

Etudes capacitaires

CENTRE-BOURG DE LA HAYE-FOUASSIÈRE

PADW

Préambule

1. Objet de l’étude

L’étude de faisabilité s’inscrit dans la volonté de la commune de développer les grandes intentions et principes retenus lors de l’élaboration du plan guide pour le projet d’aménagement du centre-bourg de la Haye-Fouassière. Ce plan guide réalisé dans le cadre du dispositif de l’AMI Cœur de Bourg porté par le Département a permis de poser des premières orientations et cibler des secteurs de projets.

La commune de la Haye Fouassière a lancé la révision de son plan local d’urbanisme et souhaite maintenant traduire les intentions programmatiques du plan guide dans son PLU au travers d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP). Pour permettre la rédaction de ces OAP, l’étude de faisabilité apporte des compléments d’un point de vue urbain, architectural, et précise la programmation au regard d’un bilan financier.
.

2. Missions

Dans le cadre de l’étude, PADW explore par le biais de différents scénarios le potentiel de différents sites de projets identifiés par le plan guide :

- ilot Saint-Antoine
- ilot Pirmil
- ilot Venelle
- ilot Bois-Geffray

Pour chaque ilot, l’étude comprend donc une approche capacitaire du secteur concerné, identifie les enjeux et propose des leviers pour maximiser sa faisabilité construtible. Chaque ilot vise une programmation suivant les objectifs et les principes exprimés par la plan guide.

L’étude capacitaire constitue une première approche du potentiel de développement des ilots. Elle permet une vision stratégique globale à l’échelle du coeur de bourg. Chaque secteur considéré pourra faire l’objet -lorsque cela est possible- d’une étude plus approfondie dans un second temps afin d’affermir les propositions.

Les scénarios de synthèse précisent la faisabilité des études au regard des bilans et ajustements. Le pré-chiffrage et phasage des espaces publics permettront également de mettre en perspective les trajectoires de projet pour le renouvellement du centre-bourg.

3. Objectifs

L’étude de faisabilité vise à apporter une vision opérationnelle et économique au projet d’aménagement afin de permettre sa mise en oeuvre.

L’objectif est de déterminer le montant de vente du foncier aux opérateurs immobiliers. Cette valorisation économique est d’autant plus importante qu’elle permettra à la commune de financer la requalification des espaces publics.

Synthèse

A la suite de la présentation des scénarios en phase 2, la Ville de la Haye Fouassière a fait état des **remarques suivantes** :

- la densité est nécessaire au renouvellement du centre-bourg. Aussi la hauteur des nouvelles constructions est acceptable à R+3+A ;

- la mobilité et notamment la gestion des stationnements est entendue comme une clef du projet pour trouver l'équilibre entre la densité recherchée, la surface habitable des futurs programmes et les places de parking nécessaires, dans le calcul des bilans opérateurs ;

- A cet égard, malgré l'évolution des espaces publics sur la place de l'Eglise et du futur marché, l'offre de stationnement public devra être conservée au maximum afin de conforter l'attractivité et la desserte des nouveaux commerces ;

- en effet, la repolarisation des commerces sur la place de l'Eglise et la nouvelle place du marché est assumée, malgré un parcours un peu en dehors des flux ; une certaine vigilance est néanmoins accordée sur le développement de linéaire et surface totale d'activités proposées car l'offre commerciale de la Haye Fouassière est actuellement dans la moyenne pour des communes de même taille ;

- certains fonciers à proximité des sites de projet sont également amenés à muter, les Nymphéas au nord de Bois-Geffray est un foncier à enjeu et à l'étude par Atlantique Habitations, de même il a été porté à notre connaissance une attention sur les fonciers suivants : les deux parcelles dont l'ancienne boulangerie en face de Bois-Geffray, ainsi que la maison d'angle à l'est de l'ilot Pirmil en rotule avec la place de l'Eglise et la future venelle vers la ZAC au sud ;

- du fait de la situation des différents ilots, l'intégration de l'ABF dans le développement des projets est à prévoir en amont.



Les arbitrages pour le développement des scénarios de synthèse :

> Ilot Saint-Antoine

- maximiser l'emprise du Proxi (400m²),
- mettre à jour de l'ilot suivant nouvelle offre de stationnement de l'ilot Pirmil (abandon du sous-sol).

> Ilot Pirmil

- le sous-sol trop coûteux n'est pas une option viable pour le projet de l'ilot Pirmil, aussi la faisabilité est revue au regard de l'ajustement du nombre de stationnement. Il a été entendu que le décompte des places n'intègre pas les places visiteurs.

> Ilot Venelle

- un scénario complémentaire propose une extension simple du Proxi en RDC sur le foncier du passage de la Chapelière, sans logement,
- ce scénario nous permet également d'abonder pour l'ilot Saint-Antoine une variante sans déménagement de la surface commerciale du Proxi.

> Ilot Bois Geffray

- une variante du scénario est proposé sans local d'activité à RDC sur la rue du Bois Geffray,
- une seconde variante est proposée avec la venelle positionnée en limite ouest de la parcelle.

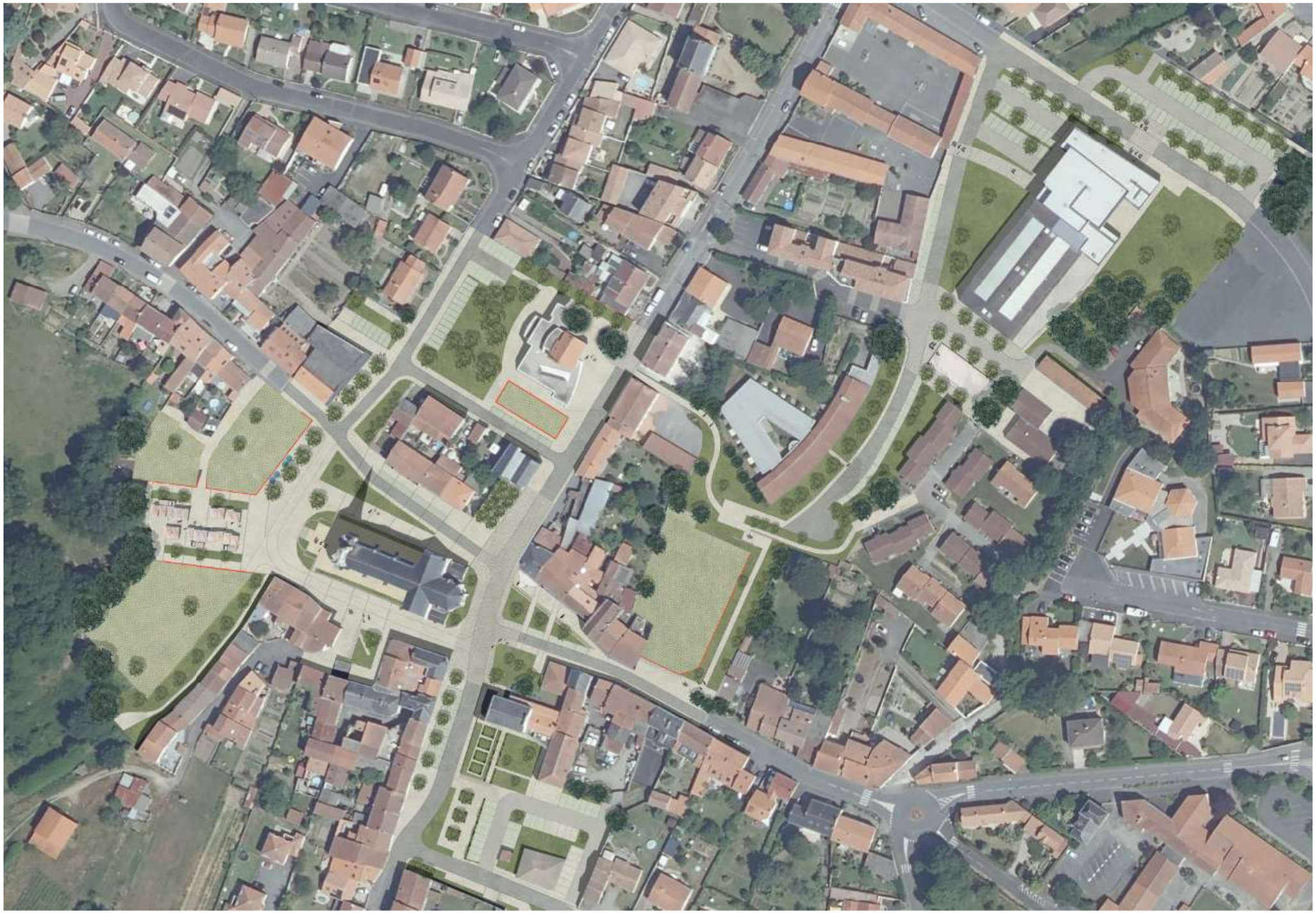
!

ADDENTUM *: l'ilot Bois Geffray sera fléché 100% social avec une programmation réintégrant du logement inclusif (senior) suite à l'abandon de la réhabilitation du bâtiment des Nymphéas voisins.*

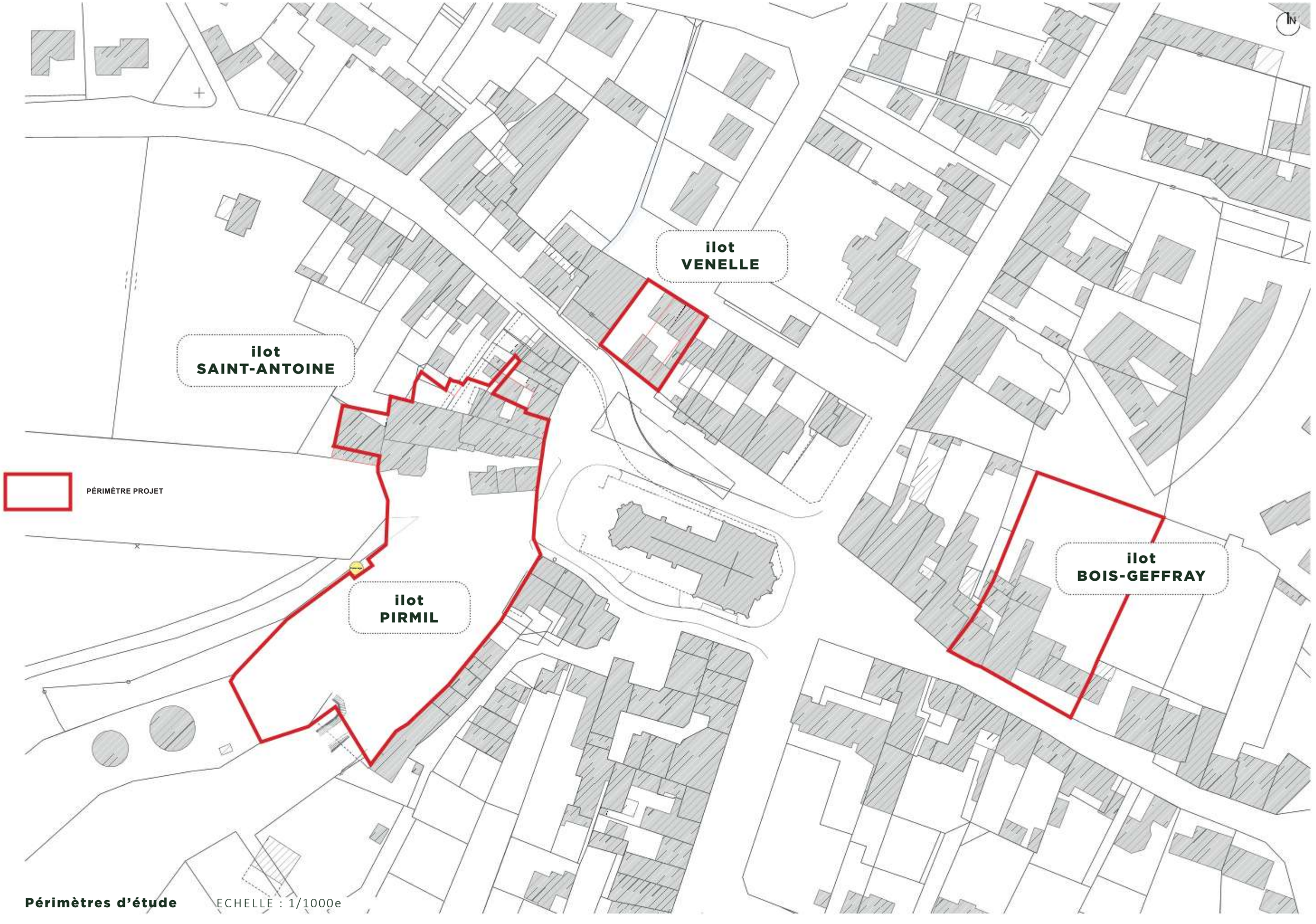
> Espaces publics

- les intentions sont précisées dans la limite d'une étude de faisabilité sans esquisse,
- le pré-chiffrage des aménagements proposé est établi au ratio et devra faire l'objet d'une étude approfondie afin de conforter l'estimation réelle des travaux à venir.





