

expertise



urbaine

> MOYENS ET REFERENCES



1

EXPERTISE URBAINE

QUI SOMMES-NOUS ?



> EXPERTISE URBAINE

Spécialisée dans les problématiques de l'aménagement, l'expertise urbaine appréhende la dimension globale de l'aménagement dans toutes ses composantes. L'expérience de son fondateur Pascal Reysset lui permet de combiner rigueur économique et vision stratégique.

L'expertise urbaine appréhende la dimension globale de l'aménagement dans toutes ses composantes politiques, urbanistiques et économiques. La rigueur de l'analyse économique, la capacité à maîtriser les coûts de viabilisation, la dynamique de la pré-commercialisation mises en place lui permettent de maximiser les qualités de conception de l'équipe pluridisciplinaire. Les procédures d'urbanisme ne sont que des outils pour valoriser le nouveau quartier dans ses moindres détails et l'expertise urbaine est à même de mener toutes ses interventions en appréhendant au mieux la dimension du développement durable.

> CONTACTS

Expertise Urbaine est une SARL
au capital de 80 000 €
créée en octobre 2004
Géré par Fabien Corbinaud

26, rue des Amandiers - 92 000 Nanterre
Tél. : 01.81.93.84.30 – Fax : 01.41.18.09.22
www.expertise-urbaine.com
fcorbinaud@expertise-urbaine.com

MOYENS ET RÉFÉRENCES

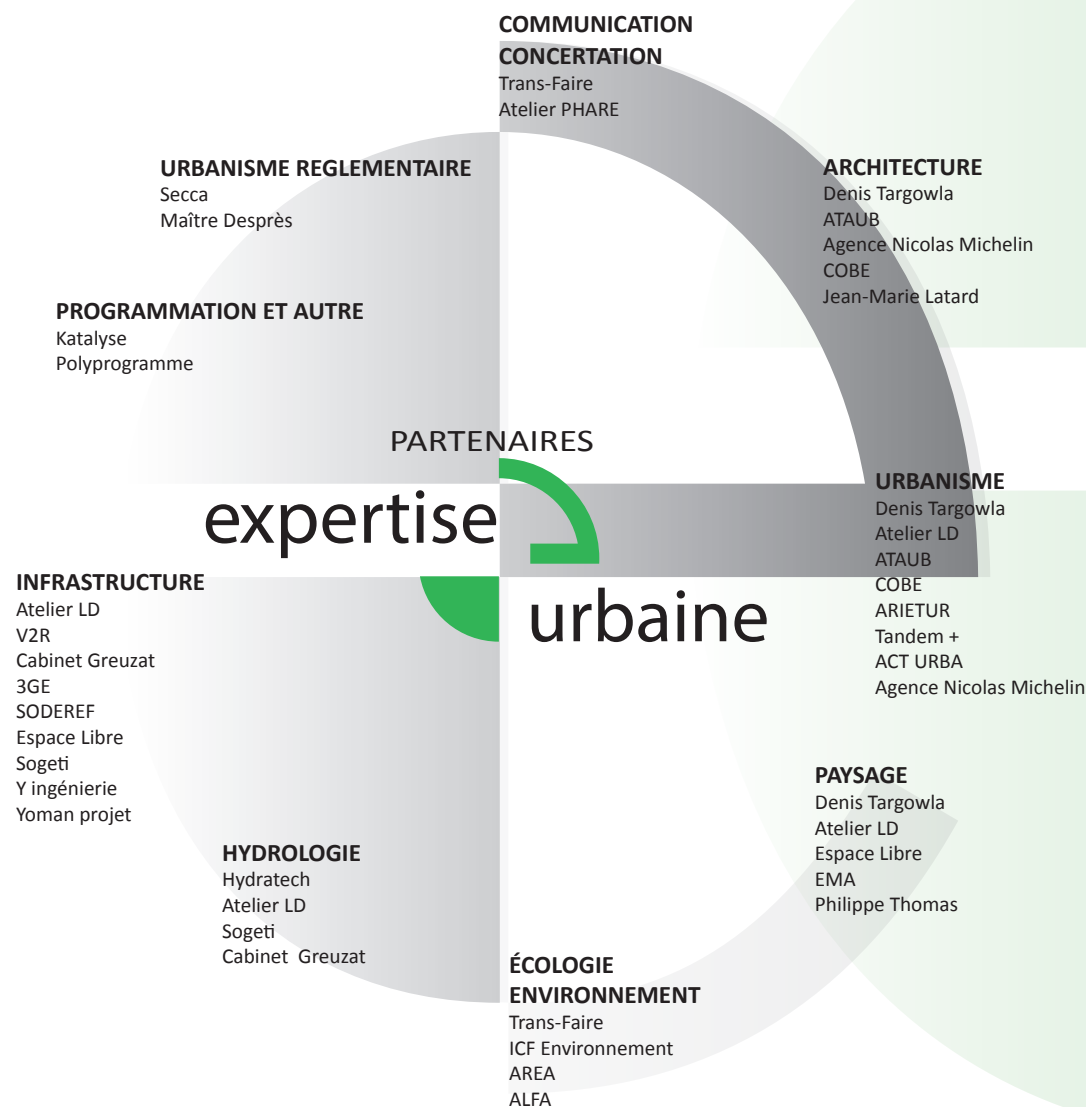
EXPERTISE URBAINE

Qui sommes-nous ?

PAGE 3

> EXPERTISE URBAINE

FÉDÈRE LES COMPÉTENCES SUIVANTES :



> L'ÉQUIPE

L'équipe d'Expertise urbaine au service du projet :

Fabien CORBINAUD

DESS 'Aménagement Urbain et Développement Local' à Paris X – Nanterre Mastère Spécialisé 'Maîtrise d'Ouvrage et Gestion Immobilière' à l'ESTP. Il propose une expertise et une approche opérationnelle des projets d'aménagement en s'appuyant sur son expérience développée en qualité de Maître d'Ouvrage et d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage auprès d'acteurs publics et privés de l'aménagement.

Pascal REYSSET

Diplômé d'Études Approfondies en sciences économiques, Pascal Reysset possède une solide expérience de l'aménagement acquise au sein du groupe SCET et de NEXITY FONCIER CONSEIL, société pour laquelle il a obtenu le Prix d'Art Urbain pour l'opération des "Portes de la forêt" à Bois Guillaume (76) et pour le Parc d'Activités Val de Seine (94), mention environnement.

Auteur d'Aménager la ville, Pascal Reysset est également président de CIEL (Cercle d'Idées pour l'Aménagement des Espaces Libres).

Cécile JULLIOT

Chef de projet

Institut d'aménagement et d'urbanisme de Lille

Master 2 aménagement urbain et développement territorial

Vanessa BEIGNON

Ingénieur en aménagement

Polytech'Tours (Ex. CESA)

Master 2 Management et administration des entreprises

DUT Génie Civil

Alicia ZACCARIA

Chargée d'opérations

Paris IV Sorbonne

Master 2 Urbanisme et aménagement

> LES MOYENS TECHNIQUES

L'équipe dispose du matériel suivant pour la réalisation du projet d'aménagement :

- 1 PC portable Sony VAIO (Intel Core Duo processor- 1,66GHZ- 1 Go de RAM)
- 1 PC portable Sony (Pentium 4 – 3,06 GHz – 512 Mo de RAM)
- 2 ordinateurs HP (Pentium 4 – 3,00 GHz – 512 Mo de RAM)
- 1 ordinateurs HP (Pentium Dual core - 1,80Ghz- 1GO de RAM)
- Photocopieur /imprimeur/ scanner CANON IRC 2880 i A3/A4
- Graveurs CD et DVD
- Appareils photographique numérique Nixon et Canon
- Power Point, Word, Excel, Volo view, Pack Adobe Professionnal
- Connexion Internet Haut débit
- Vidéo projecteur (In Focus LP 120)

> PASCAL REYSSET

Associé fondateur d'Expertise urbaine, Pascal Reyssel, possède une solide expérience de tous les aspects environnementaux de l'aménagement :

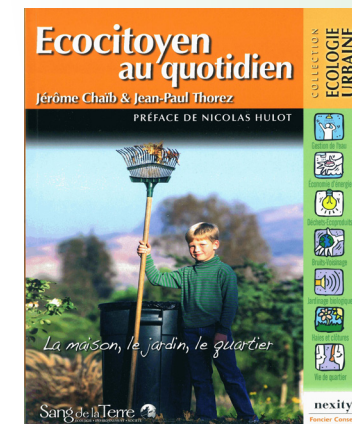
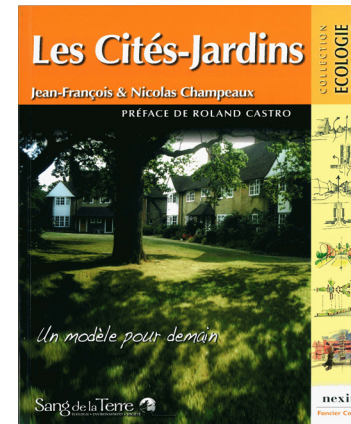
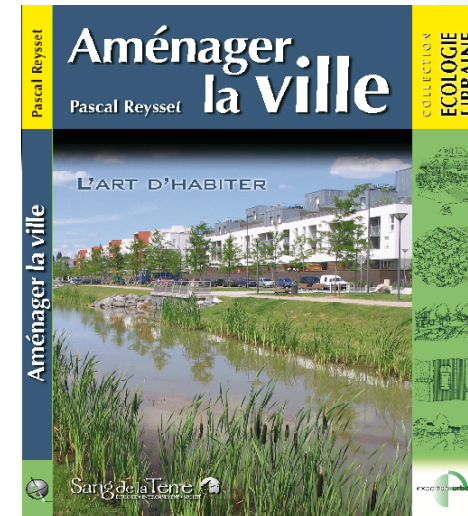
Président de l'association CIEL, le Cercle d'Idées pour l'aménagement des Espaces Libres. Née en 2002, l'Association CIEL publie une revue qui vise à sensibiliser, informer et former les acteurs de la ville à une meilleure prise en compte du traitement des espaces publics.



www.ciel-espacepublic.com



Créateur de la collection 'les guides pratiques – Écologie urbaine' et auteur d'Aménager la Ville'



PASCAL REYSSET PUBLICATIONS

MOYENS ET RÉFÉRENCES
EXPERTISE URBAINE

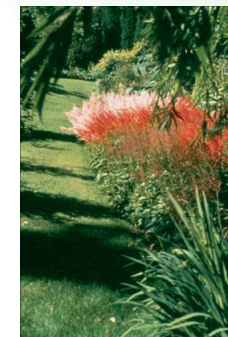
Qui sommes-nous ?
PAGE 5



2

EXPERTISE URBAINE

R É F É R E N C E S



OPERATIONS D'HABITAT - GREFFES ET COUTURES URBAINES

Omoy (91)	Création de ZAC	27 ha / 700 logements	En cours
Guise (02)	Etude de faisabilité - Multisites	11 + 2 ha / 140 logements	En cours
Chateau-Landon (77)	Etude urbaine	9 ha / 190 logements	En cours
Herqueville (27)	Création de ZAC, DUP et Dossier Loi sur l'Eau	2.39 ha / 34 logements	En cours
Le Manoirs-sur-Seine (27)	Etude urbaine - Création de ZAC	1.85 ha / 50 logements	En cours
Villers Boccage (80)	Etude urbaine - AEU	7.2 ha / 100-120 logements	En cours
Mareil Marly (78)	Création de ZAC Multisites - 2 sites	25 ha / 580 logements	En cours
Lisieux (14)	Etude urbaine quartier d'Habitat	27 ha / 200 logements	En cours
Oye Plage (62)	Création de ZAC - consultation aménageurs	5 ha / 180 logements	En cours
Fontenay (76)	Organisation concession d'aménagement ZAC	26 ha / 200 logements	En cours
Mers les Bains (80)	Etude urbaine - lotissement	3 ha / 20 lots	En cours
Vailly sur Aisne (02)	Etude urbaine - éco-quartier	5 ha / 110 logements	Etudes 2012
Amfreville sur Iton (27)	Etude urbaine quartier d'habitat	2.3 ha / 25 lots	Etudes 2012
Caudebec les Elbeuf (76)	Organisation concession d'aménagement ZAC	29 ha / 1 200 logements	Etudes 2012
Laon (02)	Etudes urbaines	14 ha / Programme mixte	Etudes 2010
Bruyères le Chatel (91)	Création de ZAC - organisation concession d'aménagement	15 ha / 380 logements	Etudes 2010
Villers Côtterets (60)	Etude urbaine	30 ha / Programme mixte	Etudes 2010
Seine Port (77)	Etude urbaine - organisation concession d'aménagement Lotissement	10 ha / 44 lots	Etudes 2010
Beuvrequen	Etude urbaine et montage du permis d'aménager	2.5 ha / 34 logements	Etudes 2010
Vaux sur Seine (78)	Etude urbaine	6 ha / 71 logements	Etudes 2009
Arras (62)	Etude urbaine	23.5 ha / 700 logements	Etudes 2008
Le Perray en Yvelines (78)	Création de ZAC	6 ha / 130 logements	Etudes 2008
Woignarue (80)	Etude urbaine - lotissement HQE	7 ha / 80 lots	Etudes 2008
Marquise	Création de ZAC	18 ha / 500 logements	Etudes 2007
Fontenay (76)	Etude urbaine	42 ha / 500 logements	Etudes 2006

OPERATIONS COEUR DE VILLE

CCVOI (95)	Etude de faisabilité sur un quartier gare Butry/Valmondois	3 ha / Programme mixte	En cours
Chilly-Mazarin (91)	Etude de faisabilité quartier gare - Eco-quartier	1.6 ha / Programme mixte	En cours
Troyes (10)	Etude de faisabilité - éco-quartier	4.5 ha / 150-170 logements	En cours
Petit Quevilly (76)	AMO Coeur de Ville - 2 sites	5.5 ha / 370 logements	En cours
CC du Hamois (80)	Etude de faisabilité sur un quartier gare	3 ha / Programme mixte	Etudes 2013
Elbeuf sur Seine (76)	Création de ZAC	3.75 ha / 400 logements	Etudes 2012
Bihorel (76)	Etude de programmation urbaine	2.0 ha / Programme mixte	Etudes 2012
Méricourt l'Abbé (80)	AEU - Etude de programmation - 3 sites	3.0 ha / 45 logements	Etudes 2012
Pont Sainte Maxence (60)	Etude urbaine Coeur de ville	0.7 ha / 60 logements	Etudes 2011
Gouvieux (60)	AMO Coeur de Village	0.7 ha / Programme mixte	Etudes 2011
Saint Tropez (83)	Etude de restructuration urbaine	1.2 ha / 148 logements	Etudes 2011
Crosne (91)	Etude de restructuration urbaine	2.1 ha / 340 logements	Etudes 2011
Fourqueux (78)	Organisation consultation promoteur - bailleur social - 2 sites	1.1 ha / 92 logements	Etudes 2011
Soisy-sur-Seine (91)	Etude urbaine - consultation maitres d'oeuvre	4 ha / 45 logements	Etudes 2010
Caudebec les Elbeuf (76)	Etude de reconversion Coeur d'ilot	1 ha / 170 logements	Etudes 2007
Cannes (06)	Etude de restructuration urbaine	3 ha / Programme mixte	Etudes 2007
Le Houllme (76)	Etude de reconversion d'une friche	0.7 ha / 40 logements	Etudes 2006
Roncherolles-sur-le-Vivier (76)	Etude urbaine centre-village	2 ha / 50 logements	Etudes 2006

OPERATIONS COMPLEXES

Beauvais (60)	ZAC Multi-sites - quartier gare	80 ha / Programme mixte	En cours
Creil (60)	Projet Creil Coeur d'Agglo - quartier gare	270 ha / Programme mixte	En cours
Mouy (60)	Revalorisation du quartier de la gare	200 ha / Programme mixte	Etudes 2013
Loison sous Lens (62)	Mission d'AMO - Organisation de la concession d'aménagement	135 ha de réflexion	En cours
Rambouillet (78)	Etude de reconversion quartier gare - 2 sites	25 ha / 500 logements	En cours
La Madeleine (59)	Etude de programmation - quartier gare	30 ha / Programme mixte	Etudes 2012
Meudon (92)	AMO - Etude économique	6 ha / 500 logements	Etudes 2012
Sainte Menehould (51)	Etude de requalification et développement urbain		Etudes 2010
Chennevières sur Marne (94)	Etude de restructuration urbaine	20 ha / 2 000 logements	Etudes 2010
Rambouillet (78)	Etude de reconversion quartier gare - 2 sites	25 ha / 500 logements	Etudes 2009
Gap (05)	Etude de reconversion quartier gare	14 ha / Programme mixte	Etudes 2009
Claye-Souilly (77)	Création de ZAC	24 ha / 815 logements	Etudes 2008
Claye-Souilly (77)	Création de ZAC	7 ha / 350 logements	Etudes 2007
Marseille (13)	Création de ZAC	250 ha / 3 800 logements	Etudes 2006

OPERATIONS - ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE)

Côte d'Albatre (76)	Pôle tertiaire	12 ha	En cours
Bury-Morainvilliers (78)	Zone Artisanale	3,5 ha	En cours
Franqueville / Mesnil -Esnard (76)	Etude de faisabilité	12 ha	En cours
Bazicourt - Saint Martin Longueau	Création de ZAC	30 ha	En cours
Noiseau - CAHVM (94)	Etude de faisabilité	46 ha	En cours
Viarmes - Belloy en France (95)	Création de ZAC	12.3 ha	En cours
CC des 2 Fleuves (77)	Etude de faisabilité	65 ha	Etudes 2013
CC du Val de l'Aisne (02)	Etudes de faisabilité - 3 sites	25 ha	Etudes 2012
Olivet (45)	Etude de faisabilité	3.9 ha	Etudes 2012
Boos (76)	Etude de faisabilité	50 ha	Etudes 2012
Saint-Romain-de-Colbosc (76)	Etude de faisabilité et de réalisation de ZAC	34 ha	Etudes 2012
Mogneville (60)	Création de ZAC	18 ha	Etudes 2012
Longueil Annel (60)	Création de ZAC	20 ha	Etudes 2012
Sacy le Grand (60)	Création de ZAC	8.5 ha	Etudes 2011
Aigremont (78)	Etude urbaine et organisation de la concession d'aménagement	15 ha	Etudes 2011
Sens (89)	Etudes de faisabilité - 4 sites	146 ha	Etudes 2011
Villers Bocage (14)	Etudes de faisabilité	25 ha	Etudes 2011
Moulin d'Ecalles (76)	Mission d'AMO - ZAC	25 ha	Etudes 2010
Noyelles Godault (62)	Etudes de faisabilité - ZAC	34 ha	Etudes 2010
Tarare (26)	Etudes de faisabilité - ZAC multisites	77 ha	Etudes 2010
Voisins -Mouroux (77)	Création de ZAC	25 ha	Etudes 2010
Frépillon Méry sur Oise (95)	Création de ZAC	60 ha	Etudes 2009
Bourg lès Valence (26)	Etudes de faisabilité - ZAC	60 ha	Etudes 2008
Douvrin (62)	Etudes de faisabilité	12 ha	Etudes 2008
Loches Tauxigny (37)	Création et réalisation ZAC	60 ha	Etudes 2007
Bray-sur-Seine (77)	Création de ZAC	20 ha	Etudes 2006

> OPERATIONS OU ETUDES REALISEES POUR LE COMPTE D'OPERATEURS PRIVES - Références Pascal REYSSET

ZONES D'HABITAT

Bois-Guillaume (76)	ZAC	Foncier Conseil
Franqueville-Saint-Pierre (76)	ZAC	Foncier Conseil
Mercin-et-Vaux (02)	Lotissement	Réflex et Expertise Urbaine
Villeneuve- Saint-Germain (02)	Lotissement	Réflex et Expertise Urbaine
Villemandeur (45)	Permis de construire	Interconstruction
La Rivières de Corps (10)	ZAC	Opac de l'Aube
Crépy-en-Valois (60)	ZAC	Foncier Conseil
Département de l'Eure (27)	3 lotissements	EURE HABITAT
Département de l'Aube (10)	2 lotissements	AUBE IMMOBILIER
Ris-Orangis (91)	Quartier Gare	Nexity Appolonia
Guines (62)	Lotissement	Habitat 62/59
Evreux (27)	Friche urbaine	Foncier Conseil
Troyes TEO 2 (10)	Etude reconversion friche	Foncier Conseil
Troyes TEO 1 (10)	Etude reconversion friche	Foncier Conseil

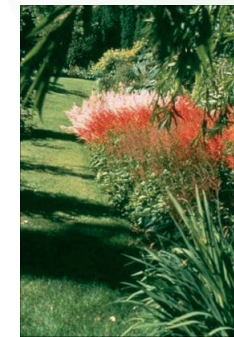
ZONES D'ACTIVITES

Alfortville - Choisy le Roi (94):	Parc Val de Seine - 40 Ha	FONCIER CONSEIL
Villeneuve-la-Garenne (92):	Parc des Chanteraines - 17 Ha	SIRIUS
Villeneuve-la-Garenne (92):	Lotissement de la Litte- 6Ha	BROWNFIELDS
Dammartin-en-Goële (77):	ZAC - 20 Ha	AMB
Saint Witz (95):	deux ZAC - 40 Ha	FONCIER CONSEIL
Vaux-le-Pénil (77):	ZAC - 30 Ha	FONCIER CONSEIL
Saint Priest (69):	ZAC - 20 Ha	FONCIER CONSEIL GEPRIM
Sausheim (68):	ZAC - 30 Ha	FONCIER CONSEIL

a

EXPERTISE URBAINE

Opérations d'habitat



BOIS GUILLAUME (76)

Opération réalisée 1992-2005

DESCRIPTION :
Zone d'aménagement concerté de 600 logements

SUPERFICIE : 38 ha d'aménagement

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Foncier Conseil

Pascal REYSSET - Coordination

Daniel HULAK - Urbaniste architecte

Infra Service représentée par Julio Da Silva
- BET VRD

Didier LARUE - Architecte paysagiste

Jerôme CHAIB - Ecologue

MOTS CLÉS
Biodiversité
Voirie Mixte
Equipements publics
Eaux pluviales
Qualité architecturale
Prix d'art urbain

> De nombreux équipements publics créés (école primaire, crèche, halle, plaine de jeux)



> LE CONTEXTE

Cette opération exemplaire lancée en 1992 a obtenu le Prix d'Art Urbain délivré par le Séminaire Robert Auzelle en 1997. Elle se singularise par:

- sa qualité environnementale, liée à une étude d'impact très poussée, au traitement alternatif des eaux pluviales et à la plantation de 1 500 arbres et 5 km de haies en clôture.

- sa qualité architecturale, avec une grande maîtrise de l'architecture via des cahiers des charges modulables quartier par quartier, introduisant la brique et le bois.

- la qualité de la vie sociale, avec une grande mixité de logements (collectifs, maisons de ville, maisons individuelles) et de nombreux équipements publics parfaitement intégrés.





^

Une maîtrise totale de l'espace public, avec 1 500 arbres plantés, 6 km de haies et 600 mètres de murets

v



> Une qualité urbaine volontariste : hiérarchisation des voies, maîtrise de la qualité architecturale, création des haies, clôtures



> Une biodiversité exceptionnelle à trois kilomètres de Rouen.



< Un traitement alternatif écologique et paysagé des eaux pluviales



expertise

FRANQUEVILLE SAINT-PIERRE (76)

Opération réalisée

DESCRIPTION :
280 logements

SUPERFICIE : 21 ha d'aménagement

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Foncier Conseil

Pascal REYSSET - Coordinateur

Julio Da Silva - Ingénieur VRD

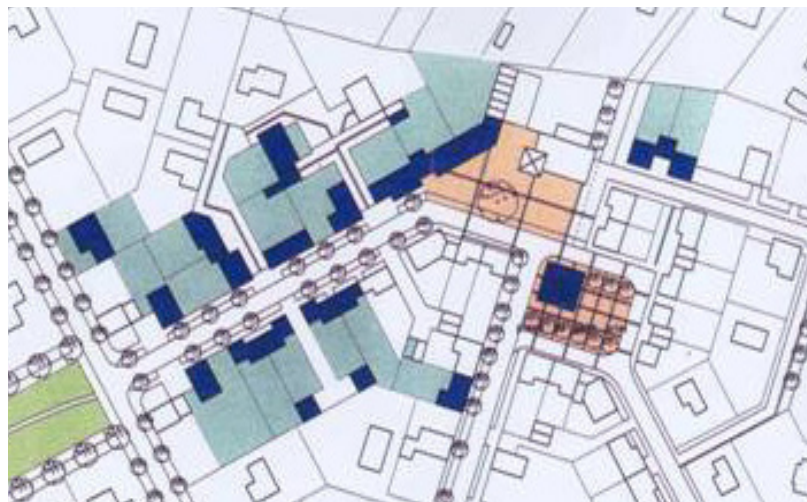
ATTICA - Urbaniste

MOTS CLÉS

Mixité urbaine
Qualité architecturale
Eaux pluviales
Liaisons douces
Lotissement dense
Coeur de quartiers

> LE CONTEXTE

Pascal Reyssset est intervenu en tant que Monteur d'opération en assistance de Foncier Conseil Rouen à l'issu d'un concours remporté par cette société. L'opération a fait l'objet d'une expérimentation de 'lotissement dense' tout à fait exemplaire et novatrice.



