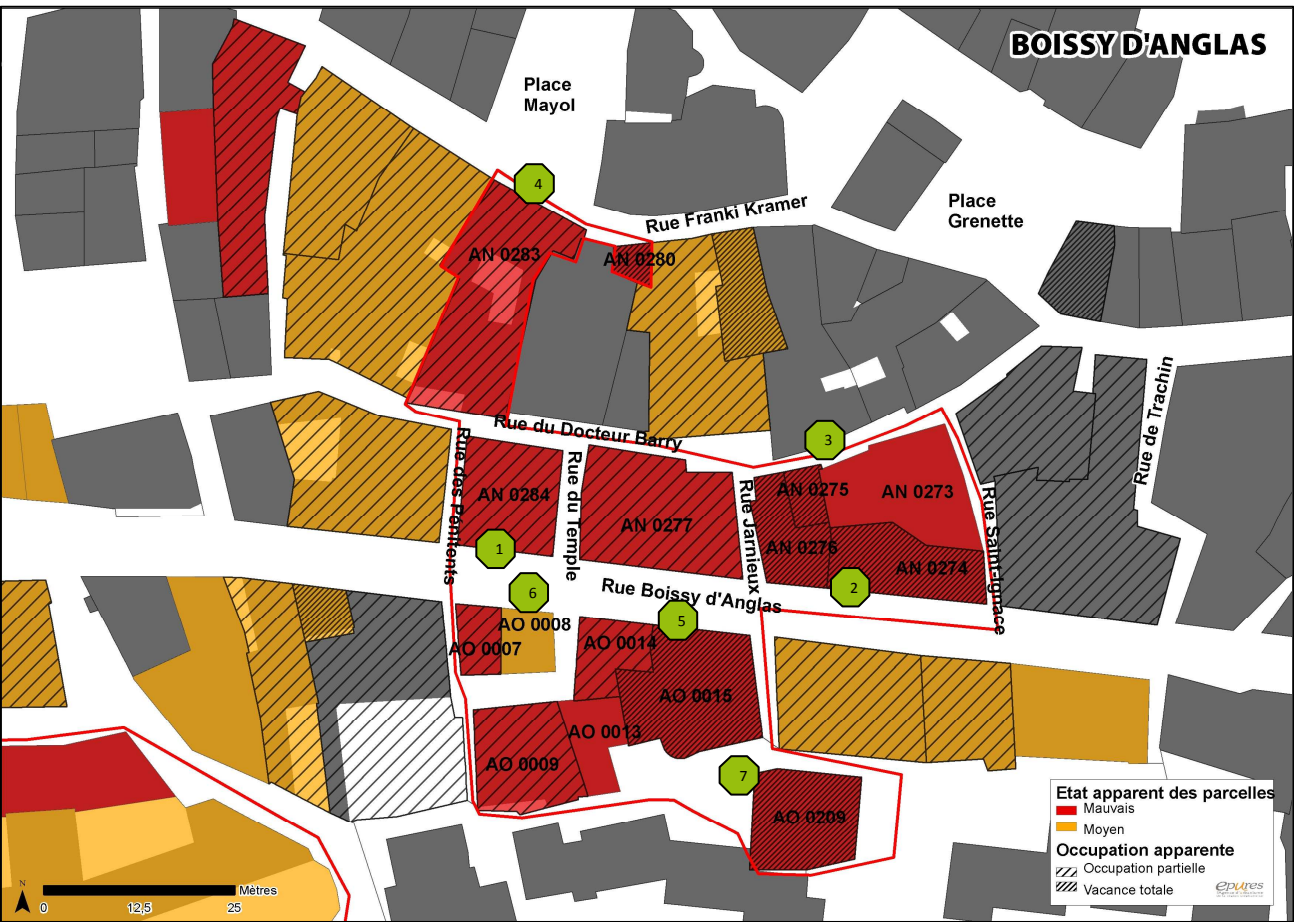
Saint-Marcel-lès-Annonay : Berges de la Deûme 27



Annonay : Boissy d'Anglas



Localisation : Nord et Sud de la rue Boissy d'Anglas, rue du Docteur Barry
Surface impactée : 3 300 m² environ
Parcelles concernées : 6 îlots + 2 parcelles d'habitat vétuste (dont 1 îlot + 1 parcelle communaux)
Surfaces au sol concernées : 2 240 m² environ
Surfaces bâties concernées : 4 000 m² de SHON environ au Nord de le rue du Dr Barry, 21 200 m² environ au Nord de Boissy d'Anglas, 41 100 m² au Sud de Boissy d'Anglas
Impacts : Réaménagement en profondeur d'un secteur stratégique, le long d'un axe structurant du centre ancien



Etat initial
Une rue désaffectée de ses fonctions commerciales, résidentielles et de services.
Une densité bâtie exceptionnelle (COS = 2.6)
Un bâti inapproprié à une réhabilitation

POS : UA (sauf parcelles 9,13 et 209 dans la zone de rénovation urbaine de la Cance) / Périmètre Monument historique / zonage archéologique
(Révision en cours)

Etat projeté :
Un changement d'image radical
Une articulation avec le niveau supérieur du docteur Barry par une rue à pas d'âne
Un jardin suspendu en terrasse d'une surface commerciale de 750 m² au sol surmontée de 4 niveaux de logements avec une facture contemporaine
L'aménagement d'une placette en prolongement de la place Mayol pour créer un axe piéton transversal Nord /Sud de la vieille ville
La création de vues traversantes pour les immeubles bordant la rue du Docteur Barry

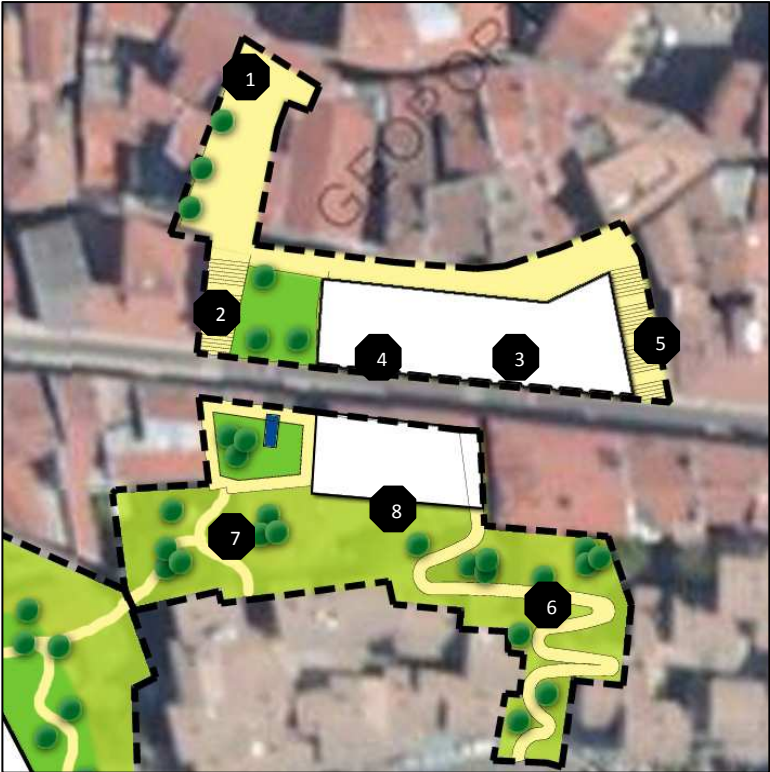
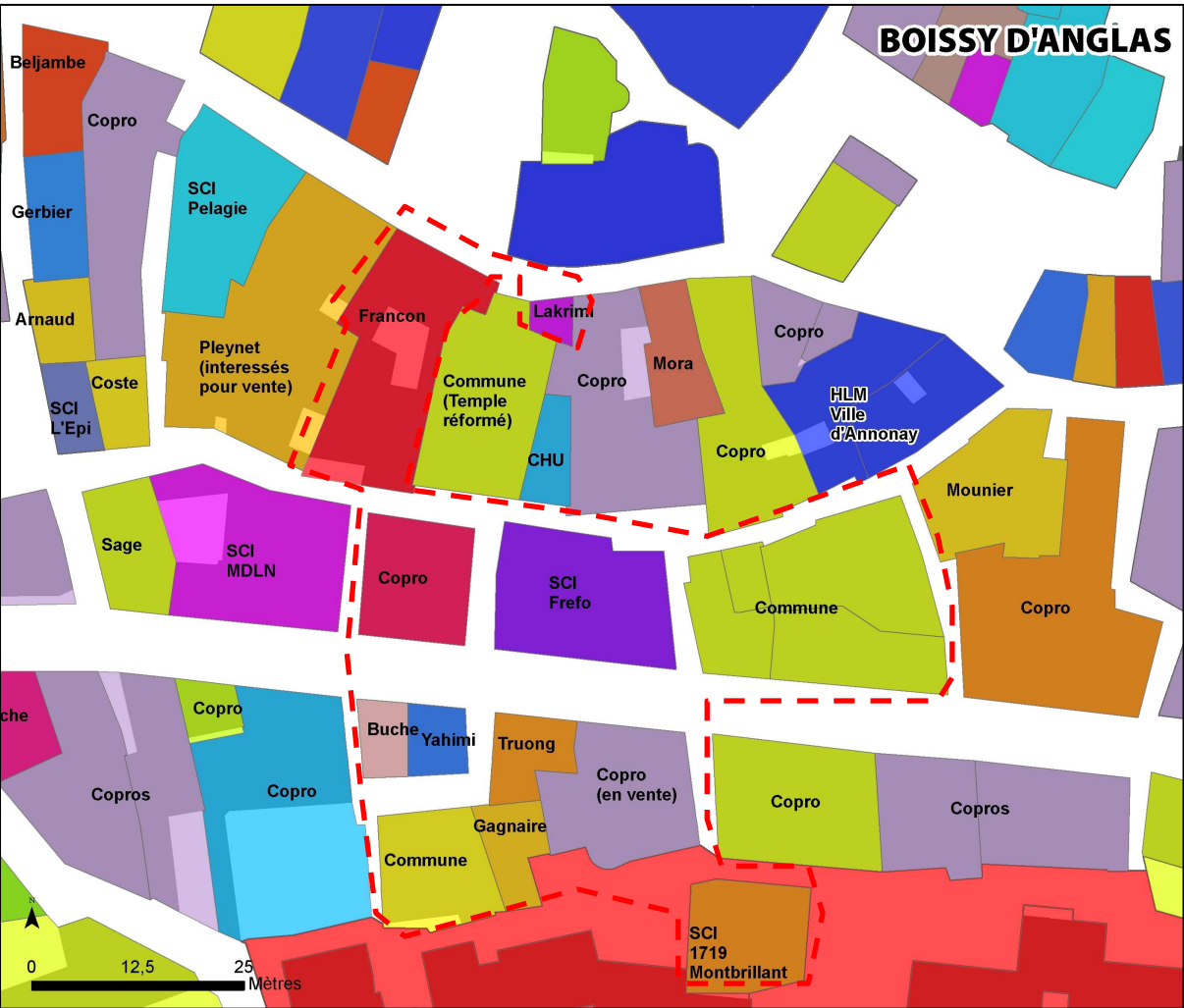
Annonay : Boissy d'Anglas

Programme :

Commerce : Création d'une surface divisible de 750 m² à vocation commerciale + 200 m² environ au Sud de la rue Boissy d'Anglas

Logement : Création de 20-25 logements (2 400 m² SHOB) au Nord de Boissy d'Anglas + 800 m² environ au Sud

Espace public : Aménagement d'espaces verts qualitatifs et lieux d'usage de détente



1. Aménagement d'une placette en prolongement de la place Mayol pour créer une perspective transversale Nord/Sud d'environ 500 m²
 2. Aménagement sur dalle d'un jardin suspendu (300 m² environ) et d'une montée en pas d'âne
 3. Construction d'un local à usage commercial de 750 m² au sol divisible
 4. Construction de logements : 600 m² sur 4 niveaux = 2 400 m² de SHOB = 20-25 logements
 5. Réaménagement de la montée en pas d'âne
 6. Aménagement d'un jardin public sur 720 m²
 7. Aménagement d'une placette prolongée sur jardin public pour créer une perspective transversale (sur 820 m² environ)
 8. Construction d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et logements sur 4 niveaux pour diversifier l'offre du cœur historique



Immeuble d'habitations (Saint Etienne)

Annonay : Boissy d'Anglas

OPERATION			Boissy d'Anglas Nord		
	Unités		Coût unitaire		Total
	Bâtis	Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					576 000
Maîtrise foncière	2245		240		536 000
Libération foncière					40 000
2. Requalification foncière					628 450
Etudes préalables					30 000
Maîtrise d'œuvre					40 950
Travaux de démolition	4 860		75		364 500
Travaux de confortement	300		150		45 000
Gestion opérationnelle et frais divers					148 000
3. Aménagements préalables					146 300
Travaux aménagement		1 000		120	120 000
Travaux construction commerce	750				-
Maîtrise d'œuvre et divers					18 000
Gestion opérationnelle et frais divers					8 300
4. Total					1 350 800
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					525 670
Maîtrise et requalification foncières			40%		481 780
Aménagements préalables			30%		43 890
2. Vente de charges foncières ou surfaces bâties					472 500
Commerce	750		150		112 500
Logements	2 400		150		360 000
3. Total					998 170
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 352 630
Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat	COS
3 150			750	2 400	66%

Maîtrise foncière

- 2 245 m² à 240 €/m² bâti ancien de type ‘habitat vétuste’
- Parcelles 273 à 276 acquises par la commune

Libération foncière

- Sur base d’un forfait de 5 000 € par occupant pour éviction et frais divers

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levée géomètre, recensement réseaux et divers, divers diagnostics, amiante, plomb, pollution...
- Travaux de démolition sur base de 75€/m² avec contrainte empiètement sur le domaine public et évacuation des gravats 4 860 m² à 75 €/m² sur du bâti ancien contraint, avec nécessité de clôture des abords sur domaine public
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux
- Travaux de confortement sur les existants mitoyens, dont enduit du mur mitoyen, reprise évacuation des eaux pluviales, noues et abergements...
- Gestion opérationnelle (maîtrise d’ouvrage et frais de portage financier) du poste requalification foncière

Aménagements préalables

- Travaux de construction de 750 m² de locaux commerciaux (cf. intervention EPARECA)
- Travaux d’aménagement sur la base de 120 €/m² pour prise en compte réseaux existants, topographie, reprises en sous œuvre, démolitions diverses et 50€/m² moyen pour les aménagements des espaces libres à usage de jardins....
- Gestion opérationnelle dont AMO et frais d’appels d’offre

Le coût total des dépenses est sensiblement de 1 350 000 € HT

Participations publiques de tiers

- Intervention d’EPORA sur une base maximale de 40% du coût de maîtrise et libération et démolition, soit une participation estimée à 480 000 €
- Intervention EPARECA et PNRQAD à mobiliser (hypothèse 30% sur montant HT des travaux)

Cession de charges foncières

Elle est calculée sur la base de 150 €/m² compte tenu de la nécessité de rendre l’opération attractive pour des investissements privés et permettre une architecture qualitative conformément à un cahier des charges à élaborer.

Le prix de cession des charges foncières de la surface commerciale est calculée sur la base de 150 €/m².

La participation au coût global d’aménagement est estimée à environ 195 000 € HT, dont 145 000 € de travaux d’aménagement d’espaces publics.



OPERATION			Boissy d'Anglas Sud		
	Unités		Coût unitaire		Total
	Bâtis	Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					350 000
Maîtrise foncière	1652		190		305 000
Libération foncière					45 000
2. Requalification foncière					416 500
Etudes préalables					25 000
Maîtrise d'œuvre					25 700
Travaux de démolition	3 100		70		217 000
Travaux de confortement	200		200		40 000
Gestion opérationnelle et frais divers					108 800
3. Aménagements préalables					279 900
Travaux aménagement		1 800		120	216 000
Travaux construction commerce	200				
Maîtrise d'œuvre et divers					32 400
Frais opérationnels divers					31 500
4. Total					1 046 400
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					306 600
Maîtrise et requalification foncières			40%		306 600
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières ou surfaces bâties					200 000
Commerce	200		200		40 000
Logements	800		200		160 000
3. Total					506 600
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 539 800
Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat	COS
1 000			200	800	21%

Maîtrise foncière

- 4 parcelles privées : 1 650 m² « habitables » à 190 €/m² bâti ancien de type habitat vétuste

Libération foncière

- Sur base d'un forfait de 5 000 € par occupant pour éviction et frais divers

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé géomètre, recensement réseaux et divers, divers diagnostics, amiante, plomb, pollution...
- Travaux de démolition sur base de 70€/m² avec contrainte empiètement sur le domaine public et évacuation des gravats 3 100 m² à 70 €/m² sur du bâti ancien contraint, avec nécessité de clôture des abords sur domaine public
- Honoraires maîtrise d'œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux
- Travaux de confortement sur les existants mitoyens, dont enduit du mur mitoyen, reprise évacuation des eaux pluviales, noues et abergements...
- Gestion opérationnelle (maîtrise d'ouvrage et frais de portage financier)

Aménagements à la charge de la commune ou de tiers

- Travaux de construction d'un commerce (cf. intervention EPARECA)
- Travaux d'aménagement sur la base de 120 €/m² pour prise en compte réseaux existants, topographie, reprises en sous œuvre, démolitions diverses
- Frais opérationnels sur la base de 6%, dont AMO et frais d'appels d'offre

Le coût total des dépenses est sensiblement de 1 045 000 € HT

Participations publiques de tiers

- Intervention d'EPORA sur une base maximale de 40% du coût de maîtrise et libération et démolition, soit une participation estimée à environ 300 000 €
- Intervention EPARECA à mobiliser pour la partie 'commerce'

Cession de charges foncières

Elle est calculée sur la base de 200 €/m² compte tenu de la nécessité de rendre l'opération attractive pour des investissements privés et permettre une architecture qualitative conformément à un cahier des charges à élaborer.