Plan guide source : FAIS LA VILLE + POLIS + ALIZÉS + QUAND MÊME



Périmètres d'étude ECHELLE : 1/1000e

plan foncier et réseaux

PÉRIMÈTRE PROJET

LEGENDE

AEP

EU

EP

ECLAIRAGE PUBLIC

BT AERIEN

GRDF RESEAU

BT CABLE

HTA CABLE

ECHELLE : 1/1000e

plan foncier, îlots de projet et réseaux

PÉRIMÈTRE PROJET

FONCIER PROJET

EMPRISE BÂTIE

LEGENDE

AEP

EU

EP

ECLAIRAGE PUBLIC

BT AERIEN

GRDF RESEAU

BT CABLE

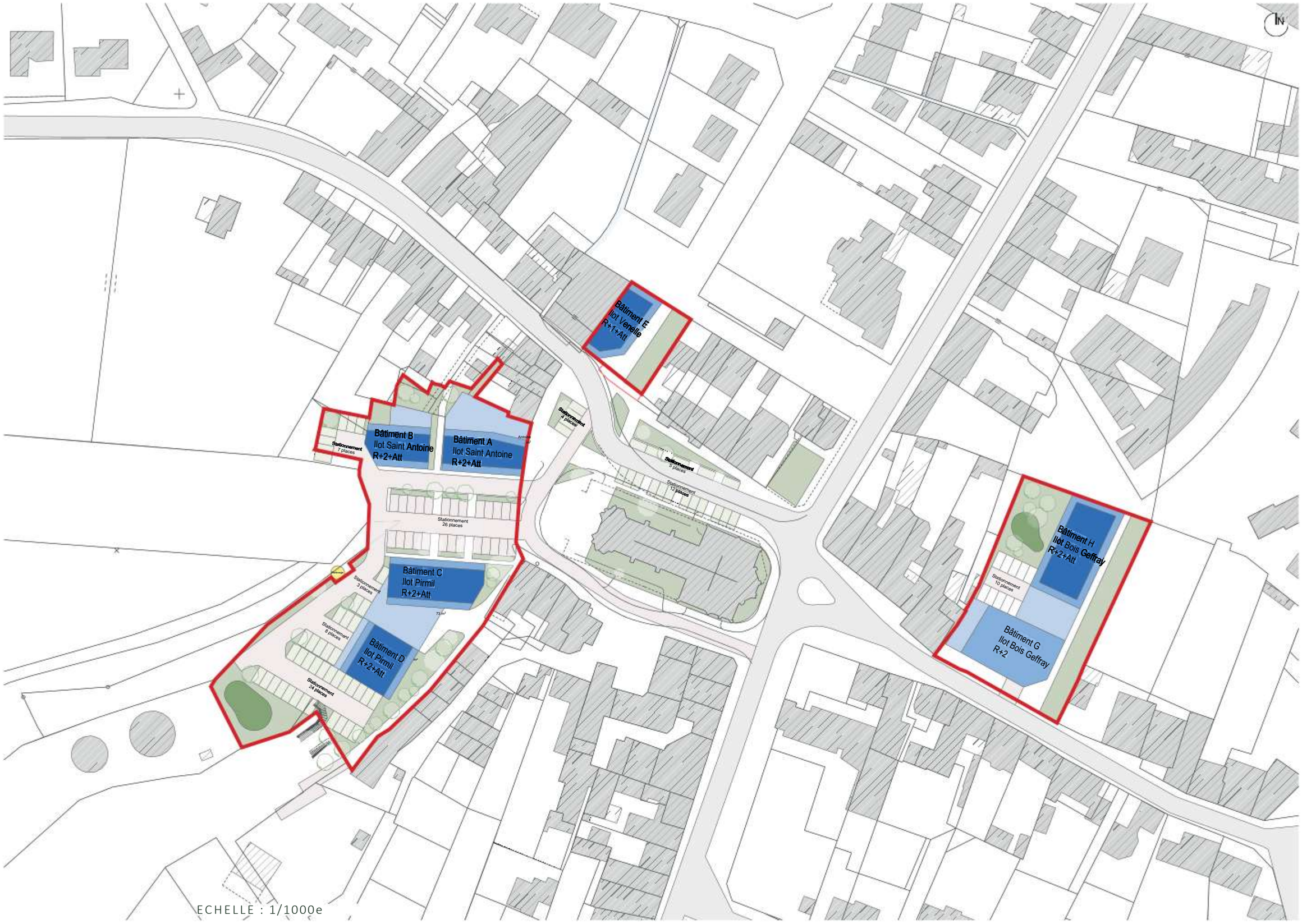
HTA CABLE

ECHELLE : 1/1000e

découpage foncier - projet



ilots - projet

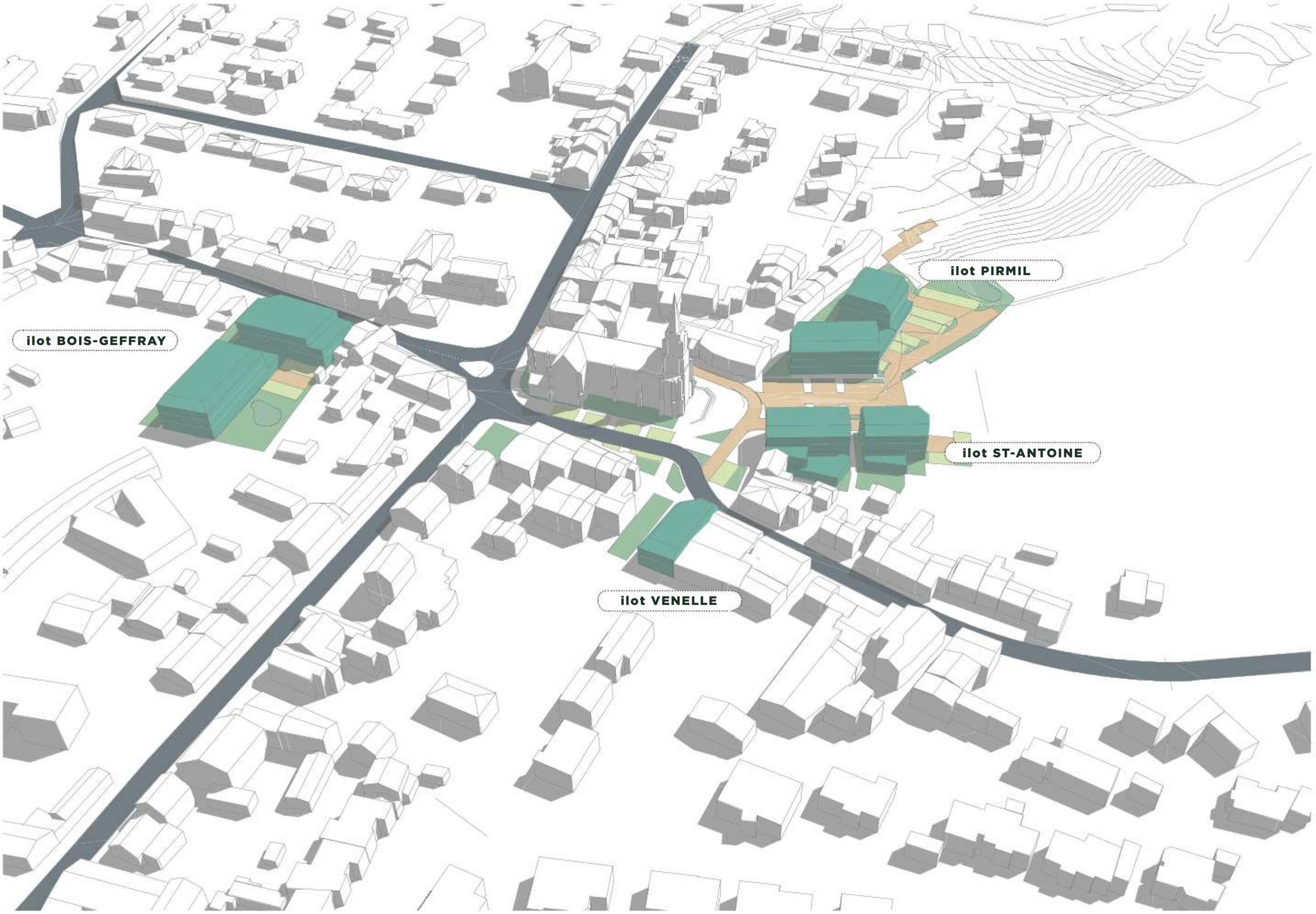


ECHELLE : 1/1000e

axonométrie - projet



axonométrie - projet

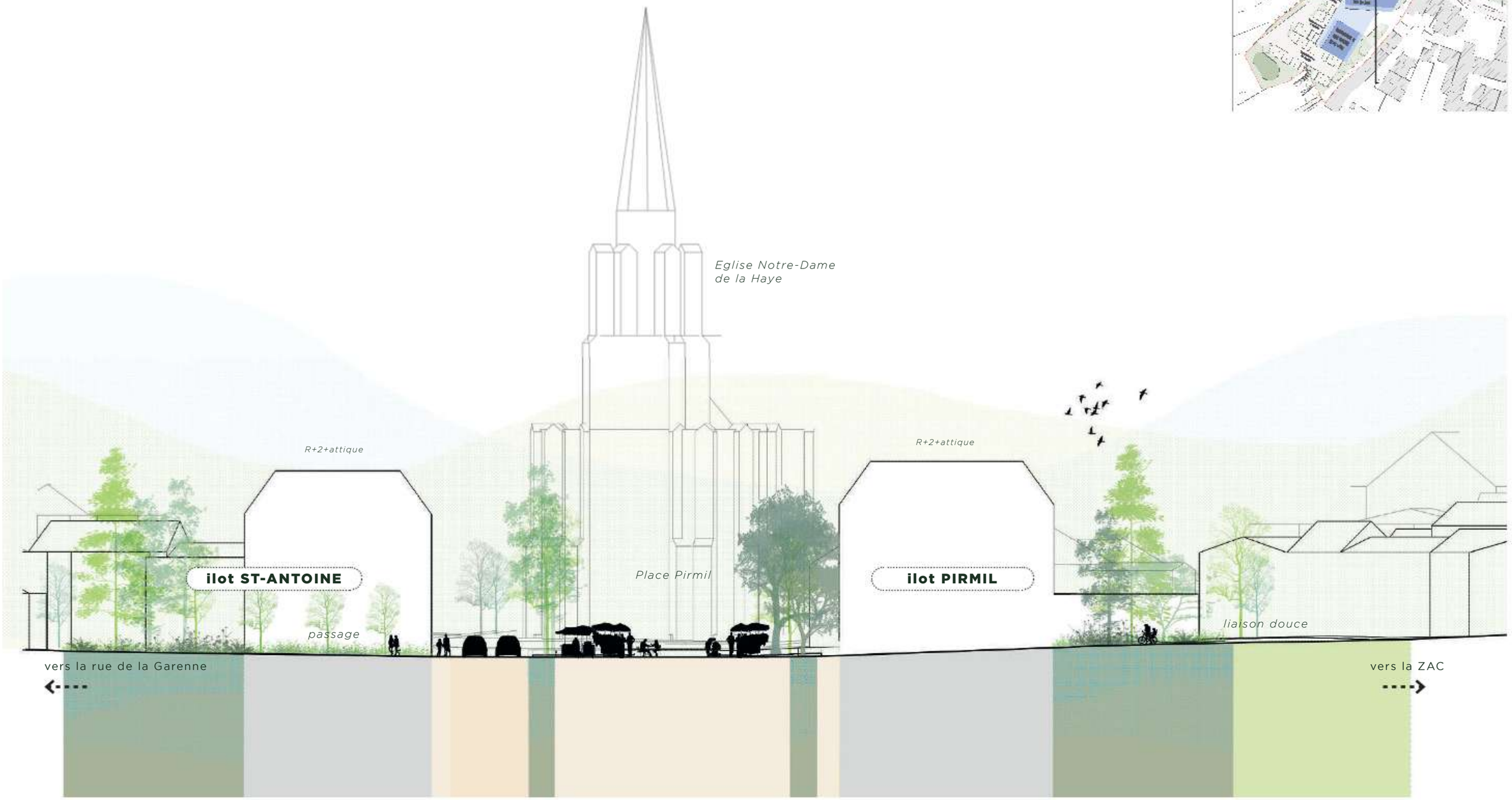


axonométrie - projet



Coupe place Pirmil - projet





ECHELLE : 1/250e

Cellule moyenne
57,5 m2 SHAB

rapport SHAB/SP
0,93

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
Surface plancher	**Bâtiment A**	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**
SP Rdc	402,6	159,6	241,4	8,2	130,4	180,9	8,2	*1 131,3 m²*
SP R+1	247,7	144,8	256,1	195,9	164,9	360,1	355,7	*1 725,2 m²*
SP R+2	201,8	144,8	256,1	195,9	117,1	297,6	355,7	*1 569,1 m²*
SP Attique	138,6	101,5	194,3	160,5			245,4	*840,3 m²*
								0,0 m²
SP logement	990,8	550,6	948,0	560,5	412,4	838,6	965,0	
								5 265,8 m²