> Une diversité du parcellaire de 200m² à 600m² qui favorise la mixité urbaine, et la qualité architecturale



> Une composition urbaine rigoureuse autour d'un axe vert et du chemin de l'eau.



> Création d'une placette avec l'intégration d'un équipement public



> Un travail sur les formes urbaines



^ Des espaces publics qualitatifs avec l'intégration de végétaux



GAP (05)

Etude terminée 2009

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité et définition du projet de requalification et reconquête du quartier de la gare

SUPERFICIE : 14 ha

COÛT DE LA MISSION :
48 000 € HT

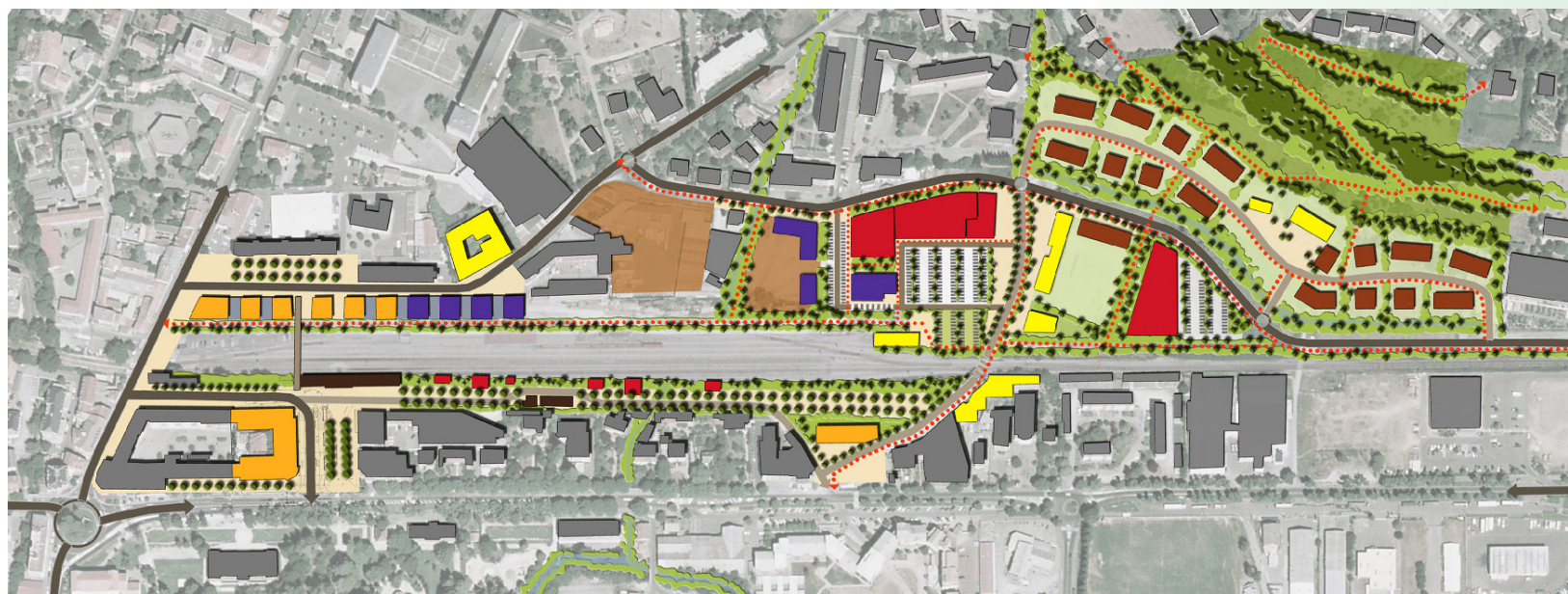
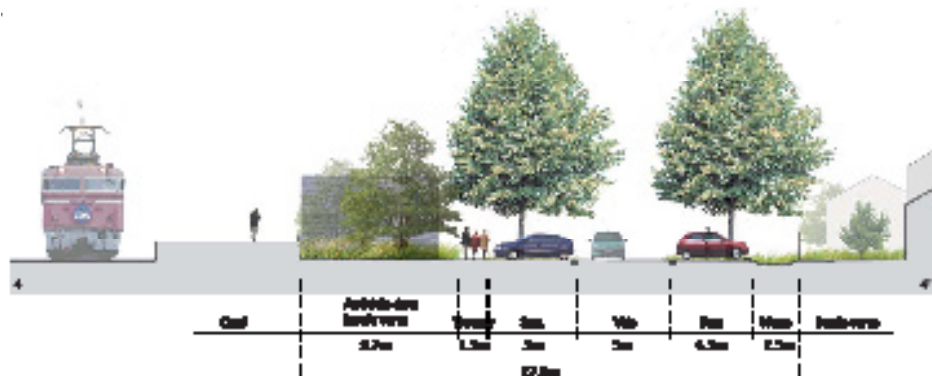
MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Gap

EQUIPE :
Expertise Urbaine - programmation économique et stratégique

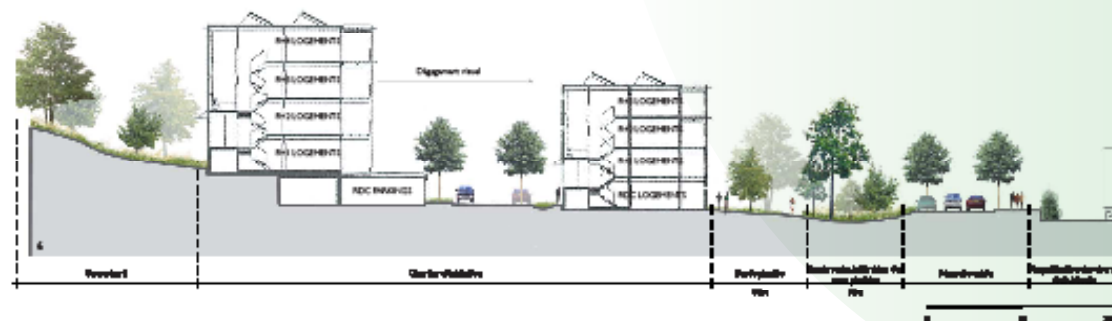
Atelier LD - urbanisme, paysage et VRD

MOTS CLÉS

Pôle Gare
Reconquête
Équipements urbains
Commerces
Activités industrielles



L'étude porte sur une vaste emprise qui doit notamment permettre de conserver l'activité industrielle en place et d'en déplacer d'autres afin d'accueillir de nouveaux équipements urbains et un programme significatif de logement et de commerces à proximité de la gare.



REQUALIFICATION QUARTIER GARE

COMMUNAUTÉ DE L'AGGLOMÉRATION CREILLOISE (60)

Etude en cours (2013)

DESCRIPTION :

Elaboration d'un plan guide à l'échelle de l'agglomération : définition du projet urbain, faisabilité technique et opérationnelle

SUPERFICIE : 270 ha sur 3 communes

DIALOGUE COMPETITIF

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de l'Agglomération Creilloise, Creil, Nogent-sur-Oise, Conseil Régional de Picardie, Réseau Ferré de France

EQUIPE :

MICHELIN & ASSOCIES - architecte et urbaniste

Polyprogramme - programmation urbaine et économique

INDDIGO - développement durable, transports

Expertise Urbaine - Expertise financière et juridique

MOTS CLÉS

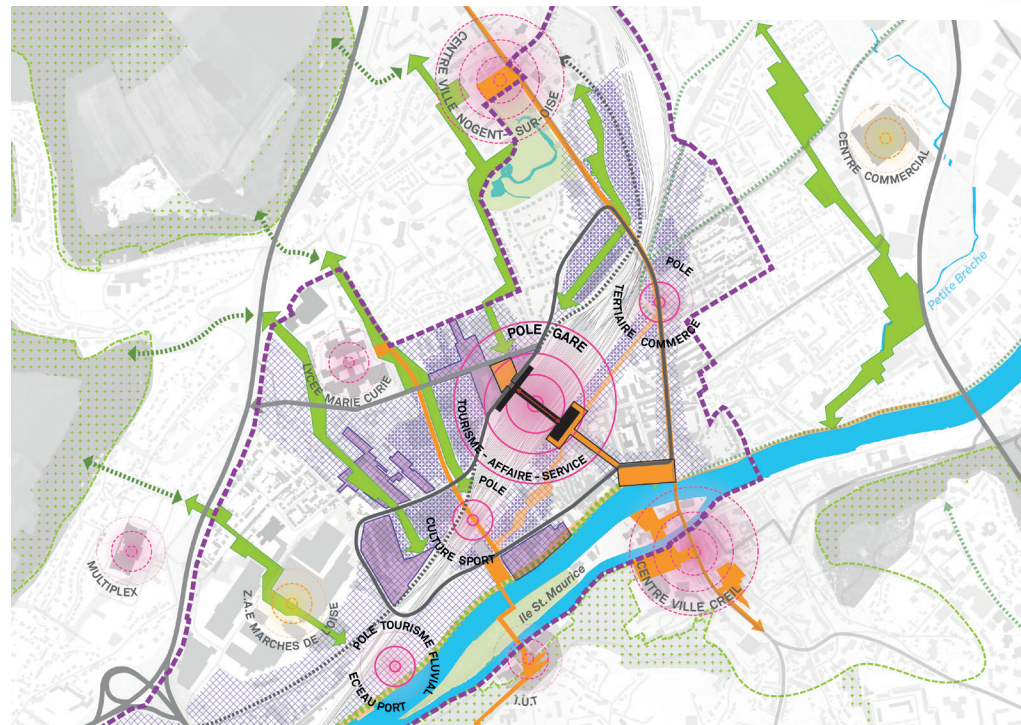
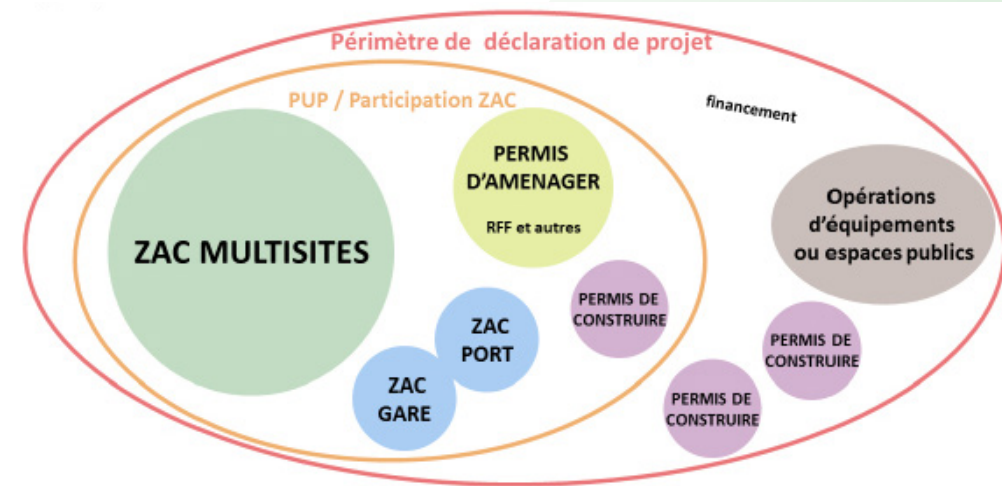
ZAC multisites
Participations d'aménagement
Projet Urbain Partenarial
Programmation

> LE PROJET « GARE, COEUR D'AGGLO »

Positionnée à porter de l'aire d'influence de la région parisienne, l'agglomération de Creil bénéficie d'une position stratégique. Longtemps tourné vers le secteur industriel, aujourd'hui en déclin, le secteur gare doit opérer un changement pour devenir un pôle porteur et accélérateur de dynamiques au sein du territoire. Le Projet Gare Coeur d'Agglo est la traduction de cet objectif. L'équipe de projet, dirigée par l'Agence Nicolas Michelin, a été missionnée pour élaborer un projet urbain sur 270 hectares répondant à ces enjeux de développement.

> Expertise Urbaine a notamment élaboré une stratégie de montage opérationnel en cohérence avec l'envergure du projet urbain. L'enjeu est de proposer une stratégie sécurisant l'ensemble du projet.

Différentes procédures sont envisagées (déclaration de projet, ZAC multisites, ZAC, permis d'aménager...) en lien avec des participations d'aménagement (PUP, participation, TA majorée..) pour permettre le financement des équipements publics structurants.



> Le futur pôle gare se doit de regrouper des fonctions multiples afin de créer une synergie permettant le développement et l'attractivité du secteur à une échelle globale.

En collaboration avec Polyprogramme, un programme a été élaboré sur un peu plus de 200 000 m² de SHON. Orientée vers de l'habitat, des commerces et services, la programmation intègre également de l'activité et du tertiaire pour assurer une dynamique économique.

Cette réflexion est menée de façon à obtenir, in fine, un bilan financier équilibré et satisfaire la faisabilité opérationnelle de l'opération.

GARE COEUR D'AGGLO

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BEAUVAISIS (60)

Etude en cours (2013)

DESCRIPTION :
Etudes préalables à la création d'une ZAC multi-sites sur la commune de Beauvais

SUPERFICIE : 80 ha sur 6 secteurs

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté d'Agglomération du Beauvaisis

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Société d'Aménagement de l'Oise

EQUIPE :

Atelier LD - architecture, urbaniste, paysagiste et VRD

Expertise Urbaine - économie de l'aménagement et montage opérationnel

INDDIGO - transports/déplacements

BIOTOPE - environnement

MOTS CLÉS

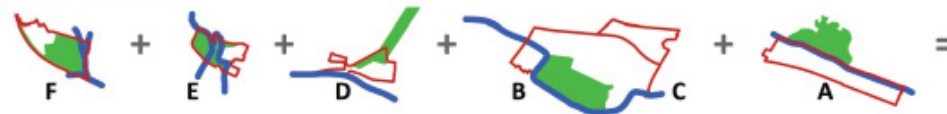
Paysage
Reconversion
ZAC multisites
Mutabilité
Analyse parcellaire

> LA VALLÉE DU THÉRAIN - CONTEXTE

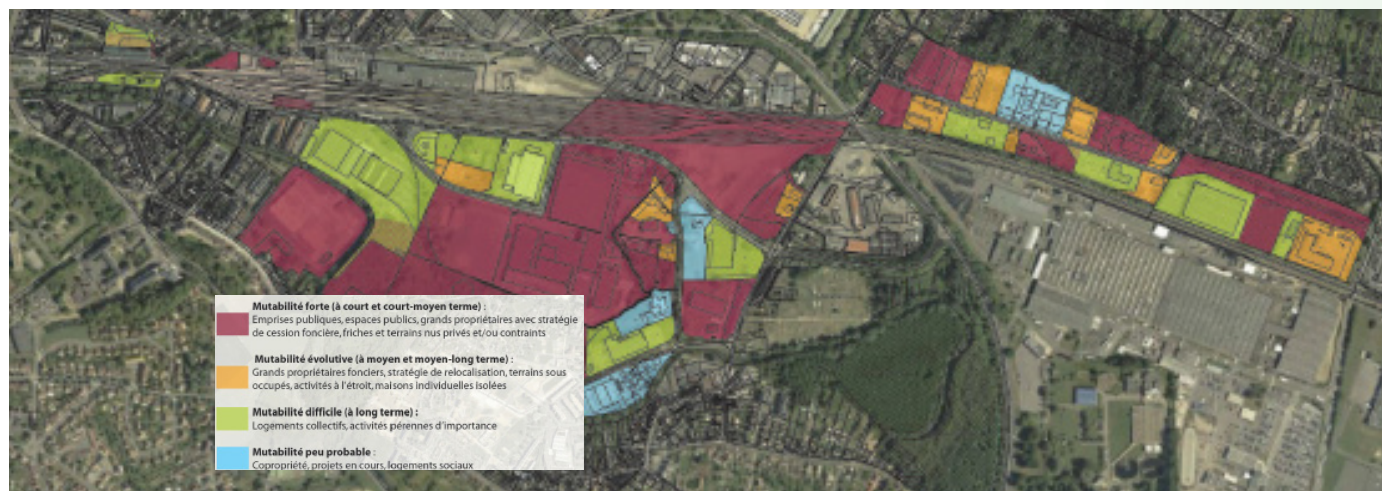
Le SCoT de l'agglomération du Beauvaisis définit des objectifs de taille en termes de logements pour la commune de Beauvais. Pour y répondre, la CAB s'est engagée dans une démarche de requalification d'anciens sites industriels, en activités ou inoccupés, bordant le long de la voie ferrée et à proximité directe de l'hyper-centre. Un projet pour chacun des sites est à trouver tout en recherchant une cohérence globale et une insertion dans le paysage.

> Retrouver le paysage de la vallée

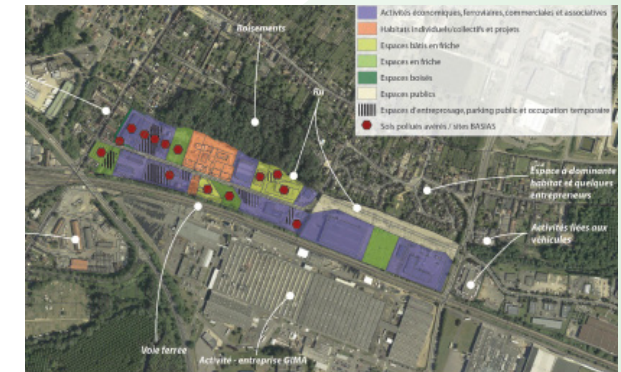
6 sites . 1 paysage .



> Définition de la mutabilité sur l'ensemble des sites permettant de définir la faisabilité dans le temps de l'opération



> Mise en place d'une méthode d'analyse parcellaire détaillée



PETIT QUEVILLY (76)

Etude en cours (2013)

DESCRIPTION :
Projet d'aménagement pour l'opération Petit-Quevilly Village : 470 logements et 80 lis en résidence séniors.

SUPERFICIE :
 Site Porte de Diane : 2,4 ha
 Site ASTROLABE : 3,1 ha

COÛT MISSION :
 29 700 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
 Ville de Petit-Quevilly

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Expertise Urbaine - coordination des études, lancement des consultations, études urbaines et faisabilité financière

MAÎTRISE D'OEUVRE :
ATAUB - architecture et urbanisme
Espace Libre - paysage
SOGETI - VRD et environnement

MOTS CLÉS

Mixité
 Foncier
 Renouvellement urbain
 Densité
 Economie de projet
 Espaces publics
 Pollution

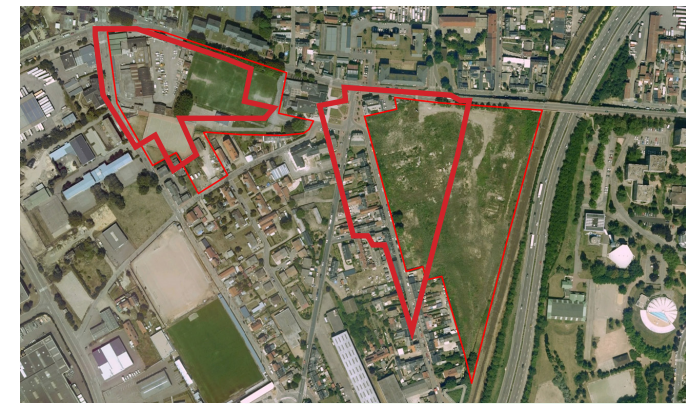
> LE CONTEXTE

La démarche volontaire de requalification engagée depuis quelques années par la Ville de Petit-Quevilly, vise à renforcer l'habitat autour de l'Hôtel de ville pour recomposer un véritable quartier au nord-ouest de la commune, en marge des zones industrielles des pâtis et des quais de Seine. Cette démarche vise à constituer un pôle d'équilibre par rapport au centre ville. Les sites dénommés COFRAFER et Porte de Diane, situés autour de l'Hôtel de Ville représentent ainsi une opportunité à saisir pour mettre en œuvre cette démarche. Dans ce cadre, la Ville s'est entourée d'un AMO, Expertise Urbaine, afin de l'accompagner dans la réalisation des études pré-opérationnelles au préalable à une concession d'aménagement.



> Economie de projet : L'économie de projet a été recherché tout en préservant une qualité des espaces publics.
 bilan financier prévisionnel d'aménagement >
 Calcul de la taxe d'aménagement v

ESTIMATIF TAXE D'AMENAGEMENT (TA) - Décembre 2012 - Hypothèse scénario retenu du 20-11-12			
Formule applicable	TA = Surface * Valeur Forfaitaire * Taux Communal		
Taux communal (TC)	4,0%		
Valeurs forfaitaires (VF)	693 €		
Programmation construction	44 814 m²	537	Logements
	8 309 m ²	100	Appartements aidés
	653 m ²	6	Maisons de ville aidées (max 100 m ²)
	32 786 m ²	406	Appartements en accession
	3 066 m ²	25	Maisons de ville en accession (max 100 m ²)
	1 538 m ²		Commerces (surface de vente inférieure à 400 m ²)
MONTANT TAXE D'AMENAGEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS			496 908,72 €



> A terme, le projet de renouvellement urbain prévoit la réalisation d'immeubles de logements collectifs, de logements intermédiaires, de maisons de ville et d'une résidence séniors, permettant d'élargir l'offre d'habitat et de répondre à l'ensemble des demandes. Le quartier sera structurée autour d'une trame verte qui traverse les deux sites d'aménagement.



BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE - version aménageur		
27.nov.13		
Scénario final : 469 logements / une résidence séniors / 300 m ² surfaces commerciales / 20% logements aidés		
DEPENSES		RECETTES
POSTE FONCIER		HABITATS - 43 030 m² Surface Plancher / 20% logements aidés
Acquisition foncière Astrolabe	29375 m ² 875 319 €	40 Maisons individuelles de 200-250 m ² 984 000 €
Acquisition foncière Porte de Diane	23437 m ² 500 000 €	28 Maisons individuelles en accession 840 000 €
Autres frais (frais d'acte)	4,0% 55 013 €	3 094,00 m ² Surface Plancher 30 000 € HT/lot
Valorisation foncière complémentaire de l'aménageur	157 906 €	12 Maisons individuelles en locatif ou accession aidé 144 000 €
SOUS TOTAL FONCIER	1 588 238 €	1 411,00 m ² Surface Plancher 12 000 € HT/lot
ETUDES et TRAVAUX		429 Logements collectifs - 34 645 m ² Surface Plancher 6 264 430 €
Etudes préalables	207 113 €	96 Collectifs aidés 1 192 950,00 €
Etudes d'urbanisme antérieures	39 382 €	7 953,00 m ² Surface Plancher 2 545 630 €
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	29 700 €	Travaux de réaménagement du trottoir sud de la rue Jacquard 245 000 €
Etude de faisabilité urbaine et technique	49 650 €	Honoraires techniques 10% des travaux 279 963 €
Mission de géomètre expert	3 200 €	Aléas divers 5% des travaux 139 532 €
Etude géotechnique	3 381 €	SOUS TOTAL ETUDES ET TRAVAUX
Provision Etude pollution	81 800 €	3 416 338 €
Travaux d'aménagement	2 790 630 €	FRAIS DIVERS
Travaux internes	2 545 630 €	Frais financiers 4% du CA 314 657 €
Travaux de réaménagement du trottoir sud de la rue Jacquard	245 000 €	Frais de gestion 6% du CA 471 986 €
Honoraires techniques	279 963 €	Frais commercialisation 4% du CA 314 657 €
Aléas divers	139 532 €	SOUS TOTAL FRAIS DIVERS
SOUS TOTAL ETUDES ET TRAVAUX	3 416 338 €	1 101 300 €
Marge de l'aménageur	8% du CA	629 314 €
AUTRES DEPENSES		
Financement des travaux de dépollution	50% du Cout travaux 1 131 240 €	
SOUS TOTAL AUTRES DEPENSES	1 131 240 €	
TOTAL HT	7 866 430 €	COMMERCES
		Surfaces commerciales 36 000 €
		300,00 m ² Surface Plancher
		120 € HT/m ² Surface Plancher
		SOUS TOTAL RECETTES
		7 866 430 €
		TOTAL HT
		7 866 430 €

TROYES (10)

> LE CONTEXTE

Situé en limite du «Bouchon de Champagne» la friche TEO 1 a fait l'objet d'une étude très poussée en terme de PPRI, pollution, fonctionnement urbain. Un nouveau quartier de maisons individuelles est né ainsi qu'un parc urbain et de nouvelles voies structurantes qui ont permis le désenclavement des quartiers limitrophes.

Etude terminée et Opération réalisée

DESCRIPTION :
Zone d'Aménagement Concerté de 100 logements

SUPERFICIE : 7 ha

COÛT DES TRAVAUX :
1 400 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Troyes et Foncier Conseil

EQUIPE :

Pascal REYSSET - coordination

Fabien CORBINAUD - chargé d'opération

Daniel HULAK - urbaniste architecte

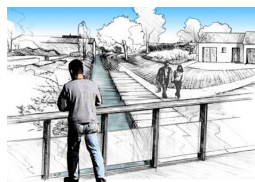
Julio DA SILVA - ingénieur VRD

MOTS CLÉS

Friche industrielle
Parc urbain
Restructuration
Pollution
PPRI



La remise en valeur d'un bras de la Seine et la création de voies et de cheminements nouveaux a permis de désenclaver un quartier de grand ensemble.