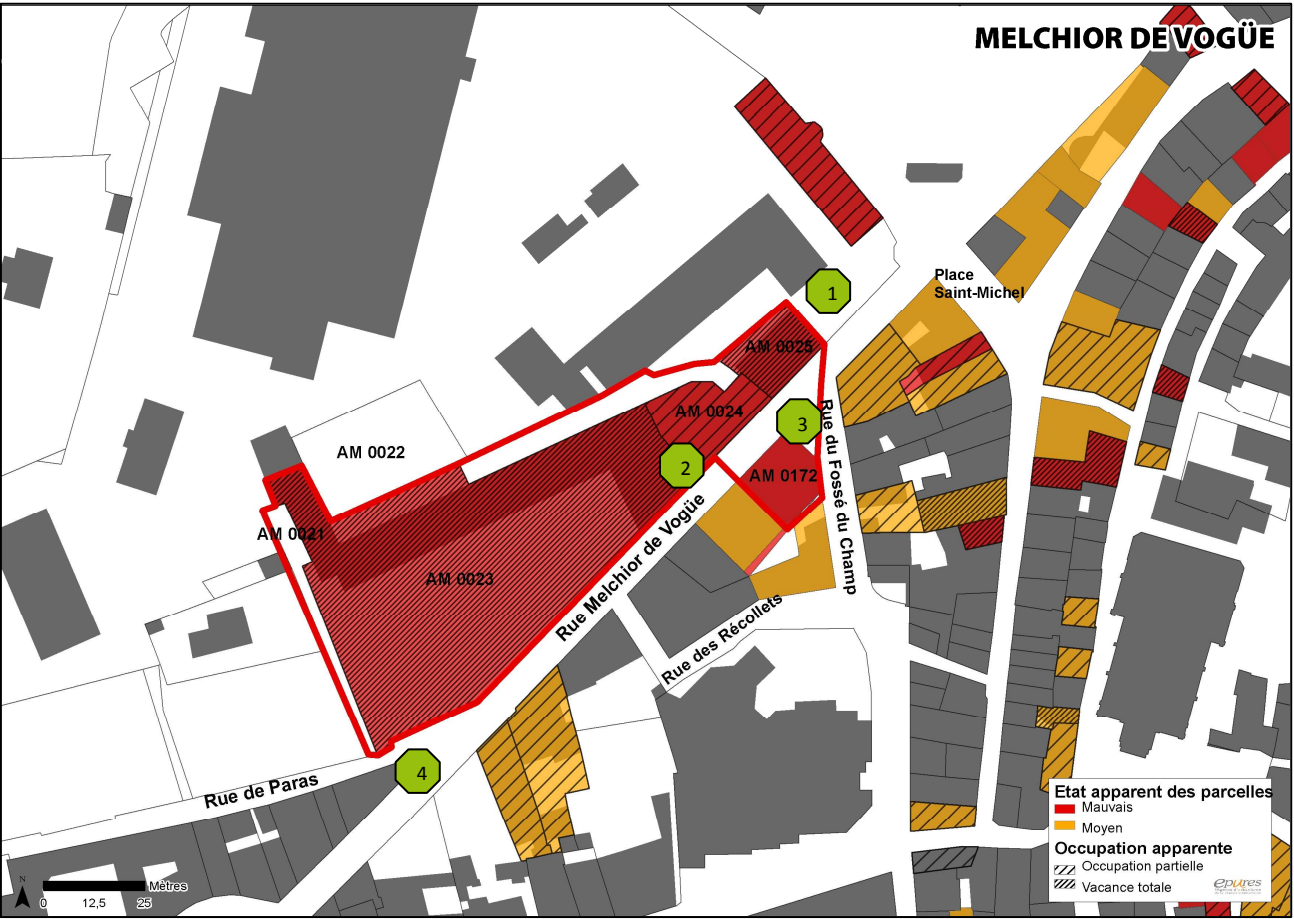
Le prix de cession des charges foncières de la surface commerciale est calculée sur la base de 200 €/m².

La participation au coût global d'aménagement est estimée à environ 540 000 € HT, dont 280 000 € de travaux d'aménagement d'espaces publics.

Annonay : Melchior de Vogüé



Localisation : Rue Melchior de Vogüé, au Sud du pôle Santé
Surface impactée : 6 200 m² environ
Parcelles concernées : 3 parcelles en copropriété + 1 parcelle communale (CHU) + une parcelle communale
Surfaces au sol concernées : 5 450 m²
Surfaces bâties concernées : 9 200 m² environ
Impacts : valorisation symbolique, fonctionnelle, esthétique, réorganisation du stationnement, liaisons Pôle Santé / Centre ancien



Etat initial

Une rue étroite, pentue et sombre, sans confort ni fonctionnalité pour les usagers
Un front bâti déqualifié correspondant aux gabarits de la ville manufacturière du XIXème siècle, non réutilisable en l'état
Un cadre bâti peu approprié à des fonctionnalités contemporaines.
Des trottoirs étroits qui pénalisent les cheminements piétons

POS : UBb (sauf parcelle 25 en UA), Périmètre Monument historique, zonage archéologique sur la parcelle 172
(en révision)

Etat projeté :

Un changement d'image radical
Une articulation fonctionnelle et symbolique entre le pôle Santé regroupant environ 1 000 emplois, des milliers d'usagers... et le cœur historique d'Annonay
Une place, lieu de vie urbain, un cadre végétal renforcé, un lieu de promenade et de détente pour la « ville haute », une image qualitative...

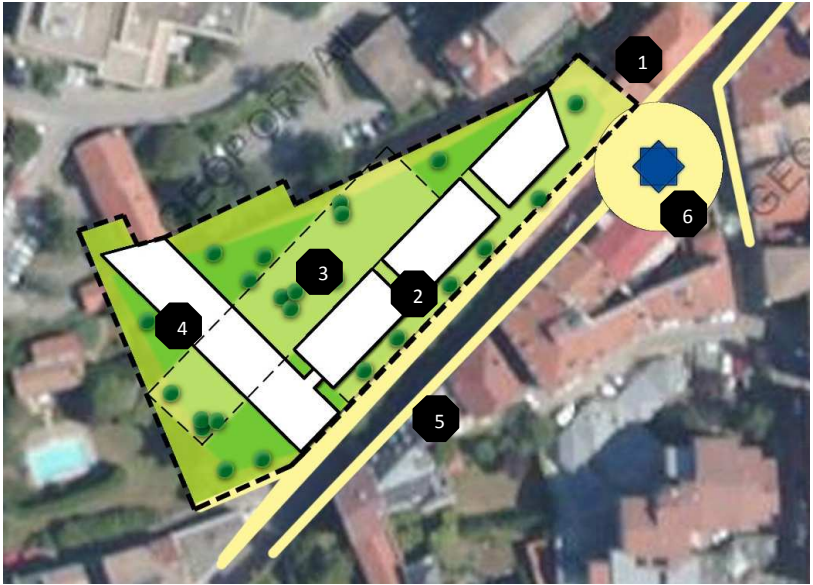
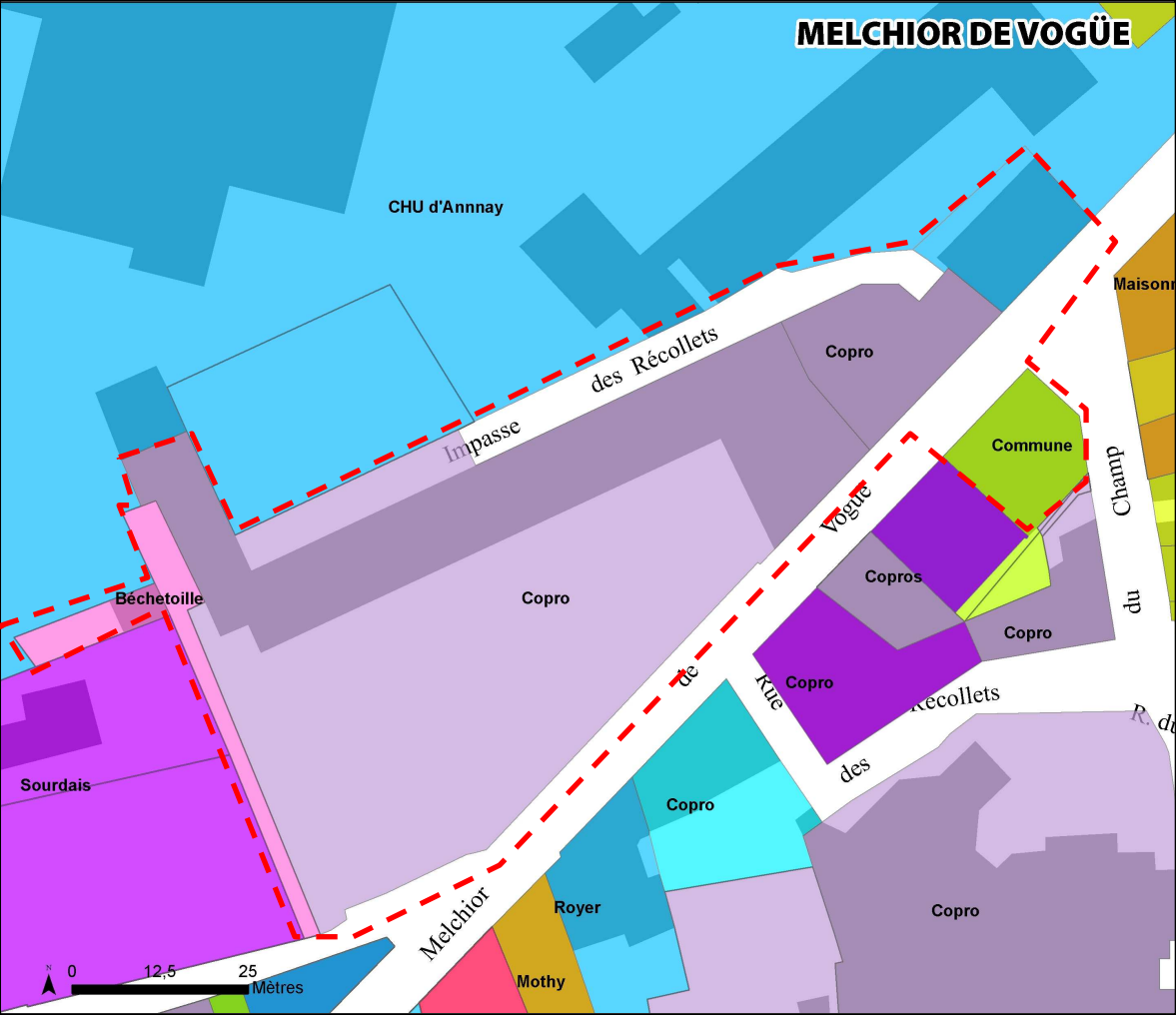
Annonay : Melchior de Vogüé

Programme :

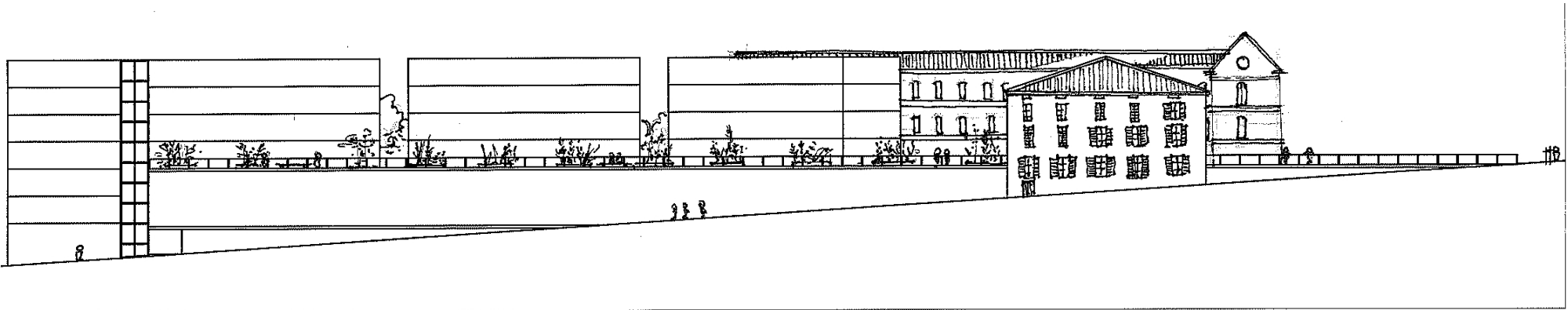
Stationnement en superstructure : 5 500 m² sur 2 niveaux (400 places environ) avec une convention d'usage pour les salariés du pôle santé. 100 places privées.

Logements : 6 400 m² de SHON, 70 à 80 logements selon leur typologie, jardin privatifs, terrasses Sud-est

Aménagement d'une **dalle jardin paysagée** de 2 750 m² et d'une **place publique** de 1 200 m²



- 1-Réhabilitation d'un immeuble ancien, à vocation tertiaire ou résidentielle, 920 m² SHOB en réhabilitation lourde
- 2-Construction d'un parking public sur 2 niveaux ouverts sur la rue Vogüé, 5 500 m² SHOB, 400 places
- 3-Construction d'une dalle jardin paysagée de 2 750 m² pour aménager un espace public et des jardinets privés en rez-de-chaussée du niveau de logement
- 4-Construction de 6 400 m² de SHOB de logements qualitatifs avec grande terrasses ou loggias, avec un potentiel de 70 à 80 logements selon leur typologie
- 5-Réaménagement de la rue Melchior de Vogüé avec zone 30 et parking largement ouvert sur la rue
- 6-Aménagement d'une place publique de 1 200 m² au droit du carrefour des rues Vogüé et des Fossés du Champ



Le quartier Gare à Roanne, un parking couvert surplombé par un multiplexe



Un parking couvert et ouvert quartier Gare à Roanne / Atelier A



Immeuble d'habitation à Saint-Etienne

Annonay : Melchior de Vogüé

	OPERATION		Melchior de Vogüé			
	Unités		Coût unitaire		Total	
	Bâtis	Non bâtis	Bâtis	Non bâtis		
DEPENSES						
1. Maîtrise foncière					878 500	
Maîtrise foncière	5600	2 930	120	50	818 500	
Libération foncière	2 000		30		60 000	
2. Requalification foncière					581 700	
Etudes préalables					30 000	
Maîtrise d'œuvre					34 600	
Travaux de démolition	5 600		60		336 000	
Travaux de confortement	50		200		10 000	
Gestion opérationnelle					171 100	
3. Aménagements préalables					3 937 200	
Travaux aménagement		4 400		70	308 000	
Travaux construction parking	5500		550		3 025 000	
Maîtrise d'œuvre et divers					416 700	
Gestion opérationnelle					187 500	
4. Total					5 397 400	
RECETTES						
1. Participations publiques résorption friches					584 080	
Maîtrise et requalification foncières			40%		584 080	
Aménagements préalables						
2. Vente de charges foncières					2 030 000	
Places de parking	100		7 500		750 000	
Batis à réhabiliter	920				-	
Batis neufs	6 400		200		1 280 000	
3. Total					2 614 080	
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 2 783 320	
	Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat	COS
	12 820	5 500		920	6 400	267%

Maîtrise foncière

- 5 600 m² à 120 €/m² bâti ancien de type ‘habitat vétuste’

Libération foncière

- 500 m² à 30€/m² sur base équivalent à un loyer annuel pour éviction et frais divers

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé géomètre, recensement réseaux et divers, divers diagnostics, amiante, plomb, pollution...
- Travaux de démolition sur base de 60€/m² avec contrainte empiètement sur le domaine public et évacuation des gravats
5 600 m² à 60 €/m² bâti ancien de type ‘habitat vétuste’ et garage, avec nécessité de clôture des abords sur domaine public
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux
- Travaux de confortement sur les existants mitoyens, dont enduit du mur mitoyen, reprise évacuation des eaux pluviales, noues et abergements...
- Gestion opérationnelle, dont portage financier

Aménagements préalables

- Travaux d’aménagement sur la base de 20 €/m² pour prise en compte réseaux existants, démolitions diverses et 50 €/m² moyen pour les aménagements des espaces libres à usage de jardins....
- Travaux d’aménagement d’une place publique de 1 200 m² au droit du carrefour rues Vogüé et des Fossés
- Travaux de construction d’un parking sur la base de 550 €/m² SHOB
- Gestion opérationnelle, dont AMO et frais d’appels d’offre

Le coût total des dépenses est sensiblement de 5 400 000 € HT

Cession de charges foncières

Elle est calculée sur la base de 200 €/m² compte tenu de la nécessité de rendre l’opération attractive pour des investissements privés et permettre une architecture qualitative conformément à un cahier des charges à élaborer.