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
	Bâtiment A	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**
SP Logement	*590,8*	*398,6*	*718,0*	*560,5*	*302,3*	*655,2*	*965,0*	*4 190,4 m²*
SP Activité / locaux associatifs	***400,0***	***151,9***	***230,0***		***110,2***	***183,4***		*1 075,5 m²*
Total SP	*990,8*	*550,6*	*948,0*	*560,5*	*412,4*	*838,6*	*965,0*	*5 265,8 m²*
	1541,3		*1508,5*		*412,4*	*1803,6*		*5 265,8 m²*

SHAB	*551,8*	*372,3*	*670,6*	*523,5*	*282,3*	*612,0*	*901,3*	*3 913,8 m²*
SU Activité / Locaux associatifs	*400,0*	*151,9*	*230,0*	*0,0*	*110,2*	*183,4*	*0,0*	*1 075,5 m²*
Total SHAB + SU	*951,8*	*524,3*	*900,6*	*523,5*	*392,5*	*795,4*	*901,3*	*4 989,3 m²*
	1476,0		*1424,1*		*392,5*	*1696,7*		*4 989,3 m²*
	14,1%	9,5%	17,1%	13,4%	7,2%	15,6%	23,0%	

Nombre de cellules	**9**	**6**	**12**	**9**	**4**	**11**	**16**	67 logements
	15		**21**		**4**	**27**		

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
65% SP Accession	384,0	259,1	466,7	364,3	196,5	425,9	627,2	2723,8 m²
10% SP Abordable	59,1	39,9	71,8	56,0	30,2	65,5	96,5	419,0 m²
25% SP Locatif	147,7	99,7	179,5	140,1	75,6	163,8	241,2	1047,6 m²
65% SHAB Accession	358,7	242,0	435,9	340,3	183,5	397,8	585,8	2544,0 m²
10% SHAB Abordable	55,2	37,2	67,1	52,3	28,2	61,2	90,1	391,4 m²
25% SHAB Locatif	137,9	93,1	167,7	130,9	70,6	153,0	225,3	978,5 m²
Nombre de logement Accession	*4,8*	*3,2*	*5,8*	*4,5*	*2,5*	*5,3*	*7,8*	34 logements
Nombre de logement Abordable	*1,4*	*1,0*	*1,7*	*1,3*	*0,7*	*1,6*	*2,3*	10 logements
Nombre de logements Locatif	*3,2*	*2,2*	*3,9*	*3,1*	*1,7*	*3,6*	*5,3*	23 logements

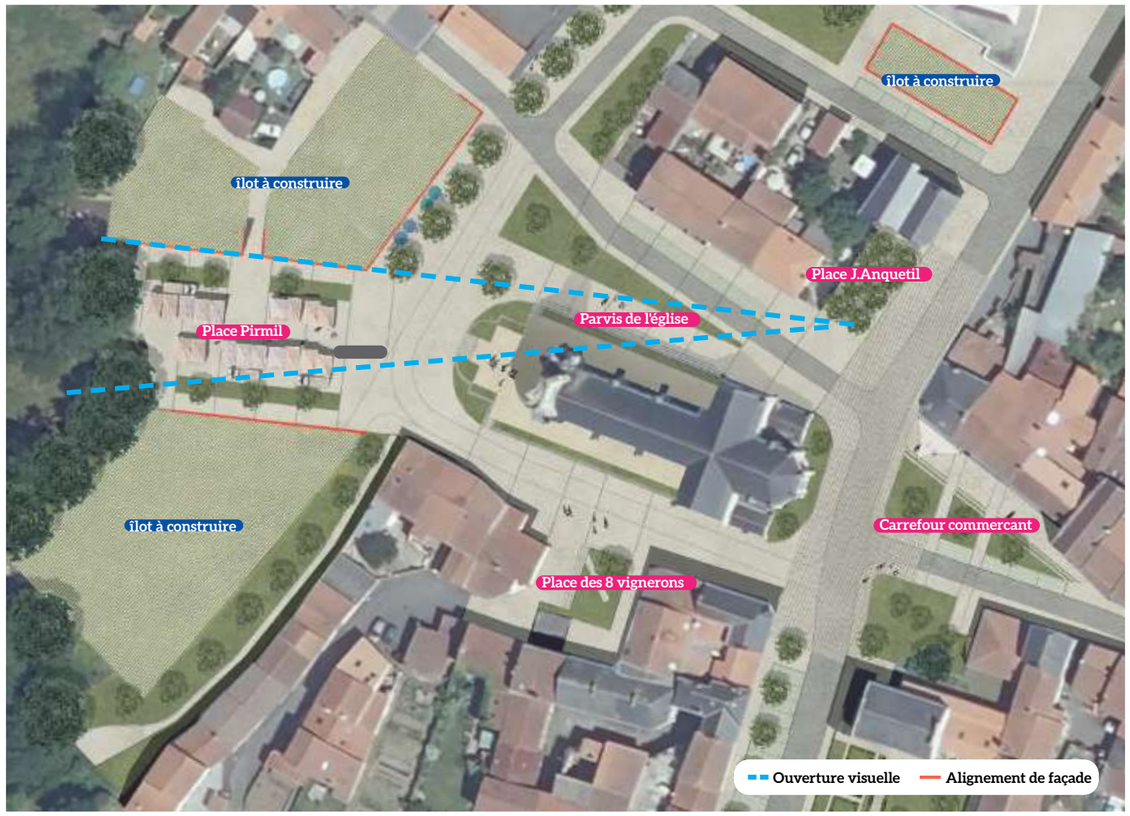
	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
1 place pour 40m² d'emprise du logem	9,6	6,5	11,7	9,1	4,9	10,6	15,7	68,1
1 place visiteur pour 3 logement								
1 place par logement social	5	3	6	4	2	5	8	33,0
1 place par tranche 100m² activité	4	2	2	0	1	2	0	10,8
Nombre de stationnement requis	**18**	**11**	**20**	**14**	**8**	**18**	**23**	**111,8 places**
	29		**33**		**8**	**41**		
Nombre de stationnement projet	7		35	22	4	31	10	109 places
	7		57		4	41		109 places

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
Nombre de deux roues requis	13	9	17	13	6	16	23	97 places
LOM 1 place / T1 T2 et 2 places pour T3								
Surface deux roues requis	19,6	13,1	26,1	19,6	8,7	23,9	34,8	145,7 m²
	33		**46**		**8,7**	**59**		
1,5m² par emplacement (hors circulation)								
Surface deux roues projet	0	55,52	47,86				60,77	**164,2 m²**

1 Saint-Antoine Pirmil

ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL
PROGRAMMATION





source : PLAN GUIDE

Etat des lieux

Actuellement l'ilot Saint-Antoine est occupé par plusieurs constructions, un bâti d'époque variés accueillant du logement et des activités (Viti-Services). Ce patrimoine révèle un passé commerçant important avec d'anciennes enseignes -aujourd'hui abandonnées- et un réseau de ruelles confidentielles. Un cour d'eau souterrain est identifiée traversant l'ilot du nord vers le sud, dans la continuité de la venelle du ruisseau.

L'ilot Pirmil est libre de construction et accueille actuellement un parking de 80 places récemment réaménagés (parterre enherbés, marquage au sol). Est relevée la présence d'une station de relevage et son périmètre réservé (marquage au sol jaune) sur la frange ouest de l'ilot.

NB : d'anciens réseaux EP sont identifiés sur l'ilot Pirmil, leur présence sera à confirmer dans le cadre du projet.

Orientations

Les ilots Saint-Antoine et Pirmil sont déterminants dans le réaménagement de la place de l'Eglise et du centre-bourg. Le périmètre de réflexion au stade du plan guide dépasse les emprises foncières dont la commune a la propriété à ce jour. Des axes forts sont cependant déterminés :

- **la création d'une place du marché** en continuité de l'Eglise
Cette place sera tenue **par les fronts bâtis à l'alignement des nouveaux ilots**, Saint-Antoine au nord et Pirmil au Sud,
- la nouvelle organisation urbaine viendra **mettre en scène l'entrée du Château** et offrira des pespectives et continuités visuelles depuis la place J.Anquetil ;
- **la préservation d'une liaison douce en lisière sud-est** de l'ilot Pirmil pour ralier la futur ZAC au sud du projet.



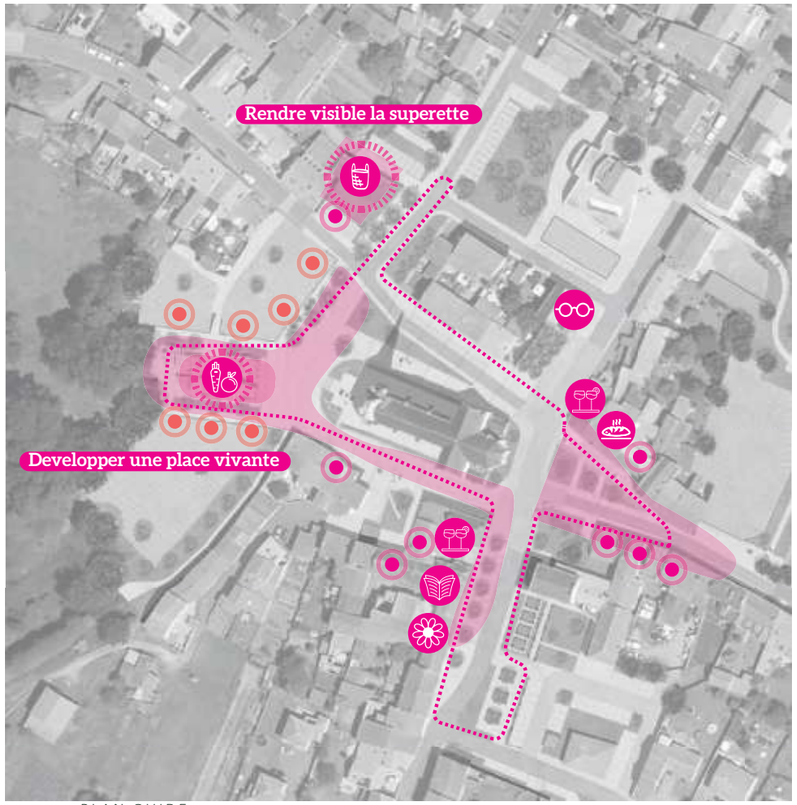
ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL
PROGRAMMATION

Programmation commerciale
Dans la continuité de l'étude de la CCI, du plan guide et des échanges avec les élus, les services de la commune et les commerçants du quartier, une réflexion sur l'offre et le parcours commerçant est mise en oeuvre sur les ilots Saint-Antoine et Pirmil.

En lien avec la **nouvelle place du marché**, les ilots sont amenés à accueillir en socle une programmation commerciale afin de compléter le disposif urbain et **repolariser les commerces et activités autour de l'Eglise**. En effet, les commerces étaient historiquement concentrés sur l'ilot Saint-Antoine et autour de l'Eglise. La commune a manifesté le souhait de retrouver une « boucle » commerçante dont le centre de gravité serait à nouveau entre le Château et l'Eglise.

Plusieurs commerces pourraient être redéployés :
- la **supérette ProxiMarket** actuellement adressée sur la place de l'Etang, pourrait augmenter sa surface (350-400m²) et jouirait d'une meilleure visibilité ;
- la **fromagerie** (environ 80m²) qui a manifesté son intérêt;
- la **boulangerie et la boucherie** existantes sur la rue du Bois-Geffay et dont la mise au norme et/ou la transmission seraient l'occasion d'un changement de local...