LE PARC DE LA FONTAINE

BONSECOURS (76)

Etude terminée et Opération réalisée

DESCRIPTION :
Etude de conception portant sur 140 logements

SUPERFICIE : 10 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Foncier Conseil

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE :
Expertise Urbaine

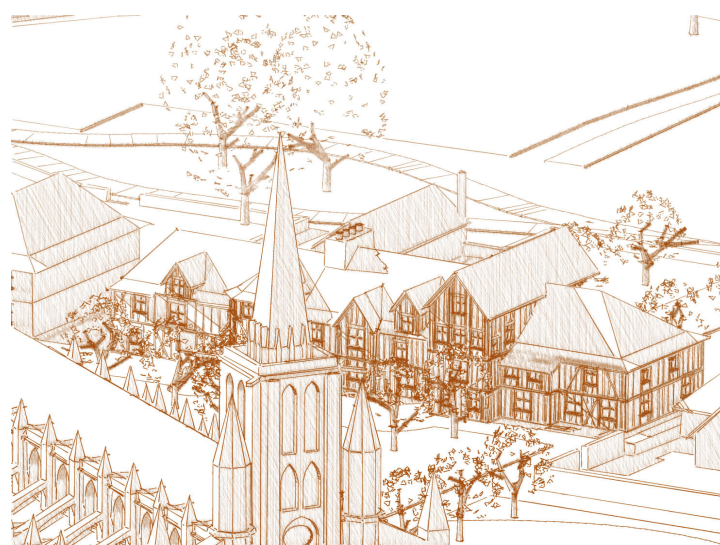
ÉQUIPE MAÎTRE D'OEUVRE :
Daniel HULAK - urbaniste architecte

Denis TARGOWLA - paysagiste

Infra Service - BET VRD

Tran Faire - environnement

MOTS CLÉS
Coeur de Ville
Parc Urbain
Eaux pluviales
Architecture



> LE CONTEXTE

La ville de Bonsecours, après un concours d'urbanisme de haut niveau, a choisi le projet présenté par Foncier Conseil accompagné d'Expertise Urbaine et de Daniel Hulak.

Toute la qualité du projet tient dans le travail urbain réalisé autour de la Basilique de Bonsecours (site classé), et l'intégration d'une lisière boisée.

La qualité architecturale et le traitement des eaux pluviales sera au coeur du projet de l'aménageur.

> Le cahier des charges architectural a été dessiné pour épouser au mieux le plan masse de Daniel Hulak



LES JARDINS DE LA BASILIQUE

LAON (02)

Etude terminée 2010

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité et consultation d'aménageur

SUPERFICIE : 14 ha

COÛT DE LA MISSION :
85 100 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Conseil Général de l'Aisne

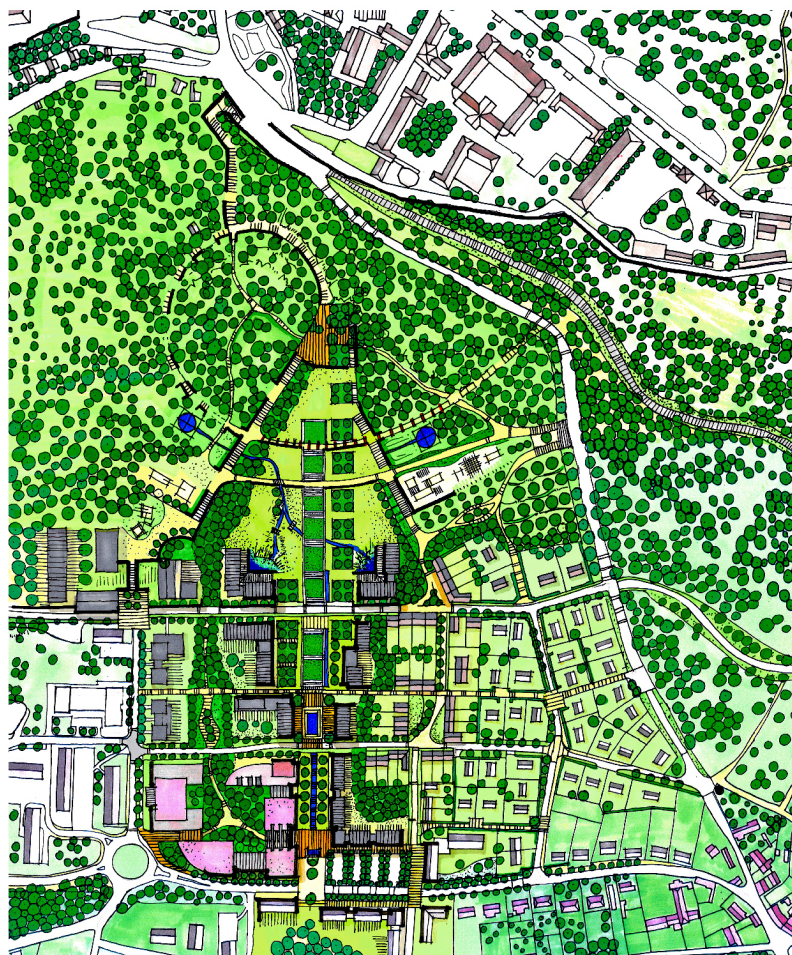
EQUIPE :
Expertise Urbaine - coordination

Daniel HULAK - architecture, urbanisme

Denis TARGOWLA - paysage

CABINET V2R - BET VRD

MOTS CLÉS
Caserne
Friche
Eco-quartier
Mixité
Paysage
Jardin public
Hydraulique



Une ZAC pour désenclaver le parc de l'ancienne caserne Foch

Les 18 hectares de l'ancienne caserne Foch acquise par le conseil général vont être aménagés en quartier mixte, logements et tertiaire. Suivant le diagnostic établi par le cabinet Expertise Urbaine, 410 logements sociaux et en accession vont s'implanter par petits îlots noyés dans la verdure à côté de 13000 m² de bureaux et d'activités. La concertation doit être lancée sous peu. Baptisé «Les jardins en terrasses», le projet met en scène le relief avec trois idées fortes : faire apparaître l'eau au cœur du quartier ; confronter l'architecture contemporaine et la nature sauvage en privilégiant les prés, la forêt et les vergers libres ; ménager des paliers à l'ambiance différente avec vue sur la plaine.

Un quartier ouvert sur la ville

La caserne Foch se trouve en effet installée en belvédère, sur un piton rocheux isolé, à mi-pente entre la ville basse et la colline historique truffée d'une concentration de 87 monuments médiévaux classés. Actuellement, Foch se trouve sous-utilisée, les services départementaux occupent quelques bâtiments. Le bâti existant est assez banal, sauf le pavillon du gouverneur en pierre de taille et le manège. «Nous voulons désenclaver l'espace, en faire un quartier ou-

vert sur le reste de Laon», souligne le président du conseil général Yves Daudigny. Le Sdis pourrait s'y installer ainsi que certains services départementaux qui seront ainsi plus accessibles à la population. L'habitat pourra avoisiner des bureaux, des boutiques et des résidences étudiantes.

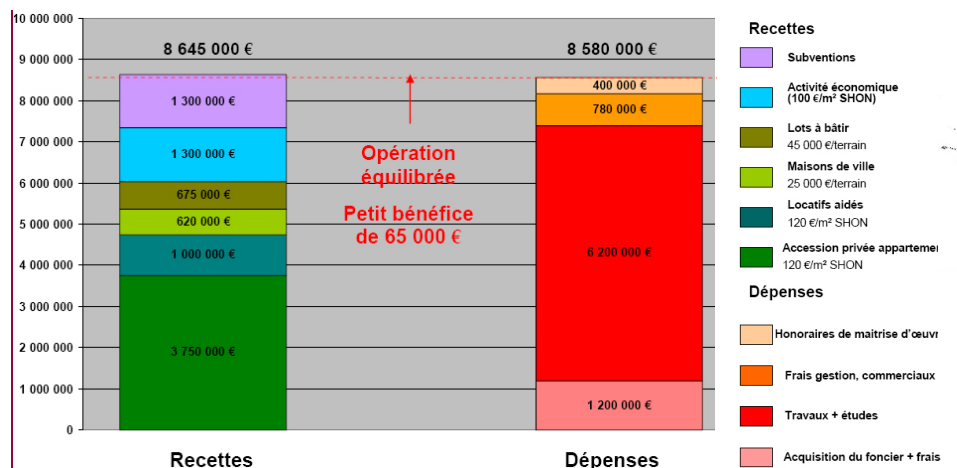
«Le projet des jardins en terrasse doit magnifier le site, souligne Amandine Henninot, en charge du dossier. Le quartier domine la

ville basse, il est enfoncé dans les espaces boisés et entouré de prés. Nous devons révéler les zones humides au pied des petits collectifs, semer des prairies rustiques, créer une cascade de jardins suspendus.» Expertise Urbaine concentre l'habitat en plots denses et cale les locaux d'activité sur un seul secteur. Le conseil général de l'Aisne et la Ville ont choisi une procédure de ZAC. L'opération s'équilibre à 5,5 millions d'euros.



Sur le site privilégiant les prés, la forêt et les vergers libres, l'habitat en plots denses pourra avoisiner des bureaux, des boutiques et des résidences étudiantes.

Le Moniteur du 12 mars 2010



CLAYE SOUILLY (77)

Etude terminée 2008 / Opération en cours de réalisation

DESCRIPTION :
Création d'une ZAC, définition du projet d'aménagement et consultation d'aménageurs - 915 logements

SUPERFICIE : 24 ha

COÛT DES TRAVAUX :
6 000 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Claye Souilly

EQUIPE :

Expertise Urbaine - coordination, montage administratif, juridique et financier

Jean-Marie LATTARD - architecte

Denis TARGOWLA - urbaniste-paysagiste

T.C.I. Aménagement - études hydrauliques et déplacements

Trans Faire - environnement

MOTS CLÉS

Habitat contrôlé
Eaux pluviales
Entrée de ville



> Une triple problématique: créer une entrée de ville, assurer le lien entre l'habitat existant et le bois, inventer un nouveau quartier écologique



> Situé au centre de l'opération, la future place a donné lieu à une réflexion approfondie.



> La volonté d'une opération exemplaire en terme de développement durable (gestion alternative des eaux pluviales, utilisation de l'énergie solaire, gestion des déchets) et de qualité urbaine.

LE BOIS DES GRANGES

MARSEILLE (13)

13^{ème} et 14^{ème} arrdts

Etude terminée 2006 / Opération réalisée

DESCRIPTION :

Réflexion urbaine et paysagère sur une zone de 250 ha - Zone d'Aménagement Concerté de 3 800 logements

SUPERFICIE : 250 ha

COÛT DES TRAVAUX :
36 000 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Ville de Marseille

EQUIPE :

Expertise Urbaine - montage administratif, juridique et financier

Didier LARUE - urbaniste-paysagiste

Atelier LD - déplacement et études hydrauliques

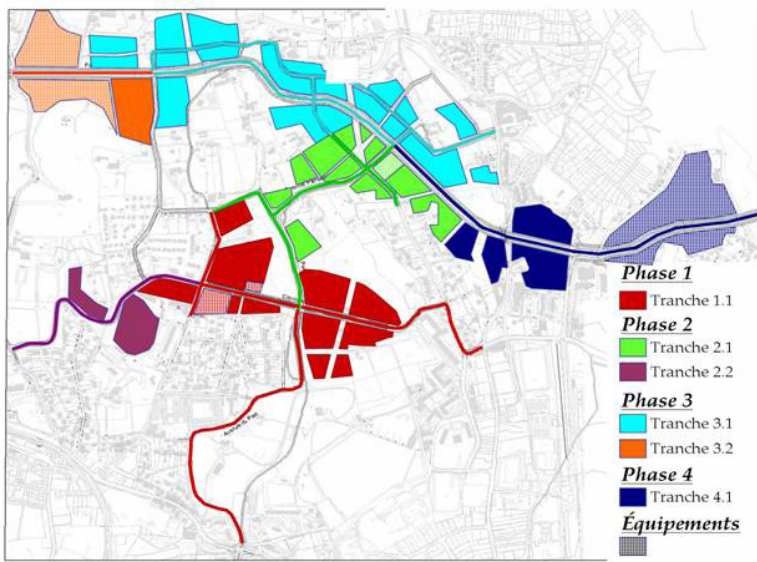
MOTS CLÉS

Mixité urbaine
Hydraulique
topographie
Densité
Dossier d'Utilité Publique
Enquête préalable
Dossier de réalisation de ZAC

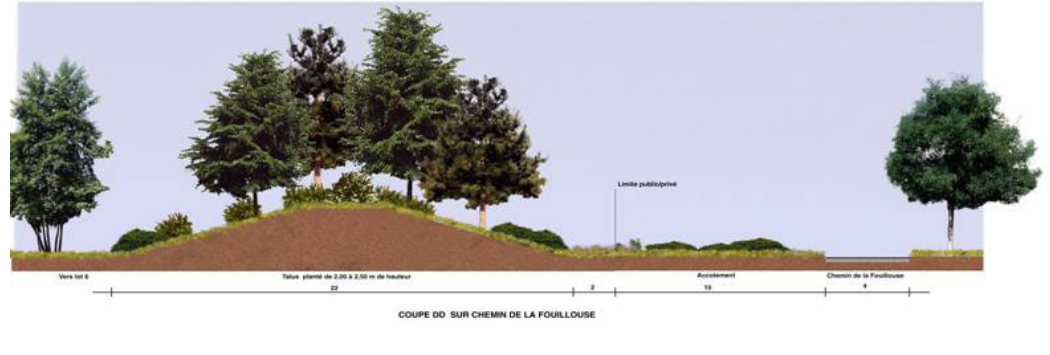
> LE CONTEXTE

Cette opération tout à fait exceptionnelle de par son ampleur et la difficulté hydraulique, topographique et urbaine des sites, a été montée pour le compte de la Ville de Marseille. Expertise Urbaine et son équipe ont été chargés de rédiger le dossier de réalisation de ZAC et de mener à bien le Dossier d'Utilité Publique avec enquête préalable.



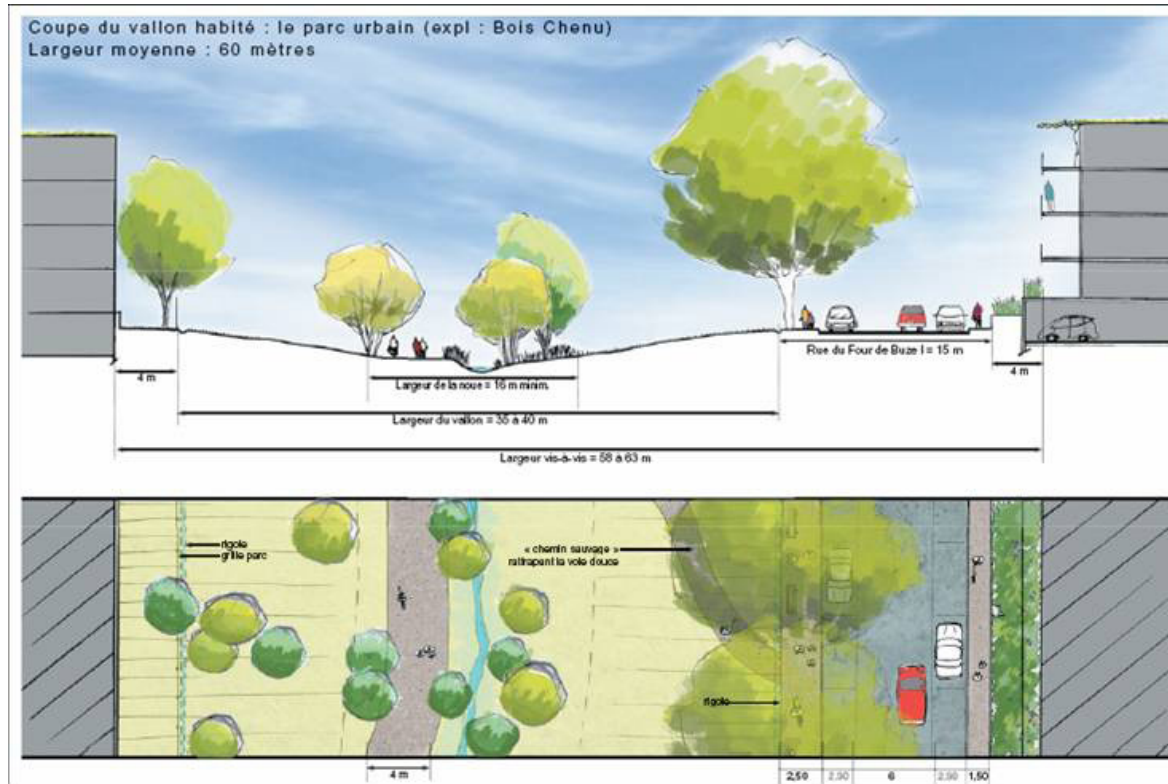


> Une opération de 3800 logements phasée dans le temps



> Un projet bâti autour d'une forte structure végétale bâtissant le paysage

> La densité se combine à la qualité des espaces publics



CANNES (06)

Etude terminée 2007 / Opération réalisée

DESCRIPTION :
Restructuration d'un îlot en cœur de ville pour la création de logements et commerces.

SUPERFICIE : 3 ha

COÛT DE LA MISSION :
45 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Cannes

EQUIPE :

Expertise Urbaine - programmation

Atelier LD - paysagiste et bureau d'études VRD

MOTS CLÉS

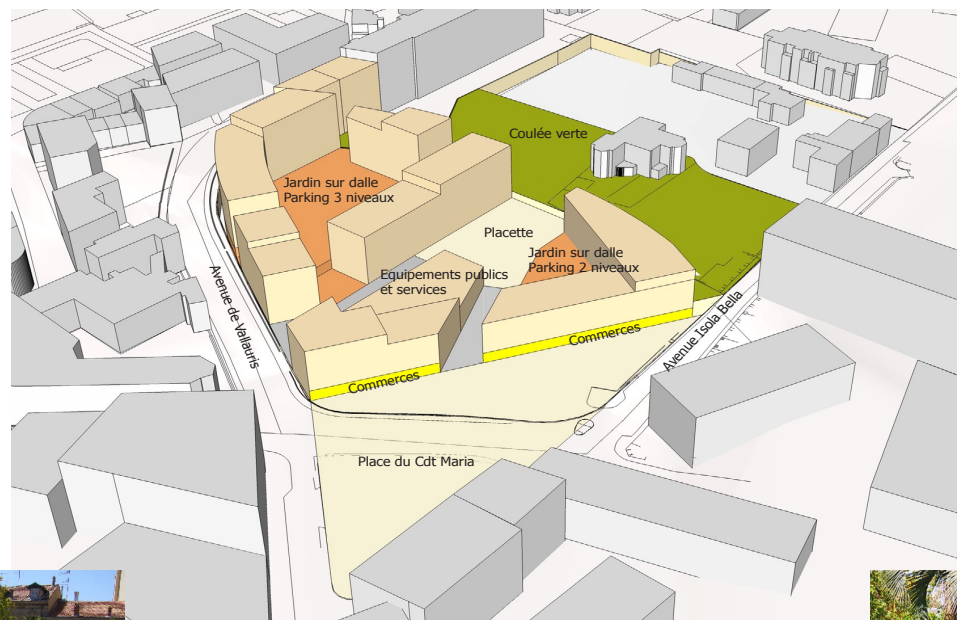
Friche industrielle
Densification
Pollution
Qualité architecturale
Palce urbaine
Equipements publics
Commerces
Parkings
ZAC



> La première étape a consisté à recenser les nombreuses servitudes et potentialités du site et réaliser une carte d'objectifs



> La seconde étape a permis de comparer 3 scénarios qui ont été chiffrés



< Ici le scénario retenu mis en perspective

Cette étude a été réalisée en 3 mois.



SAINT-TROPEZ (83)

> LE CONTEXTE

La commune de Saint-Tropez a décidé de mener une réflexion sur le devenir du site actuellement occupé par 15 villas appartenant à la DCNS. Cette emprise présente un intérêt tout particulier car elle se situe à la frange de la ville dense. Aussi, la municipalité souhaite un programme mixte intégrant des services, commerces ou équipement public.

Etude terminée 2011

DESCRIPTION :
Restructuration urbaine d'un îlot en cœur de ville pour la création de 11 500 m² SHON (logements, commerces, équipements publics...)

SUPERFICIE : 1,2 ha

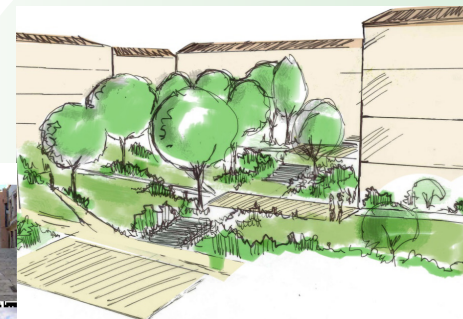
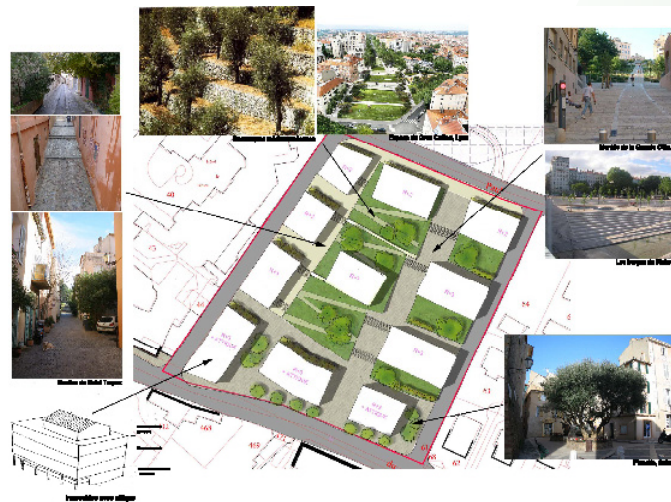
COÛT DE LA MISSION :
29 800 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Saint Tropez

EQUIPE :

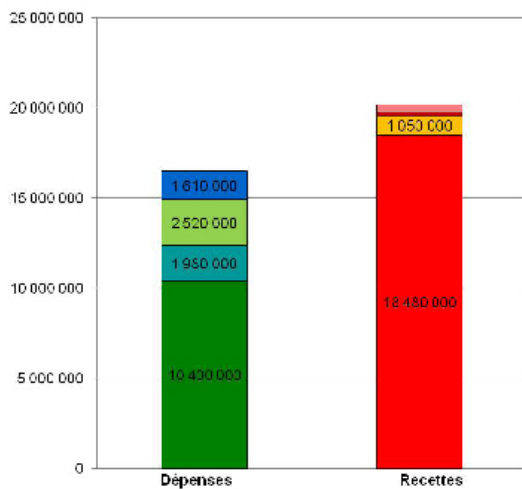
Expertise Urbaine - programmation

Atelier LD - paysagiste et bureau d'études VRD



Des représentations graphiques diversifiées - Atelier LD

❖ BILAN FINANCIER D'AMÉNAGEMENT SIMPLIFIÉ



RECETTES

- Activités économiques / 350 m² SI ICON
- Locatif social / 32 logements
- Locatif intermédiaire / 50 logements
- Accession libre / 88 logements

DÉPENSES

- Foncier et frais
- Travaux et études
- Frais de gestion, commerciaux
- Résultat - Marge

> Les bilans financiers au cœur du projet : vérifier la faisabilité économique - Expertise urbaine

MOTS CLÉS

EPF PACA
Restructuration
Densification
Mixité
Qualité architecturale
Équipements publics
Commerces - services
Parkings

SITE DCNS

FONTENAY (76)

Etude terminée 2006 / Opération en cours

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité pour la création d'environ 550 logements

SUPERFICIE : 42 ha

COÛT DE LA MISSION :
38 450 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Fontenay

EQUIPE :

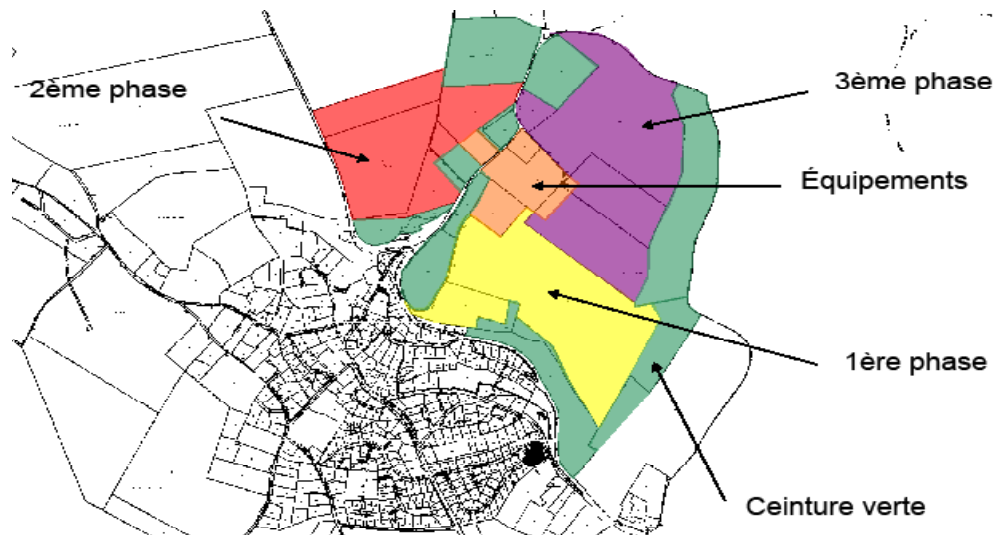
Expertise Urbaine - coordination, faisabilité financière et opérationnelle

Denis TARGOWLA - urbaniste-paysagiste

Atelier LD - études techniques

MOTS CLÉS

ZAC
Phasage
Équipements



> Un développement en trois phases sur vingt permettant de renforcer et créer des équipements publics, préserver et mettre en valeur le patrimoine paysagé existant, créer une déviation d'une départementale et assurer les liens et les dessertes du boug existant et de maîtriser son développement.