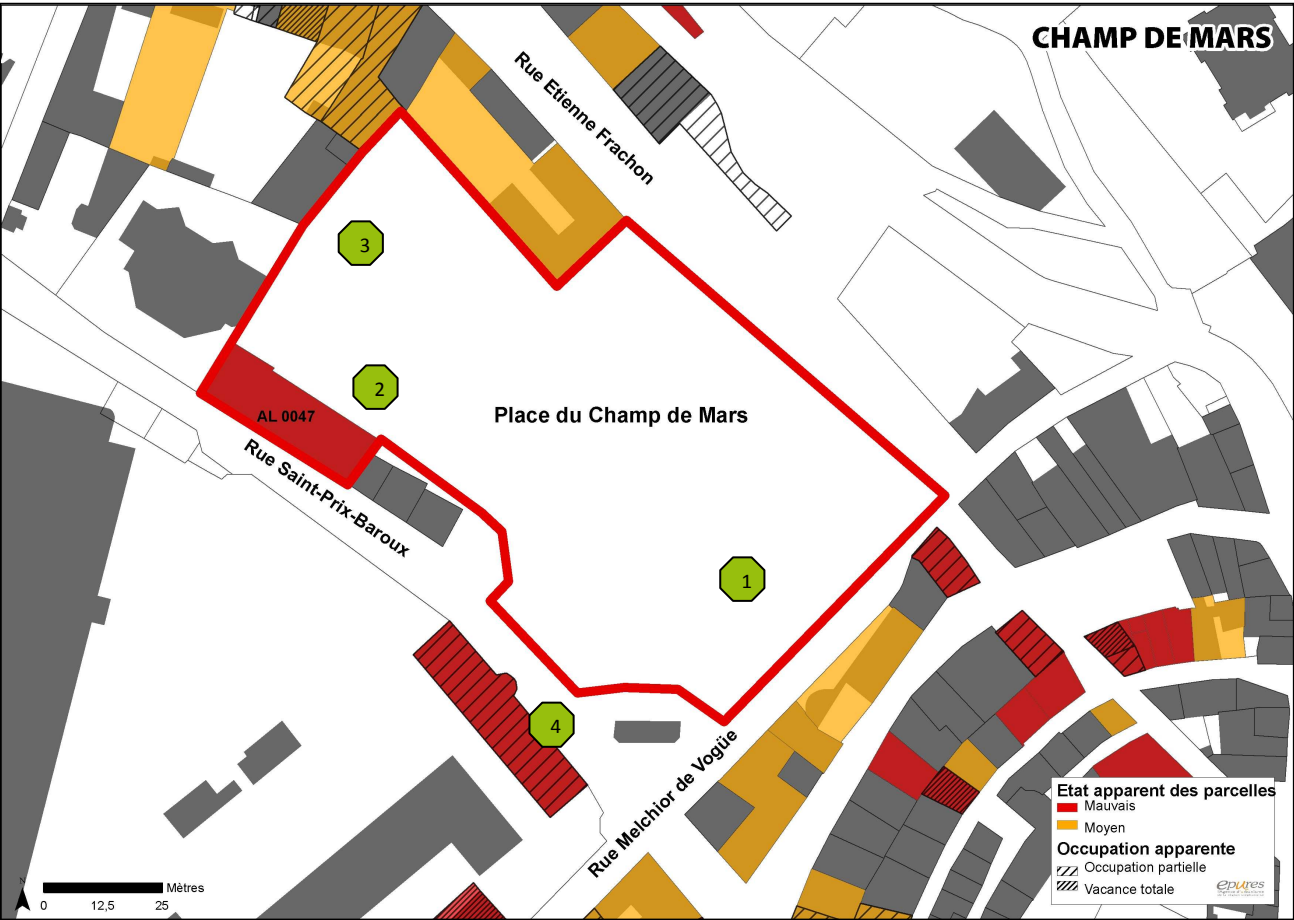
Un coût de cession de 7 500 € par place de parking est provisionné. Les 300 autres places sont prises en charge par la collectivité.

Après participation d’EPORA, **la participation au coût global d’aménagement est estimée à environ 2 600 000 € HT, incluant la réalisation d’un parking de 220 places couvertes.**

Annonay : Champ de Mars



Localisation : Place du Champ de Mars
Surface impactée : 12 000 m² environ
Parcelles concernées : Espace public communal et parcelle privée école privée
Surfaces au sol concernées : 8 450 m² en domaine public, 350 m² au sol en privé (école privée)
Surfaces bâties concernées : environ 500 m² de SHON
Impacts : changement d'image et d'usages / valorisation symbolique, fonctionnelle, esthétique



Etat initial

Une place du Champ de Mars peu qualitative dédiée uniquement au stationnement
Un cadre minéral bâti et non bâti dominant
Des fonctions périphériques non valorisées
Un cadre bâti ancien et récent peu valorisé

POS : UA, Périmètre Monument historique
(en révision)

Etat projeté :

Un changement d'image radical
Une articulation fonctionnelle et symbolique entre le pôle Santé regroupant environ 1 000 emplois, des milliers d'usagers...et le cœur historique d'Annonay
Une place, lieu de vie urbain, un cadre végétal renforcé, un lieu de promenade et de détente pour la « ville haute », une image qualitative...

Annonay : Champ de Mars

Programme :

Logements : 1 400 m², 15-20 logements

Services : 1 000 m², confortablement du pôle scolaire

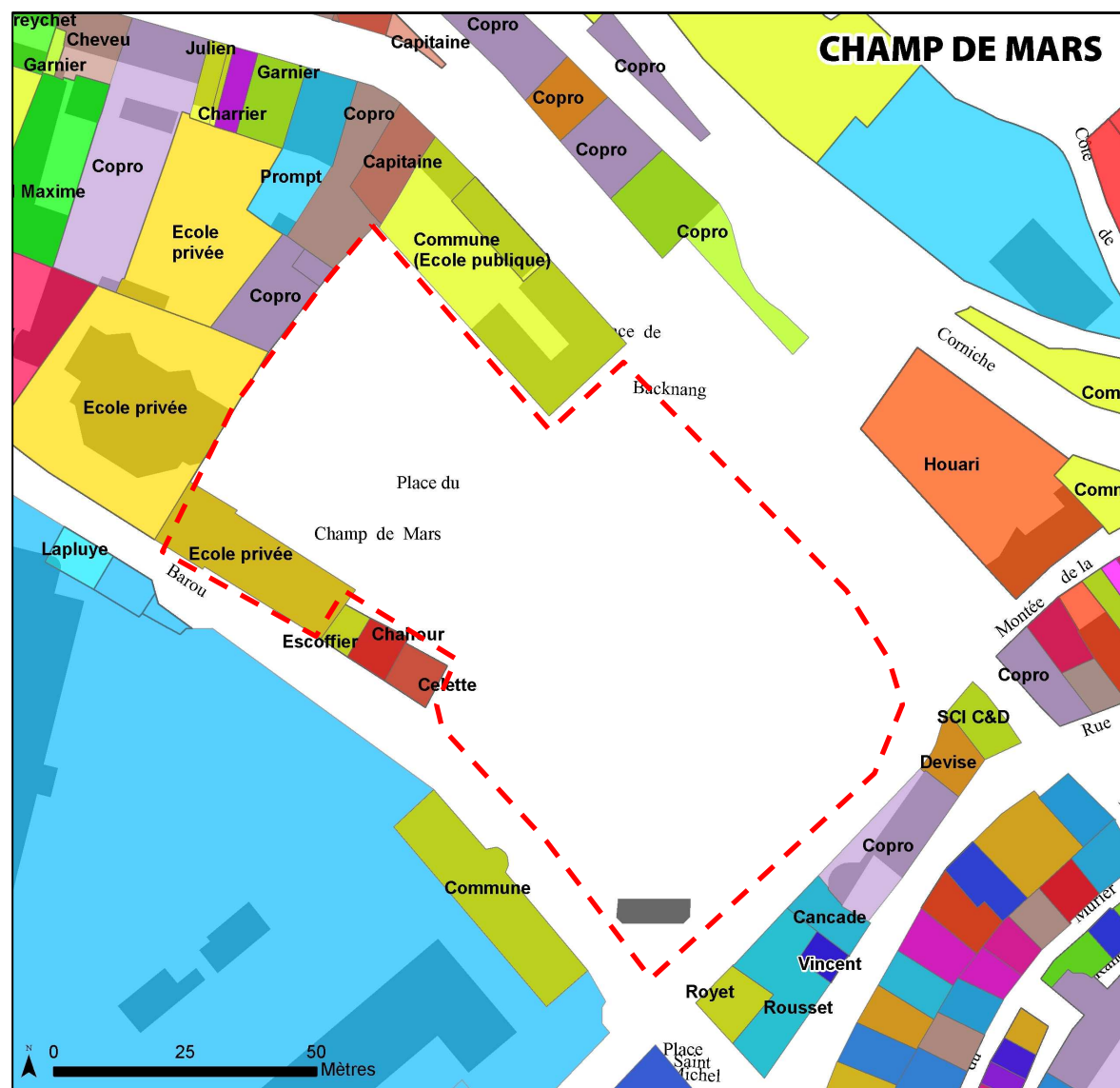
Implantation d'une **résidence Services seniors** : 2 500 m², 50 unités

Équipement public construit : 550 m²

550 m² en équipement public construit

Réaménagement du **stationnement** : 120 places

Aménagement **d'espaces verts qualitatifs et lieux d'usages de détente** : 2 000 m²...



- 1-Aménagement d'un espace multi-jeux pour les scolaires et les résidents, aménagement d'un square urbain pour donner une plus value d'usage résidentiel**
- 2-Construction de salles de classe pour favoriser un regroupement scolaire 550 m² SHON et 700 m² en rez-de-chaussée d'une résidence services**
- 3-Construction résidence services seniors pour une offre d'environ 50 logements adaptés qualitatifs à proximité des équipements et services de santé, 2 500 m² SHON**
- 4-Construction de locaux de services et logements qualitatifs, 1 300 m² SHON**
- 5-Réaménagement du stationnement 100 à 120 places avec des dispositifs d'éco aménagement, diminution de l'imperméabilisation, ombrage...**
- 6-Aménagement d'un jardin urbain**



Annonay : Champ de Mars

OPERATION			Champ de Mars		
Unités			Coût unitaire		Total
			Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					128 625
Maîtrise foncière			700		122 500
Libération foncière			350		6 125
2. Requalification foncière					66 500
Etudes préalables					5 000
Maîtrise d'œuvre					5 000
Travaux de démolition			700	70	49 000
Travaux de confortement			50	150	7 500
2. Aménagements préalables					945 774
Travaux aménagement				7 550	755 000
Maîtrise d'œuvre et divers				100	75 500
Frais opérationnels divers					49 290
Portage financier et frais divers					65 984
3. Total					1 140 899
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					-
Maîtrise et requalification foncières					
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					760 000
Batis à réhabiliter					-
Batis neufs			3 800	200	760 000
3. Total					760 000
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 380 899
			Programme	Equipement	Eco/artisanat
			Services	Habitat	COS
			5 100	1 200	350
				3 550	68%

Maîtrise foncière

- 350 m² à 350 €/m² bâti ancien de type ‘locaux scolaires’

Libération foncière

- 350 m² à 35€/m² sur base équivalent à un loyer annuel pour éviction et frais divers

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé de géomètre, recensement réseaux et divers, diagnostics (amiante, plomb, pollution...)
- Travaux de démolition sur base de 70€/m² avec contrainte empiètement sur le domaine public et évacuation des gravats
- 700 m² à 70 €/m² bâti ancien de type ‘locaux scolaires’, avec nécessité clôture des abords sur domaine public
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux
- Travaux de confortement sur les existants mitoyens, dont enduit du mur mitoyen, reprise évacuation des eaux pluviales, noues et abergements...

Aménagements préalables

- Travaux d’aménagement sur la base de 20 €/m² pour prise en compte réseaux existants, démolitions diverses et 80 €/m² moyen pour les aménagements des espaces libres à usage de square, stationnement et voiries....
- Frais opérationnels sur la base de 6%, dont AMO et frais d’appels d’offre
- Portage financier sur 2 ou 3 ans en attente de cession

Le coût total des dépenses est sensiblement de 1 150 000 € HT.

Cession de charges foncières

Elle est calculée sur la base de 200 €/m² compte tenu de la nécessité de rendre l’opération attractive pour des investissements privés et permettre une architecture qualitative conformément à un cahier des charges à élaborer.

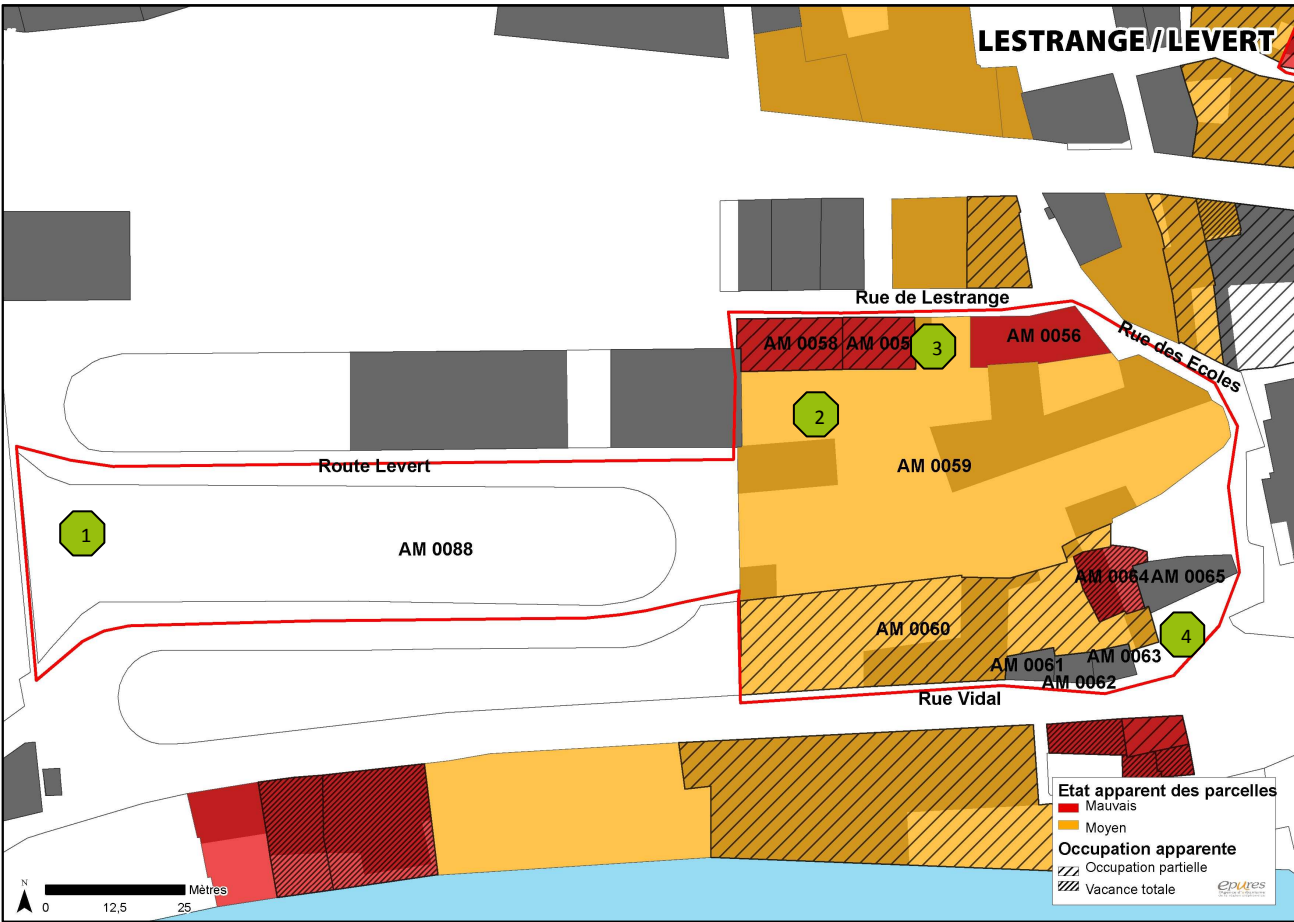
Avant participation de tiers publics, la participation au coût global d’aménagement est estimée à 390 000 € HT.



Annonay : Lestrangle / Levert



Localisation : Tènement des 2 écoles Mallevall et Cance
Surface impactée : 9 500 m² environ
Parcelles concernées : 4 parcelles communales (écoles) + 1 parking en domaine public +5 parcelles privées
Surfaces au sol concernées : 4 530 m² écoles, 2 480 m² domaine public, 445 m² privé
Surfaces bâties concernées : 4 000 m² SHON écoles environ, 1 200 m² environ parcelles privées
Impacts : Valorisation d'un tènement stratégique pour de l'habitat qualitatif bien exposé, réorganisation du stationnement



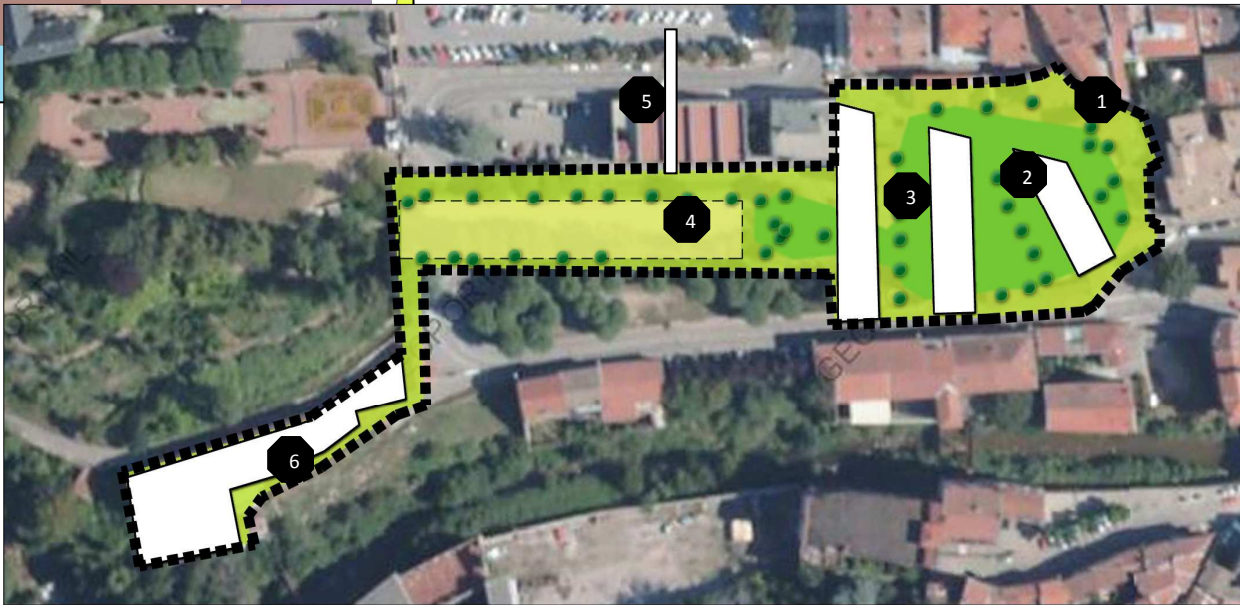
Etat initial
Un secteur urbain impacté par un cadre bâti dégradé
Une accessibilité difficile
L'implantation de 2 groupes scolaires, dont un inoccupé
La nécessité de démolir des tènements dégradés et de proposer un cadre urbain valorisant à proximité du pôle Hôtel de Ville

POS : UBb, Périmètre Monument historique, Zonage archéologique (en révision)

Etat projeté :
La démolition d'un tènement de 5 970 m² permettant de construire 7000 m² de SHOB de logement
La construction d'un parking en superstructure de 1 660 m² permettant de réaliser 180 à 240 places en 3 ou 4 niveaux superposés
La liaison au parking par un ascenseur qui desservirait la place de l'hôtel de Ville.