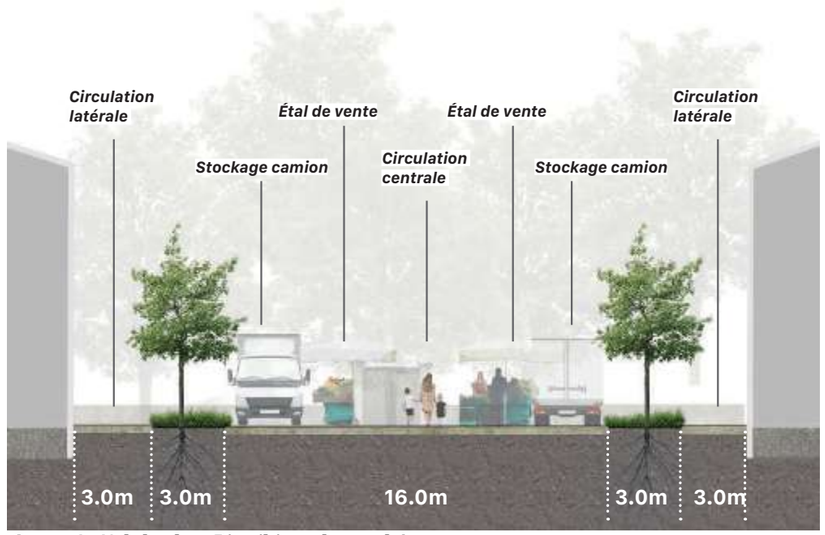
NB : il est à noter que Viti-Services n'envisage de maintenir son activité in situ dans le cadre du projet.



source : PLAN GUIDE



source : PLAN GUIDE



Coupe A-A' de la place Pirmil jour de marché

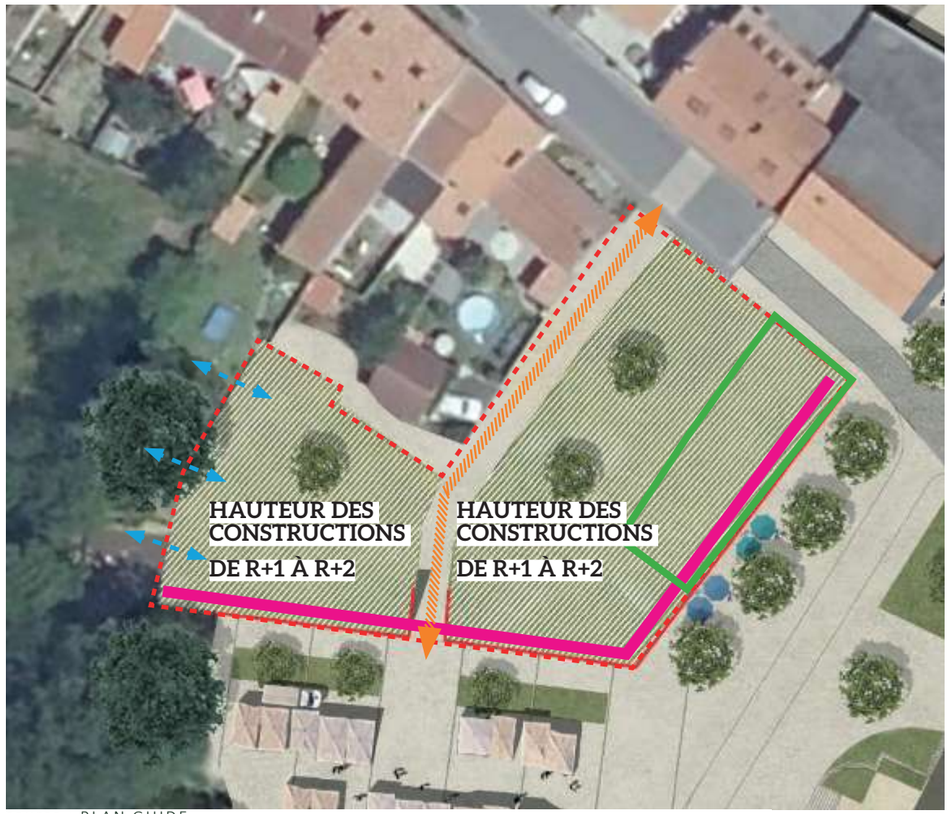

Angle de l'ilot Saint-Antoine sur la place de l'Eglise

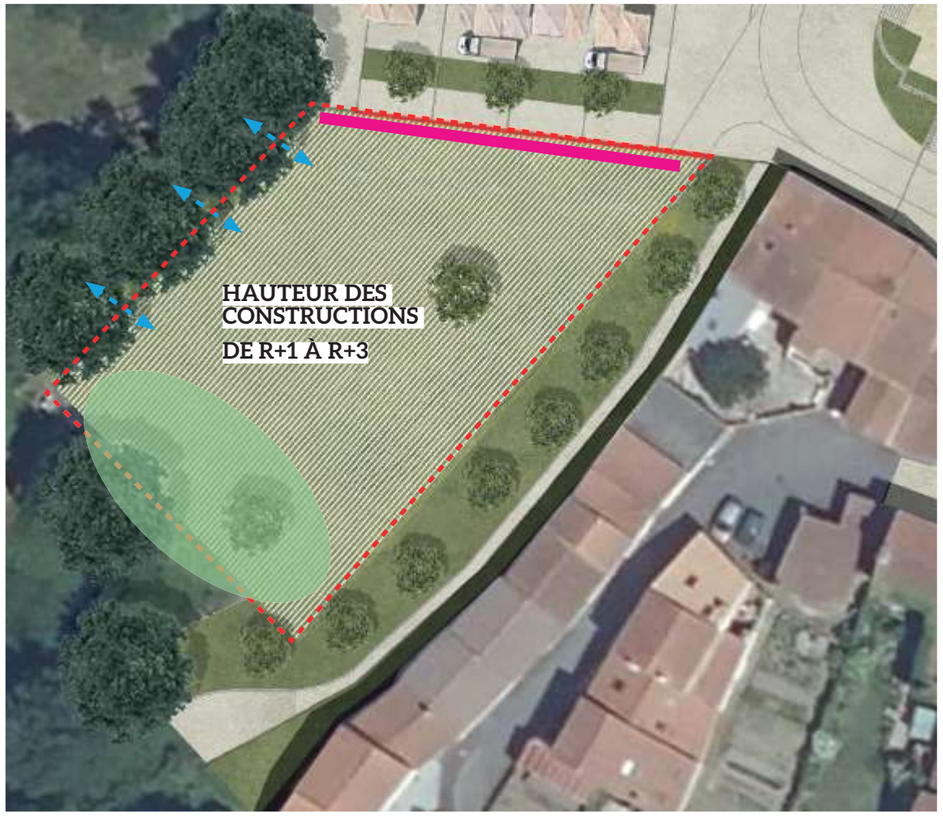

Les bâtiments de Viti-Services sur la place Pirmil


Le parking Pirmil

ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

PROGRAMMATION





source : PLAN GUIDE

Ilot Saint-Antoine

Les préconisations du plan guide motivent une implantation structurant la place de l'Eglise en limite Est et la nouvelle place du marché en limite Sud. Ce frontage à l'alignement sur l'espace public sera le support d'un linéaire commercial revitalisé.

Les constructions seront implantées en deux séquences, aménageant une césure permettant la continuité de la venelle du Ruisseau et la traversée piétonne depuis la rue de la Garenne vers la nouvelle place.Le bâti développé est prévu de R+1 à R+2.

Une vigilance particulière sera à porter sur la limite Ouest en lien avec le domaine du Château et la connexion aux avoisinants (maisons individuelles, garages, fonds de jardins voisins).

NB : le foncier de l'ilot Saint-Antoine suivant périmètre du plan guide n'est à ce jour par entièrement maîtrisé par la commune.

Ilot Pirmil

Les nouvelles constructions viendront border la nouvelle place du marché en limite Nord de l'ilot et accompagnera la liaison douce sur la frange Sud-Est dans la continuité des parcours vers la nouvelle ZAC au Sud du projet. Un retrait suffisant devra être provisionné afin de respecter les constructions voisines et permettre la plantation d'un alignement végétal adoucissant les nouveaux rapports d'échelle. En effet, le plan guide prévoit la possibilité de développer le bâti du R+1 au R+3.

Le lien à la lisière boisée Nord-Ouest introduisant le domaine du Château et le Sud est souhaité poreux et végétal.

ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

SYNTHÈSE



Périmètre projet ECHELLE : 1/500e



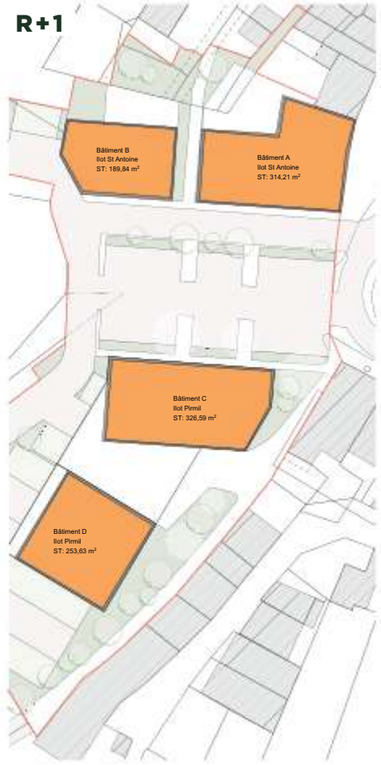
Implantation

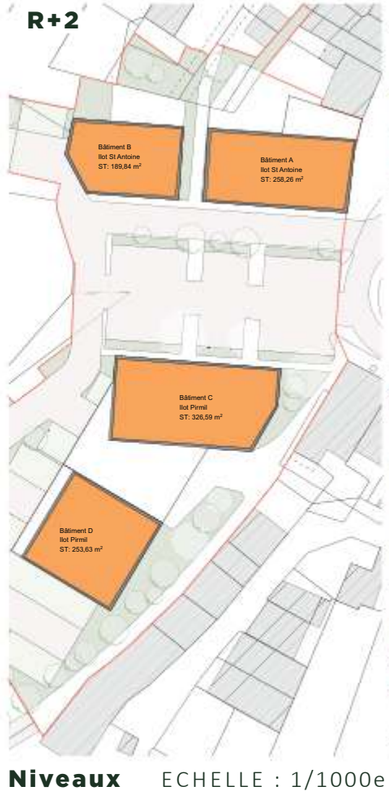
ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

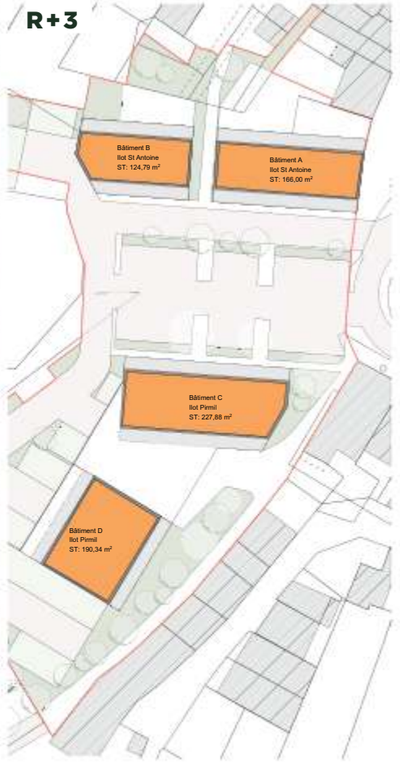
SYNTHÈSE



RDC ECHELLE : 1/500e







Niveaux ECHELLE : 1/1000e

ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

SCENARIO

L'étude capacitaire nous permet de potentialiser la surface de plancher (SDP), la surface brute d'activités (SU), ainsi que la surface habitable (SHAB). Une surface moyenne de logements (57.5m²) nous permet d'obtenir un nombre prévisionnel de logements suivant SHAB.

L'étude capacitaire se base sur une ventilation type des logements (65% accession, 10% abordable, ~~25% locatif social~~). Le scénario de synthèse nous permet notamment de provisionner un nombre de stationnement optimisé sans sous-sol-mutualisé à l'échelle de Saint-Antoine/Pirmil pour l'ensemble des programmes et une surface de local vélo conforme à la réglementation en vigueur. La surface commerciale provisionnée pour le déménagement du Proxi atteint 400 m² SU conformément aux objectifs de la CCI.