> La première phase qui accueillera environ 175 logements et organisée autour d'un réseau viaire lisible et simple, de liens avec et vers le paysage existant, d'une diversité du type de logements (collectifs, maisons de ville, lots libres) et reproduit l'ordonnancement du clos masure (légère butte cernée de haies paysagères afin de s'ancre dans l'histoire du lieu et dans les éléments paysagers et urbains locaux.



ZAC « LE NERVAL »

ARRAS (62)

Etude terminée

DESCRIPTION :
Etude d'urbanisme - définition du projet
d'aménagement d'environ 700 logements

SUPERFICIE : 23,5 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté Urbaine d'Arras

EQUIPE :

Expertise Urbaine - coordination, faisabilité financière et opérationnelle

EMA - urbaniste-paysagiste

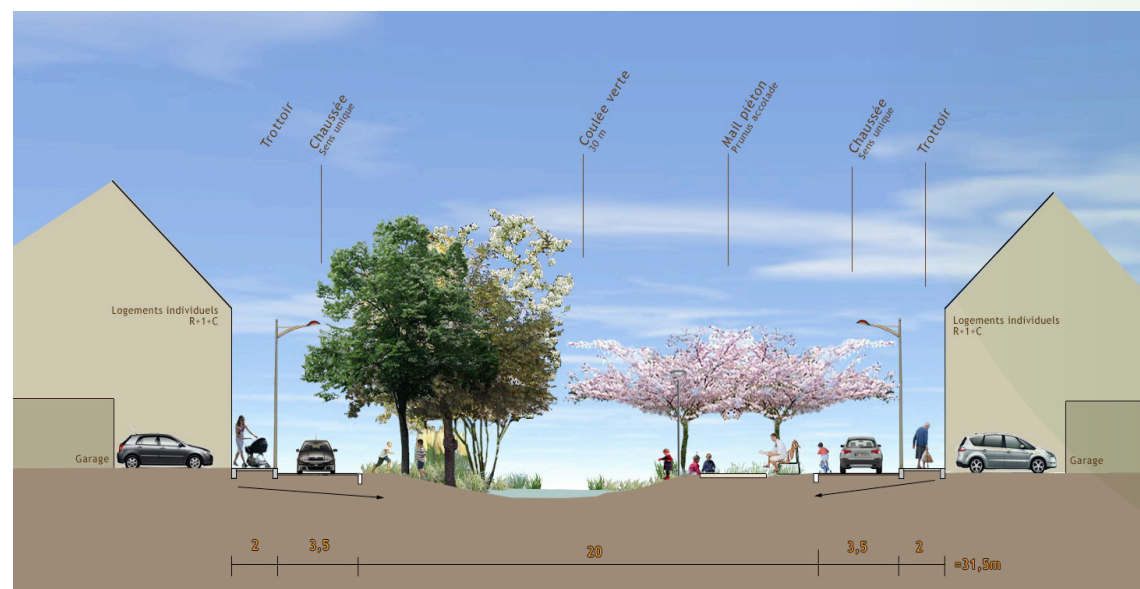
V2R - études techniques

MOTS CLÉS :

ZAC
Equipements
Mixité
Greffe
Circulation
Cimetière
Chemin de l'eau
Communes



➤ Situé à la limite de 3 communes de la Communauté urbaine, l'aménagement du site sera l'occasion de relier les quartiers, d'améliorer l'accessibilité aux équipements publics existants, et de créer un paysage axé sur le cheminement de l'eau et la création d'un cimetière paysager.



ZAC DE LA PLAINE

TROYES (TEO 2) (10)

Etude terminée / Opération réalisée 2006

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité et définition d'un projet pour la reconversion d'un site industriel - 270 logements

SUPERFICIE : 4 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Troyes

EQUIPE :

Pascal REYSSET - Directeur de Projet

Fabien CORBINAUD - Chargé d'opérations

ICF - Environnement

Daniel HULAK - Architecture

MOTS CLÉS :

Friche
Dépollution
Densification
Par urbain

> LE CONTEXTE

Reconversion d'un ancien site industriel inoccupé depuis 1997. L'environnement est hétéroclite, composé d'habitat individuel, collectif et d'industries mais à proximité immédiate du centre-ville.



> Si une friche est un point noir dans le paysage d'un quartier, elle est également une opportunité pour recomposer un îlot et répondre aux besoins existants.



> Le bâti existant sera réhabilité et revalorisé.

> Après traitement de la pollution présente sur le site, le projet s'articulera autour d'un grand espace vert central qui permettra d'améliorer le déficit d'espaces verts dans le quartier. Des immeubles collectifs à l'architecture maîtrisée viendront longer les voies existantes et organiser l'espace.



LE PERRY EN YVELINES (78)

Etude terminée 2008

DESCRIPTION :
Zone d'aménagement concertée pour l'aménagement d'une entrée de quartier

SUPERFICIE :
6 ha d'aménagement - 130 logements

COÛT DE LA MISSION :
72 200 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Commune du Perray en Yvelines

EQUIPE :
Expertise Urbaine - Coordination

Denis TARGOWLA - Architecte urbaniste paysagiste

Atelier LD - BET VRD

TransFaire - BET VRD

MOTS CLÉS :
Zone urbaine constituée
Forêt
Maison médicale
Bâtiments à démolir
Patrimoine végétal

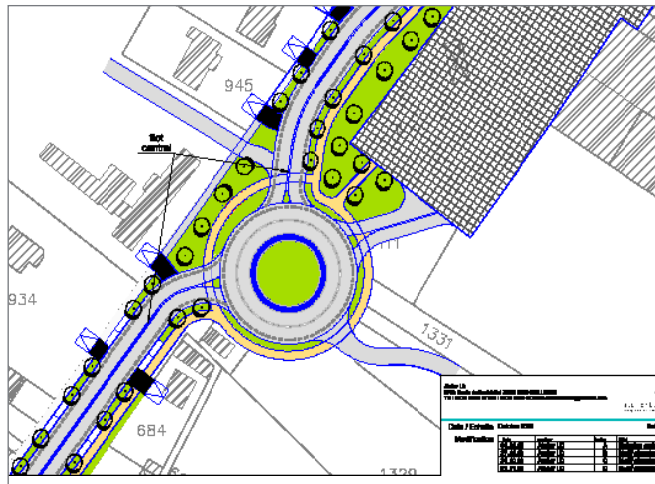
> LE CONTEXTE

Situé en limite du massif forestier protégé de Rambouillet, la ZAC de la Forêt Verte a fait l'objet de nombreuses discussions avec les services de l'état afin de déterminer clairement les limites à l'urbanisation. Une réflexion poussée s'est tenue pour l'aménagement du carrefour d'entrée de quartier se faisant sur une route nationale. Un nouveau quartier de logements mixte est né, à la jonction entre une surface commerciale et la forêt de Rambouillet.



> Environnement naturel de grande qualité. Des barrières végétales existantes limitent l'impact visuel du centre commercial

> Des bâtiments vestustes présents sur le site devront être démolis car inadaptés aux contraintes architecturales actuelles.



< Deux scénarii proposés pour l'aménagement du carrefour d'entrée de quartier, intégrant la réorganisation de l'accès au parking du centre commercial

LA FÔRET VERTE

SEINE PORT (77)

Etude terminée 2009

DESCRIPTION :

Etude préalable à la création d'un lotissement de 44 lots - Consultation aménageur

SUPERFICIE :

10 ha d'études - 6 ha d'aménagement

COÛT DE LA MISSION :

68 650 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Commune de Seine Port

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Coordination

Denis TARGOWLA - Architecte - Urbaniste
-Paysagiste

Cabinet Greuzat - Bureau d'étude VRD

MOTS CLÉS :

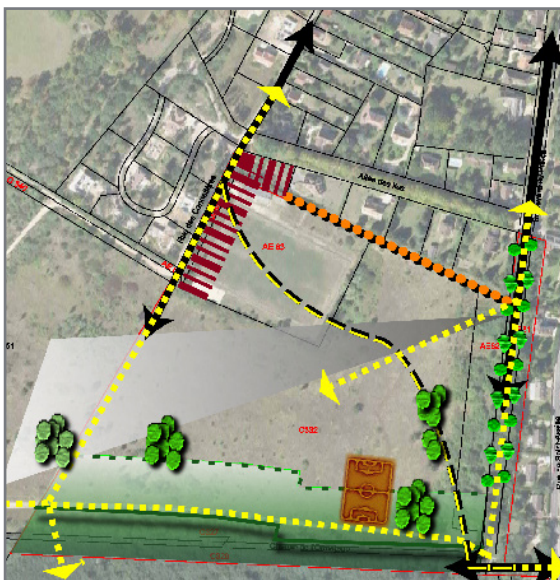
Forêt
Topographie
HQE
Paysage
Mixité

> LE CONTEXTE

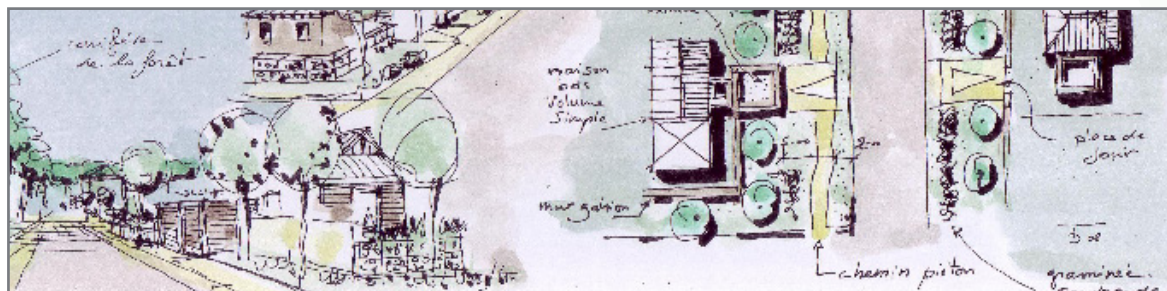
En limite de bois et sur les bords de Seine, le site de l'Ormeteau est un espace de développement urbain contraint par sa topographie et les reculs vis à vis de la lisière, mais bénéficie d'une qualité paysagère remarquable, d'entités végétales de grande qualité à intégrer et de trois possibilités de raccordement à la trame urbaine existante.

Une réflexion poussée s'est tenue pour les orientations en matière d'éco quartier.

Le site sera aménagé pour moitié, le reste de l'espace restant à l'état naturel, laissant aux Seine Portais la possibilité de se balader à travers la plaine.



> Recherche d'une mixité parcellaire pour recréer le découpage foncier dense du centre village et conserver de vastes parcelles pour compenser les effets de pentes.



> Ambiances architecturales, urbaines et paysagères modernes et locales, dans lesquelles se retrouvent les alignements d'arbres, les sentes piétonnes, les murets en meulière typiques de la commune... et les matériaux nobles comme le verre, le bois...

ZAC SEINE PORT

RAMBOUILLET (78)

Etude terminée 2009-2012

DESCRIPTION :
Requalification du quartier de la gare

SUPERFICIE : 6 ha

COÛT DE LA MISSION :
55 500€ HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
DDEA des Yvelines, Sous Préfecture, Ville de Rambouillet, Conseil Général 78, SNCF RFF, SEM 78

EQUIPE :

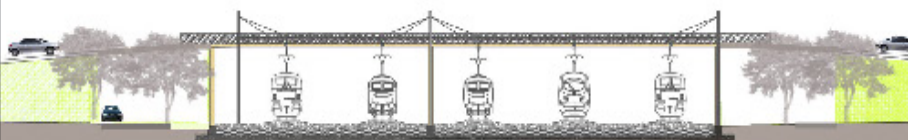
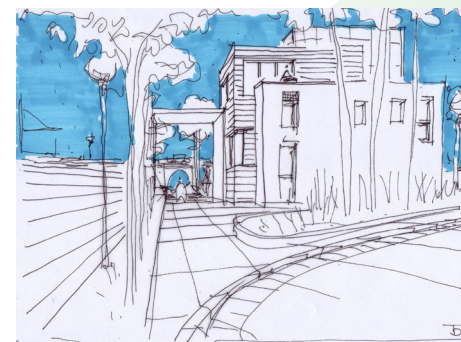
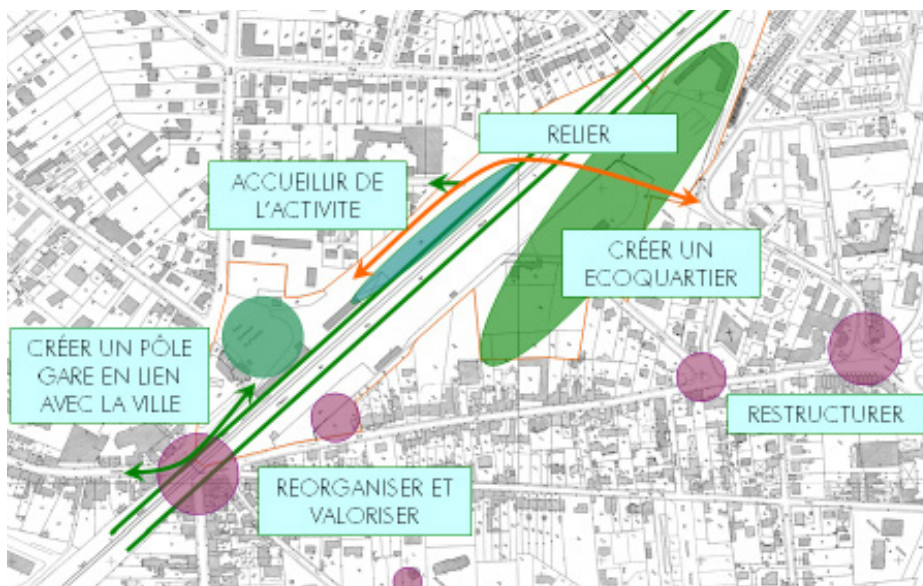
Expertise Urbaine - Programmation économique et stratégique

Atelier LD - Urbanisme et VRD

Denis TARGOWLA - Urbanisme et paysage

MOTS CLÉS :
Foncier
Quartier Gare
Restructuration Urbaine

> Une étude très précise de la situation foncière et des enjeux techniques et urbanistiques et l'écoute attentive des élus ont permis de dégager des objectifs clé de la stratégie de reconquête et restructuration urbaine.



expertise



REQUALIFICATION QUARTIER GARE

LA MADELEINE (59)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :
Etude de programmation pour la mise en place d'un schéma directeur sur le quartier Saint-Charles

SUPERFICIE : 50 ha

COÛT DE LA MISSION :
90 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté Urbaine de Lille et Ville de la Madeleine

EQUIPE :
PATTOU TANDEM - Architecte Urbaniste

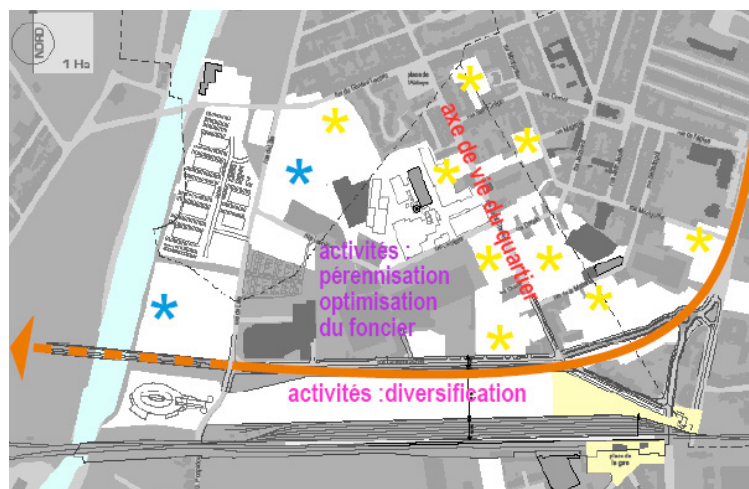
Expertise Urbaine - Programmiste

Praxys - Paysagiste

ANTEA - Pollution

MOTS CLÉS :
Quartier Gare
pollution
Mixité
Intermodalité

v Carte des enjeux de reconquête

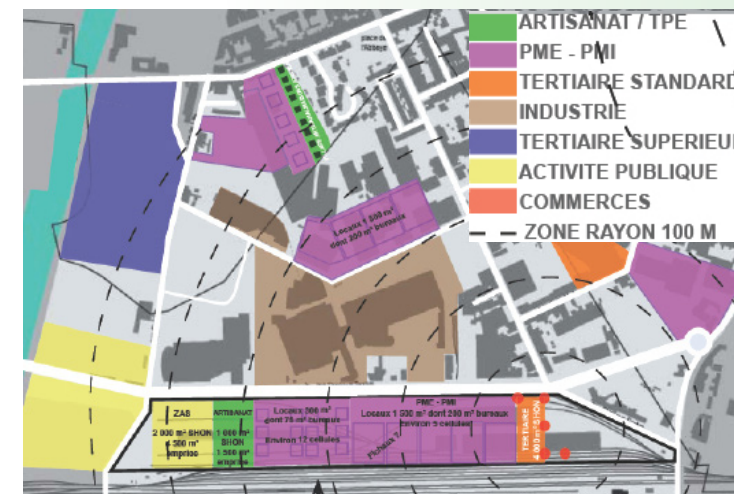
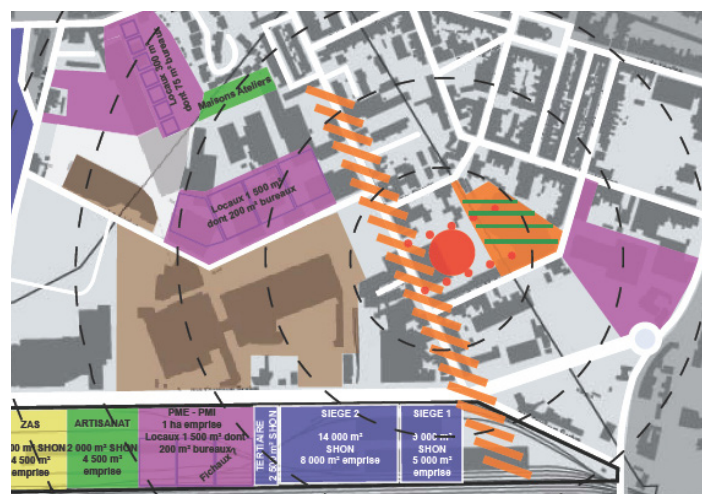


v Recensement des emplois existants et à venir et de la population existante dans le quartier.



> La commune de La Madeleine et la Communauté Urbaine de Lille s'interrogent sur l'avenir du quartier au Nord de la gare. Aujourd'hui, des comportements spéculatifs sont observés, il est donc essentiel pour la collectivité d'avoir une vision claire du quartier à 20 ans pour anticiper l'organisation générale et assurer la cohabitation entre habitat, activités tertiaires et industrielles.

> Les problématiques d'intermodalité (TER, bus, Vélille, tramway, parking relais, voie routière urbaine) et de densité sont au coeur du débat autour de ce pôle gare.



^ Deux hypothèses de programmation pour favoriser le développement économique

BRUYERES-LE-CHATEL (91)

Etude terminée - ZAC en cours de réalisation

DESCRIPTION :
Audit préalable - Création de ZAC - Concertation

SUPERFICIE : 15 ha

COÛT DE LA MISSION :
37 550 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes de l'Arpajonnais

EQUIPE :
Expertise Urbaine - Coordination, Programmation

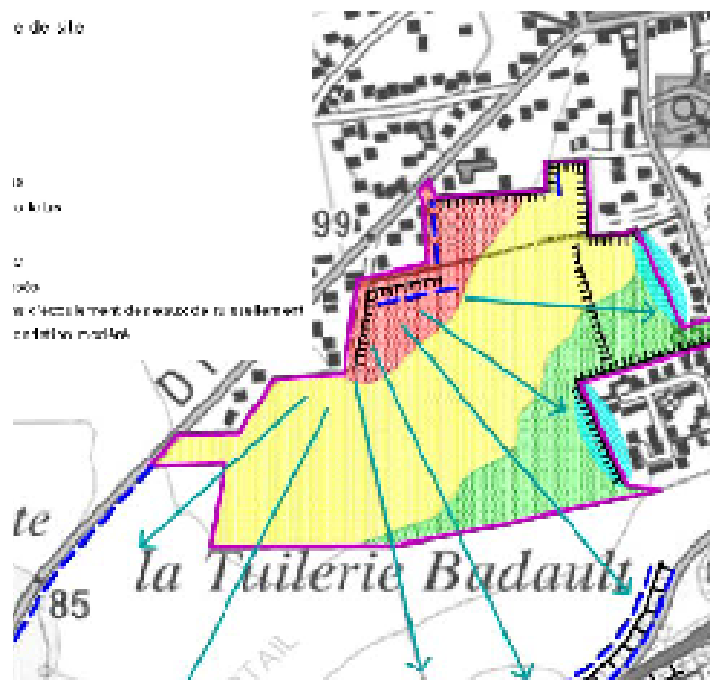
TransFaire - BET environnement

MOTS CLÉS :
Mixité
Parc Urbain
Équipement Sportif

> Site en frange urbaine, avec des perspectives remarquables vers la vallée. Problématique d'intégration paysagère.



> Le souhait d'une opération exemplaire en matière de développement durable (mixité urbaine et sociale, gestion alternative des eaux pluviales, utilisation de la géothermie, gestion des déchets).



> Le site présente une topographie prononcée. Cette contrainte sera compensée par la création d'un parc urbain remarquable où seront gérées les eaux pluviales.

Equipements publics	Terrain libre de construire
Place	Plaine
Logements intermédiaires	Espace non urbanisé réservé à la création d'un chemin rural et fossé pour éviter l'inondation des terres
Logements aidés	Voies
Logements collectifs accession	Noues
Logements individuels accession	Bassin technique
	Arbres

ZAC DE LA CROIX DE L'ORME

ELBEUF-SUR-SEINE (76)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :
Audit préalable - Dossier de Création de ZAC - Concertation

SUPERFICIE : 4.75 ha

COÛT DE LA MISSION :
37 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville d'Elbeuf sur Seine

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Mandataire -
Coordination, programmation, faisabilité économique

TransFaire - BET environnement, étude d'impact

Atelier LD - BET VRD

MOTS CLÉS :

Mixité
Parc Urbain
Renouvellement urbain
Densité

> LE CONTEXTE

La Ville d'Elbeuf s'est engagée dans une stratégie de reconquête des berges de Seine. Le projet de réaménagement de l'Ilot Marignan, bordant l'est du Champ de Foire, s'inscrit dans cette perspective de requalification de la façade fluviale de la Ville. Le site, très visible depuis la RD 921, joue un rôle de porte d'entrée de la ville de d'Elbeuf sur Seine.



Elbeuf sur Seine
LE QUARTIER MARIGNAN : UN NOUVEL HORIZON EN VILLE

ICI, LA MUNICIPALITÉ RÉALISE UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'HABITAT DURABLE POUR RENOUELER VOTRE CADRE DE VIE

ZAC MARIGNAN
1,75 HECTARES
100-450 LOGEMENTS
COMMERCES ET SERVICES
REPOURCHASSER
REGULATION DU PROJET
RENOUVELLEMENT DE LA RIVE
DU PORT
(ART 76)

Intégration du programme de construction et réhabilitation de 80 logements par Habitat 76

La ville d'Elbeuf-sur-Seine, soutenue par la CREA et l'EPF de Normandie, vous construit un nouveau quartier.
Composé de logements neufs et d'activités, il répondra avec ambition aux problématiques environnementales dans un cadre naturel valorisé.

Elbeuf

> Plan d'aménagement (études ATTICA 2010)

> Concertation : réalisation d'un panneau type chantier visible depuis les voies sur berges

Fiscalité : estimation de la taxe d'aménagement >

> Afin de définir un projet d'aménagement sur le site «l'Ilot Marignan», la Ville d'Elbeuf a mandaté plusieurs bureaux d'études pour réaliser une série d'analyses du site et de son environnement en 2006 et 2010.

Sur la base des objectifs et des propositions de partis d'aménagement définis par ces deux études, la faisabilité économique du projet a été vérifiée, le dossier de création de la ZAC a été rédigé et la concertation a été menée auprès des habitants et riverains.