Annonay : Lestrangle / Levert

Programme :
Logements : 70 à 80 logements avec de grandes terrasses dans un parc urbain
Aménagement d'un **parc urbain paysager** sur le versant
Stationnement : Construction d'un **parking public** (320 places environ) sur le secteur Petit Paras qui reliera à la fois l'esplanade de l'hôtel de ville et le jardin public



- 1**-Aménagement d'un parc urbain sur le versant
2-Construction de logements : 7 000 m² sur 4 niveaux = 70-80 logements selon leur typologie
3-Construction d'un parking privatif et d'une dalle jardin
4-Construction d'un parking en superstructure sur plusieurs niveaux (320 places environ) pour libérer l'esplanade de l'Hôtel de Ville du stationnement automobile
5-Aménagement d'une passerelle de liaison avec l'esplanade de l'Hôtel de Ville
6-Relocalisation de l'école Malleval



Annonay : Lestrangle / Levert

OPERATION			Lestrangle		
Unités			Coût unitaire		Total
			Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					745 900
Maîtrise foncière	1 388		500		693 800
Libération foncière	1 041		50		52 100
2. Requalification foncière					402 930
Etudes préalables					20 000
Maîtrise d'œuvre					22 530
Travaux de démolition	2 790		70		195 300
Travaux de confortement	200		150		30 000
Gestion opérationnelle					135 100
3. Aménagements préalables					508 200
Travaux aménagement		4 400		100	440 000
Maîtrise d'œuvre et divers					44 000
Gestion opérationnelle					24 200
4. Total					1 657 030
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					229 766
Maîtrise et requalification foncières			20%		229 766
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					1 400 000
Logements neufs	7 000		200		1 400 000
3. Total					1 629 766
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 27 264
Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat	COS
7 000				7 000	88%

Maîtrise foncière

- 1 400 m² à 500 €/m² bâti ancien de type logements

Libération foncière

- 1 040 m² occupés environ à 50 €/m² sur base équivalent à un loyer annuel pour éviction et frais divers

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé géomètre, recensement réseaux et divers, divers diagnostics, amiante, plomb, pollution...
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux
- Travaux de démolition sur base de 70€/m² avec contrainte empiètement sur le domaine public et évacuation des gravats
2 790 m² à 70 €/m² bâti ancien à dominante habitat et locaux d’enseignement, avec nécessité clôture des abords sur domaine public
- Travaux de confortement sur les existants mitoyens, dont enduit du mur mitoyen, reprise évacuation des eaux pluviales, noues et abergements...
- Gestion opérationnelle et portage financier

Aménagements préalables

- Travaux d’aménagement sur la base de 20 €/m² pour prise en compte réseaux existants, démolitions diverses et 80 €/m² moyen pour les aménagements des espaces libres à usage de square, stationnement et voiries....
- Frais opérationnels sur la base de 6%, dont AMO et frais d’appels d’offre
- Frais de gestion opérationnelle

Le coût total des dépenses est sensiblement de 1 660 000 € HT.

Cession de charges foncières

La cession de charges foncières est calculée sur la base de 200 €/m² compte tenu de la nécessité de rendre l’opération attractive pour des investissements privés et permettre une architecture qualitative conformément à un cahier des charges à élaborer.

Après participation de tiers publics, la participation au coût global d’aménagement est estimée à 30 000 € HT, hors coût de relogement de l’école, avec prise en compte du coût des travaux des espaces publics à 510 000 €.

OPERATION			Levert		
Unités			Coût unitaire		Total
BâtisNon bâtis			Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					
Maîtrise foncière					
Libération foncière					
2. Requalification foncière					
Etudes préalables					
Maîtrise d'œuvre					
Travaux de démolition					
Travaux de confortement					
3. Aménagements préalables					
Travaux construction parking					
Travaux rampe					
Maîtrise d'œuvre et divers					
Frais opérationnels divers					
4. Total					
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					
Maîtrise et requalification foncières					
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					
Batis à réhabiliter					
Batis neufs					
3. Total					
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					
ProgrammeEquipementEco/artisanatServicesHabitatCOS					
4 9804 980-208%					

Maîtrise foncière

- Propriété communale

Aménagements préalables

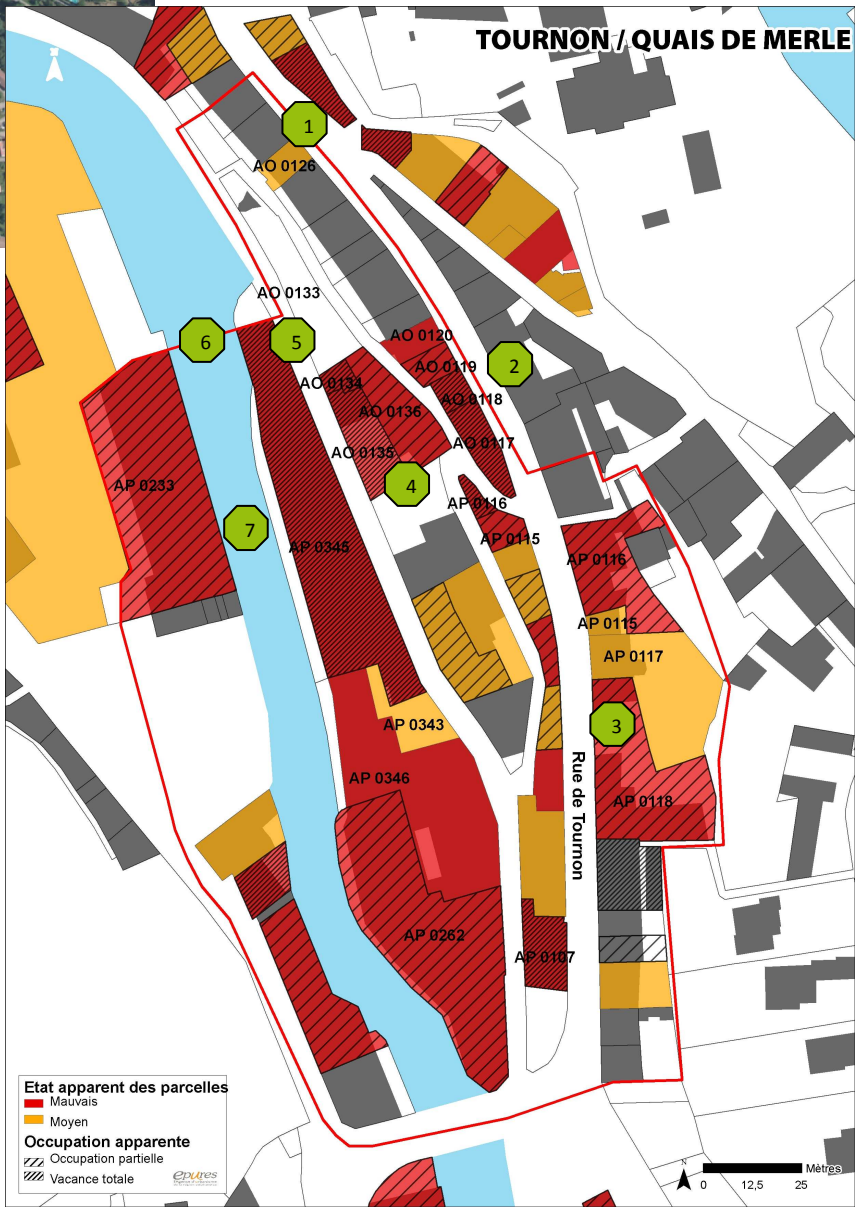
- Travaux de construction d'un parking en superstructure sur la base de 500 €/m²
- Construction d'une rampe périphérique pour accès
- Frais opérationnels sur la base de 6%, dont AMO et frais d'appels d'offre

Le coût total des dépenses est sensiblement de 3 310 000 € HT, soit environ 10 345 €/place de stationnement.

Annonay : Tournon / Quais de Merle



Localisation : Annonay, Sud de la rue de Tournon, Quais de Merle
Surface impactée : 2 850 m² environ
Parcelles concernées : Plusieurs parcelles privées en mauvais état (logements et friches industrielles)
Surfaces au sol concernées : 2 110 m² environ
Impacts :
Aménagement des Berges de la Cance pour valoriser le patrimoine historique industriel
Aménagement d'espaces publics rue de Tournon



Etat initial

Des tènements immobiliers industriels et manufacturiers construits en bord de Cance au XIX^{ème} et devenus obsolètes
Une rue de Tournon qui constitue un axe majeur d'accès au cœur de ville et qui ne bénéficie d'aucun espace public vert ou de vue transversale ouverte

POS : UA (rue de Tournon), Ula (Berges de Cance)

Etat projeté :

Une valorisation des friches industrielles et manufacturières comme éléments d'archéologie industrielle et traces d'un passé manufacturier important
Un aménagement d'espaces publics sur la rue de Tournon, respirations dans un tissu urbain très dense

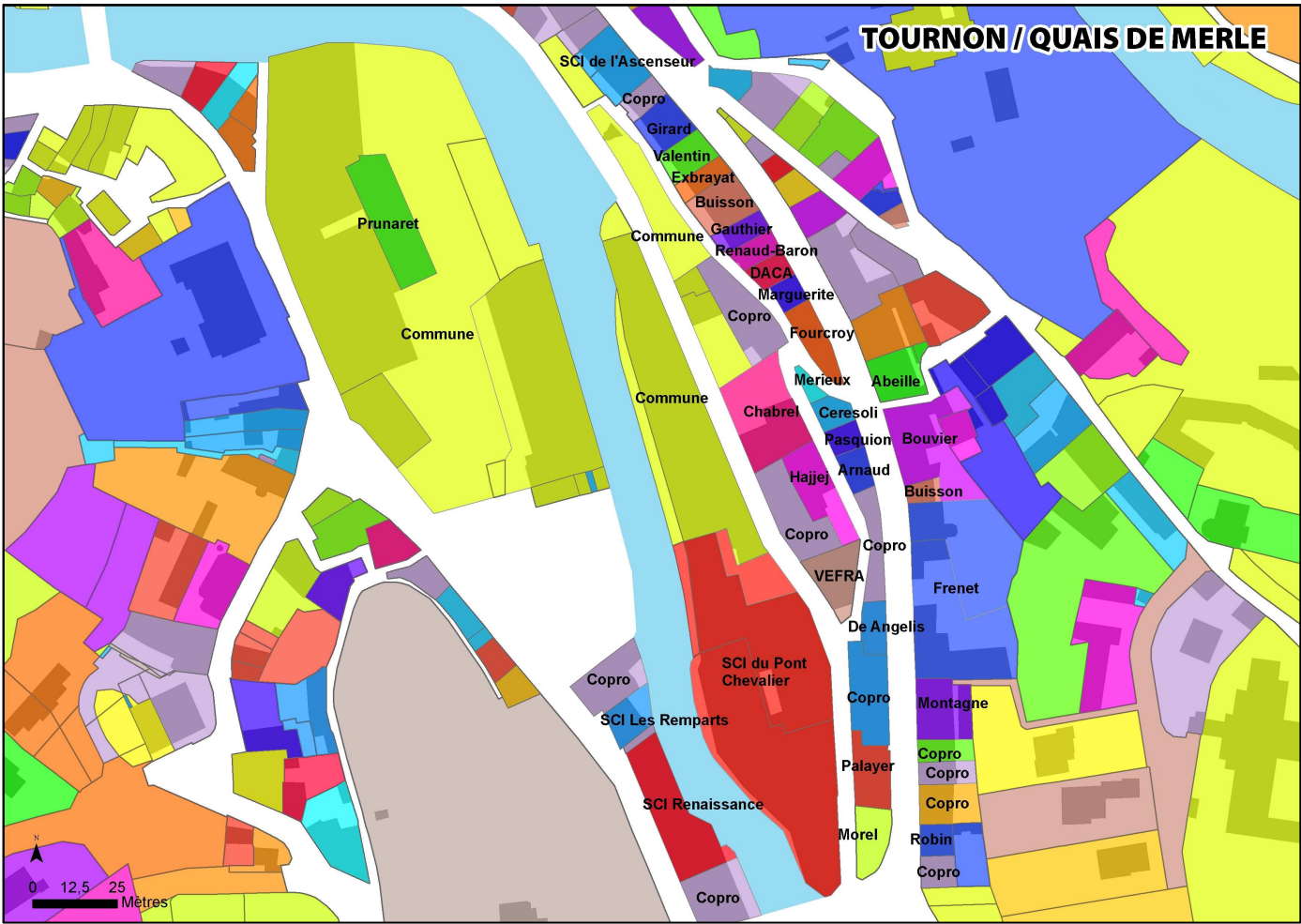
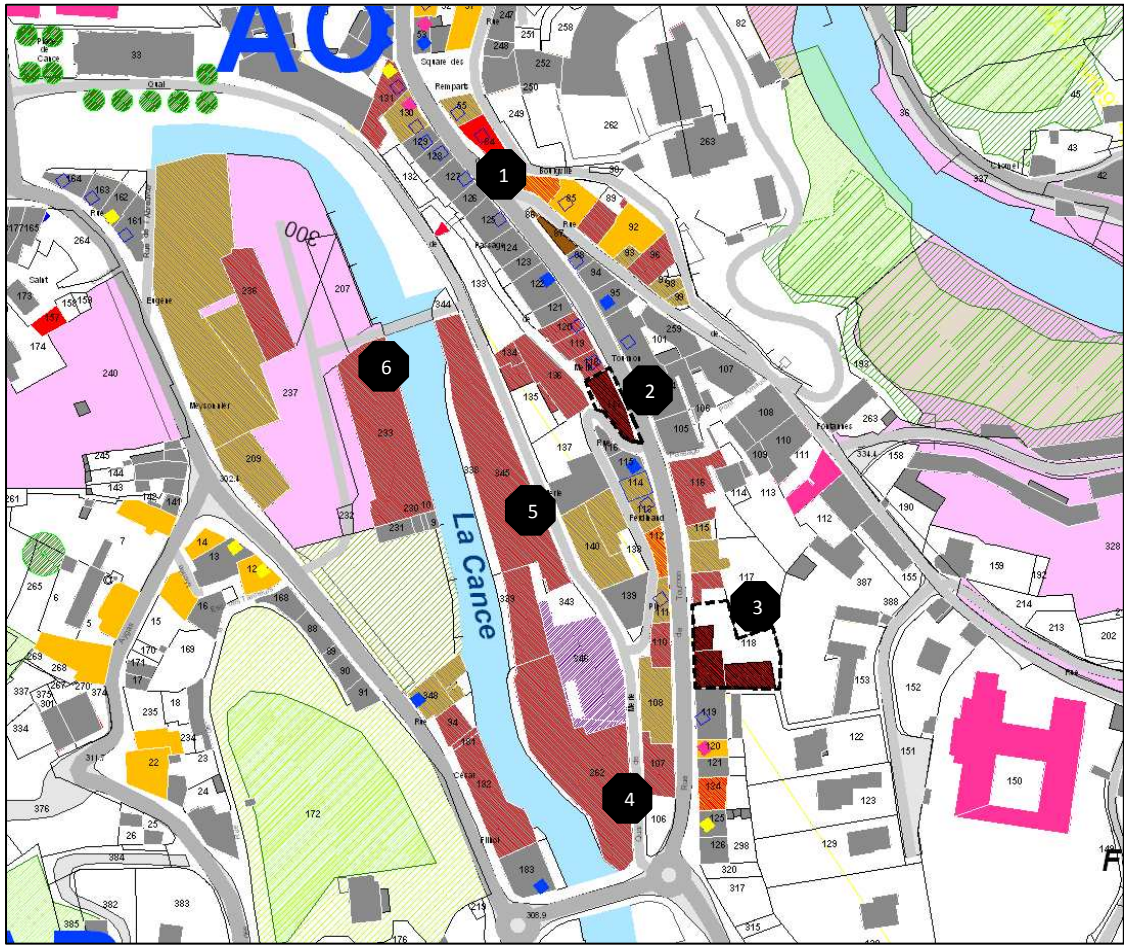
Annonay : Tournon / Quais de Merle

Programme :

Equipement public : 1 500 m²

Réaménagement des berges en jardin linéaire

Aménagement **d'espaces verts qualitatifs et lieux d'usages de détente :** 1 500 m²...



- 1-Valorisation de l'ascenseur urbain, création d'un belvédère urbain**

2-Démolition d'un immeuble et aménagement d'un espace public

3-Aménagement d'un espace vert

4-Démolition et aménagement d'un jardin promenade en bord de Cance

5-Réhabilitation d'un bâtiment existant en ateliers

6-Réhabilitation tènement industriel (à préciser)

Annonay : Tournon / Quais de Merle

OPERATION			Rue deTournon		
Unités			Coût unitaire		Total
			Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					517 050
Maîtrise foncière logements	1 020		300		306 000
Maîtrise foncière divers locaux	345	735	340	100	190 800
Libération foncière	225		15		20 250
2. Requalification foncière					294 390
Etudes préalables					25 000
Maîtrise d'œuvre					8 190
Travaux de démolition	1 365		100		136 500
Travaux de confortement	500		50		25 000
Gestion opérationnelle					99 700
3. Aménagements préalables					101 920
Travaux aménagement		735		120	88 200
Maîtrise d'œuvre et divers					8 820
Gestion opérationnelle					4 900
4. Total					914 000
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					324 600
Maîtrise et requalification foncières			40%		324 600
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					-
Logements					-
Autres activités					-
Logements réhabilités (plateaux)					-
3. Total					324 600
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 589 400
Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat	COS
-	-	-	-	-	0%

Maîtrise foncière

- 1 020 m² bâti à 300 €/m² moyen (500 € pour les logements en état et 200 € pour les locaux non occupés) bâti ancien de type « immeubles en pierre anciens accolés »,
- 345 m² de locaux à vocation de garage

Libération foncière

- Logements occupés sur la parcelle 126 et garages sur la parcelle 118

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé de géomètre, recensement réseaux et divers, diagnostics (amiante, plomb, pollution...)
- Travaux de démolition sur base de 100 €/m² avec contraintes structurelles du bâti, présence de sous sol, mitoyenneté publique et privée, évacuation des gravats, 1 365 m² à 100 €/m² bâti ancien de type « immeubles en pierre anciens accolés »,
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux
- Travaux de confortement sur les existants mitoyens, dont enduit du mur mitoyen, reprise évacuation des eaux pluviales, noues et abergements...
- Gestion opérationnelle et frais de portage financier

Aménagements préalables

- Travaux d’aménagement sur la base de 120 €/m², compte tenu exigüité et micro surfaces à aménager 735 m² en micro esplanade plantée
- Frais opérationnels sur la base de 6%, dont AMO et frais d’appels d’offre
- Portage financier sur 2 ou 3 ans en attente de cession

Le coût total des dépenses est sensiblement de 915 000 € HT.