PIRMIL

SDP : 1 508 m²
SHAB : 1 194 m²
SU commerces : 230 m²

nombre de logements : 21
stationnement : 33
local vélo : 46 m²

SAINT-ANTOINE

SDP : 1 541 m²
SHAB : 9 24 m²
SU commerces : 552 m²

nombre de logements : 15
stationnement : 29
local vélo : 33 m²



ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

VARIANTE 1 - COMMERCES

V



Périmètre projet ECHELLE : 1/500e



Implantation

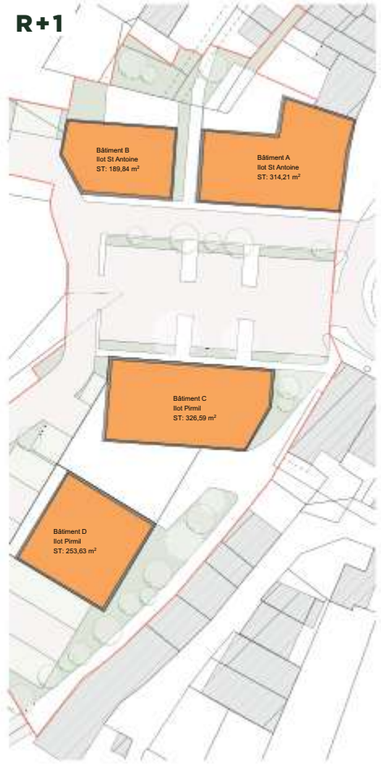
ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

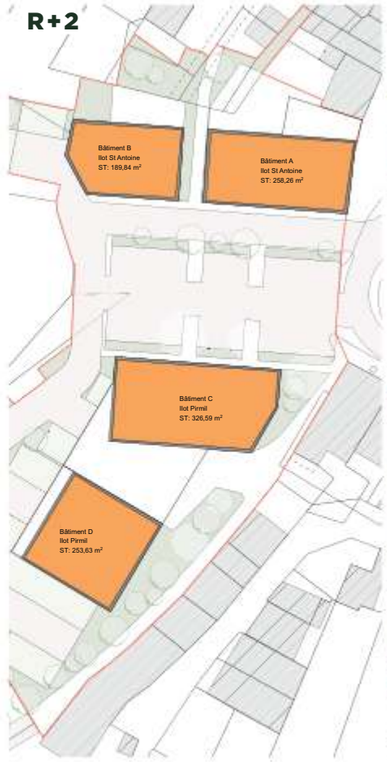
VARIANTE 1 - COMMERCES

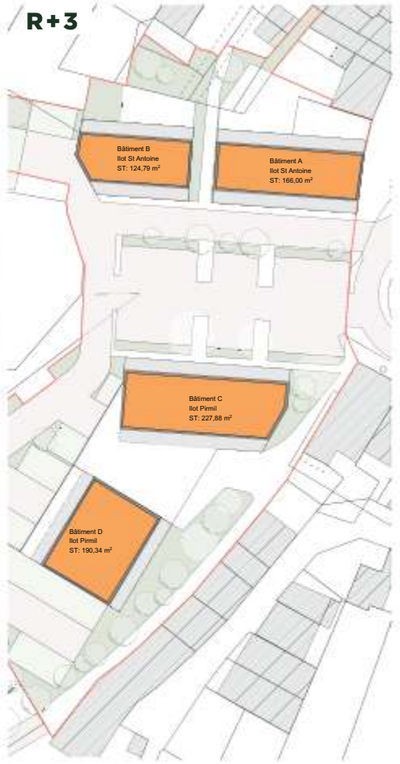
V



RDC ECHELLE : 1/500e







Niveaux ECHELLE : 1/1000e

ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

VARIANTE 1 - COMMERCES

Cellule moyenne **57,5** m2 SHAB

rapport SHAB/SP **0,93**

Surface plancher	Ilot Saint Antoine - 50% Logements		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
	Bâtiment A	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**
SP Rdc	217,6	198,3	241,4	8,2	130,4	180,9	8,2	*985,0 m²*
SP R+1	237,6	144,8	256,1	195,9	164,9	360,1	355,7	*1 715,0 m²*
SP R+2	191,8	144,8	256,1	195,9	117,1	297,6	355,7	*1 559,0 m²*
SP Attique	132,1	101,5	194,3	160,5			245,4	*833,8 m²*
SP logement								*0,0 m²*
	779,1	589,3	948,0	560,5	412,4	838,6	965,0	**5 092,9 m²**

	Ilot Saint Antoine - 50% Logements		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
	Bâtiment A	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**
SP Logement	*564,4*	*589,3*	*718,0*	*560,5*	*302,3*	*655,2*	*965,0*	*4 354,7 m²*
SP Activité / locaux associatifs	***214,7***		***230,0***		***110,2***	***183,4***		*738,2 m²*
Total SP	*779,1*	*589,3*	*948,0*	*560,5*	*412,4*	*838,6*	*965,0*	*5 092,9 m²*
	1368,4		*1508,5*		*412,4*	*1803,6*		*5 092,9 m²*
SHAB	*527,2*	*550,4*	*670,6*	*523,5*	*282,3*	*612,0*	*901,3*	*4 067,3 m²*
SU Activité / Locaux associatifs	*214,7*	*0,0*	*230,0*	*0,0*	*110,2*	*183,4*	*0,0*	*738,2 m²*
Total SHAB + SU	*741,8*	*550,4*	*900,6*	*523,5*	*392,5*	*795,4*	*901,3*	*4 805,5 m²*
	1292,3		*1424,1*		*392,5*	*1696,7*		*4 805,5 m²*
	13,0%	13,5%	16,5%	12,9%	6,9%	15,0%	22,2%	

Nombre de cellules

9	**10**	**12**	**9**	**4**	**11**	**16**	71 logements
19		**21**		**4**	**27**		

	Ilot Saint Antoine - 50% Logements		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
65% SP Accession	366,9	383,1	466,7	364,3	196,5	425,9	627,2	2830,6 m²
10% SP Abordable	56,4	58,9	71,8	56,0	30,2	65,5	96,5	435,5 m²
25% SP Locatif	141,1	147,3	179,5	140,1	75,6	163,8	241,2	1088,7 m²
65% SHAB Accession	342,7	357,8	435,9	340,3	183,5	397,8	585,8	2643,8 m²
10% SHAB Abordable	52,7	55,0	67,1	52,3	28,2	61,2	90,1	406,7 m²
25% SHAB Locatif	131,8	137,6	167,7	130,9	70,6	153,0	225,3	1016,8 m²
Nombre de logement Accession	*4,9*	*5,1*	*6,3*	*4,9*	*2,6*	*5,7*	*8,4*	38 logements
Nombre de logement Abordable	*1,3*	*1,4*	*1,6*	*1,3*	*0,7*	*1,5*	*2,2*	10 logements
Nombre de logements Locatif	*3,0*	*3,1*	*3,8*	*3,0*	*1,6*	*3,5*	*5,1*	23 logements

	Ilot Saint Antoine - 50% Logements		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
1 place pour 40m² d'emprise du lo								
1 place visiteur pour 3 logement	9,2	9,6	11,7	9,1	4,9	10,6	15,7	70,8
1 place par logement social								
1 place par tranche 100m² activité	4	4	5	4	2	5	7	33,0
Nombre de stationnement requis	2	0	2	0	1	2	0	7,4
	16	**14**	**19**	**13**	**8**	**17**	**23**	**111,1 places**
Nombre de stationnement projet	**30**		**33**		**8**	**40**		
	7		35	22	4	31	10	109 places
	7		57		4	41		109 places

	Ilot Saint Antoine - 50% Logements		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
Nombre de deux roues requis								
LOM 1 place / T1 T2 et 2 places po	13	15	17	13	6	16	23	103 places
Surface deux roues requis								
	19,6	21,8	26,1	19,6	8,7	23,9	34,8	154,4 m²
1,5m² par emplacement (hors circ	**41**		**46**		**8,7**	**59**		
Surface deux roues projet								
	53,52		47,86				60,77	**162,2 m²**

ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

VARIANTE 2 - BÂTI

V



Périmètre projet ECHELLE : 1/500e



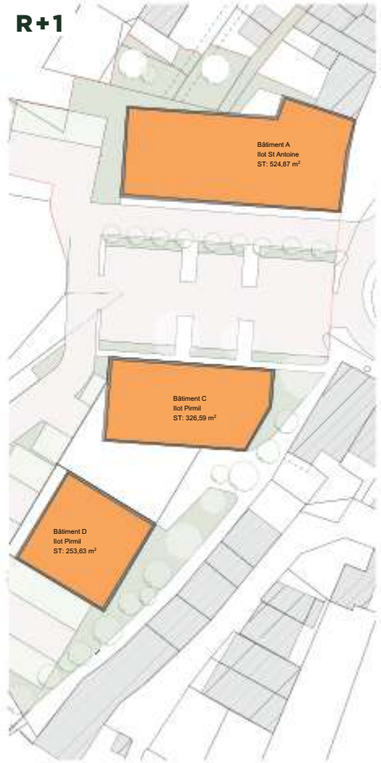
Implantation

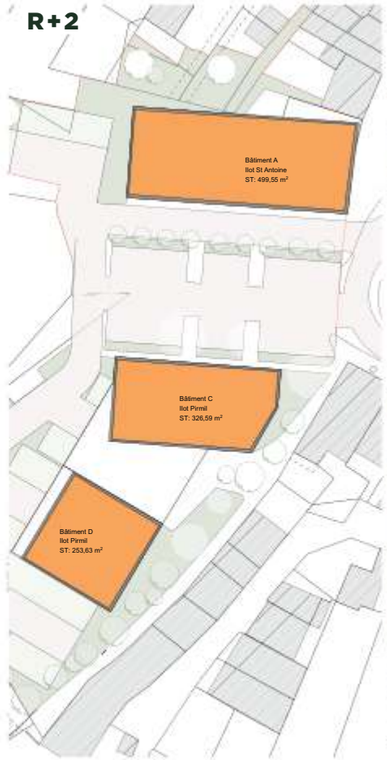
ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

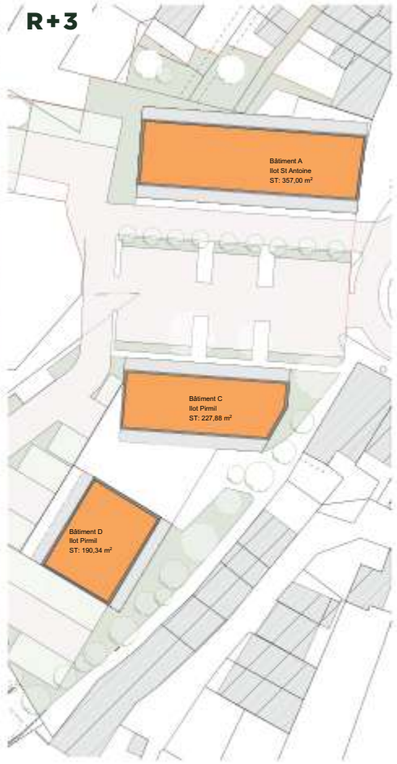
VARIANTE 2 - BÂTI



RDC ECHELLE : 1/500e







Niveaux ECHELLE : 1/1000e

ILOTS SAINT-ANTOINE/PIRMIL

VARIANTE 2 - BÂTI

V

Cellule moyenne
57,5 m2 SHAB

rapport SHAB/SP
0,93

	Ilot Saint Antoine - Batiment Unique		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
Surface plancher	**Bâtiment A**	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**
SP Rdc	449,1		241,4	8,2	130,4	180,9	8,2	*1 018,2 m²*
SP R+1	421,1		256,1	195,9	164,9	360,1	355,7	*1 753,8 m²*
SP R+2	399,2		256,1	195,9	117,1	297,6	355,7	*1 621,7 m²*
SP Attique	310,5		194,3	160,5			245,4	*910,7 m²*
								0,0 m²
SP logement	1579,9	0,0	948,0	560,5	412,4	838,6	965,0	
								5 304,4 m²

	Ilot Saint Antoine - Batiment Unique		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
	Bâtiment A	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**
SP Logement	*1144,3*	*0,0*	*718,0*	*560,5*	*302,3*	*655,2*	*965,0*	*4 345,3 m²*
SP Activité / locaux associatifs	***435,6***		***230,0***		***110,2***	***183,4***		*959,1 m²*
Total SP	*1579,9*	*0,0*	*948,0*	*560,5*	*412,4*	*838,6*	*965,0*	*5 304,4 m²*
	1579,9		*1508,5*		*412,4*	*1803,6*		*5 304,4 m²*