ESTIMATIF TAXE D'AMENAGEMENT PROVISOIRE (TA) - OCTOBRE 2011		
Formule applicable	TA = Surf * VF * Taux	
Taux communal (TC)	4,0%	
Valeurs forfaitaires (VF)	660 €	
ZAC MARIGNAN	4 240 m ²	49 Maisons de ville accession
	1 785 m ²	23 Intermédiaires accession
	9 524 m ²	133 Collectifs conventionnés hors PLA-I
	503 m ²	7 Collectifs conventionnés PLA-I exonérés
	17 372 m ²	243 Collectifs accession
	1 816 m ²	Activités économiques hors shed
	8 925 m ²	357 stationnements intérieurs
	500 m ²	20 places intégrées aux villas Ilot 12
	175 m ²	7 stationnements intérieurs PLA-I exonérés
MONTANT TA ZAC MARIGNAN	606 910 €	
<small>Base d'imposition = somme des surfaces occupées en mètres carrés, sans aucun déduction ou exonération, calculée à partir du nu intérieur des façades de bâtiment, déduction faite des toitures et des toitures.</small>		
ESTIMATIF TAXE D'AMENAGEMENT PROVISOIRE (TA) - OCTOBRE 2011		
Formule applicable	TA = Surf * VF * Taux	
ZAC MARIGNAN	290	places externes (publiques et privées)
	71	places externes privées taxées
	45	places externes pour l'activité économique
MONTANT TA ZAC MARIGNAN TC 4%	2 280 €	
MONTANT TA ZAC MARIGNAN TC 5%	11 600 €	

ZAC MARIGNAN

BIHOREL (76)

LE CONTEXTE

Depuis de nombreuses années, la Ville de Bihorel réfléchit à une redynamisation de la Place du général de Gaulle, centre historique de la Commune et notamment du commerce de proximité, implanté en pourtour de la dite place. Pour ce faire, la Commune, à l'occasion de la révision de son document d'urbanisme a défini dans le P.L.U., un périmètre de renouvellement urbain, constitué de 2 ilots.

L'objectif de l'étude d'aménagement est d'aboutir à la réalisation d'un plan d'aménagement futur, définissant la configuration des nouveaux îlots urbains et des espaces publics.



Etude terminée 2011-2012

DESCRIPTION :
Etudes d'aménagement, Diagnostic, Schémas d'aménagement et faisabilité économique

SUPERFICIE : 13.8 ha

COÛT DE LA MISSION : 45 600 € HT



MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Bihorel

EQUIPE :

ATAUB Architectes - Architectes et Urbanistes

Expertise Urbaine - Programmation et faisabilité économique

Espace Libre - Paysage et VRD

Plan d'aménagement envisagé

Economie de projet : vers une opération de promotion >
Calcul de la taxe foncière v

MOTS CLÉS :

Mixité
Foncier
Renouvellement Urbain
Densité
Economie de projet
Espaces Publics

PROGRAMME DE 83 LOGEMENTS - CENTRE-VILLE BIHOREL							
Logement collectif	Commune	District / Syndicat	Département	Région	TSE	Ordures ménagères	TOTAL par logement
Taux 2011	20,32%	0,00%	21,88%	-	0,100%	7,410%	
Base d'imposition	1863	1863	1863	-	1863	1863	961 €
COTISATION	379	0	408	-	2	138	
Nb de logements du projet			83	Recette fiscale			79 771 €
Part communale							31 421 €

A terme, le projet de renouvellement urbain prévoit la réalisation d'immeubles de logements collectifs, permettant d'élargir l'offre d'habitat dans ce secteur, ainsi que le maintien et le renforcement de l'offre commerciale et la requalification des espaces publics du secteur.

BILAN PROMOTION SECTEUR CENTRE VILLE - PROGRAMME R+2+C - sans îlot 3B - 20% aidé	
18-févr-12	
DEPENSES	RECETTES
Foncier	67 Appartements 13 654 493 € TTC
Acquisition EPFN (inclus frais de portage)	75 m² SHON 11 416 800 € HT
Acquisition Ville (Rachat EPFN)	60 m² SHAB
Acquisition foncière - propriété privée 3189 m²	2 840 € HT / m² habitable
Frais de notaire 4% Foncier	Prix m² Habitable x Nombre de m² habitables
Sous-total foncier 4 510 917 €	
Part dans le prix de revient 30%	
Frais de construction	16 Appartements 2 296 320 € TTC
Etudes préalables	75 m² SHON 1 920 000 € HT
Frais de démolition 2 500 m²	60 m² SHAB
Travaux espaces extérieurs privés	2 000 € HT / m² habitable
Travaux construction 1 200 €/m² habitable	Prix m² Habitable x Nombre de m² habitables
Travaux réhabilitation 800 €/m² habitable	
Parking 12 000 €/place	5 Appartements réhab. 1 086 925 € TTC
Service après vente 1%	400 m² SHON total 908 800 € HT
Aléas 2%	320 m² SHAB total
Sous-total frais de construction 8 159 581 €	2 840 € HT / m² habitable
Part dans le prix de revient 54%	
Frais annexes	Commerce - Service 2 361 578 € TTC
Architecte 4,0%	1392 m² SHON 1 974 563 € HT
Honoraires MOE OPC 1,0%	1 180 m² SHAB créé
Honoraires BDC SP3 0,5%	508 m² SHAB réhabilité
Honoraires autres BET 2,0%	1 170 € HT / m² utile
Assurance 3,0%	Prix m² Habitable x Nombre de m² habitables
Honoraires TMA 0,5%	
Garantie d'achèvement 0,4%	
Sous-total frais annexes 917 242 €	
Part dans le prix de revient 6%	
Frais divers	Commerces - Service 19 399 315 € TTC
Frais de gestion 4,0%	Commerces - Service 16 220 163 € HT
Frais financiers 2,5%	
Frais de commercialisation 2,0%	
Publicité 0,5%	
Frais annexes divers 0,5%	
Sous-total frais divers 1 475 105 €	
Part dans le prix de revient 10%	
PRIX DE REVIENT	
	15 062 845 €
Marge du promoteur 5%	
	811 008 €
	1 099 790 €
Total HT	16 973 643 €
TOTAL HT	16 973 643 €

SOISY-SUR-SEINE (91)

Etude terminée 2010 / Opération en cours

DESCRIPTION :
Diagnostic urbain et définition de la programmation, aménagement et requalification du parc de l'Adapt et des espaces publics

SUPERFICIE : 4 ha

COÛT DE LA MISSION :
40 000 € HT



➤ Volonté d'harmonisation et de requalification d'espace public sur l'ensemble du centre pour améliorer la qualité de vie.



➤ Des éléments architecturaux et paysagers remarquables : église, château et annexes, parcs et serpentines.

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Soisy sur Seine

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Coordination et programmation

Denis TARGOWLA - Architecte, Urbaniste et Paysagiste

Cabinet GREUZAT - BET VRD



MOTS CLÉS :
Coeur de village
EBC
Bassins et serpentines

➤ Situé en coeur de village, le parc de l'Adapt est acheté par la collectivité pour la création de logements et de commerce pour l'activité économique.

RUE DES FRANCS BOURGEOIS COTE IMPAIRE

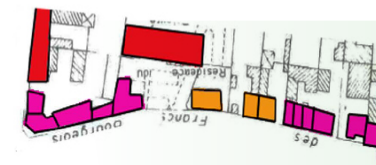
Zone d'étude



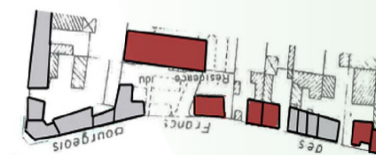
Élévation photographique de la rue



Topologie du bâti



Hypothèse de conservation du bâti



Maison de ville :

- Maisons récentes
- Maisons du milieu du XXème s.
- Maisons du début XXème s.
- Maisons de la fin du XXème s.

Qualité des édifices :

- Qualité bonne : édifice à conserver et à rénover
- Qualité moyenne : édifice à rénover ou possibilité de détruire l'édifice
- Qualité médiocre : édifice à détruire à terme

COEUR DE VILLAGE

> LE CONTEXTE

A proximité immédiate du centre ville, la commune recense 4 secteurs en friche autour du pôle gare. Ces friches étaient occupées par des activités ferroviaires, une scierie et un silo. De nombreux projets privés sans cohérence globale émergent progressivement. La commune est aujourd'hui face à une opportunité historique de reconquérir, densifier et structurer son quartier gare.

Etude terminée 2009 - 2010

DESCRIPTION :
Définition d'un schéma directeur

SUPERFICIE : 16 ha

COÛT DES TRAVAUX :
36 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Villers-Cotterêts

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Coordination et
fasabilité

Denis TARGOWLA - Architecte Urbaniste
Paysagiste

Cabinet GREUZAT - BET VRD

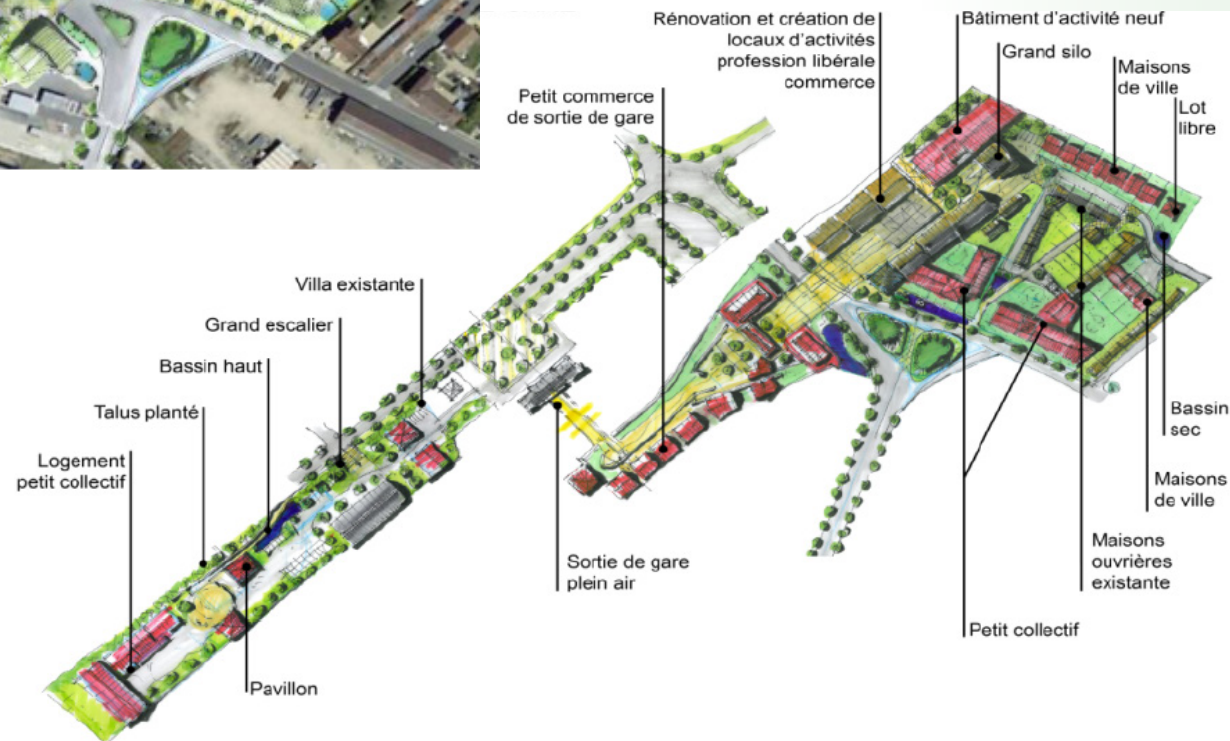
MOTS CLÉS
Friche Industrielle
Entrée de ville
Densification
Reconversion de silo
Accessibilité

Un silo de 45 m, point de repère visuel dans la ville, se trouve sur le secteur n°2. Il s'agit d'étudier la faisabilité de démolition / reconstruction ou de reconversion de ce monument de béton. Denis Targowla établit donc plusieurs scénarii d'aménagement pour chacun des 4 secteurs avec le souci permanent d'anticiper les connexions douces à la gare et au centre ville.



> Zoom sur le secteur du silo

Connexion avec le pôle gare v



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE L'AISE (02)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité pour l'aménagement
d'un éco quartier

SUPERFICIE : 5 ha

COÛT DES TRAVAUX :
31 500 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes de Val de
l'Aisne

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Urbanisme, Economie
du projet, programmation, orientations
environnementales

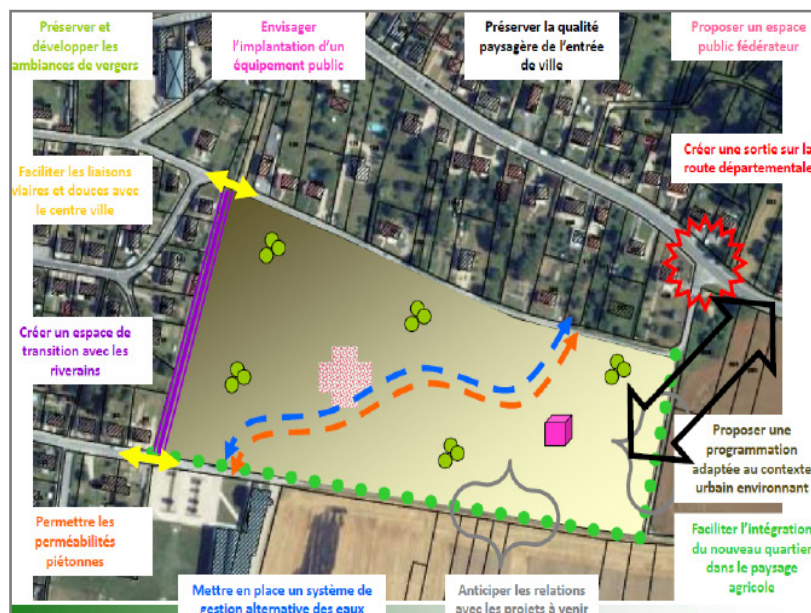
Denis TARGOWLA - Architecte, paysagiste
et urbaniste

MOTS CLÉS

Extension urbaine
Gestion des eaux pluviales
Équipement public
Liaisons douces
Intégration d'un cimetière

> LE CONTEXTE

Dans le cadre de son SCOT, la Communauté de Communes du Val de l'Aisne a décidé de favoriser l'urbanisation des bourgs centre afin d'y assurer le maintien des équipements publics, commerces et services existants et de limiter les extensions urbaines dans les espaces agricoles. C'est ainsi que la commune de Vailly sur Aisne, envisage la réalisation d'un écoquartier sur 5 ha, avec une programmation de 110 logements et un équipement public.



> Le secteur d'études ne présente pas de sensibilité environnementale particulière, mais une grande attention est portée pour assurer les continuités piétonnes permettant l'accès au collège. Le quartier devra se connecter le plus naturellement au maillage viaire existant. Le plan masse intègre les projets de création d'un espace commercial et d'un cimetière à proximité.



> Une démarche environnementale, calquée sur l'AEU, a été réalisée sur le site afin d'envisager les orientations qualitatives du projets selon 14 cibles environnementales.

Des objectifs environnementaux et des actions opérationnelles ont été retenues par la collectivité. En fonction de leur objet, elles sont soit inscrites dans le plan masse, soit elles seront intégrées dans un cahier des charges de cession de terrains, à destination des futurs acquéreurs.



> LE CONTEXTE

La colline Rodin est un site situé au nord-est de la commune de Meudon et est surplombé par le musée et la parc Rodin, lieu d'habitation et de création de l'artiste. Deux voies ferrées importantes bordent aussi le périmètre à l'ouest et au sud et l'isolent quelque peu du reste de la ville. Resté très verdoyant, le site est aujourd'hui occupé par une entreprise de bâtiment et des locaux vétustes où des artistes, architectes ou petites entreprises sont installés.

La ville de Meudon souhaite aujourd'hui transformer ce site pour en faire un quartier mixte respectant l'existant, intégrant la réalisation d'une parc de 2.7ha et permettant d'accueillir un programme de logements variés d'environ 400 logements, dont une résidence étudiante et des ateliers d'artistes, et de l'ordre de 5 800 m² SHON d'activités.

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :
établissement d'un projet d'aménagement sur la Colline Rodin à Meudon

SUPERFICIE : 6 ha

COÛT DE LA MISSION :
24 780 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Etablissement Public Foncier des Hauts de Seine

Y Ingénierie - LOT 1 : Mission VRD

FUGRO - LOT 2 : Mission géotechnique

Expertise Urbaine - LOT 3 : Synthèse, économie et planning

CO-BE - LOT 4 : Architecture et Paysage

MOTS CLÉS
Reconquête
Carrières
Pollution
Activités en place
Parc Urbain
Mixité
Phasage
Procédures opérationnelles

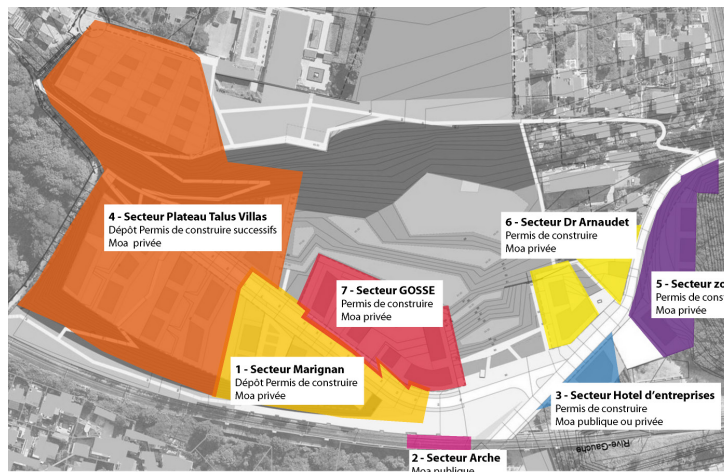


> La proposition d'aménagement a du prendre en compte les contraintes suivantes :

- la présence de carrières non classées et classées,
- la pollution partielle des sols liées aux anciennes activités,
- des talus instables,
- la forte topographie du site



> Le montage opérationnel du projet d'aménagement retenu se décompose en plusieurs secteurs d'intervention. La faisabilité économique de chaque secteur a été vérifiée.



OPERATION SCOLLINE RODIN - HYPOTHESE DE BASE: 25/05/2012		
PREMIERE APPROCHE DE BILAN PREVISIONNEL AMENAGEMENT - LA COLLINE RODIN - VILLE DE MEUDON		
POSTE FONCIER		
Propriétés EP 93 - Parcelles AK 181/186/124/125/126/127/128 et AL 483/484	32 599 m ²	10 200 000 €
Propriétés Marignan - Parcelle AK 399	2 655 m ²	2 900 000 €
Propriétés Villé - Chaouche - Parcelles AK 468/394/469	955 m ²	2 100 000 €
Propriétés Musée Rodin - Parcelle AK 393	798 m ²	1 700 000 €
Propriétés MFF - Parcelle AL 481 en partie	2 240 m ²	1 400 000 €
Propriétés Villé - Parcelle AK 373	4 034 m ²	3 200 000 €
Propriétés Gosse - Parcelles 579/578/464/472	2 848 m ²	800 € / m ² = 2 280 000 €
Prévisions frais réhabilitation entreeprieur Gosse		3 000 000 €
Diagnostic archéologique	46 164 m ² 0,52 € / m ²	24 005 €
Autres frais (notaires et taxes...)		1 971 200 €
SOUS TOTAL FONCIER		27 872 205 €
ETUDES ET TRAVAUX		
Etudes préliminaires		400 000 €
Travaux d'ouvrages		3 300 000 €
Travaux d'aménagements		90 000 €
Travaux d'entretien		1 071 082 €
Travaux de voirie		1 823 412 €
Travaux de paysagisme		204 183 €
SOUS TOTAL TRAVAUX		13 847 724 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre	12,0%	1 661 727 €
Aléas divers	10,0%	1 384 772 €
SOUS TOTAL ETUDES ET TRAVAUX		30 348 328 €
FRAIS DIVERS		
Frais financiers	3,5% (coût d'attente)	1 960 184 €
Frais de gestion	6,0% (coût d'attente)	3 360 324 €
Miscellés	7,0% (coût d'attente)	3 920 378 €
Sous et frais commerciaux	3,0% (coût d'attente)	1 680 161 €
SOUS TOTAL FRAIS DIVERS		10 921 053 €
Coût d'opération		890 918 €
TOTAL HT		56 005 400 €

Logements collectifs	37 443 600 € HT
20 802 m ² SHON	
1 800 € HT / m ² SHON	
Logements sociaux	2 667 600 € HT
3 926 m ² SHON	
450 € HT / m ² SHON	
Maisons de ville	10 740 200 € HT
4 886 m ² SHON	
2 200 € HT / m ² SHON	
Ateliers d'artistes	832 500 € HT
1 800 m ² SHON	
458 € HT / m ² SHON	
Logements étudiants	1 452 500 € HT
3 250 m ² SHON	
450 € HT / m ² SHON	
Activités et commerces	2 850 000 € HT
5 700 m ² SHON	
500 € HT / m ² SHON	
SOUS TOTAL	56 005 400 € HT
TOTAL HT	56 005 400 €

PONT SAINT MAXENCE (60)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :
Etudes urbaines et programmation sur le quai de la Pêcherie en coeur de village

SUPERFICIE : 0,7 ha

COÛT DE LA MISSION :
28 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Pont Saint Maxence

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE :
Société d'Aménagement de l'Oise

EQUIPE :
Expertise Urbaine - coordinationsa, faisabilité

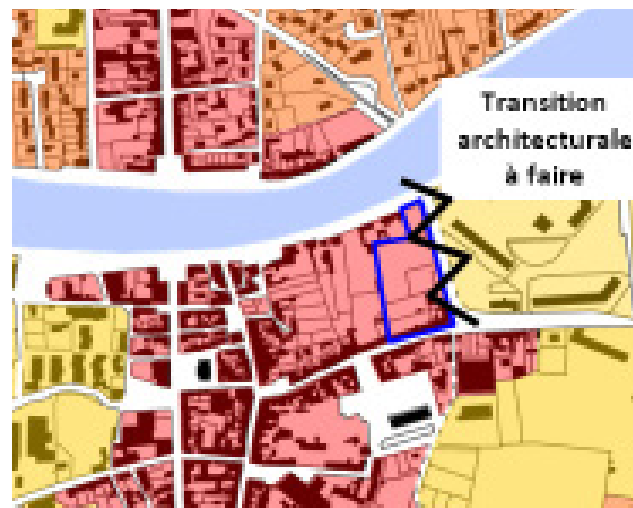
Denis TARGOWLA - architecte, urbaniste, paysagiste

Atelier LD - BET VRD

MOTS CLÉS
Inondation
Couture urbaine

> LE CONTEXTE

Le site du Quai de la Pêcherie se situe à proximité immédiate du coeur de ville de Pont Sainte Maxence, sur un espace non bâti jusqu'à nos jours. Il constitue la jonction entre la typologie dense, basse de maisons de ville du centre et des formes urbaines de collectifs datant des années 70's.



> La commune, propriétaire du foncier, décide de lancer une opération d'aménagement, sous maîtrise d'ouvrage publique.

Le plan de site proposé doit prendre en compte la mutation prochaine du foncier à l'Ouest et donc anticiper la création d'une liaison directe avec le centre ville. Des problématiques d'inondation, de stationnement et de préservation de bâtiments remarquables influencent directement l'organisation du futur quartier.



CRÉER un événement urbain marquant l'entrée ville. Créer une identité par la requalification des espaces publics existants, le recalibrage de la rue Saint Amand et l'aménagement d'une séquence urbaine particulière.

DENSIFIER l'îlot dans le respect de la trame urbaine du coeur de ville

STRUCTURER l'îlot par la création d'un front bâti dans l'esprit des îlots denses du coeur de ville

DEMOLIR OU MAINTENIR les constructions de faible facture architecturale

DESSERVIR le coeur de l'îlot par des voies routières ou mixtes

RELIER les espaces publics par des liaisons douces. Mettre en valeur les relations avec la gare, l'Oise et la forêt, le passage de la Trans'Oise

VALORISER le lavoir le lavoir et le chemin de l'eau, très présent

PRESERVER l'arbre remarquable

CONTRAINdre l'urbanisation à cause du risque d'inondation

INTEGRER le projet de requalification

QUAI DE LA PECHERIE

CAUDEBEC LES ELBEUF(76)

> LE CONTEXTE

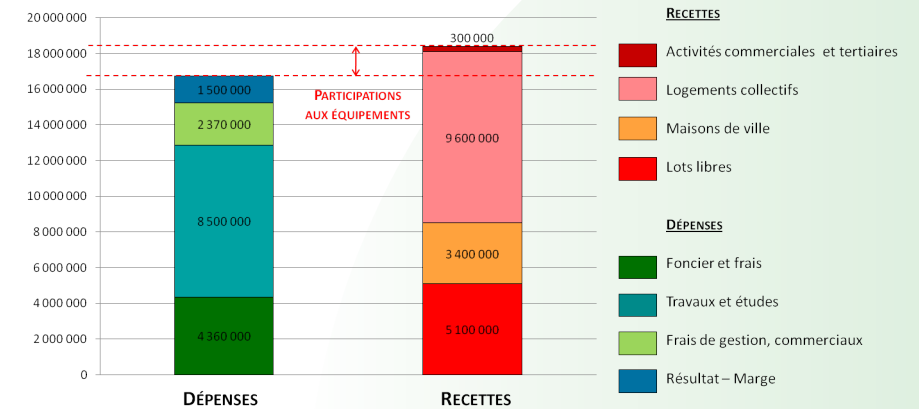
Le site de l'éco-quartier d'Uggate se situe en limite sud de la commune. Cette emprise foncière de 29 ha présente un intérêt stratégique pour Caudebec lès Elbeuf puisqu'il constitue le dernier espace urbanisable. La démarche de la collectivité, menée dans le cadre d'une politique de développement durable forte (Approche Environnementale de l'Urbanisme), a conduit à l'approbation du dossier de création de ZAC en janvier 2010.