Cession de charges foncières

Sans objet

Après participation d’EPORA sur la base maximale de 40%, la participation au coût global d’aménagement est estimée à 590 000 € HT, dont 100 000€ d’aménagement d’espaces publics.

OPERATION			Berges de Cance		
	Unités		Coût unitaire		Total
	Bâtis	Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					178 440
Maîtrise foncière logements					-
Maîtrise foncière divers locaux	1 487		120		178 440
Libération foncière					-
2. Requalification foncière					221 522
Etudes préalables					15 000
Maîtrise d'œuvre					8 922
Travaux de démolition	1 487		100		148 700
Travaux de confortement	200		50		10 000
Gestion opérationnelle					38 900
3. Aménagements préalables					173 250
Travaux aménagement		1 500	100		150 000
Maîtrise d'œuvre et divers					15 000
Gestion opérationnelle					8 250
4. Total					574 000
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					160 000
Maîtrise et requalification foncières			40%		160 000
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					-
Logements					-
Autres activités					-
Logements réhabilités (plateaux)					-
3. Total					160 000
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 414 000
Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat	COS
-	-	-	-	-	0%

Maîtrise foncière

- 1 490 m² bâti à 120 €/m² moyen, bâti ancien de type « manufacturier »

Libération foncière

- Sans objet

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé de géomètre, recensement réseaux et divers, diagnostics (amiante, plomb, pollution...)
- Travaux de démolition sur base de 100 €/m² avec contraintes structurelles du bâti, présence de sous sol, mitoyenneté publique et privée, évacuation des gravats, 1490 m² à 100 €/m² bâti ancien de type « immeubles en pierre anciens accolés »,
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux
- Travaux de confortement sur les existants mitoyens, dont enduit du mur mitoyen, reprise évacuation des eaux pluviales, noues et abergements...
- Gestion opérationnelle et portage financier sur 3 ans du poste requalification foncière

Aménagements préalables

- Travaux d’aménagement sur la base de 100 €/m², compte tenu exigüité et micro surfaces à aménager
1 500 m² en micro esplanade plantée
- Frais opérationnels et AMO et frais d’appels d’offre
- Portage financier sur 2 ou 3 ans en attente de cession

Le coût total des dépenses est sensiblement de 575 000 € HT

Cession de charges foncières

Sans objet

Avant participation d’EPORA, la participation au coût global d’aménagement est estimée à 415 000 € HT, dont 175 000 € d’aménagement d’espaces publics.

Davézieux : République / Lombardière



Localisation : Ancienne usine Frappa + terrains vierges (prés) dans la zone de la Lombardière à Davézieux

Surface impactée : 30 000 m² environ

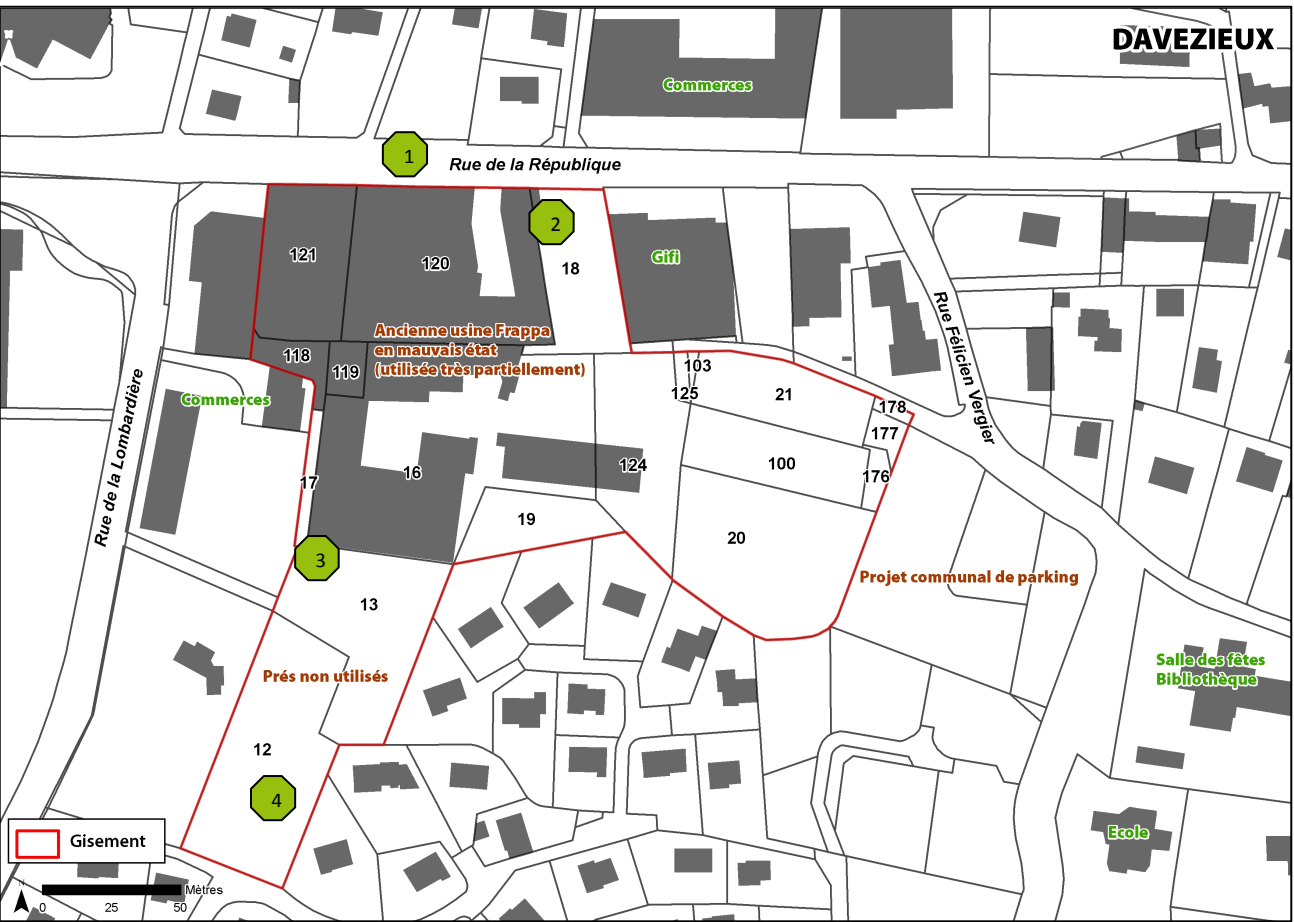
Parcelles concernées : 18 parcelles appartenant à 2 privés

Surfaces au sol concernées : 37 000 m²

Surfaces bâties concernées : environ 10 000 m²

Impacts : Aménagement de la rue principale Mixité fonctionnelle commerces, services, logements, espaces publics qualitatifs...

Diversification de l'offre de logements (petits collectifs et maisons de ville inséré dans un parc urbain paysager)



Etat initial

Une route banalisée bordée de locaux commerciaux hétéroclites
Absence de traitements qualitatifs des espaces publics et collectifs qui bordent la route principale d'accès à Davézieux
Un cadre bâti hétérogène, sans cohérence, absence de trame verte
Une contre image pour l'identité communale

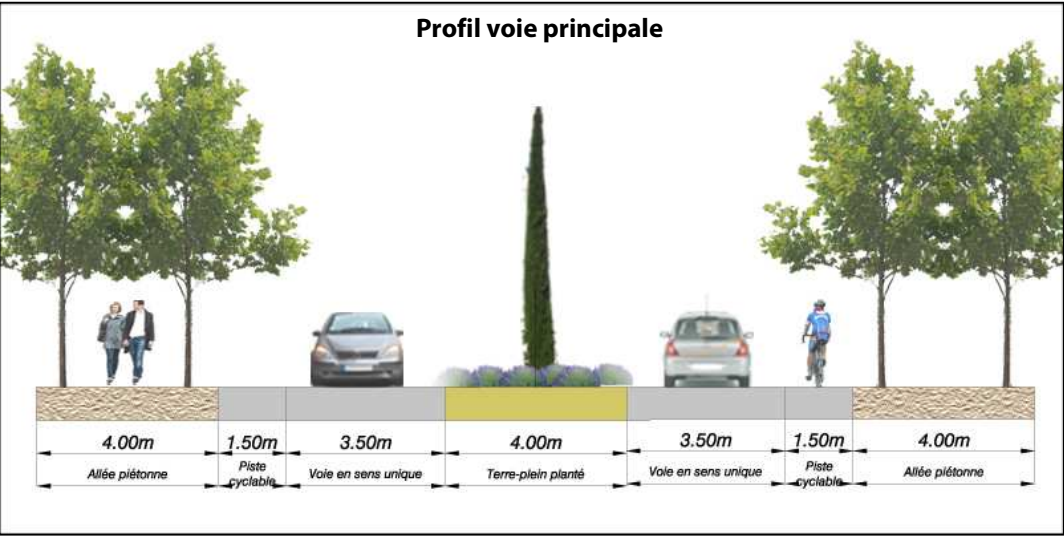
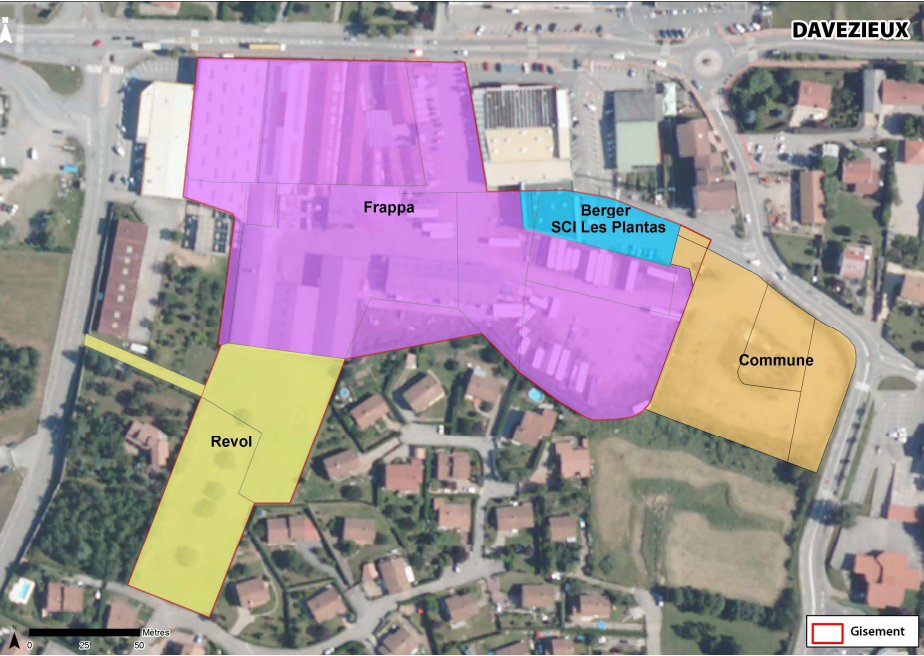
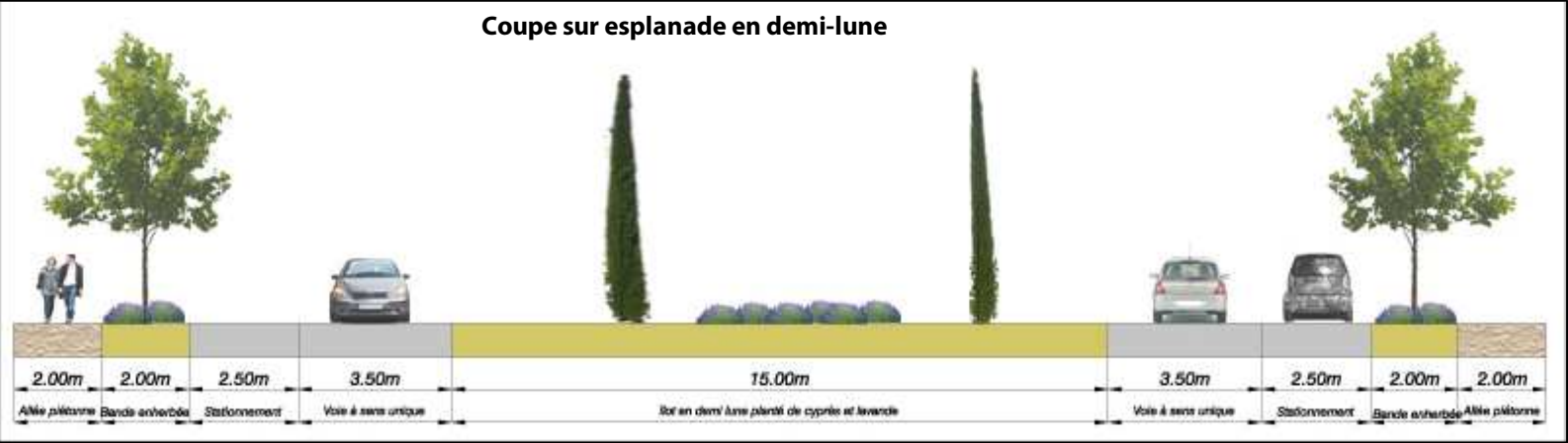
PLU : UB (sauf 12 et 13 en UC)
(en révision : UX et UC ?)

Etat projeté :

Changer radicalement d'image en valorisant le cadre urbain
Traiter l'entrée de ville, avec une esplanade en demi-lune pour dévier les flux en 2 voies distinctes et marquer ainsi un événement urbain
Inviter à découvrir des perspectives latérales
Apporter de la mixité fonctionnelle avec des espaces publics qualitatifs, des logements en petits collectifs et maisons de ville pour diversifier l'offre résidentielle,
Apporter une forte valeur paysagère

Davézieux : République / Lombardière

Programme :
Logements : 4 900 m², 50-55 logements
Services et commerces : 3 700 m²,
Espaces publics
Esplanade en demi-lune sur la rue principale et espaces publics 2 300 m²
Mail piéton 1 500 m²
Parc urbain paysager 17 000 m²
Aménagement d'un mail paysager de **stationnement** : 180 places / 6 200 m²
Aménagement **d'espaces verts qualitatifs et lieux d'usages de détente** : 2 000 m²...



- 1-Aménagement de la rue principale de Davézieux en boulevard urbain, constitution d'une place en demi-lune pour marquer une séquence urbaine valorisante
- 2-Aménagement d'un mail piéton ouvrant une perspective transversale
- 3-Construction d'un ensemble immobilier comprenant commerces ou services en rez-de-chaussée et une façade en logements collectifs
- 4-Aménagement d'un parc public linéaire avec promenade
- 5-Construction de logements en bande ou petits collectifs
- 6-Aménagement d'une esplanade plantée à fonction mixte de stationnement d'une capacité de 150 places avec des dispositifs d'éco aménagement, diminution de l'imperméabilisation, ombrage...



	OPERATION		DAVEZIEUX Entrée de ville		
	Unités		Coût unitaire		Total
	Bâtis	Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					2 240 000
Maîtrise foncière	9 500	18 500	80	80	2 240 000
Libération foncière					-
2. Requalification foncière					916 450
Etudes préalables					30 000
Maîtrise d'œuvre					23 750
Travaux de démolition	9 500		50		475 000
Travaux de confortement					-
Gestion opérationnelle et frais divers					387 700
3. Aménagements préalables					677 200
Travaux aménagement		12 000		45	540 000
Maîtrise d'œuvre et divers					54 000
Frais opérationnels divers					83 200
4. Total					3 833 700
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					789 113
Maîtrise et requalification foncières			25%		789 113
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					2 395 000
Commerces et services	3 700		250		925 000
Logements	4 900		300		1 470 000
3. Total					3 184 113
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 649 588
Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat	COS
8 600	-	3 700	-	4 900	31%

Maîtrise foncière

- 28 000 m² à 80 €/m² moyen, 9 500 m² bâtis à vocation industrielle, 11 200 m² de terrain à vocation industrielle, 7 300 m² non bâti

Libération foncière

- Sans objet

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé de géomètre, recensement réseaux et divers, diagnostics (amiante, plomb, pollution...)
- Travaux de démolition sur base de 50€/m² avec contrainte évacuation des gravats
9 500m² à 50 €/m² bâti ancien de type ‘locaux industriels’, avec nécessité clôture des abords sur domaine public
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux et missions SPS
- Gestion opérationnelle et frais de portage

Aménagements

Travaux d’aménagement sur la base de 45€/m² moyen pour les aménagements des espaces libres à usage d’esplanade, d’espaces verts, stationnement et voirie soit une surface à traiter d’environ 12 000 m² et 400 ml de voirie,

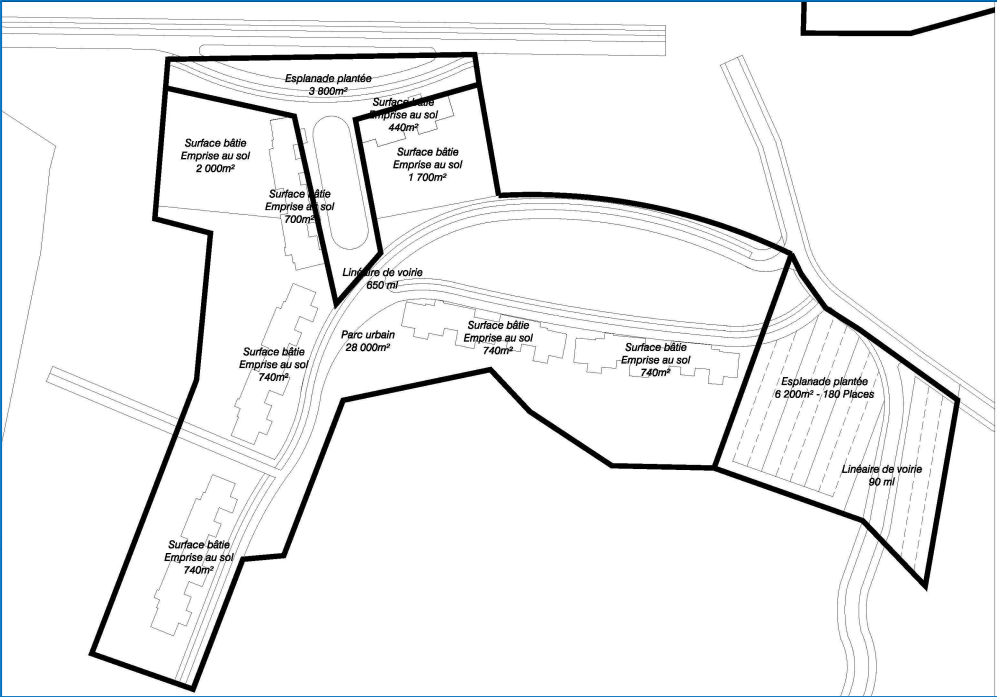
- Frais opérationnels, dont AMO et frais d’appels d’offre
- Portage financier sur 2 ou 3 ans en attente de cession

Le coût total des dépenses est sensiblement de 3 800 000 € HT.