SHAB	*1068,8*	*0,0*	*670,6*	*523,5*	*282,3*	*612,0*	*901,3*	*4 058,5 m²*
SU Activité / Locaux associatifs	*435,6*	*0,0*	*230,0*	*0,0*	*110,2*	*183,4*	*0,0*	*959,1 m²*
Total SHAB + SU	*1504,4*	*0,0*	*900,6*	*523,5*	*392,5*	*795,4*	*901,3*	*5 017,6 m²*
	1504,4		*1424,1*		*392,5*	*1696,7*		*5 017,6 m²*
	26,3%	0,0%	16,5%	12,9%	7,0%	15,1%	22,2%	

Nombre de cellules	**19**		**12**	**9**	**4**	**11**	**16**	71 logements
	19		**21**		**4**	**27**		

	Ilot Saint Antoine - Batiment Unique		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
65% SP Accession	743,8	0,0	466,7	364,3	196,5	425,9	627,2	2824,4 m²
10% SP Abordable	114,4	0,0	71,8	56,0	30,2	65,5	96,5	434,5 m²
25% SP Locatif	286,1	0,0	179,5	140,1	75,6	163,8	241,2	1086,3 m²
65% SHAB Accession	694,7	0,0	435,9	340,3	183,5	397,8	585,8	2638,0 m²
10% SHAB Abordable	106,9	0,0	67,1	52,3	28,2	61,2	90,1	405,8 m²
25% SHAB Locatif	267,2	0,0	167,7	130,9	70,6	153,0	225,3	1014,6 m²
Nombre de logement Accession	*10,0*	*0,0*	*6,3*	*4,9*	*2,6*	*5,7*	*8,4*	38 logements
Nombre de logement Abordable	*2,6*	*0,0*	*1,7*	*1,3*	*0,7*	*1,5*	*2,2*	10 logements
Nombre de logements Locatif	*6,1*	*0,0*	*3,8*	*3,0*	*1,6*	*3,5*	*5,1*	23 logements

	Ilot Saint Antoine - Batiment Unique		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
1 place pour 40m² d'emprise du logem	18,6	0,0	11,7	9,1	4,9	10,6	15,7	70,6
1 place visiteur pour 3 logement								
1 place par logement social	9	0	5	4	2	5	7	33,0
1 place par tranche 100m² activité	4	0	2	0	1	2	0	9,6
Nombre de stationnement requis	**32**	**0**	**19**	**13**	**8**	**17**	**23**	**113,2 places**
	32		**33**		**8**	**40**		
Nombre de stationnement projet	7		35	22	4	31	10	109 places
	10		57		4	41		112 places

	Ilot Saint Antoine - Batiment Unique		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray		
Nombre de deux roues requis	28	0	17	13	6	16	23	103 places
LOM 1 place / T1 T2 et 2 places pour T3								
Surface deux roues requis	41,3	0,0	26,1	19,6	8,7	23,9	34,8	154,4 m²
	41		**46**		**8,7**	**59**		
1,5m² par emplacement (hors circulation)								
Surface deux roues projet	42,17		47,86				60,77	**150,8 m²**

2 Venelle La Chapelière

ILOT VENELLE

SYNTHÈSE



Périmètre projet ECHELLE : 1/500e

Implantation

Orientations

L'ilot Venelle s'inscrit dans le secteur des Etangs. Le foncier disponible au droit du passage des Chapelières-reliant la rue des Epinettes à la place de l'Eglise- permet de repenser le lien entre Mairie et Eglise tout en densifiant l'existant.

A la faveur du repositionnement de la supérette ProxiMarket dans le nouvel ilot Saint Antoine, l'ilot Venelle pourrait en effet être reconfiguré pour accueillir des surfaces commerciales à RDC et du logement en étage.

ILOT VENELLE

SYNTHÈSE



RDC ECHELLE : 1/500e



Niveaux ECHELLE : 1/1000e

Les bâtiments existants sur les parcelles 491, 893 et 894 sont déconstruits et le passage des Chapelières reconfiguré dans la continuité de la rue des Epinettes.

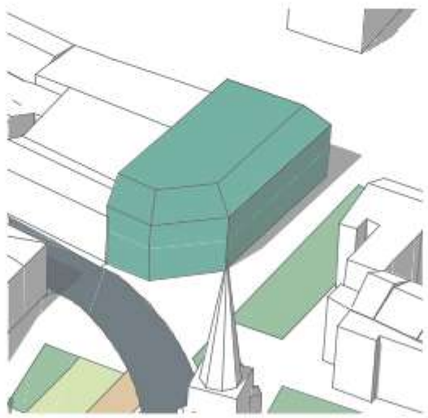
Au droit de l'agence immobilière et du ProxiMarket, une emprise suffisante est libérée pour la création d'un volume bâti accueillant commerce et logements. En R+1+attique, avec une façade biseautée marquant pignon sur la place de l'Eglise, ce nouveau volume contribuera avec l'ilot Saint-Antoine à l'évolution apaisée de l'altimétrie autour de la place. Elle participera à une ligne de ciel harmonieuse, tout en densifiant en douceur le secteur.

NB : les ouvrants du ProxiMarket donnant sur le passage seront condamnés.

VENELLE

SDP : 412 m²
SHAB : 282 m²
SU commerces : 110 m²

nombre de logements : 4
stationnement : 4
local vélo : 9 m²





Angle de la rue de la Garenne et du passage des Chapelières



Vue sur le passage des Chapelières vers la place de l'Etang



Vue sur le bâti existant

ILOT VENELLE

VARIANTE 1 - EXTENSION DU PROXI À RDC

V







ECHELLE : 1/500e

ILOT VENELLE

VARIANTE 1 - EXTENSION DU PROXI À RDC

V

rapport SHAB/SP
0,93

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle - Proxy	Ilot Bois Geffray		
Surface plancher	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment G	Bâtiment H	**Total**
SP Rdc	402,6	159,6	241,4	8,2	488,8	180,9	8,2	*1 489,7 m²*
SP R+1	247,7	144,8	256,1	195,9		360,1	355,7	*1 560,3 m²*
SP R+2	201,8	144,8	256,1	195,9		297,6	355,7	*1 451,9 m²*
SP Attique	138,6	101,5	194,3	160,5			245,4	*840,3 m²*
								0,0 m²
SP logement	990,8	550,6	948,0	560,5	488,8	838,6	965,0	**5 342,2 m²**

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle - Proxy	Ilot Bois Geffray		
	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment G	Bâtiment H	**Total**
SP Logement	*590,8*	*398,6*	*718,0*	*560,5*	*0,0*	*655,2*	*965,0*	*3 888,1 m²*
SP Activité / locaux associatifs	***400,0***	***151,9***	***230,0***		***488,8***	***183,4***		*1 454,1 m²*
Total SP	*990,8*	*550,6*	*948,0*	*560,5*	*488,8*	*838,6*	*965,0*	*5 342,2 m²*
	1541,3		*1508,5*		*488,8*	*1803,6*		*5 342,2 m²*
SHAB	*551,8*	*372,3*	*670,6*	*523,5*	*0,0*	*612,0*	*901,3*	*3 631,5 m²*
SU Activité / Locaux associatifs	*400,0*	*151,9*	*230,0*	*0,0*	*488,8*	*183,4*	*0,0*	*1 454,1 m²*
Total SHAB + SU	*951,8*	*524,3*	*900,6*	*523,5*	*488,8*	*795,4*	*901,3*	*5 085,6 m²*
	1476,0		*1424,1*		*488,8*	*1696,7*		*5 085,6 m²*
	15,2%	10,3%	18,5%	14,4%	0,0%	16,9%	24,8%	
Nombre de cellules	9	6	12	9	0	11	16	63 logements
	15		21		0	27		

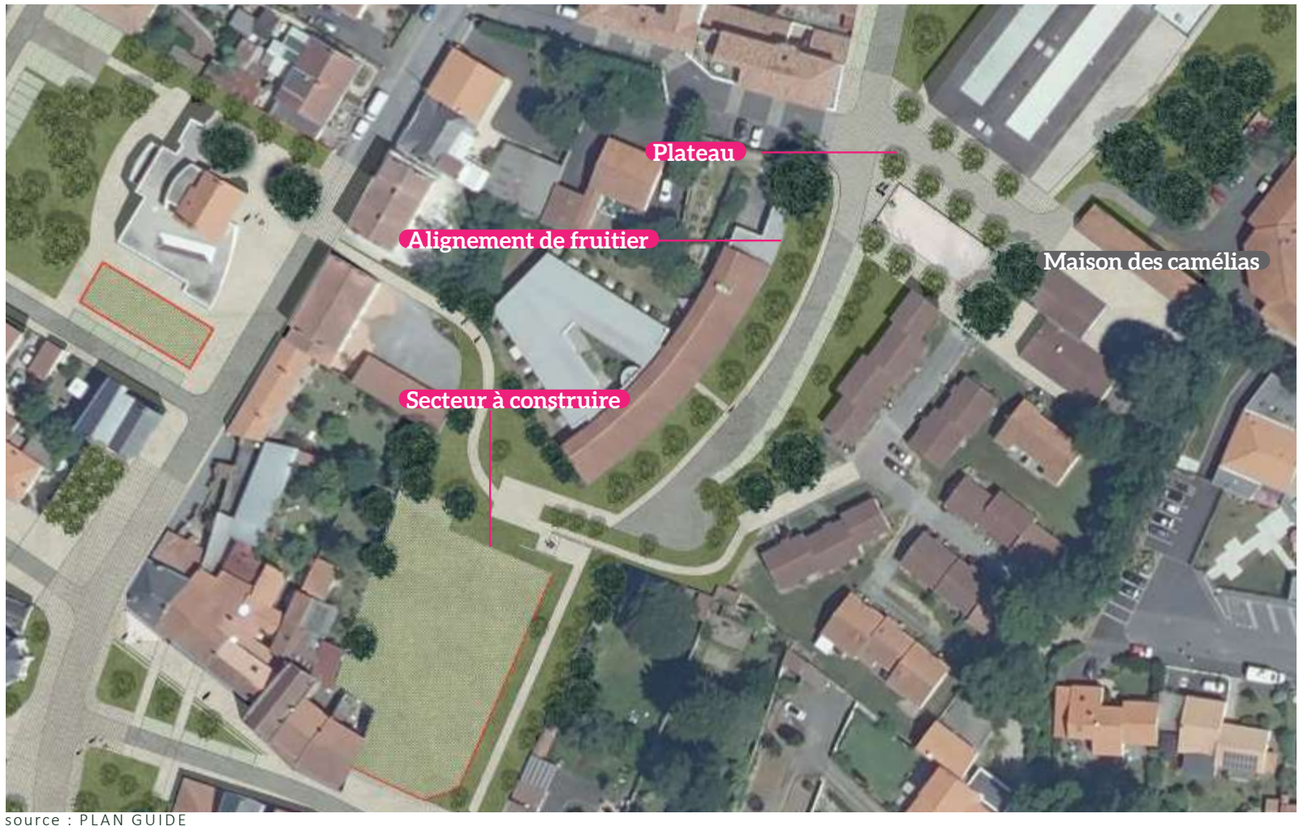
	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle - Proxy	Ilot Bois Geffray		
65% SP Accession	384,0	259,1	466,7	364,3	0,0	425,9	627,2	2527,3 m²
10% SP Abordable	59,1	39,9	71,8	56,0	0,0	65,5	96,5	388,8 m²
25% SP Locatif	147,7	99,7	179,5	140,1	0,0	163,8	241,2	972,0 m²
65% SHAB Accession	358,7	242,0	435,9	340,3	0,0	397,8	585,8	2360,5 m²
10% SHAB Abordable	55,2	37,2	67,1	52,3	0,0	61,2	90,1	363,2 m²
25% SHAB Locatif	137,9	93,1	167,7	130,9	0,0	153,0	225,3	907,9 m²
Nombre de logement Accession	*4,6*	*3,1*	*5,5*	*4,3*	*0,0*	*5,1*	*7,4*	30 logements
Nombre de logement Abordable	*1,5*	*1,0*	*1,8*	*1,4*	*0,0*	*1,7*	*2,5*	10 logements
Nombre de logements Locatif	*3,5*	*2,4*	*4,2*	*3,3*	*0,0*	*3,9*	*5,7*	23 logements

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle - Proxy	Ilot Bois Geffray		
1 place pour 40m² d'emprise du logem	9,6	6,5	11,7	9,1	0,0	10,6	15,7	63,2
1 place visiteur pour 3 logement								
1 place par logement social	5	3	6	5	0	6	8	33,0
1 place par tranche 100m² activité	4	2	2	0	5	2	0	14,5
Nombre de stationnement requis	19	11	20	14	5	18	24	**110,7 places**
	30		34		5	42		
Nombre de stationnement projet	7		35	22	0	31	10	105 places
	7		57		0	41		105 places

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle - Proxy	Ilot Bois Geffray		
Nombre de deux roues requis	0	0	0	0	0	0	0	0 places
LOM 1 place / T1 T2 et 2 places pour T3								
Surface deux roues requis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 m²
	0		0		0,0	0		
1,5m² par emplacement (hors circulation)								
Surface deux roues projet	0	55,52	47,86				60,77	**164,2 m²**

3 Bois Geffray

ILOT BOIS-GEFFRAY
PROGRAMMATION





source : PLAN GUIDE

Orientations

L'ilot Bois-Geffray participe à la reconfiguration des parcours urbains en concourrant à une liaison douce inter ilots entre le boulevard Verlynde et la rue du Bois-Geffray.