Etude terminée 2011

DESCRIPTION :
Audit des études réalisées et actualisation du projet, lancement de la consultation aménageurs - 1 200 à 1 300 logs

SUPERFICIE : 29 ha

COÛT DE LA MISSION :
44 450 € HT



> Une triple problématique: créer une extension de ville connectée, assurer le lien entre l'habitat futur et la forêt, inventer un nouveau quartier écologique

> La capacité à présenter des bilans d'aménagement pédagogiques

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Caudebec lès Elbeuf

EQUIPE :

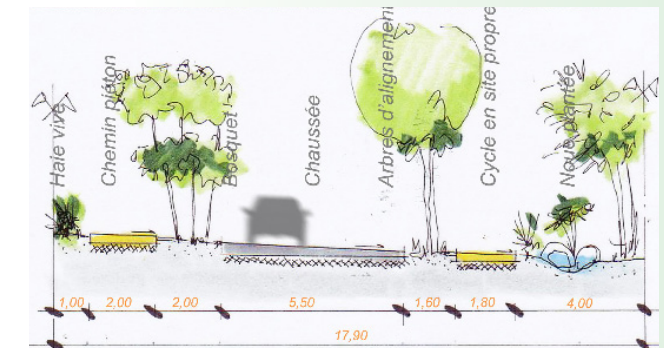
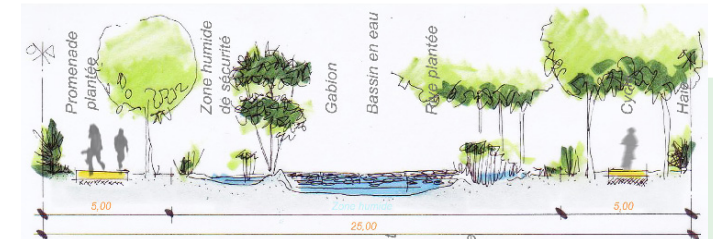
Expertise Urbaine - coordination, faisabilité financière, AMO

Denis TARGOWLA - architecte, urbaniste, paysagiste

SOGETI - BET VRD



> La volonté d'une opération exemplaire en matière d'architecture, de paysage, de performances énergétiques, d'équipements publics, de mixité et de qualité urbaine à l'échelle communale et régionale



> Situé au centre de l'opération, la coulée verte ainsi que la voirie primaire ont donné lieu à une réflexion approfondie.

ECO-QUARTIER D'UGGATE

Etude terminée 2011

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité pour l'aménagement du secteur République - 250 à 340 logements

SUPERFICIE : 2,1 ha

COÛT DE LA MISSION :
29 650 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Crosne

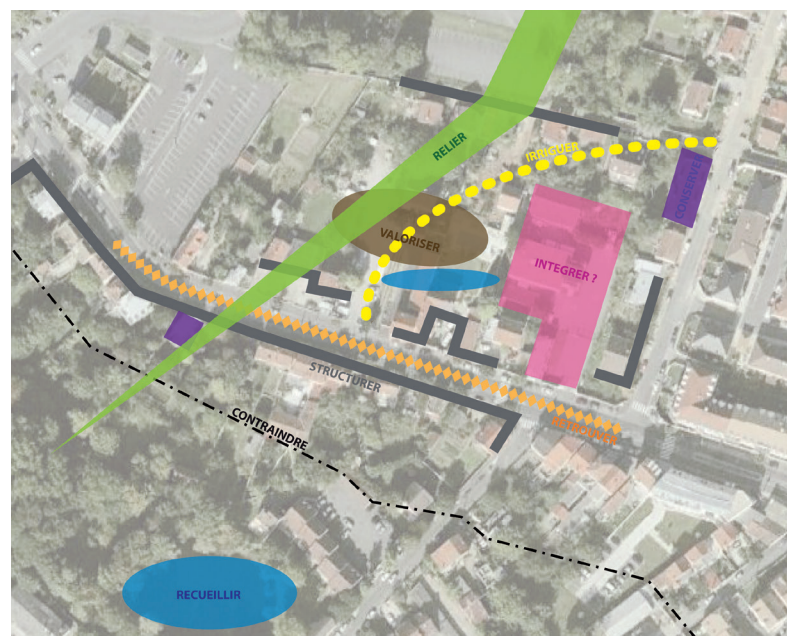
EQUIPE :
Expertise Urbaine - coordinations, faisabilité foncière et économique

Denis TARGOWLA - architecte, urbaniste, paysagiste

MOTS CLÉS
Restructuration urbaine
Densité
Équipement public scolaire
PPRI
Servitude

> LE CONTEXTE

La commune, en 2009, a créé un périmètre d'études en vue d'aménager, dans un souci de cohérence urbaine, l'îlot République, d'une superficie d'environ 2 ha. Ce secteur est à vocation principale habitat. Il devra permettre la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité et de diversité mais également permettre l'accueil d'un équipement scolaire ou péri-scolaire.

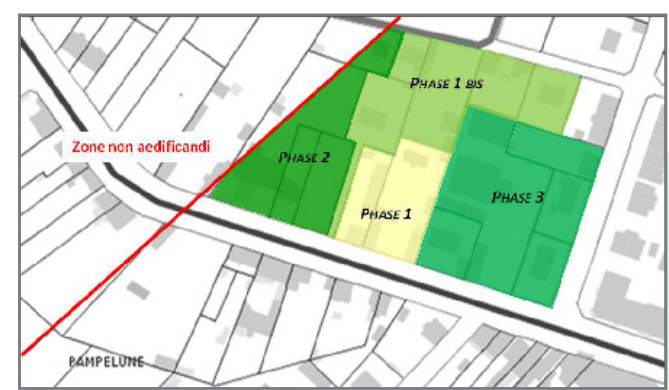
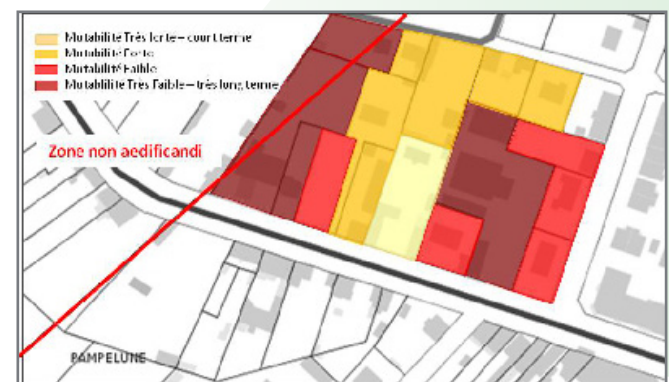


> Recenser les contraintes et potentialités du site et réaliser une carte de synthèse

> Réaliser des scénarii contrastés et chiffrés, les comparer et approfondir le scénario final



> Proposer une stratégie opérationnelle à court et long terme



FOURQUEUX (78)

Etude terminée 2011

DESCRIPTION :
Mission d'AMO pour l'aménagement d'un îlot en cœur de village - consultation d'un aménageur - promoteur - 80 logs

SUPERFICIE : 11 000 m²

COÛT DE LA MISSION :
28 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Fourqueux

EQUIPE :

Expertise Urbaine - coordination, faisabilité

Benoist Architecte - architecte-urbaniste

MOTS CLÉS

Commerces de proximité
Cabinet Médical
Placette
Stationnement
Parc urbain

1 - Respect des engagements	25 pts
Calendrier	5 pts
Efficiéce urbaine et financière (CdV)	4 pts
Efficiéce urbaine et financière (Mtd)	2 pts
Respect du programme (CdV)	4 pts
Respect du programme (Mtd)	2 pts
Enagements sur protocole	4 pts
Procédure de gestion des locatifs	2 pts
Communication / Commercialisation	2 pts
2 - Proposition financière	25 pts
Prix de VEFA CdV	8 pts
Prix de VEFA Mtd	2 pts
Offre financière	10 pts
Clarté et solidité de l'offre CdV	3 pts
Clarté et solidité de l'offre Mtd	2 pts
3 - Qualité générale	25 pts
Nombre de places de parking	4 pts
Organisation technique du stationnement	2 pts
Aménagement du parc	6 pts
Surface du parc	3 pts
Placette	5 pts
Plan de masse	5 pts
4 - Qualité architecturale et urbaine	25 pts
Eco-construction	6 pts
Respect du cahier des charges	4 pts
Originalité / Pertinence contre-proposition	2 pts
Qualité architecturale	7 pts
Gestion des eaux pluviales	4 pts
Préservation des arbres	2 pts
TOTAL	100 pts



> **Logement Francilien - Franco Suisse**



> **Moulin Vert - Bouygues Immobilier**



> **I3F Windsor**

Sur la base d'une maîtrise foncière de l'EPFY et en partenariat avec la ville de Fourqueux et l'EPFY, Expertise Urbaine a été amenée à réaliser un audit technique, financier et urbanistique des études préalables menées sur cette opération multisites (cœur de village et Monteynard).

A l'issue de ce travail, Expertise Urbaine a été amenée à établir le cahier des charges de la consultation promoteur et d'assister la commune et l'EPFY dans leur choix définitif.



Perspective du concours d'idée

Atelier Coste Orbach

COEUR DE VILLE

CHENNEVIÈRES SUR MARNE (94)

Etude terminée 2010

DESCRIPTION :
Définition du projet d'aménagement - 2 000 logements - 35 000 m² SHON d'activités, de services et commerces

SUPERFICIE : 32 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Chennevières sur Marne

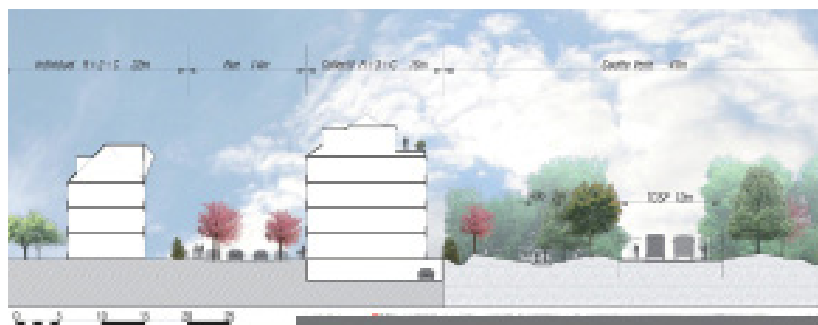
EQUIPE :
Expertise Urbaine - programmation, études foncières et financières, urbanisme

ARCHIPEL - Rémi PELLET - architecture et urbanisme

MOTS CLÉS
Rocade autoroutière
Transport en Commun en Site Propre
Entrée de ville
Greffes urbaines
Renforcement centre ville

> LE CONTEXTE

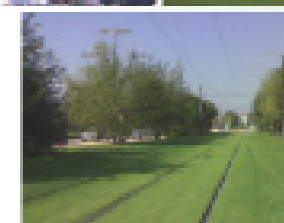
Ce site anciennement destiné à une rocade autoroutière, à laquelle l'Etat a renoncé, a fait l'objet d'une étude menée par la DDE et le Conseil Général du 94 à l'échelle des 7 communes concernées par cette réserve autoroutière. L'objectif était de définir les orientations d'aménagement, un programme global et les conditions de desserte par Transport en Commun en Site Propre. A partir de ces éléments, la ville de Chennevières-sur-Marne a souhaité définir un projet d'aménagement plus précis et adapté à la commune.



> Situé en coeur de ville, le site nécessite d'accueillir un projet apportant des réponses fortes aux problématiques d'image et d'entrée de ville depuis la N4, de greffes urbaines, de renforcement et structuration du centre ville, et de lien avec le tissu urbain existant.



Illustrations de références



MOUY (60)

Etude terminée 2013 & Opération réalisée

DESCRIPTION :
Etude de requalification du pôle Gare de Mouy. Etudes préalables et de programmation pour l'aménagement de 8 friches en coeur de ville

SUPERFICIE : 20 ha de réflexion

COÛT DE LA MISSION :
43 350 € HT

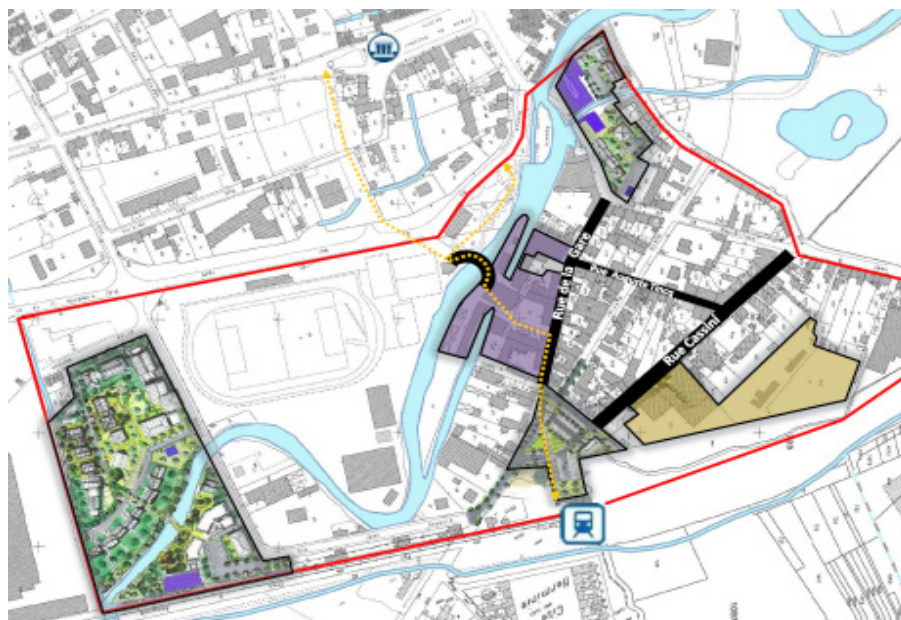
MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Mouy

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE :
Société d'Aménagement de l'Oise

EQUIPE :
Expertise Urbaine - urbanisme, économie de projet, programmation économique

Denis TARGOWLA - architecte, paysagiste et urbaniste

MOTS CLÉS
Equipements publics
Friches urbaines
Silo
Parvis gare
Pôle multimodal
Habitat



> Situées entre la gare et la mairie, **8 friches urbaines** sont à requalifier. Le fil conducteur de la réflexion est la rivière dite «le Thérain», qui sera valorisée par la création de cheminements piétons le long et de passerelle piétonne favorisant sa traversée et diminuant les distances de parcours modes doux vers la gare.



> Reconfiguration de la place de la Gare



> Avant / après la requalification des espaces publics

> LE CONTEXTE DU PROJET

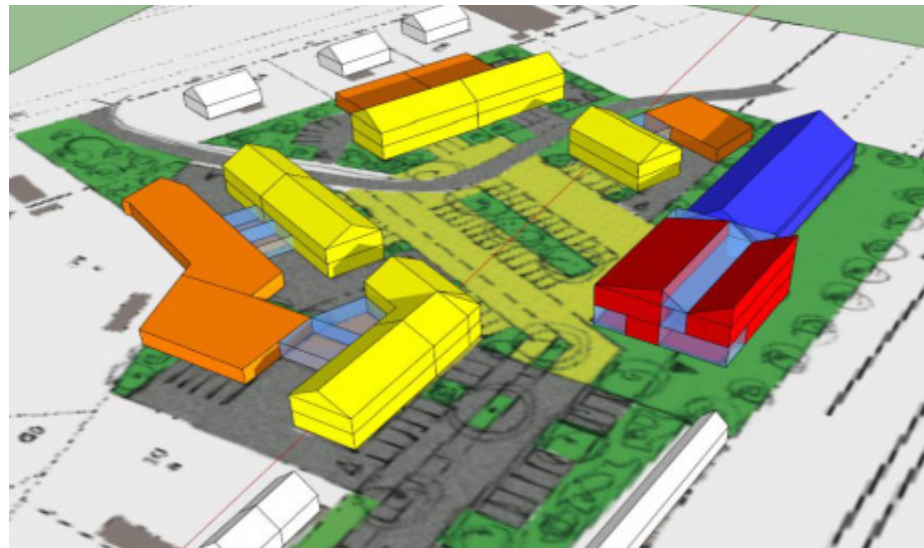
La création du barreau TGV Creil Beauvais donne à la gare de Mouy un statut de gare de rabattement de première importance. C'est pourquoi, la collectivité a décidé de donner la priorité à l'aménagement du quartier de la Gare, tant à travers la requalification d'espaces publics dégradés (place de la Gare et rues structurantes) qu'à travers la requalification d'espaces urbains en friche. Trois enjeux prioritaires sont définis :

- Améliorer les conditions d'utilisation du train
- Densifier les espaces urbains sous occupés
- Favoriser la mixité fonctionnelle

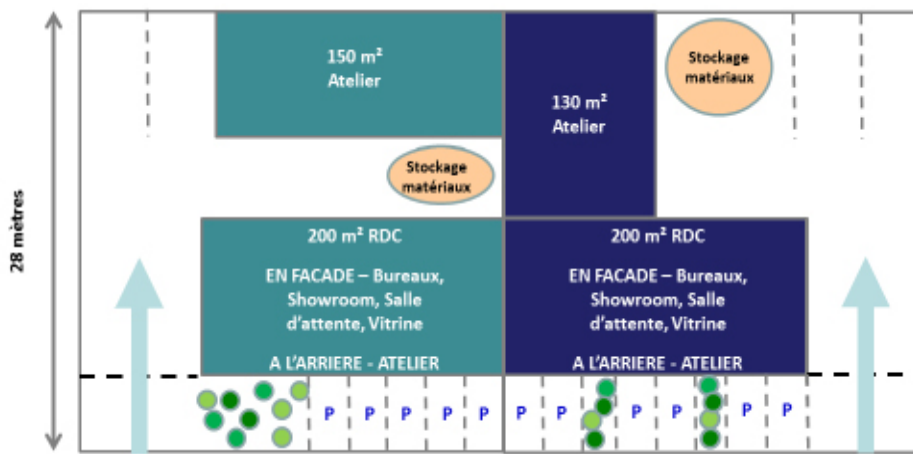


> LE CONTEXTE DU PROJET

La CCPH lance une étude préalable à l'aménagement de friches ferroviaires à proximité du pôle Gare. Ce site, d'une superficie de plus de 3 ha en coeur de ville, est sous utilisée par les entreprises ferroviaires. Il représente une véritable opportunité pour la CCPH pour développer un projet mixte, rassemblant de l'habitat, des activités économiques, notamment artisanales et tertiaires. A terme, cette opération deviendra une vitrine du Pays Hamois, visible de tous les usagers des transports ferroviaires.



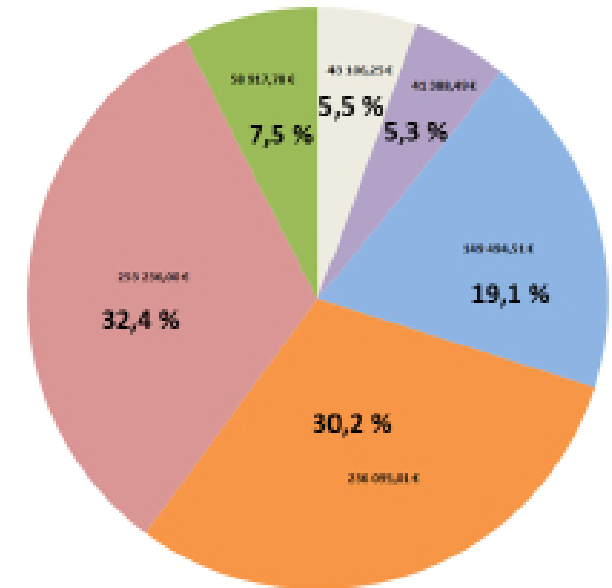
> Expertise Urbaine porte le concept d'ateliers/logements. Il s'agit de proposer des lots à bâtir à vocation économique qui pourront accueillir en R+1+C du logement, soit en priorité pour le chef d'entreprise, soit à vocation de locatif pour des salariés ou autre. Ce concept apporte une offre nouvelle, répond à une demande particulière de proximité et de valorisation de parcelle et permet de structurer une place urbaine et de densifier avec de l'activité économique.



> Programmation d'un bâtiment tertiaire afin d'accueillir les services communautaires, les associations d'aide au développement économique ainsi que des petites entreprises en création.

> Sur la base de ratios Expertise Urbaine estime le coûts des travaux d'aménagement détaillés par postes

Coût global 785 000 € HT



VALORISATION DU PÔLE GARE

Etude terminée 2013

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité pour l'aménagement de friches SNCF et RFF à proximité de la Gare du Pays Hamois.

SUPERFICIE : 3,5 ha

COÛT DE LA MISSION :
30 450 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes du Pays Hamois

EQUIPE :

Expertise Urbaine - urbanisme, économie du projet, programmation économique

Denis TARGOWLA - architecte, paysagiste et urbaniste

MOTS CLÉS

Pôle gare
Friche urbaine
Vitrine territoriale
Bâtiment tertiaire
Ateliers / Logements
Chiffre travaux

VILLERS BOCAGE (80)

Etude terminée 2013

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité pour l'aménagement d'une zone AU, Approche environnementale de l'urbanisme suivie par l'ADEME

SUPERFICIE : 8 ha

COÛT DE LA MISSION :
66 500 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Commune de Villers-Bocage

EQUIPE :
Expertise Urbaine - Urbanisme, économie du projet, programmation économique

Denis TARGOWLA - Architecte, paysagiste, urbaniste

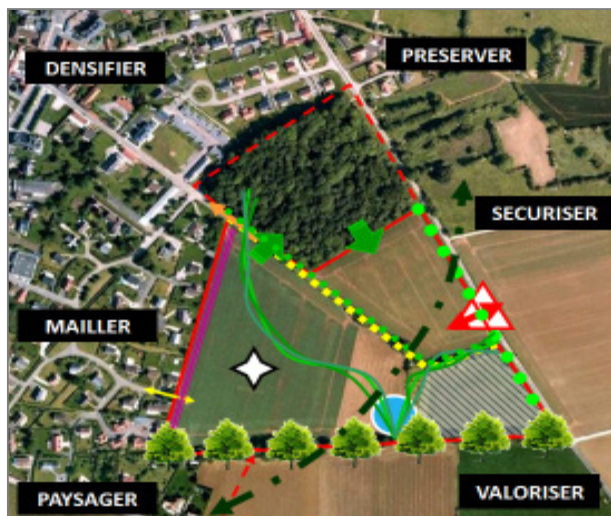
MOTS CLÉS
Espaces boisés
Charte environnementale
AEU
Fiches actions

> LE CONTEXTE DU PROJET

La commune de Villers Bocage souhaite, dans le cadre du SCOT de l'Agglomération Amiénoise, réaliser une opération à vocation principale d'habitat, sur une zone AU. Deux enjeux majeurs ont été identifiés pour la réussite du projet :

- Etablir finement les connexions avec le tissu urbain existant
- Assurer la mise en place d'un phasage permettant le succès commercial de l'opération.

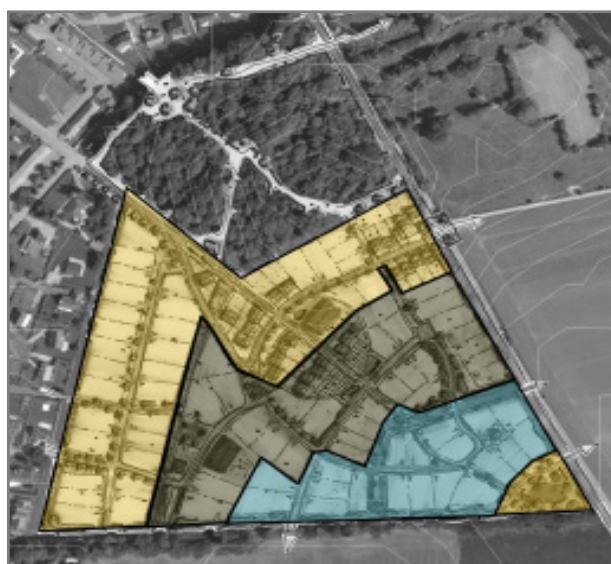
Les études préalables se sont réalisées dans le cadre d'une AEU suivie par l'ADEME. Sur la base du diagnostic, des actions environnementales ont été proposées préalablement à la rédaction de la charte environnementale.