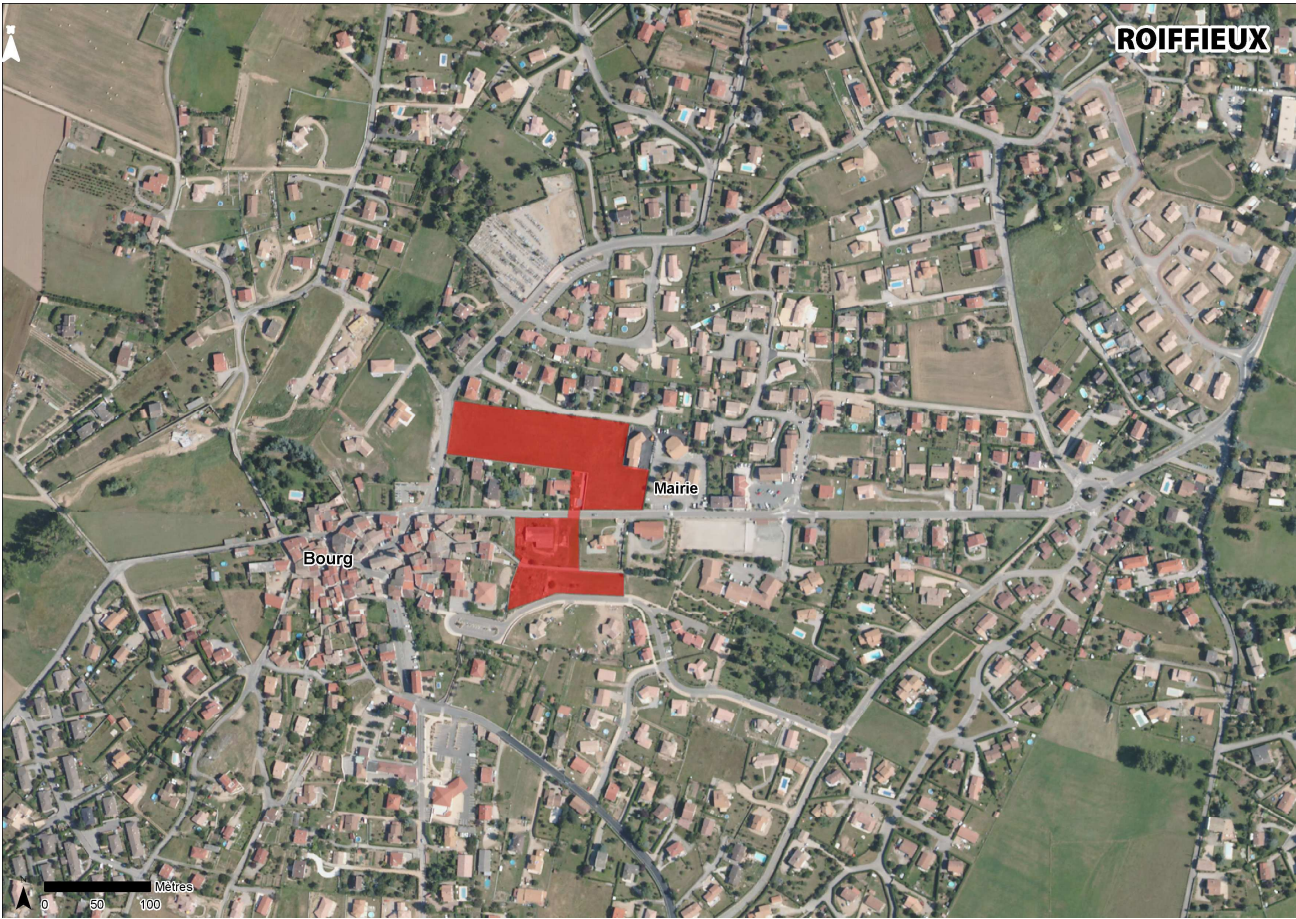
Cession de charges foncières

Elles sont calculées sur la base de 250 €/m² SHON pour les locaux à vocation commerciale ou de services,
Elles sont calculées sur la base de 300 €/m² SHON pour les logements (parties habitables), à savoir la construction d’environ 4 900 m² de SHON logements en R+1, soit 50 logements et environ une incidence foncière de 30 000 € HT par logement
Un cahier des charges devra être élaboré pour réaliser une architecture et des aménagements qualitatifs

Après participation d’EPORA sur la base de 25% du coût total de maîtrise et libération foncière et démolition (hors dépollution à charge de l’exploitant), la participation au coût global d’aménagement est estimée à 650 000 € HT et correspond sensiblement au coût des travaux d’aménagement des espaces publics.



Roiffieux : Le Grand Chemin



Localisation : Entrée Est du bourg de Roiffieux le long du 'Grand Chemin'

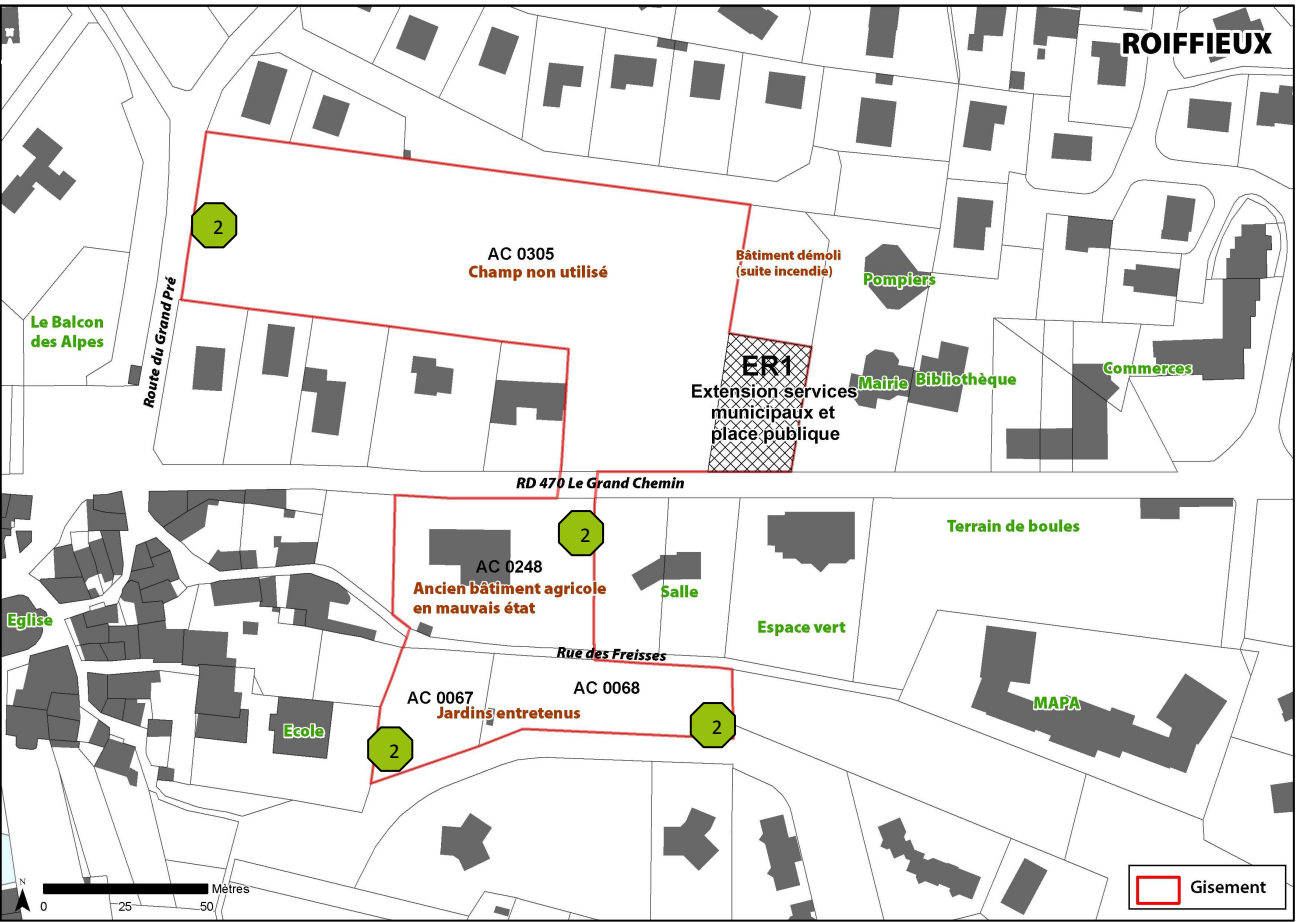
Surface impactée :
6 000 m² environ pour le site Sud
11 000 m² pour le site Nord

Parcelles concernées : Un pré non utilisé, 2 parcelles de jardins entretenus et une parcelle d'ancien bâtiment agricole

Surfaces au sol concernées : 14 500 m²

Surfaces bâties concernées :
370 m² au sol environ

Impacts : Aménagement qualitatif de la rue principale de Roiffieux
Densifier et diversifier l'offre de logement en cœur de village
Traitement qualitatif des espaces publics



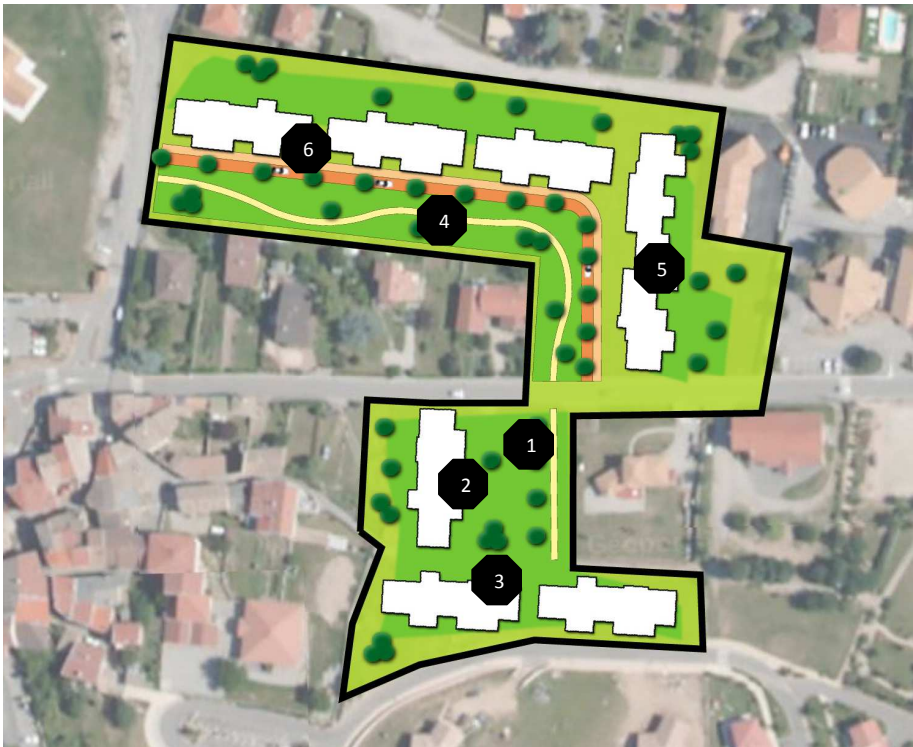
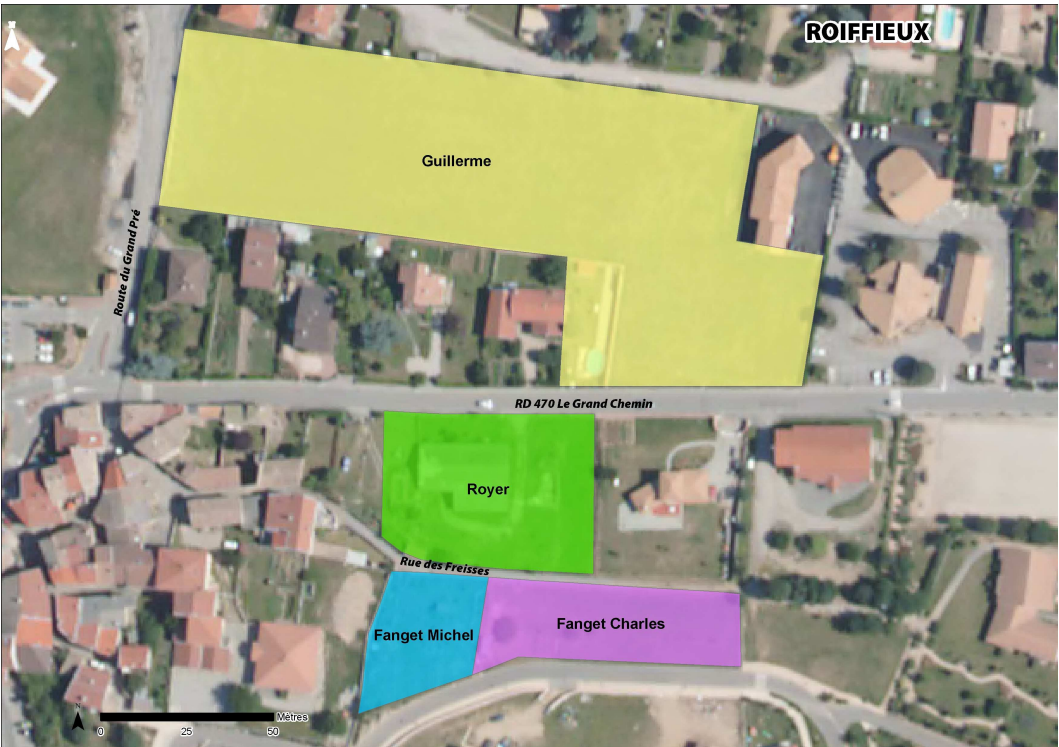
Etat initial
Un bâtiment agricole dévalorisé en entrée de village qui déqualifie l'espace public
Des terrains non urbanisés à proximité immédiate du cœur de village à mobiliser

PLU : UC

Etat projeté :
Traiter une entrée de village,
Densifier le secteur de la nouvelle mairie, pôle administratif et social avec deux opérations d'urbanisme de part et d'autre de la rue principale
Inviter à découvrir des perspectives latérales
Apporter de la mixité fonctionnelle avec des espaces publics qualitatifs, des logements en petits collectifs et maisons de ville pour diversifier l'offre résidentielle

Roiffieux : Le Grand Chemin

Programme :
Logements : environ 2 100 m² de SHON pour le secteur Sud, soit 20-22 logements
environ 3 400 m² de SHON pour le secteur Nord, soit 30-35 logements
Services : à préciser
Equipement public : à préciser
Aménagement d'espaces verts qualitatifs et lieux d'usages de détente :
1 500 m² pour le secteur Sud
5 000 m² pour le secteur Nord



Secteur Sud
1-Aménagement d’une esplanade publique d’environ 1 200 m², création de 40 ml de voirie et reprise de 40 ml de chemin
2-Construction d’un petit collectif R+1, 1 100 m² SHON habitable,
3-Construction de maisons de ville accolées, 1/3 accession sociale, 1/3 locatif, 1/3 libre, 1 000 m² de SHON habitable

Secteur Nord
4-Aménagement d’un jardin public linéaire d’environ 4 200 m² et 180 ml de voirie en sens unique avec stationnement latéral
5-Construction d’un petit collectif R+1, 1 800 m² SHON
6-Construction de maisons de ville accolées, 1/3 accession sociale, 1/3 locatif, 1/3 libre, 2 400 m² de SHON



Roiffieux : Le Grand Chemin

OPERATION			ROIFFIEUX Secteur Sud		
Unités			Coût unitaire		Total
			Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					384 300
Maîtrise foncière	370	5 120	70	70	384 300
Libération foncière					-
2. Requalification foncière					73 275
Etudes préalables					15 000
Maîtrise d'œuvre					2 775
Travaux de démolition	370		150		55 500
Travaux de confortement					-
3. Aménagements préalables					184 337
Travaux aménagement		1 600		90	144 000
Maîtrise d'œuvre et divers					14 400
Frais opérationnels divers					13 037
Portage financier et frais divers					12 900
4. Total					642 000
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					-
Maîtrise et requalification foncières					
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					577 500
Commerces et services					-
Logements	2 100		275		577 500
3. Total					577 500
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 64 500
	Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat
	2 100	-		-	2 100
					COS
					38%

Secteur Sud

Maîtrise foncière

- 5 490 m² à 70 €/m² moyen, 200 m² bâtis à vocation hangar agricole, 5 120 m² non bâti

Libération foncière

- Sans objet

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé de géomètre, recensement réseaux et divers, diagnostics (amiante, plomb, pollution...)
- Travaux de démolition sur base de 150€/m² avec contrainte évacuation des gravats et taille réduite de l’opération
370 m² à 150 €/m² bâti ancien de type ‘hangar agricole’
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux et missions SPS

Aménagements préalables

- Travaux d’aménagement sur la base de 80€/m² moyen, dont 40 ml de voirie nouvelle, 40 ml de reprise chemin existant, 1200 m² en jardin public soit une surface à traiter d’environ 16 00 m, dont 80 ml de voirie
- Frais opérationnels sur la base de 6%, dont AMO et frais d’appels d’offre
- Portage financier sur 2 ou 3 ans en attente de cession

Le coût total des dépenses est sensiblement de 650 000 € HT.