Les bâtiments existants sur l'emprise de projet ont été déconstruits, laissant actuellement le parcelle vierge de construction. L'espace disponible est aujourd'hui partiellement utilisé comme parking public. On note un sol en remblais et une légère dépression du terrain sur la lisière ouest (bande enherbée ci-contre).

Le plan guide préconise un alignement en retrait de l'espace public et un front bâti sur la liaison douce. Au contact de ce cheminement apaisé, porosité et transparence sont à travaillés en lien avec un coeur d'ilot végétalisé, accessible au public. Le bâti est prévu de R+1 à R+3.



Vue depuis le fond de parcelle vers la rue du Bois-Geffray



Lisière ouest vers l'Eglise

ILOT BOIS-GEFFRAY

SYNTHÈSE



Périmètre projet ECHELLE : 1/500e



Implantation

ILOT BOIS-GEFFRAY

SYNTHÈSE



RDC ECHELLE : 1/500e



Niveaux ECHELLE : 1/1000e

ILOT BOIS-GEFFRAY

SYNTHÈSE

La notion d'espace commun accessible au public en coeur d'ilot nous a guidé vers une implantation optimisée en deux volumes bâtis posés sur un socle dédié aux services (locaux d'activités avec le possible déménagement du cabinet vétérinaire etc.) dans le bâtiment sur rue, et au stationnement dans le second bâtiment. De cette façon, le volume du promeneur ne rentre pas en conflit avec l'intimité des logements, ces derniers étant proposés dans les étages.

Rationalisant l'offre de stationnement en socle, le projet permet d'accueillir 41 places. Directement accessible depuis la rue du Bois Geffray, ce choix permet une économie de projet et de carbone importante (pas de sous-sol) tout en sanctuarisant la venelle comme liaison douce piétonne et cycle.

S'intégrant en couture de l'existant et dans le respect du voisinage, le bâtiment G propose un épannelage progressif en R+1 et R+2. Cette altimétrie permet également de limiter les masques et d'optimiser l'ensoleillement du coeur d'ilot. Le bâtiment H propose un volume en R+2+Attique. Le bâtiment H est fléché accession.

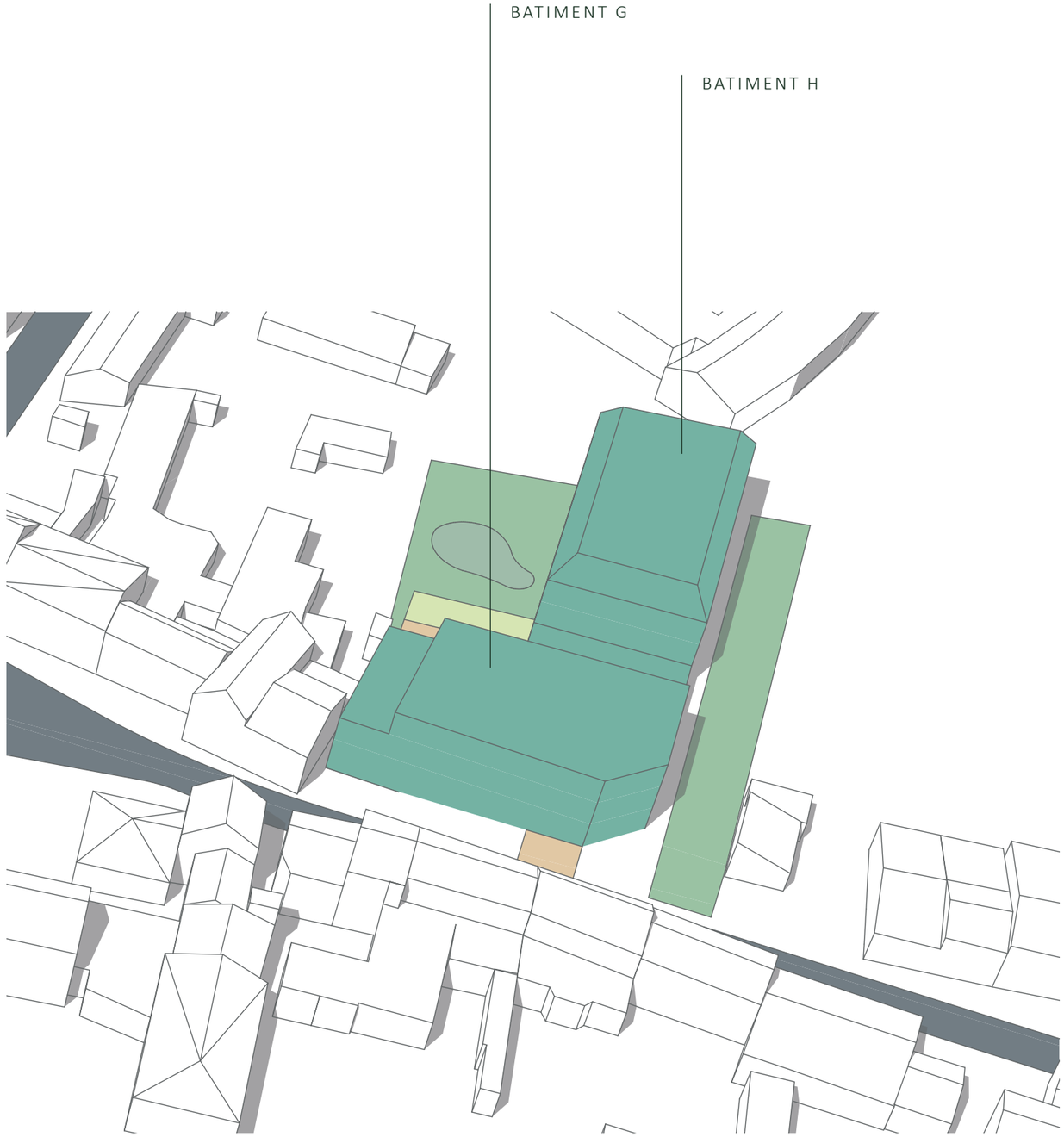
BOIS-GEFFRAY

SDP : 1 803m²
SHAB : 1 513 m²
SU commerces : 183 m²

nombre de logements : 27
stationnement : 41
local vélo : 59 m²

!

ADDENTUM *: l'ilot Bois Geffray sera fléché 100% social avec une programmation réintégrant du logement inclusif (senior) suite à l'abandon de la réhabilitation du bâtiment des Nymphéas voisins.*



ILOT BOIS-GEFFRAY

VARIANTE 1 - SANS LOCAL D'ACTIVITÉ

V



Périmètre projet ECHELLE : 1/500e



Implantation

ILOT BOIS-GEFFRAY

VARIANTE 1 - SANS LOCAL D'ACTIVITÉ

V



RDC ECHELLE : 1/500e



Niveaux ECHELLE : 1/1000e

ILOT BOIS-GEFFRAY

VARIANTE 1 - SANS LOCAL D'ACTIVITÉ

V

rapport SHAB/SP
0,93

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - 100% Logement			
Surface plancher	**Bâtiment A**	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**	
SP Rdc	402,6	159,5	241,4	8,2	130,4	100,9	10,2	*1 053,3 m²*	
SP R+1	247,7	144,8	256,1	195,8	164,9	360,1	383,1	*1 752,6 m²*	
SP R+2	201,8	144,8	256,1	195,8	117,1	297,6	383,1	*1 596,5 m²*	
SP Attique	138,6	101,5	194,3	160,5			267,6	*862,5 m²*	
								0,0 m²	
SP logement	990,8	550,5	948,0	560,4	412,4	758,7	1044,0		
								5 264,8 m²	

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - 100% Logement			
	Bâtiment A	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**	
SP Logement	*590,8*	*398,6*	*718,0*	*560,4*	*302,3*	*758,7*	*1044,0*	*4 372,8 m²*	
SP Activité / locaux associatifs	***400,0***	***151,9***	***230,0***		***110,2***			*892,1 m²*	
Total SP	*990,8*	*550,5*	*948,0*	*560,4*	*412,4*	*758,7*	*1044,0*	*5 264,8 m²*	
	1541,3		*1508,4*		*412,4*	*1802,7*		*5 264,8 m²*	
SHAB	*551,8*	*372,3*	*670,6*	*523,4*	*282,3*	*708,6*	*975,1*	*4 084,2 m²*	
SU Activité / Locaux associatifs	*400,0*	*151,9*	*230,0*	*0,0*	*110,2*	*0,0*	*0,0*	*892,1 m²*	
Total SHAB + SU	*951,8*	*524,2*	*900,6*	*523,4*	*392,5*	*708,6*	*975,1*	*4 976,2 m²*	
	1476,0		*1424,0*		*392,5*	*1683,7*		*4 976,2 m²*	
	13,5%	9,1%	16,4%	12,8%	6,9%	17,4%	23,9%		
Nombre de cellules	9	6	12	9	4	**13**	**17**	70 logements	
	15		21		4	**30**			

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - 100% Logement		
65% SP Accession	384,0	259,1	466,7	364,3	196,5	493,2	678,6	2842,3 m²
10% SP Abordable	59,1	39,9	71,8	56,0	30,2	75,9	104,4	437,3 m²
25% SP Locatif	147,7	99,7	179,5	140,1	75,6	189,7	261,0	1093,2 m²
65% SHAB Accession	358,7	242,0	435,9	340,2	183,5	460,6	633,8	2654,7 m²
10% SHAB Abordable	55,2	37,2	67,1	52,3	28,2	70,9	97,5	408,4 m²
25% SHAB Locatif	137,9	93,1	167,7	130,9	70,6	177,2	243,8	1021,0 m²
Nombre de logement Accession	*5,0*	*3,4*	*6,1*	*4,7*	*2,6*	*6,4*	*8,8*	37 logements
Nombre de logement Abordable	*1,4*	*0,9*	*1,6*	*1,3*	*0,7*	*1,7*	*2,4*	10 logements
Nombre de logements Locatif	*3,1*	*2,1*	*3,8*	*2,9*	*1,6*	*4,0*	*5,5*	23 logements

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - 100% Logement		
1 place pour 40m² d'emprise du logem	9,6	6,5	11,7	9,1	4,9	12,3	17,0	71,1
1 place visiteur pour 3 logement								
1 place par logement social	4	3	5	4	2	6	8	33,0
1 place par tranche 100m² activité	4	2	2	0	1	0	0	8,9
Nombre de stationnement requis	**18**	**11**	**19**	**13**	**8**	**18**	**25**	**113,0 places**
	29		**33**		**8**	**43**		
Nombre de stationnement projet	7		35	22	4	35	10	113 places
	7		57		4	45		113 places

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - 100% Logement		
Nombre de deux roues requis	13	9	17	13	6	19	25	102 places
LOM 1 place / T1 T2 et 2 places pour T3								
Surface deux roues requis	19,6	13,1	26,1	19,6	8,7	28,3	37,0	152,3 m²
	33		**46**		**8,7**	**65**		
1,5m² par emplacement (hors circulation)								
Surface deux roues projet	0	55,52	47,86				67,22	**170,6 m²**

ILOT BOIS-GEFFRAY

VARIANTE 2 - IMPLANTATION EN LIMITE EST

V



Périmètre projet ECHELLE : 1/500e



Implantation

ILOT BOIS-GEFFRAY

VARIANTE 2 - IMPLANTATION EN LIMITE EST

V



RDC ECHELLE : 1/500e







Niveaux ECHELLE : 1/1000e

ILOT BOIS-GEFFRAY

VARIANTE 2 - IMPLANTATION EN LIMITE EST

V

rapport SHAB/SP
0,93

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - Symétrie			
Surface plancher	**Bâtiment A**	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**	
SP Rdc	402,6	159,5	241,4	8,2	130,4	157,7	6,5	*1 106,4 m²*	
SP R+1	247,7	144,8	256,1	195,8	164,9	341,5	350,0	*1 700,9 m²*	
SP R+2	201,8	144,8	256,1	195,8	117,1	279,2	350,0	*1 544,9 m²*	
SP Attique	138,6	101,5	194,3	160,5			216,0	*810,9 m²*	
								0,0 m²	
SP logement	990,8	550,5	948,0	560,4	412,4	778,4	922,6	**5 163,1 m²**	