> Hiérarchisation des cibles environnementales

> Rédaction de fiches d'actions pédagogiques.

> Programmation des 3 phases de l'opération.



Phase 1

Échéance 2014 – 2015
64 logements

33 lots à bâtir
20 maisons de ville
1 collectif : 11 logements

Phase 2

Échéance 2015 – 2016
47 logements

28 lots à bâtir
8 maisons de ville
1 collectif : 11 logements

Phase 3

Échéance 2016 – 2017
19 logements

19 lots à bâtir

CIBLES	Importance des cibles		
	Grande	Moyenne	Faible
ENVIRONNEMENT SOCIAL			
Activités / Usages	Grande		
Déplacements		Moyenne	
Nuisances et sécurité		Moyenne	
Patrimoine et paysage bâti		Moyenne	
Population			Faible
Air et Santé			Faible
ENVIRONNEMENT NATUREL			
Géomorphologie		Moyenne	
Eaux pluviales	Grande		
Patrimoine et paysage végétal		Moyenne	
Climat			Faible
ENVIRONNEMENT TECHNIQUE			
Zonage et servitudes	Grande		
Déchets		Moyenne	
Réseaux		Moyenne	
Energies et ressources		Moyenne	
ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE			
Activités économiques		Moyenne	
Recettes du projet	Grande		
Coûts des aménagements	Grande		

ACTION N°8 : Faire participer les écoles à la plantation des espaces verts

• PRINCIPE : Les enfants sont les usagers les plus fréquents des espaces verts. Prendre en compte leur avis et les intégrer à la plantation permettra de les sensibiliser aux problématiques environnementales et paysagères.

• EVALUATION TECHNIQUE

Sans objet

• LIMITES

Sans objet

• ECHEANCIER

La mesure est mise en œuvre à la fin des travaux

• COÛTS DE MISE EN ŒUVRE

Sans-objet

• COÛTS D'ENTRETIEN

Sans-objet

• ACTEURS RESPONSABLES : Commune et écoles

• AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES

Sans-objet



ENVIRONNEMENT SOCIAL

ACTION N°9 : Installer des stationnements vélos près des équipements

• PRINCIPE : L'installation de stationnements vélos près des équipements intervient en complément des liaisons douces. L'offre en stationnement vélos permettra à Villers-Bocage de réunir toutes les conditions nécessaires pour favoriser les modes doux

• EVALUATION TECHNIQUE

Différents stationnements existent. Le choix est à réaliser en fonction du type d'équipement public qui sera réalisé.

• LIMITES – Sans objet

• ECHEANCIER – Réalisation équipement public

• COÛTS DE MISE EN ŒUVRE

Entre 1000 et 3000 euros selon le type de stationnement choisi

• COÛTS D'ENTRETIEN

Sans objet

• ACTEURS RESPONSABLES : Commune de Villers-Bocage

• AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES – Sans objet



ENVIRONNEMENT SOCIAL

GUISE (02)

Etude terminée 2013

DESCRIPTION :

Etude de faisabilité pour l'aménagement de deux zones AU à vocation principale d'habitat

SUPERFICIE :

Site n°1 : 1,7 ha
Site n°2 : 5 ha + 5 ha

COÛT DE LA MISSION :

37 100 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

COMMUNE DE GUISE

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Urbanisme, économie du projet, programmation économique

Denis TARGOWLA - Architecte, paysagiste, urbaniste

MOTS CLÉS

Entrée de ville
Extensions urbaines
Topographie
Protection monument historique
Coulée verte
Placette

> LE CONTEXTE DU PROJET

Afin d'enrayer le phénomène de départ des ménages vers les villages alentours à la recherche d'un terrain à bâtir, la commune de Guise souhaite développer une offre foncière pour le développement d'habitat sur son territoire. Cette nouvelle offre permettra d'arrêter la perte de population et de maintenir les commerces et services en place dans la commune.



> Secteur Nord de la ville de Guise, touché par le périmètre de protection des monuments historiques au regard de la proximité avec le familistère. Une double perspective visuelle permettra de valoriser cette entrée de ville par une accroche paysagère.



> Secteur Est de la commune, le long d'un EBC, s'inscrivant dans la continuité d'un lotissement existant. Une programmation de 21 parcelles de tailles variées permettra de densifier le site et de répondre à la demande du plus grand nombre d'acquéreurs.

	CIBLE ENVIRONNEMENTALE	ACTION N°	INTITULE	PRIORITAIRE / FACULTATIVE
ENVIRONNEMENT NATUREL	GEOMORPHOLOGIE	1	Diffuser l'information sur les contraintes de sol	P
		2	Réutiliser les sols en place	P
	EAUX PLUVIALES	3	Mettre en place le système de noues	P
		4	Mettre en place un système de bassin de stockage des eaux pluviales	P
		5	Restreindre l'imperméabilisation des sols privés et imposer la rétention à la parcelle	P
		6	Limiter l'imperméabilisation des espaces publics	P
	PATRIMOINE ET PAYSAGE VEGETAL	7	Mettre en réseaux les espaces naturels et les espaces verts publics	P
		8	Mettre en place une lisière végétale sur le contour du site	P
		9	Déterminer une palette végétale adaptée au secteur	P
		10	Imposer la création de haies clôture et d'un arbre fruitier sur chaque parcelle	P

> Quelques prescriptions environnementales intégrées dans le CCCT ou dans le plan masse

expertise



CHATEAU LANDON (77)

Etude terminée 2013

DESCRIPTION :

Etudes préalables pour la définition d'un projet d'aménagement sur le secteur Nord-Ouest

SUPERFICIE : 9 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Commune de Château Landon - EPFIF

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Diagnostic, Programmation, économie de l'aménagement, montage opérationnel

Denis TARGOWLA - Architecte-Paysagiste

Yomant Projet - VRD et études techniques

MOTS CLÉS

Analyse parcellaire
Paysage
Vallée sèche
Topographie
Greffe urbaine
Programmation

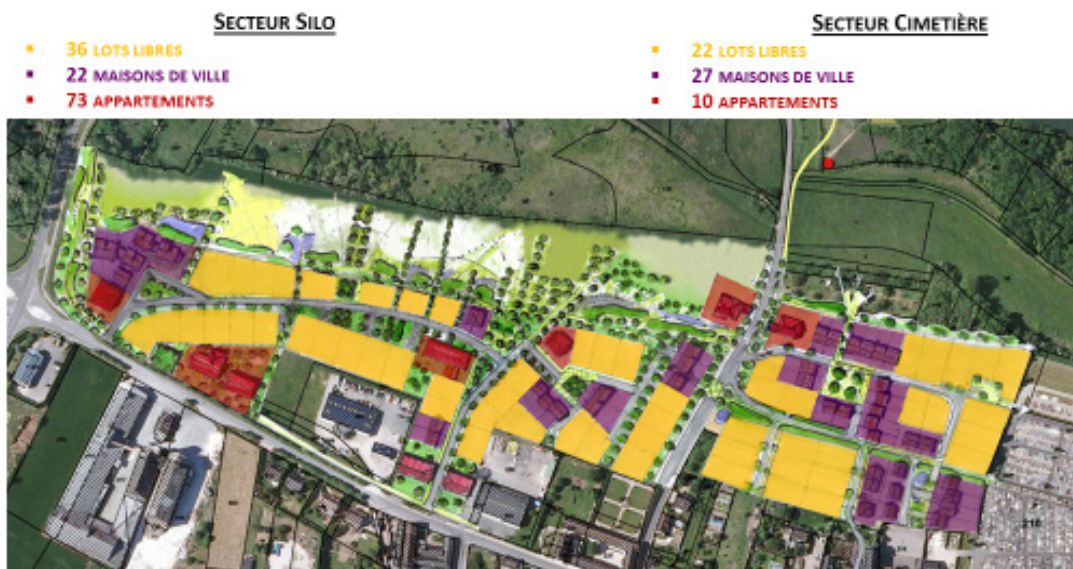
> LE SECTEUR DES COUTURES

La commune de Château Landon en lien avec l'EPF, souhaite réfléchir à l'aménagement du secteur Nord Ouest. Le site, positionné en entrée de ville, est à proximité directe du tissu ancien de la commune, situé sur un éperon rocheux.

Une zone de dépression, la Vallée Sèche localisée en partie nord du secteur, caractérise le paysage environnant et apporte une topographie très marquée au secteur d'aménagement défini.

Le plan masse élaboré par Denis Targowla s'adapte à ce contexte pour réaliser un nouveau quartier en accord avec le paysage existant et en continuité du bâti ancien. Une gestion alternative des eaux pluviales est intégrée avec une trame bleue adaptée à la topographie.

Un travail précis sur la parcellaire a été mené pour éclairer la collectivité sur les étapes à mener et le montage opérationnel à envisager.

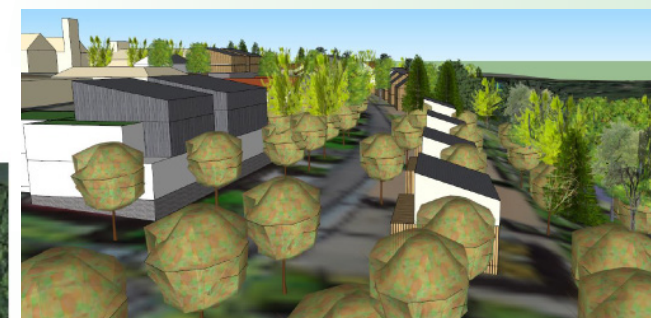


> Une programmation diversifiée pour répondre au marché et attirer une population variée

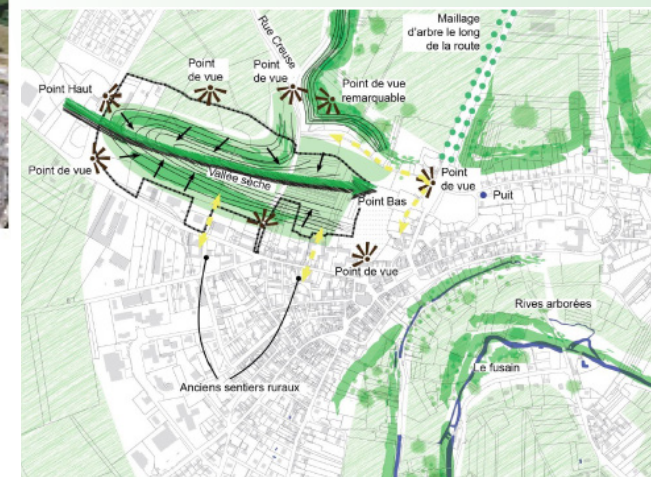
> Un site adossé à la ville ancienne



> Une forme urbaine qui s'adapte à la topographie



> Un contexte paysager à appréhender



TROYES (10)

Etude en cours

DESCRIPTION :

Assistance technique, juridique et financière en vue de la création du futur «Eco-quartier Tauxelles» - Approche Environnementale de l'Urbanisme

SUPERFICIE : 4.5 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Ville de Troyes

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Diagnostic, Programmation, économie de l'aménagement, montage opérationnel, études techniques, AEU

Denis TARGOWLA - Architecte-Paysagiste

MOTS CLÉS

Restructuration urbaine
Approche environnementale
Couture urbaine
Programmation
Analyse parcellaire
Eaux pluviales
Prescriptions architecturales

> LE SECTEUR TAUXELLES

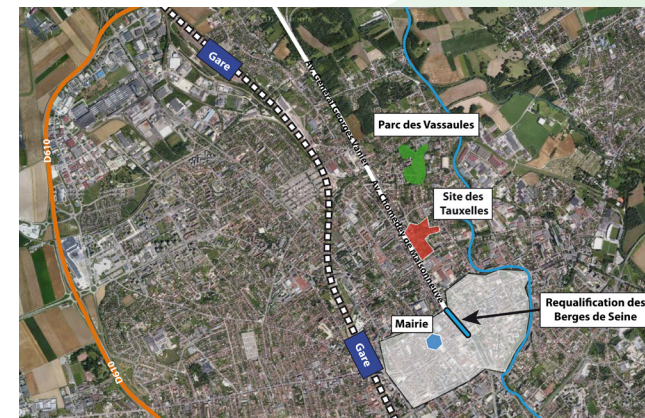
La Ville de Troyes souhaite mettre en place un éco-quartier sur le secteur «Chomedey-Tauxelles». Le site, à usage d'habitations et de jardins, est positionné à environ 1 200 mètres du centre historique et, est desservi par un axe majeur de l'entrée nord de l'agglomération Troyenne, l'avenue Chomedey en pleine reconversion.



> Un souci d'équilibre financier de l'opération urbaine

BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT SIMPLIFIE - Sans la coulée verte ECOQUARTIER TAUXELLES - VILLE DE TROYES Programme de 150 logements			
DEPENSES		RECETTES	
20/06/2013			
Foncier		7 000 m² SHON 100 Logements collectifs	
Acquisition foncière*	1 500 000 €	160 € HT / m ² SHON	1 120 000 €
Archéologie préventive	21 000 € / m ²		
Autres frais (notaires...)	3% acquisition 62 000 €		
Sous-total foncier	1 573 000 €	30 maisons groupées 250 m² Terrain	1 200 000 €
Travaux et Etudes		40 000 € TTC	
Etudes préalables	80 000 €	20 terrains 400 m²	1 240 000 €
Démolition	110 000 €	62 000 € TTC	
Coût global des travaux	800 000 €	950 m² SHON Commerces	152 000 €
Imprévus / Aléas	5% Travaux 40 000 €	160 € HT / m ²	
Honoraires de Maîtrise d'Œuvre	10% 80 000 €		
Sous-total travaux	1 110 000 €	Valorisation maisons à réhabiliter (2)	320 000 €
Frais divers			
Frais financiers	4% CA 161 280 €		
Frais de gestion	6% CA 241 920 €		
Suivi et Frais commerciaux	4% CA 161 280 €		
Sous-total frais divers	564 480 €		
TVA SUR MARGE	123 856 €		
Résultat	7,00% CA 282 240 €		
Participation	378 424 €		
Total HT	4 032 000 €	TOTAL HT	4 032 000 €

> Un site en entrée de ville Nord



> Une projet urbain défini avec une attention particulière sur son insertion dans le paysage bâti environnant



> Une ambition environnementale forte traduite à travers l'AEU

E - ACTIVITES ET USAGES

ACTION N°6 : PROMOUVOIR DES ACTIONS PÉDAGOGIQUES AU SEIN DU QUARTIER / DE SENSIBILISATION DES HABITANTS ET USAGERS

PRINCIPE : Un éco-quartier doit avoir une fonction sociale importante. Afin de permettre aux habitants et riverains de s'approprier le nouveau quartier et la démarche éco-quartier et de participer au fonctionnement de l'éco-quartier, des actions pédagogiques et de sensibilisation peuvent être initiées. Ce dispositif peut également être étendu aux écoles et associations.

- l'animation et la mise en pratique les valeurs de l'éco-quartier au travers d'actions pédagogiques où les enfants sont engagés de la conception à la réalisation du projet. L'activité permet donc de mettre en valeur les principes véhiculés par les nouveaux aménagements.

-sa sensibilisation à la démarche éco-quartier, à la préservation de la biodiversité et à l'environnement avec la mise en place de panneaux explicatifs des aménagements réalisés dans le cadre du projet, la diffusion de livret d'accueil pour les nouveaux habitants, l'organisation de manifestations...

• **EVALUATION TECHNIQUE** : Sans-objet

• **LIMITES** : Sans objet

• **ECHEANCIER** : La mesure est à mettre en place lors de la réalisation des travaux et tout au long de la vie du quartier

• **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** : Sans-objet

• **COÛTS D'ENTRETIEN** : Si dégradation

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune de Troyes, Aménageur

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** : Agglomération Troyes, ADEME, Ecoles, Associations



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SEINE EURE (76)

Etude en cours (2014)

DESCRIPTION :

Etude de faisabilité en vue de la définition d'un projet d'habitat sur la commune de Manoir-sur-Seine

SUPERFICIE : 1,8 hectares

MONTANT DE LA MISSION :
28 400 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté d'Agglomération Seine Eure

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Mandataire, Programmation, économie de l'aménagement, études techniques, dossiers administratif

Denis TARGOWLA - Architecte, Urbaniste, Paysagiste

SECCA - Urbanisme règlementaire

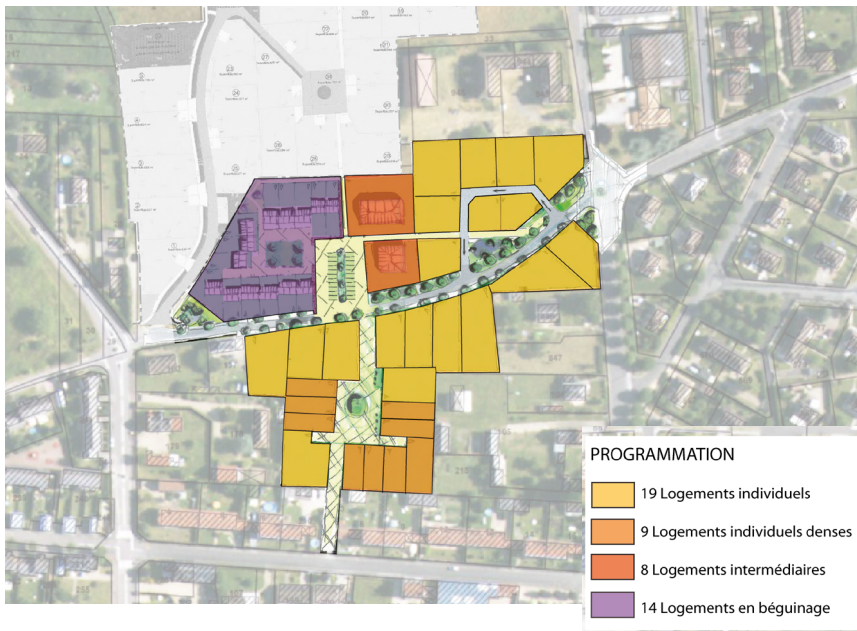
MOTS CLÉS :

Couture urbaine
Programmation
Béguinage
Entrée de ville

> LE SECTEUR DU CLOS FOSSIER - CONTEXTE

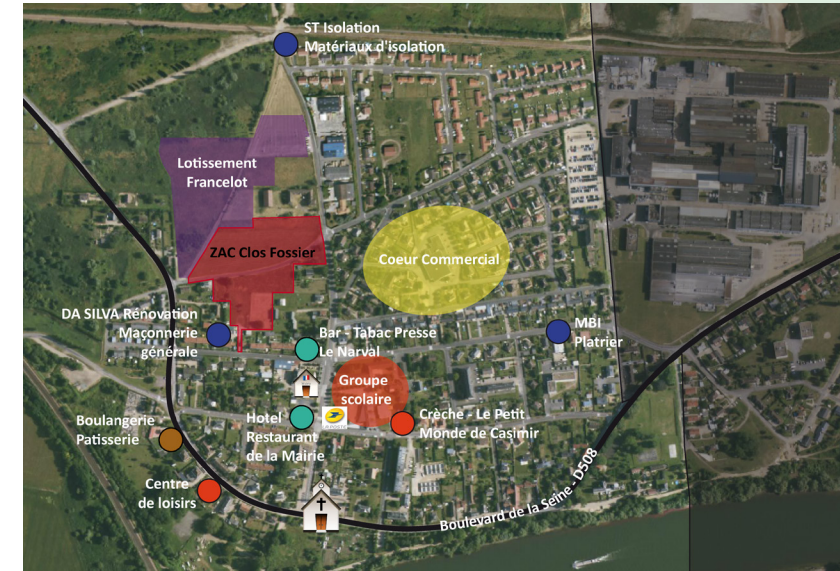
La Communauté d'Agglomération Seine Eure, en collaboration avec la Ville de Manoir-sur-Seine, souhaite mettre en place un projet d'habitat sur le secteur du Clos Fossier, dans la continuité des espaces urbanisés constitués d'un tissu pavillonnaire prédominant. Cette nouvelle offre d'habitat doit permettre :

- de répondre aux besoins des Manants (desserement et vieillissement des ménages),
- de diversifier les typologies de logements
- de permettre l'accueil de nouveaux habitants,
- et de maintenir les commerces et équipements existants.



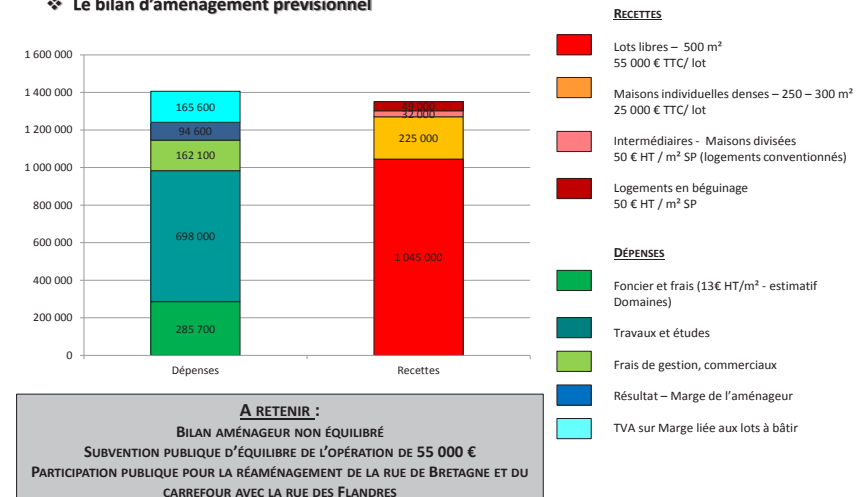
> LA MISSION

- Diagnostic urbain, paysager, technique
- Etude de programmation
- Schéma d'aménagement
- Faisabilité technique et économique
- Montage des dossiers de création de ZAC, de DUP et de mise en compatibilité du PLU



> Evaluation des conditions financières de faisabilité du projet

❖ Le bilan d'aménagement prévisionnel



> Une programmation mixte répondant aux besoins des personnes âgées autonome avec une dizaine de logement en béguinage, des petits logements individuels et intermédiaires pour la primo-accession et du terrain à bâtir, coeur de la demande.

MERCIN ET VAUX (02)

> LE CONTEXTE :

Expertise Urbaine accompagnée de Réflex Immobilier a réalisé un lotissement de 23 terrains à bâtir, dans une commune résidentielle du Soissonnais. Le terrain reçoit un projet très agréable en accroche directe sur le bourg de Mercin.

Opération réalisée

DESCRIPTION :

Réalisation d'un lotissement - 23 maisons individuelles

SUPERFICIE : 2.2 ha

CHIFFRE D'AFFAIRE :

1 177 626 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Reflex Immobilier et Expertise Urbaine

EQUIPE :

Denis TARGOWLA - Urbaniste-paysagiste

Atelier LD - Bureau d'études techniques

MOTS CLÉS

Maîtrise d'ouvrage
Lotissement
Archéologie
Cahier des Charges
Après-vente



> Il s'agit d'une opération en maîtrise d'ouvrage parfaitement réalisée.



LES HAUT DE RIEZ

La ville de Claye-Souilly a confié à Expertise Urbaine la réflexion urbaine sur l'entrée de ville de la Commune. Un important travail sur le parcellaire a été entrepris, avec un chiffrage précis des acquisitions foncières. Un montage ZAC-PAE a été mis en place pour permettre à la ville de maîtriser le projet.