Cession de charges foncières

Elles sont calculées sur la base de 275 €/m² SHON pour les logements (parties habitables), à savoir la construction d’environ 2 100 m² de SHON logements en rez-de-chaussée et R+1, soit 20-25 logements et environ une incidence foncière de 30 000 € HT par logement.
Un cahier des charges devra être élaboré pour réaliser une architecture et des aménagements qualitatifs.

Avant participation de tiers publics, la participation au coût global d’aménagement est estimée à 70 000 € HT.

25

Roiffieux : Le Grand Chemin

	OPERATION		ROIFFIEUX Secteur Nord		
	Unités		Coût unitaire		Total
	Bâtis	Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					770 000
Maîtrise foncière		11 000		70	770 000
Libération foncière					-
2. Requalification foncière					12 000
Etudes préalables					12 000
Maîtrise d'œuvre					-
Travaux de démolition					-
Travaux de confortement					-
3. Aménagements préalables					437 320
Travaux aménagement		5 000		70	350 000
Maîtrise d'œuvre et divers					35 000
Frais opérationnels divers					21 720
Portage financier et frais divers					30 600
4. Total					1 219 400
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					-
Maîtrise et requalification foncières					
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					1 020 000
Commerces et services					-
Logements	3 400		300		1 020 000
3. Total					1 020 000
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 199 400
Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat	COS
3 400	-		-	3 400	31%

Secteur Nord

Maîtrise foncière

- 11 000 m² à 70 €/m² moyen

Libération foncière

- Sans objet

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé de géomètre, recensement réseaux et divers
- Pas de travaux de démolition

Aménagements préalables

Travaux d'aménagement sur la base de 70€/m² moyen, dont 180 ml de voirie nouvelle 4 300 m² en jardin public soit une surface à traiter d'environ 5 000 m², dont 180 ml de voirie

- Frais opérationnels sur la base de 6%, dont AMO et frais d'appels d'offre
- Portage financier sur 2 ou 3 ans en attente de cession

Le coût total des dépenses est sensiblement de 1 220 000 € HT.

Cession de charges foncières

Elles sont calculées sur la base de 300 €/m² SHON pour les logements (parties habitables), à savoir la construction d'environ 3 400 m² de SHON logements en rez-de-chaussée et R+1, soit 30-35 logements et environ une incidence foncière de 30 000/32 000 € HT par logement.

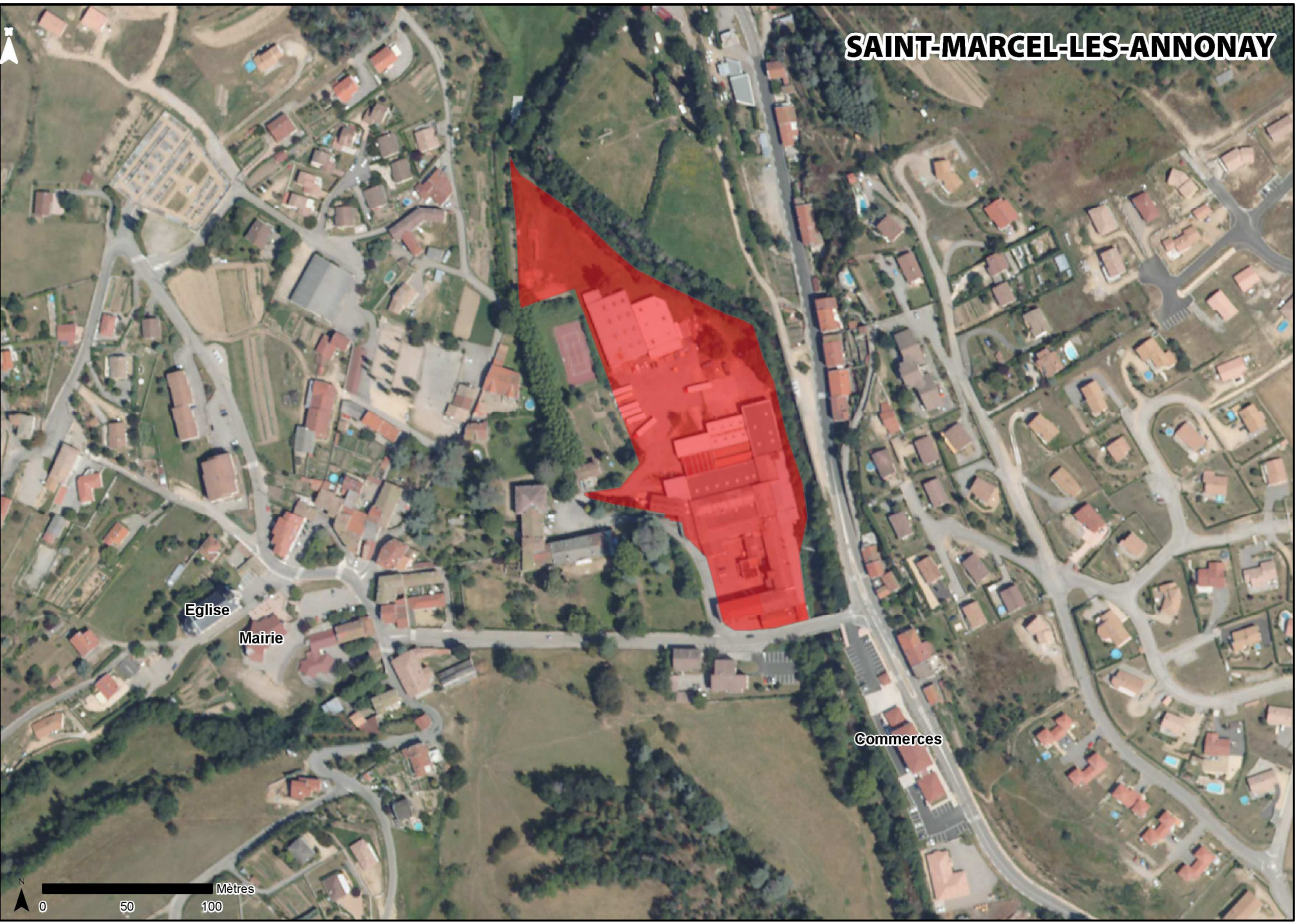
Un cahier des charges devra être élaboré pour réaliser une architecture et des aménagements qualitatifs.

Avant participation de tiers publics, la participation au coût global d'aménagement est estimée à 200 000 € HT.

Plan de l'opération d'aménagement du Secteur Nord. Le plan illustre une esplanade plantée de 4 300 m², une voirie linéaire de 180 ml, et un parc urbain de 8 500 m². Des surfaces bâties sont indiquées avec des emprises au sol de 540 m² et 910 m².

26

Saint-Marcel-lès-Annonay : Berges de la Deûme



Localisation : Entrée de village de Saint-Marcel-lès-Annonay, le long de la Deûme et de la D 820

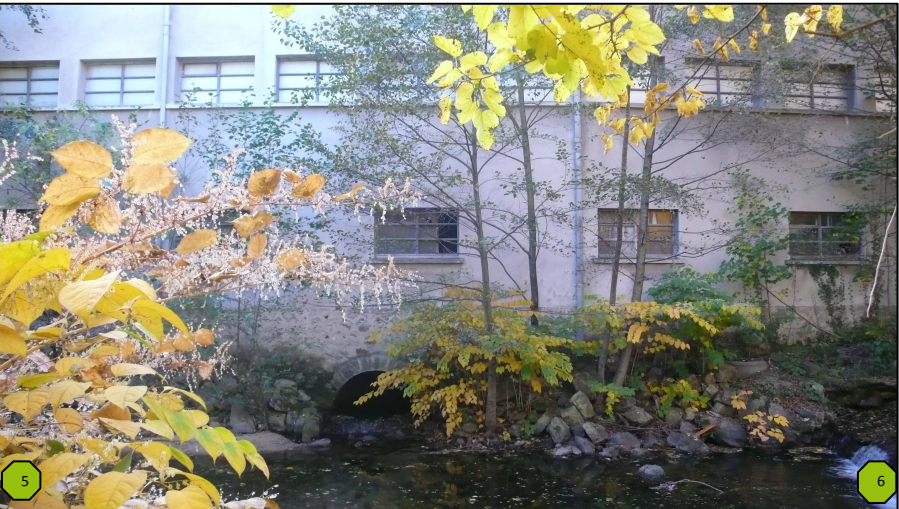
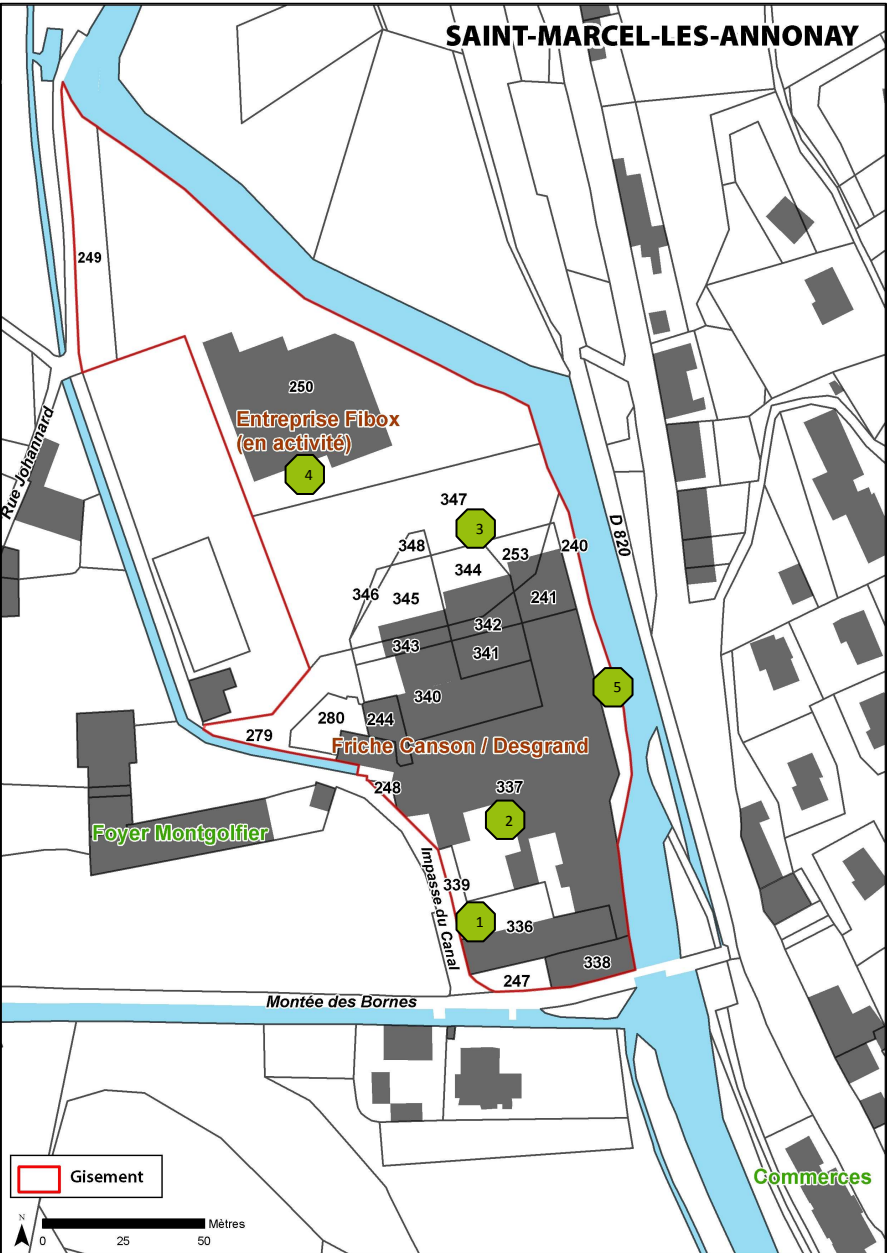
Surface impactée : 19 500 m² environ

Parcelles concernées : Une friche industrielle en copropriété + 10 parcelles communales + Une entreprise en activité

Surfaces au sol concernées : 19 500 m²

Surfaces bâties concernées :
6 150 m² au sol / 1 950 m² en sous sol / 1 200 m² en étage à démolir en majeure partie
1 700 m² de locaux récents à vocation économique

Impacts :
Aménagement des Berges de la Deûme et de l'entrée du village
Intégration de mixité fonctionnelle : logements et bureaux, espace public qualitatif...



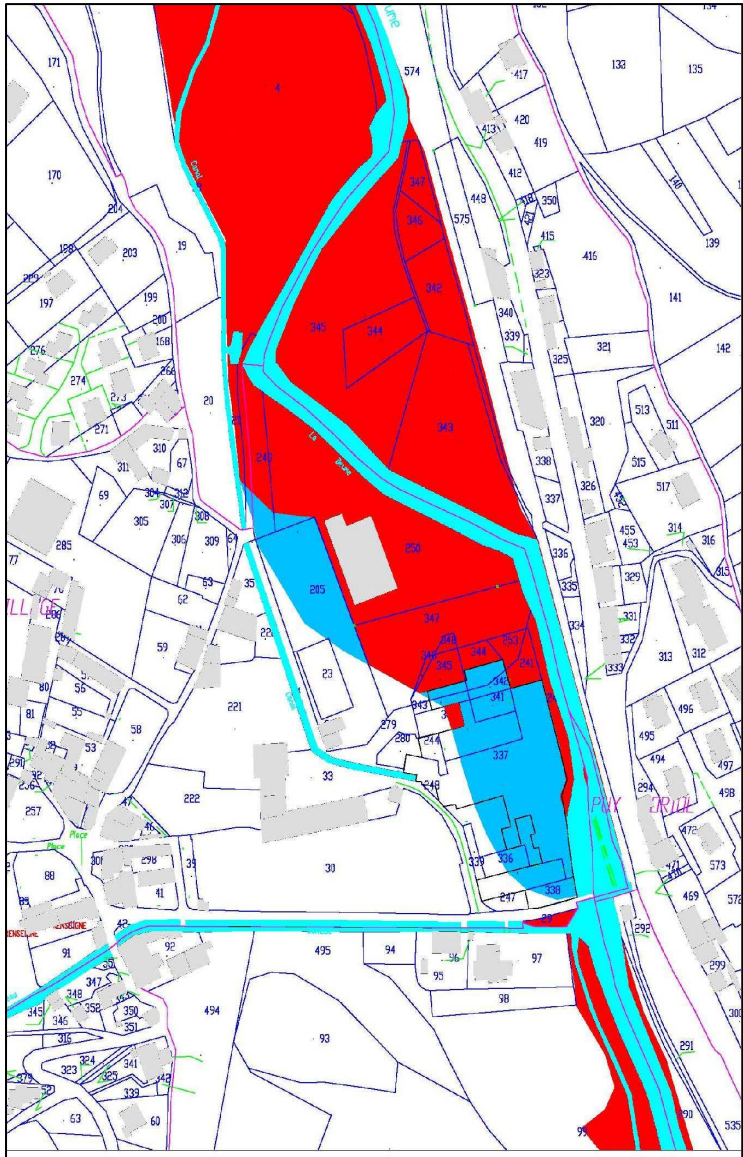
Etat initial

Un ensemble immobilier industriel et manufacturier construit en plusieurs phases depuis le XIX^{ème} siècle et devenu obsolète.
Une construction récente de 1 700 m² de locaux industriels en excellent état
Un Plan de Prévention des Risques contraignant

Etat projeté :

Un changement d'image radical pour traiter un parc urbain habité
Une mixité fonctionnelle de logements et de bureaux, des espaces verts qualitatifs

Saint-Marcel-lès-Annonay : Berges de la Deûme



PPRI de la rivière La Deûme
sur la commune de Saint-Marcel-lès-Annonay
approuvé le 13/02/08

Planification :

Zonage PLU : UI

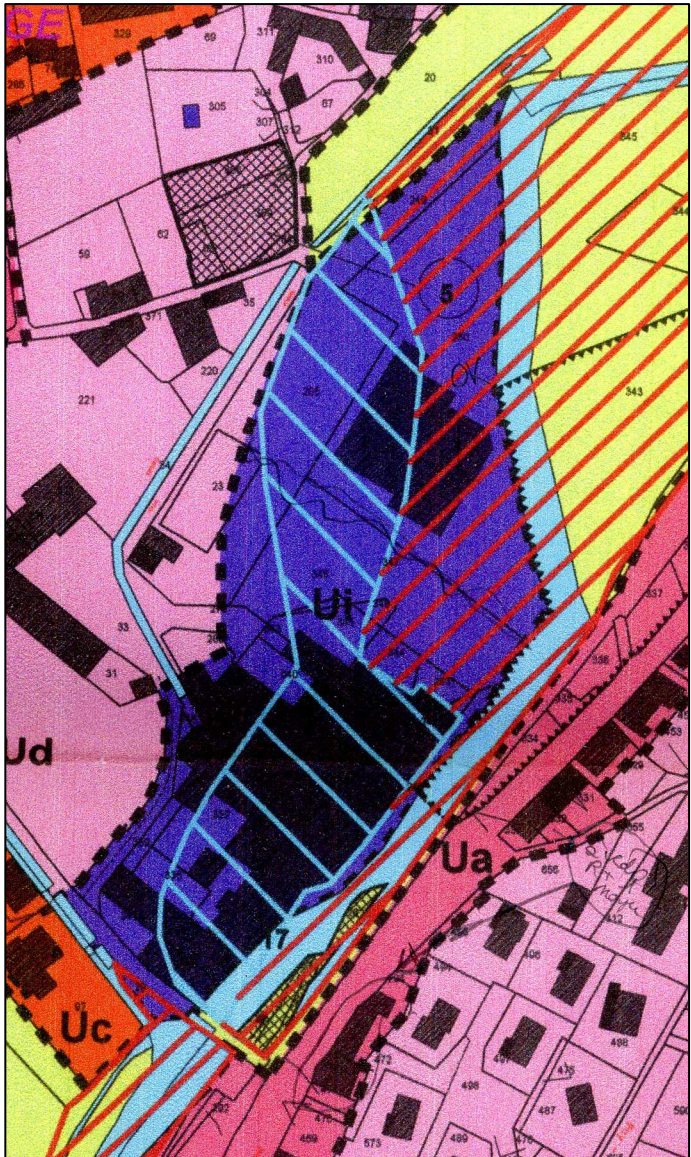
➤ besoin de révision du PLU pour ouvrir une partie du site à l'habitat