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - Symétrie			
	Bâtiment A	**Bâtiment B**	**Bâtiment C**	**Bâtiment D**	**Bâtiment E**	**Bâtiment G**	**Bâtiment H**	**Total**	
SP Logement	*590,8*	*398,6*	*718,0*	*560,4*	*302,3*	*619,7*	*922,6*	*4 112,4 m²*	
SP Activité / locaux associatifs	***400,0***	***151,9***	***230,0***		***110,2***	***158,6***		*1 050,7 m²*	
Total SP	*990,8*	*550,5*	*948,0*	*560,4*	*412,4*	*778,4*	*922,6*	*5 163,1 m²*	
	1541,3		*1508,4*		*412,4*	*1701,0*		*5 163,1 m²*	
SHAB	*551,8*	*372,3*	*670,6*	*523,4*	*282,3*	*578,8*	*861,7*	*3 841,0 m²*	
SU Activité / Locaux associatifs	*400,0*	*151,9*	*230,0*	*0,0*	*110,2*	*158,6*	*0,0*	*1 050,7 m²*	
Total SHAB + SU	*951,8*	*524,2*	*900,6*	*523,4*	*392,5*	*737,5*	*861,7*	*4 891,7 m²*	
	1476,0		*1424,0*		*392,5*	*1599,2*		*4 891,7 m²*	
	14,4%	9,7%	17,5%	13,6%	7,4%	15,1%	22,4%		
Nombre de cellules	9	6	12	9	4	**10**	**15**	65 logements	
	15		**21**		4	**25**			

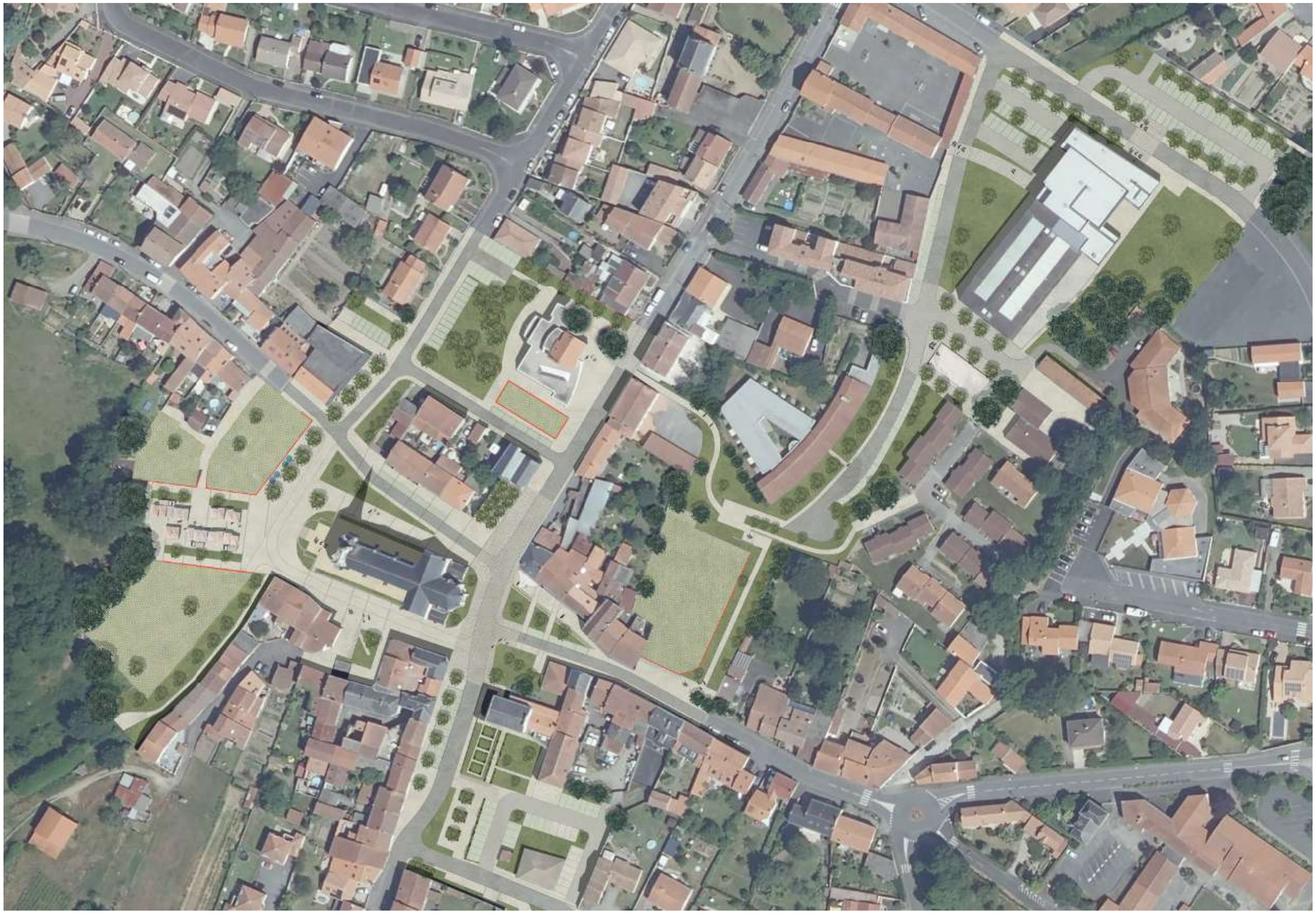
	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - Symétrie			
65% SP Accession	384,0	259,1	466,7	364,3	196,5	402,8	599,7	2673,1 m²	
10% SP Abordable	59,1	39,9	71,8	56,0	30,2	62,0	92,3	411,2 m²	
25% SP Locatif	147,7	99,7	179,5	140,1	75,6	154,9	230,6	1028,1 m²	
65% SHAB Accession	358,7	242,0	435,9	340,2	183,5	376,2	560,1	2496,7 m²	
10% SHAB Abordable	55,2	37,2	67,1	52,3	28,2	57,9	86,2	384,1 m²	
25% SHAB Locatif	137,9	93,1	167,7	130,9	70,6	144,7	215,4	960,3 m²	
Nombre de logement Accession	*4,6*	*3,1*	*5,6*	*4,4*	*2,4*	*4,8*	*7,2*	32 logements	49,2
Nombre de logement Abordable	*1,4*	*1,0*	*1,7*	*1,4*	*0,7*	*1,5*	*2,2*	10 logements	15,4
Nombre de logements Locatif	*3,3*	*2,2*	*4,0*	*3,1*	*1,7*	*3,5*	*5,2*	23 logements	35,4

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - Symétrie		
1 place pour 40m² d'emprise du logem	9,6	6,5	11,7	9,1	4,9	10,1	15,0	66,8
1 place visiteur pour 3 logement								
1 place par logement social	5	3	6	4	2	5	7	33,0
1 place par tranche 100m² activité	4	2	2	0	1	2	0	10,5
Nombre de stationnement requis	**18**	**11**	**20**	**14**	**8**	**17**	**22**	**110,3 places**
	30		**33**		**8**	**39**		
Nombre de stationnement projet	7		35	22	4	31	10	109 places
	7		57		4	41		109 places

	Ilot Saint Antoine		Ilot Pirmil		Ilot Venelle	Ilot Bois Geffray - Symétrie		
Nombre de deux roues requis	13	9	17	13	6	15	22	94 places
LOM 1 place / T1 T2 et 2 places pour T3								
Surface deux roues requis	19,6	13,1	26,1	19,6	8,7	21,8	32,6	141,4 m²
	33		**46**		**8,7**	**54**		
1,5m² par emplacement (hors circulation)								
Surface deux roues projet	0	55,52	47,86				68,09	**171,5 m²**

4 Espaces publics

ESPACES PUBLICS
PLAN GUIDE



Plan guide source : FAIS LA VILLE + POLIS + ALIZÉS + QUAND MÊME

ESPACES PUBLICS
AMÉNAGEMENTS



















Place de l'Eglise - 2 places
Place Pirmil- 50 places

ESPACES PUBLICS

PRÉ-CHIFFRAGE

!

Les intentions sont précisées dans la limite d'une étude de faisabilité sans esquisse, le pré-chiffrage des aménagements proposé est établi au ratio et devra faire l'objet d'une étude approfondie afin de conforter l'estimation réelle des travaux à venir.

Place Pirmil

Aménagement de la place avec voirie périphérique double sens revêtement enrobé grenaillé, trottoir massifs plantés avec clôtures type ganivelle, potelets métalliques pour gestion de l'accès à la place, arceaux vélos, assises corbeilles, fontaine à eau, bornes

303 800 €HT

Secteur Nord (passage et rue de la Garenne)

Réaménagement du stationnement au droit de l'Eglise rue de la Garenne, refection de la voirie lourde, refection des trottoirs et réaménagement du passage de la Chapelière

346 100 €HT

Voirie publique

63 300 €HT

Secteur Sud (parvis et rue Etienne Cassard)

Réaménagement du parvis en place gradins, refection de la voirie sens unique rue Etienne Cassard en enrobé grenaillé, refection des trottoirs, massifs plantés avec clôtures type ganivelle, assises

382 900 €HT

Liaison douce vers la ZAC

47 700 €HT

Liaison douce vers les Nymphéas

84 900 €HT

ECHELLE : 1/1000e

ESPACES PUBLICS
PRÉ-CHIFFRAGE

!

Les intentions sont précisées dans la limite d'une étude de faisabilité sans esquisse, le pré-chiffrage des aménagements proposé est établi au ratio et devra faire l'objet d'une étude approfondie afin de conforter l'estimation réelle des travaux à venir.

	Place PIRMIL place du marché	**Voirie publique** Pirmil	**Liaison douce** Pirmil/ZAC	**Secteur SUD** parvis de l'Eglise rue E. Cassard	**Secteur Nord** rue de la Garenne passage de la Chappelière	**Liaison douce** Bois Geffray
GENERALITES	28 000,00 €	6 000,00 €	5 000,00 €	35 000,00 €	32 000,00 €	8 000,00 €
RESEAUX EP - Passage AEP/ CFO	79 800,00 €	36 400,00 €	9 100,00 €	122 500,00 €	117 300,00 €	28 700,00 €
APPORT DE TV	9 900,00 €	1 000,00 €	7 800,00 €	6 700,00 €	15 300,00 €	11 800,00 €
PLANTATION	9 400,00 €	400,00 €	9 600,00 €	7 400,00 €	18 100,00 €	13 900,00 €
ACCESSOIRES ET PROTECTIONS DE PLANTATIONS	1 600,00 €		1 400,00 €	1 200,00 €	2 700,00 €	2 000,00 €
MOBILIER ET SERRURERIE	47 400,00 €		2 600,00 €	37 700,00 €	52 500,00 €	5 900,00 €
REVETEMENTS	127 700,00 €	19 500,00 €	12 200,00 €	172 400,00 €	108 200,00 €	14 600,00 €
PLATELAGES	- €		- €	- €	- €	- €
AIRE DE JEUX	- €		- €	- €	- €	- €
TOTAL en €HT	**303 800,00 €**	**63 300,00 €**	**47 700,00 €**	**382 900,00 €**	**346 100,00 €**	**84 900,00 €**
	414 800,00 €					
TOTAL BASE / OPTION en €HT	**1 143 800,00 €**					**84 900,00 €**
TOTAL BASE + OPTIONS en €HT	**1 228 700,00 €**					

Place Pirmil et liaisons

Aménagement de la place avec voirie périphérique double sens revêtement enrobé grenaillé, trottoir massifs plantés avec clôtures type ganivelle, potelets métalliques pour gestion de l'accès à la place, arceaux vélos, assises corbeilles, fontaine à eau, bornes
Refection de desserte sud en frange ouest
Réalisation de la liaison douce vers la ZAC, sablé compactée, bande plantée, massifs et arbres

414 800 €HT

Secteur Sud (parvis et rue Etienne Cassard)

Réaménagement du parvis en place gradins, refection de la voirie sens unique rue Etienne Cassard en enrobé grenaillé, refection des trottoirs, massifs plantés avec clôtures type ganivelle, assises

382 900 €HT

Secteur Nord (passage et rue de la Garenne)

Réaménagement du stationnement au droit de l'Eglise rue de la Garenne, refection de la voirie lourde, refection des trottoirs et réaménagement du passage de la Chapelière

346 100 €HT