PPRI Deûme :

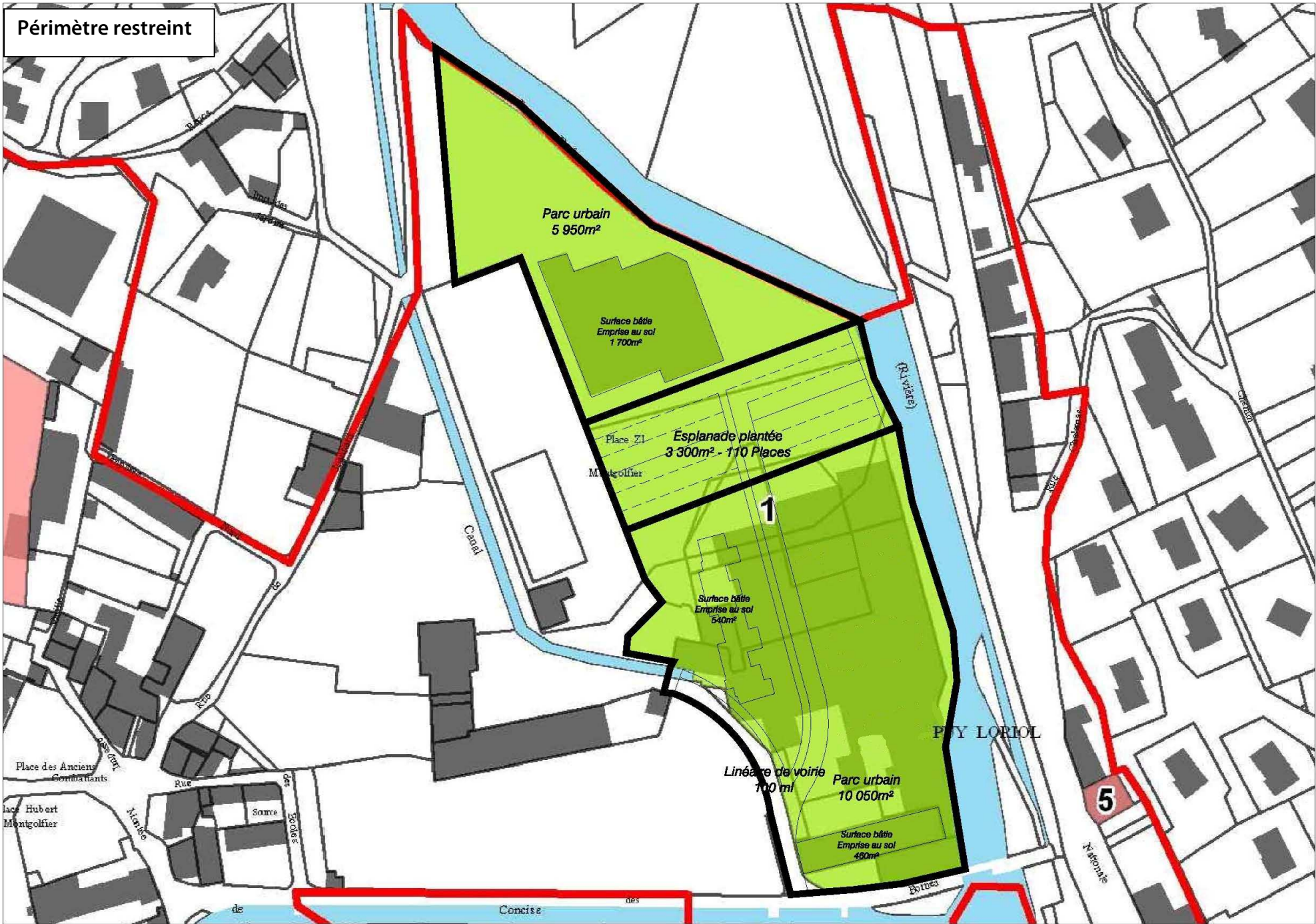
Site en partie en zones rouge et bleu (fortement et faiblement exposées aux risques Inondations) :

Les nouvelles constructions à usage d'habitat ne sont pas autorisées.

Les extensions et le changement de destination sont autorisés sous des conditions strictes.



PLU de Saint-Marcel-lès-Annonay(2007)



Saint-Marcel-lès-Annonay : Berges de la Deûme

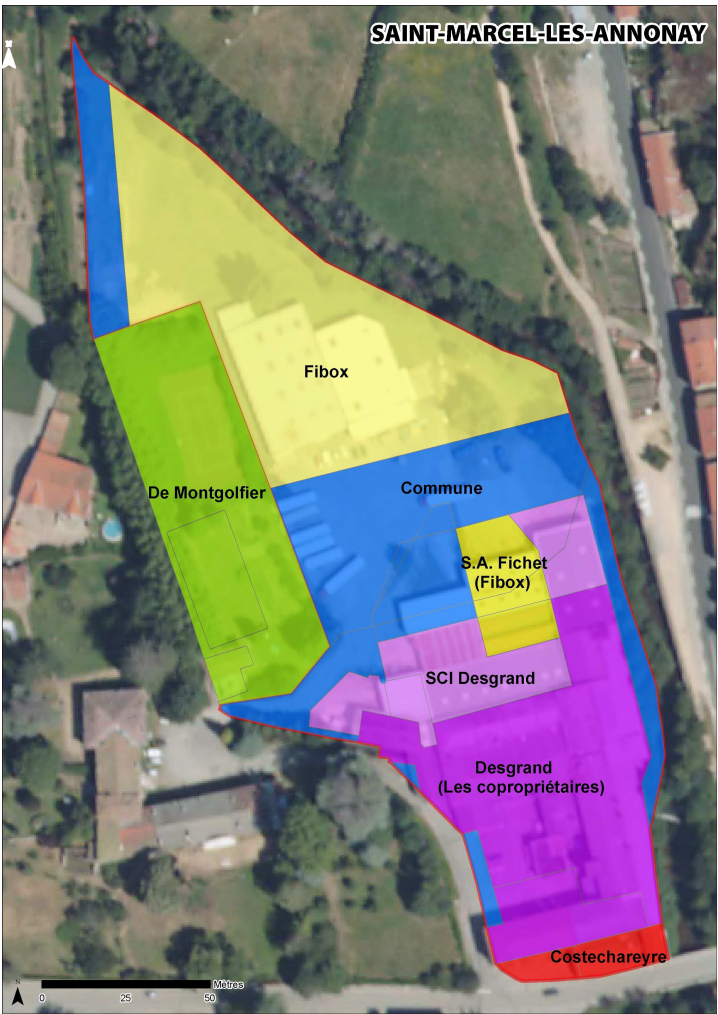
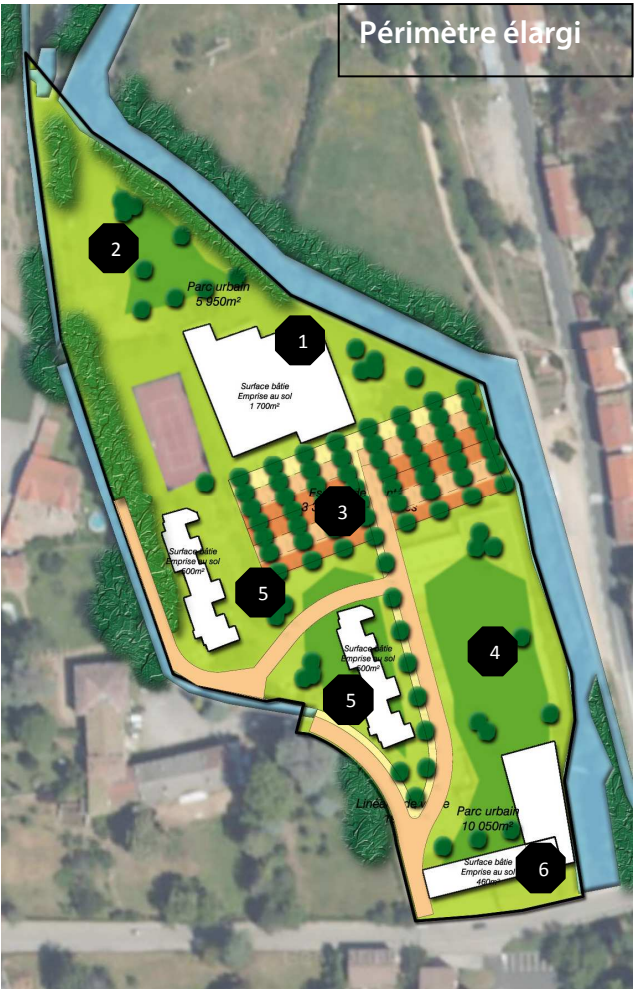
Programme :

Logements : 2 000 m², 20-25 logements

Activité économique : Implantation d'un atelier partagé à vocation économique dans les locaux récents conservés (1 700 m²)

Réaménagement du **stationnement** : mail paysager de 100 places

Aménagement **d'espaces verts qualitatifs et lieux d'usages de détente** : 16 000 m²...



- 1-Réaffectation des locaux** en ateliers partagés, activités tertiaires et artisanales

2-Aménagement d'un jardin promenade

3-Aménagement d'une esplanade plantée à vocation mixte, jeux ou manifestations et stationnement d'une capacité de 100 places avec des dispositifs d'éco-aménagement, diminution de l'imperméabilisation, ombrage...

4-Aménagement d'un jardin promenade

5-Construction de logements en bande ou petits collectifs

6-Réhabilitation d'un bâtiment existant



Petit collectif à Anse (69) Conception JN Petit



Conception JM Verney Carron

Parc Thermal de Montrond-les-Bains



Petit collectif à Sérézin du Rhône (69)



Allée piétonne Sérézin du Rhône (69)



Traversée urbaine de Montrond-les-Bains

Saint-Marcel-lès-Annonay : Berges de la Deûme

OPERATION (périmètre restreint)			Saint-Marcel / Deûme		
			Unités		Total
			Coût unitaire		
			Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					661 500
Maîtrise foncière (usine vacante)			9300		511 500
Maîtrise foncière				10 000	150 000
2. Requalification foncière					701 900
Etudes préalables					30 000
Maîtrise d'œuvre					27 900
Travaux de démolition			9 300		465 000
Travaux de confortement			250		12 500
Gestion opérationnelle et frais de portage financier					166 500
3. Aménagements préalables					284 592
Travaux aménagement				15 680	235 200
Maîtrise d'œuvre et divers					23 520
Gestion opérationnelle et frais de portage financier					25 872
4. Total					1 648 000
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					545 360
Maîtrise et requalification foncières				40%	545 360
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					570 000
Logements neufs (première tranche)			2 000	150	300 000
Logements réhabilités (plateaux)			900	300	270 000
3. Total					1 115 360
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 532 640
	Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat
	2 900				2 900
					15%

Maîtrise foncière

- 9 300 m² à 55 €/m² bâti ancien de type « locaux manufacturiers », y compris terrain d’assiette total d’environ 10 000 m² compte tenu d’un coût de démolition important, ramené à la valeur terrain libre en partie inondable et non constructible (montant plafond de 465 000 € pour le tènement industriel)

Libération foncière

- Sans objet sauf appartement (provision 5 000 € pour éviction)

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé de géomètre, recensement réseaux et divers, diagnostics (amiante, plomb, pollution...), dépollution à charge des exploitants
- Travaux de démolition sur base de 50€/m² avec contraintes structurelles du bâti, présence de sous sol, proximité berge de la rivière, évacuation des gravats, 9 300 m² à 50 €/m² bâti ancien de type « manufacturier »
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux
- Travaux de confortement sur les existants mitoyens, dont enduit du mur mitoyen, reprise évacuation des eaux pluviales, noues et abergements...
- Gestion opérationnelle, dont portage financier sur 3 ans

Aménagements préalables

- Travaux d’aménagement sur la base de 15 €/m², en parc paysager 190 ml de voirie, 15 000 m² de surface à aménager en partie, dont 10 000 m² en espace vert. 3 000 m² en esplanade plantée
- 190 m² de voirie, 15 000 m² de surface à aménager en partie, dont 10 000 m² en espace vert et 3 000 m² en esplanade plantée
- Gestion opérationnelle, dont AMO et frais d’appels d’offre

Le coût total des dépenses est sensiblement de 1 650 000 € HT.

Cession de charges foncières

Elles sont calculées sur la base 150 €/m² pour 2 000 m² de SHON habitable (soit 20-25 logements/ 15 000 €/logement) compte tenu de la nécessité de rendre l’opération attractive pour des investissements privés ou publics sociaux et permettre une architecture qualitative conformément à un cahier des charges à élaborer. Cible accession sociale et libre en priorité pour diversifier la population communale.

Réhabilitation lourde en locaux de services en rez-de-chaussée et logements en étage suivant programme du promoteur public ou privé, cédée sur la base de 300€/m²

Participation publique résorption friches sur la base maximale de 40% du coût des postes maîtrise et requalification foncière.

Après participation d’EPORA, la participation des collectivités locales ressort à environ 535 000 € HT à répartir, dont 285 000€ de cout d’aménagement.

Saint-Marcel-lès-Annonay : Berges de la Deûme

OPERATION (périmètre élargi)			Saint-Marcel / Deûme		
	Unités		Coût unitaire		Total
	Bâtis	Non bâtis	Bâtis	Non bâtis	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					854 000
Maîtrise foncière (usine vacante)	9300		55		511 500
Maîtrise foncière		10 000		15	150 000
Maîtrise foncière complémentaire	3 850		50		192 500
2. Requalification foncière					742 000
Etudes préalables					30 000
Maîtrise d'œuvre					28 500
Travaux de démolition	9 500		50		475 000
Travaux de confortement	250		50		12 500
Gestion opérationnelle et frais de portage financier					196 000
3. Aménagements préalables					295 020
Travaux aménagement		15 680		15	235 200
Maîtrise d'œuvre et divers					23 520
Gestion opérationnelle et frais de portage financier					36 300
4. Total					1 892 000
RECETTES					
1. Participations publiques résorption friches					558 600
Maîtrise et requalification foncières			35%		558 600
Aménagements préalables					
2. Vente de charges foncières					970 000
Logements neufs (première tranche)	2 000		150		300 000
Logements neufs (deuxième tranche)	2 000		200		400 000
Logements réhabilités (plateaux)	900		300		270 000
3. Total					1 528 600
SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES					- 363 400
Programme	Equipement	Eco/artisanat	Services	Habitat	COS
4 900				4 900	21%

Maîtrise foncière

- 9 300 m² à 55 €/m² bâti ancien de type « locaux manufacturiers », y compris terrain d’assiette total d’environ 10 000 m² compte tenu d’un coût de démolition important, ramené à la valeur du terrain libre en partie inondable et non constructible (montant plafond de 465 000 € pour le tènement industriel et solde pour autres acquisitions)

Libération foncière

- Sans objet sauf appartement (provision 5 000 € pour éviction)

Requalification foncière

- Forfait études préalables pour levé de géomètre, réseaux et divers, diagnostics (amiante, plomb, pollution...), dépollution à charge des exploitants
- Travaux de démolition sur base de 50€/m² avec contraintes structurelles du bâti, présence de sous sol, proximité berge de la rivière, évacuation des gravats, 9 500 m² à 50 €/m² bâti ancien de type « manufacturier »
- Conservation partie sur rue et partiellement le long de la rivière suivant programme de réhabilitation lourde
- Honoraires maîtrise d’œuvre et divers sur la base de 10% du coût de travaux
- Travaux de confortement sur les existants mitoyens, dont enduit du mur mitoyen, reprise évacuation des eaux pluviales, noues et abergements...
- Gestion opérationnelle, dont portage financier sur 3 ans

Aménagements préalables

- Travaux d’aménagement sur la base de 15 €/m², en parc paysager 190 ml de voirie, 15 000 m² de surface à aménager en partie, dont 10 000 m² en espace vert. 3 000 m² en esplanade plantée
- 190 m² de voirie, 15 000 m² de surface à aménager en partie, dont 10 000 m² en espace vert et 3 000 m² en esplanade plantée
- Gestion opérationnelle, dont AMO et frais d’appels d’offre

Le coût total des dépenses est sensiblement de 1 900 000 € HT.

Cession de charges foncières

Elles sont calculées sur la base 150 €/m² pour 2 000 m² de SHON habitable (soit 20-25 logements/ 15 000 €/logement) compte tenu de la nécessité de rendre l’opération attractive pour des investissements privés ou publics sociaux et permettre une architecture qualitative conformément à un cahier des charges à élaborer. Cible accession sociale et libre en priorité pour diversifier la population communale.

Réhabilitation lourde en locaux de services en rez-de-chaussée et logements en étage suivant programme du promoteur public ou privé

Vente charges foncières sur terrain complémentaire sur la base 200€/m² pour 2 000 m² de SHON habitable (soit 20-25 logements/ 20 000 €/logement

Participation publique résorption friches sur la base maximale de 35% du coût des postes maîtrise et requalification foncière.

Après participation d’EPORA, la participation des collectivités locales ressort à environ 360 000 € HT à répartir, dont 300 000€ de cout d’aménagement.