Etude terminée 2007

DESCRIPTION :

Étude de faisabilité foncière, technique et juridique et création de Z.A.C. - 350 logements

SUPERFICIE : 7 ha

COÛT DE LA MISSION :
36 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Ville de Clay-Souilly

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Montage administratif, juridique et financier, coordination

Jean-Marie LATTARD - Architecte

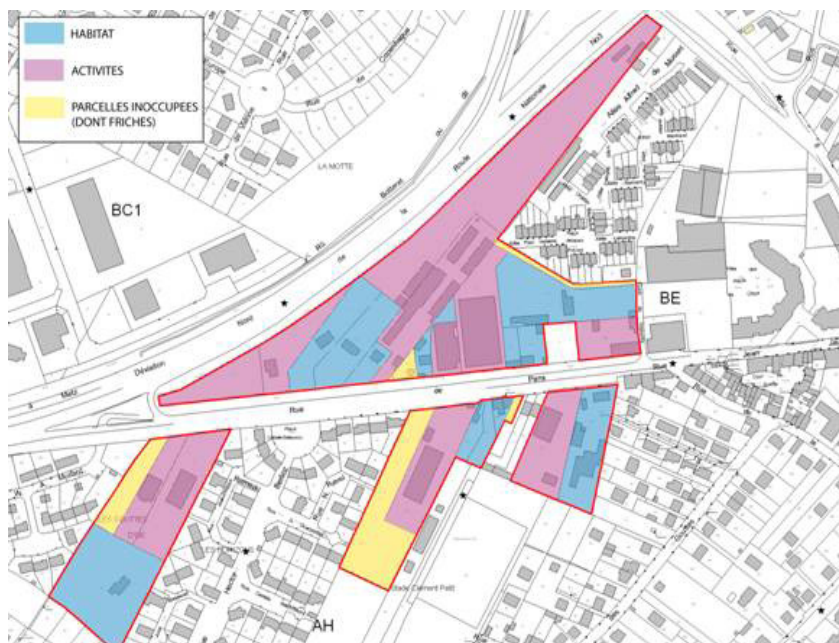
Denis TARGOWLA - Urbaniste - paysagiste

Atelier LD - Études VRD

Trans Faire - Environnement

MOTS CLÉS :

Entrée de ville
Requalification urbaine
Étude foncière
PAE



> Requalification et revalorisation de l'entrée de ville



CLAYE-SOUILLY - ZAC 'ENTREE DE VILLE' BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT HT

FONCIER	
Acquisition foncière	5 271 000 €
Frais et taxes	336 610 €
Sous-total foncier	5 607 610 €
PARTICIPATIONS ET TRAVAUX	
Participations aux équipements (merlon paysager, requalification rue de Paris, halle)	977 015 €
Travaux d'aménagement	500 000 €
Aléas	25 000 €
Maîtrise d'œuvre	84 000 €
Sous-total participations et travaux	1 586 015 €
FRAIS DIVERS	
Honoraires de montage	313 352 €
Frais financiers	381 517 €
Frais commerciaux	15 000 €
Sous-total frais divers	709 869 €
Total charges	7 903 494 €

Résultat		44 306 €
20	Maisons de ville	1 451 800 €
80 000 € / TTC parcelle		
232	Collectifs accession	5 684 000 €
70 m ² SHON / logements		
350 € / HT m ² SHON		
58	Collectifs social	812 000 €
70 m ² SHON / logements		
200 € / HT m ² SHON		
Total recettes		7 947 800 €

> La capacité à estimer les valeurs foncières, de chiffrer les projets, de réaliser des études de marché et d'estimer les recettes de cession de charges foncières

WOIGNARUE (80)

Etude terminée 2006-2009

DESCRIPTION :
Etudes urbaines et technique - Lotissement à haute valeur environnementale

SUPERFICIE : 7 ha

COÛT DE LA MISSION :
79 940 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Commune de Woignarue

EQUIPE :

Expertise Urbaine - coordination, faisabilité financière et opérationnelle

Denis TARGOWLA - Urbaniste-paysagiste

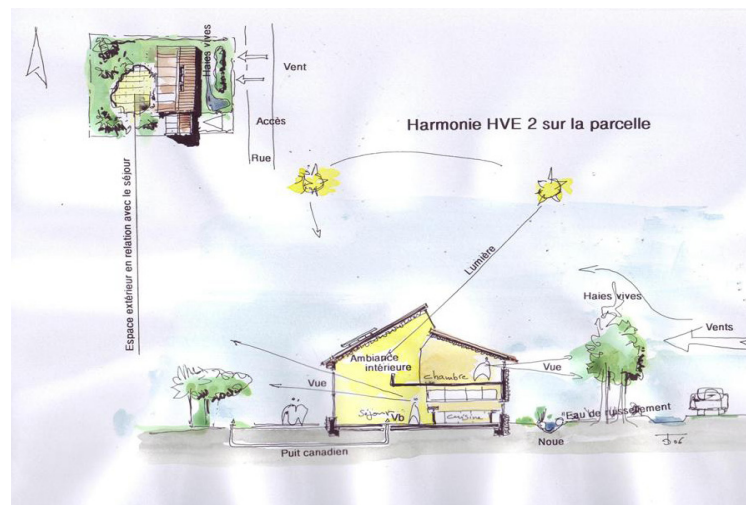
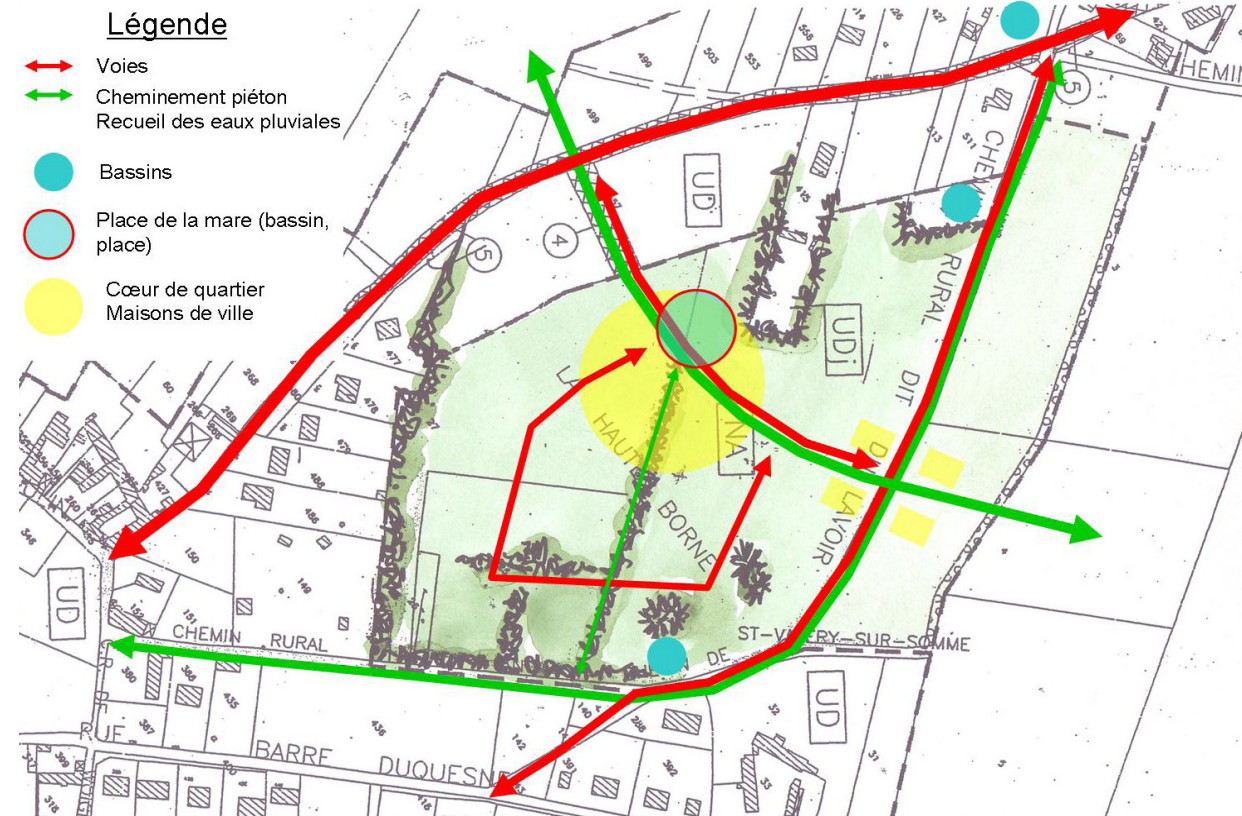
Atelier LD - BET VRD

Trans Faire - BET environnement

MOTS CLÉS :

Coeur d'îlot
Lotissement
HQE
Phasage

> Schéma d'aménagement



> Eau pluviales



BEUVREQUEN (62)

Etude terminée : 2008

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité, Permis d'aménager,
Suivi de l'opération

SUPERFICIE : 2,5 ha

COÛT DE LA MISSION :
15 900 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Commune de Beuvrequen

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Faisabilité financière
et opérationnelle

Philippe Thomas - Urbanisme et paysage

V2R - Etudes techniques

MOTS CLÉS :

Lotissement
HQE
Mixité



> LE CONTEXTE

La commune a souhaité réaliser un lotissement permettant de structurer et de renforcer son centre-bourg. Le projet intègre toutes les échelles du développement durable, une qualité environnementale et paysagère optimale et une mixité sociale.

L'étude intègre la prise en compte d'une station d'épuration à proximité du terrain.

> les objectifs ambitieux de maîtrise de la qualité architecturale et des consommations énergétiques (THQE) sont garantis grâce des études jusqu'à la coordination des différents permis de construire du lotissement.

> le plan parcellaire permet la mixité sociale: un macro lot pour un bailleur social proposant une diversité de logements (locatif social, accession social, accession, ...), diversité du parcellaire et des prix de vente.



LE COURTIL SOUS L'ÉGLISE



GUINES (62)

Etude terminée

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité et définition du projet

SUPERFICIE : 8 ha

COÛT DE LA MISSION :
18 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Habitat 62 / 59

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Coordination - Faisabilité

Denis TARGOWLA - urbanisme et paysage

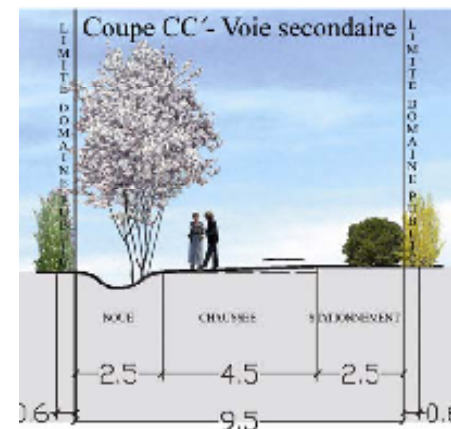
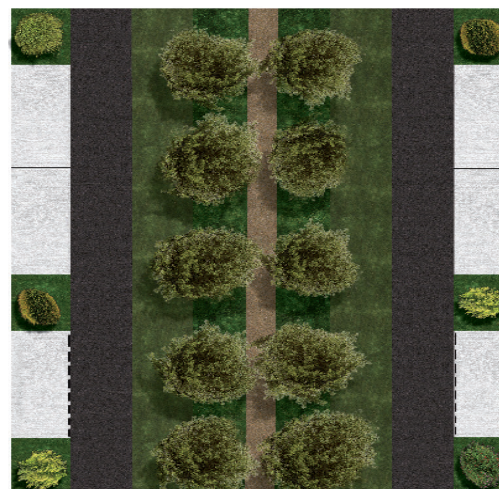
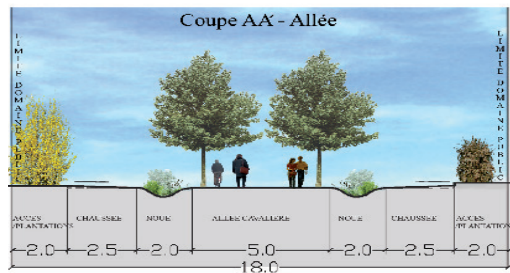
MOTS CLÉS

Lotissement
Coulée verte
Place
Hiérarchisation
Voirie



> Les éléments du projet :

- Une trame viaire lisible pour permettre le bouclage naturel du tissu projeté et des emprises d'extension en attente ;
- Des coupures vertes pour aérer et séquencer le quartier et créer des liaisons vertes ;
- Une emprise végétale forte ;
- Une place centrale pour structurer le nouveau quartier et offrir un lieu de vie ;
- Des bassins pour stocker les eaux pluviales et marquer une entrée paysagère ;
- Des liens piétons pour que le projet vienne naturellement se greffer à la ville ;
- Une diversité du parcellaire.



< La diversité et la lisibilité des voiries permet de garantir la sécurité des usages, de faciliter l'appropriation du quartier par ses habitants et de créer un paysage et une ambiance remarquables



LOTISSEMENT - GUINES

VAUX-SUR-SEINE (78)

Etude terminée 2009

DESCRIPTION :
Etudes préalables à la création d'un nouveau quartier (80 lgts)

SUPERFICIE : 6.5 ha

COÛT DE LA MISSION :
40 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Commune de Vaux-sur-Seine

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Coordination

Dienis TARGOWLA - architecte, urbaniste, paysagiste

Cabinet GREUZAT - BET VRD

MOTS CLÉS :

Topographie
Schéma de circulation
Haies naturelles
Placettes
Ecoduc



> Trois modes d'expression pour mieux faire comprendre le projet : aquarelle, 3D et schéma de circulation.

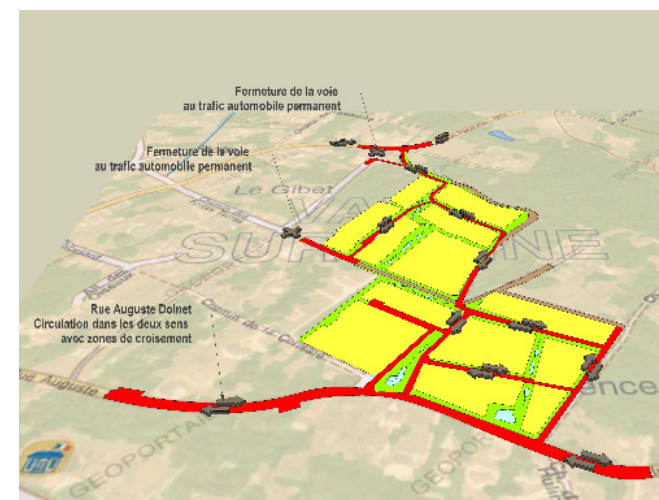


Schéma de fonctionnement d'écoducs



expertise

urbaine

SITE DES MARRONNIERS

> LE CONTEXTE

Quartier bâti dans les années 60, les Vertes Voyes connaît une situation d'enclavement vis-à-vis du reste de la ville et de dégradation progressive des logements, commerces et des espaces publics. L'enjeu de l'étude est de définir les actions et projets à mener afin de relier le quartier à la ville et le redynamiser et revaloriser.

Etude terminée 2009

DESCRIPTION :
Etude de définition urbaine pour la requalification et le développement du quartier des Vertes Voyes

COÛT DE LA MISSION :
40 500 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Vulle de Sainte-Ménéhould

EQUIPE :

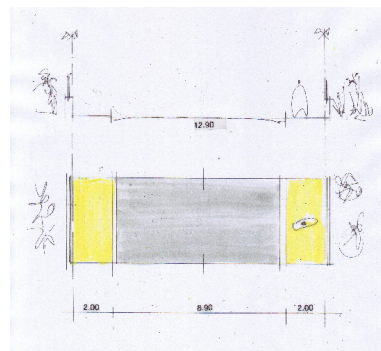
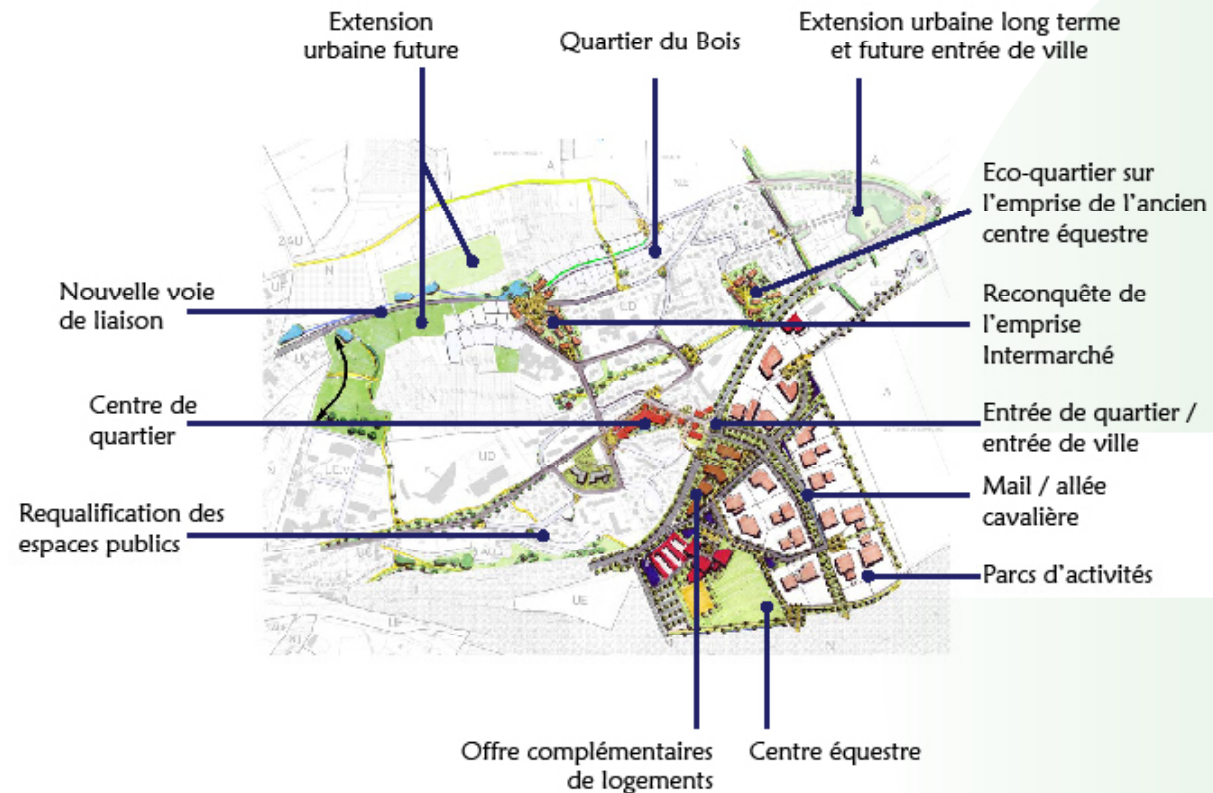
Expertise Urbaine - coordination, faisabilité financière et opérationnelle

Denis TARGOWLA - urbaniste, paysagiste

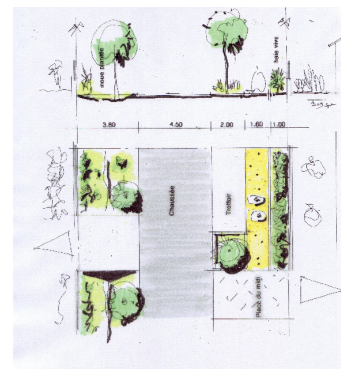
Cabinet GREUZAT - BET VRD

MOTS CLÉS

Rerqualification urbaine
Espaces publics
Entrée de ville
Désenclavement



état actuel



état projeté



état actuel



état projeté

> Requalification des façades et mise en scène d'un premier plan paysagé

> Requalifier les espaces publics pour une meilleure appropriation par les habitants et un cadre de vie privilégié

> LE CONTEXTE

En bordure de forêt et dans le cadre de la création de nouveaux équipements sportifs, le lotissement 'Le Clos des Charmes' se compose en fonction de la topographie et de la gestion des eaux pluviales, de la qualité du site et créé des événements urbains et paysagés (place, maisons de ville, bassins paysagés, intégration de la limite forestière, ...) pour créer un cadre de vie de qualité et un quartier pleinement intégré à la ville.

Etude terminée / ZAC en cours

DESCRIPTION :
Etudes et réalisation d'un lotissement résidentiel de 100 logements

SUPERFICIE : 7 ha

COÛT DE LA MISSION :
100 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Nexity Foncier Conseil

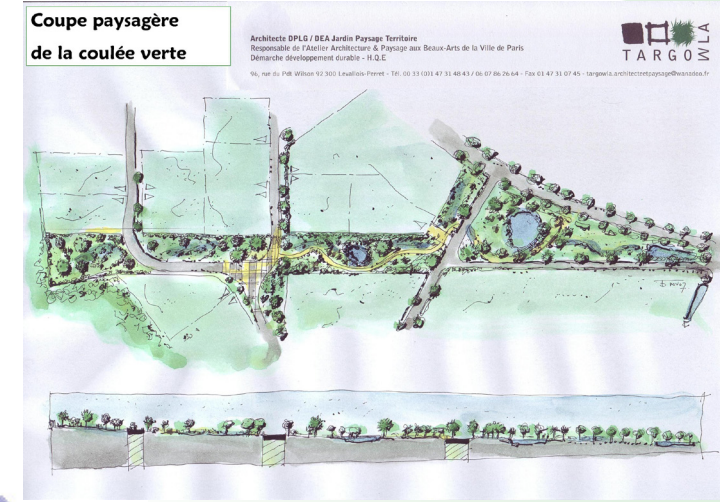
ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Expertise Urbaine

Daniel HULAK - architecte-urbaniste

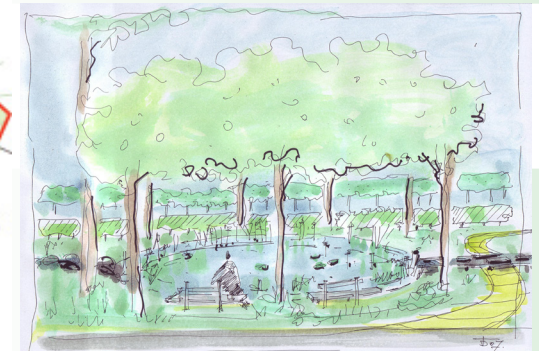
Denis TARGOWLA - architecte-paysagiste

Cabinet GREUZAT - BET VRD

MOTS CLÉS
Permis d'aménager
Gestion des eaux pluviales
Suivi architectural



> La gestion des eaux pluviales est la colonne vertébrale du projet



> Le plan de règlement, accompagné d'un cahier des charges, permet de garantir la qualité des futures constructions afin de préserver la qualité générale du projet.

Etude terminée 2009

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité sur 2 sites pour définir les orientations d'aménagement

SUPERFICIE : 3 et 7 ha (20 et 110 logs)

COÛT DE LA MISSION :
55 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Pomponne

EQUIPE :
Expertise Urbaine - coordination, faisabilité économique et administrative

Cabinet BAUVE - architecte-urbaniste

Cabinet GREUZAT - BET VRD

SECCA - révision du PLU

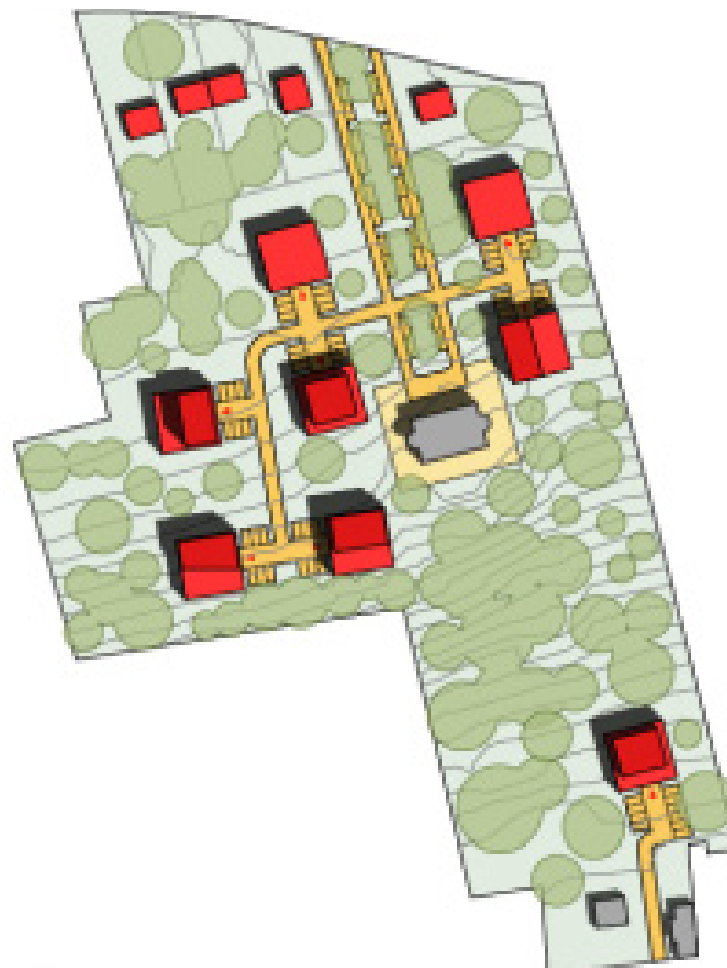
MOTS CLÉS

PPRI - Villa préservée
Arbres remarquables
Topographie

> LE CONTEXTE

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Pomponne souhaite anticiper l'évolution de deux entités foncières importantes, l'une en coeur de ville et l'autre longeant la Marne.

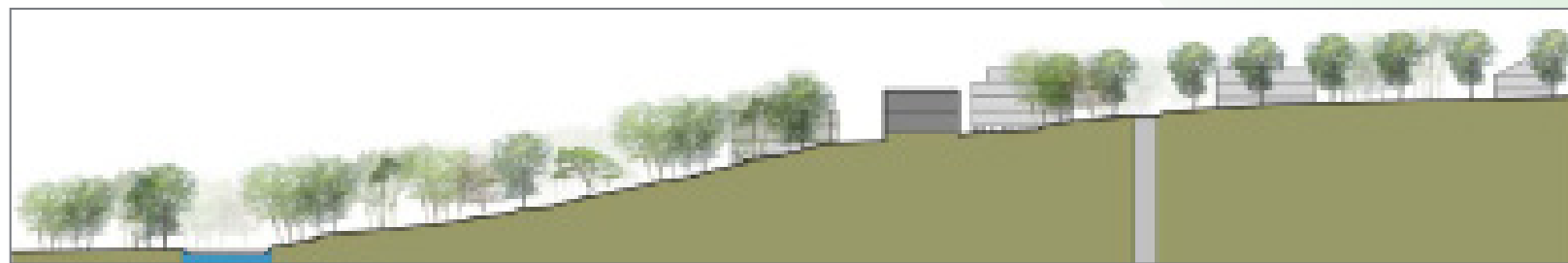
Une forte pression foncière existe sur ces deux sites d'une qualité paysagère exceptionnelle.



> Le plan de masse du site du Grimpé, en coeur de ville doit à tout prix préserver le parc exceptionnel et intégrer la villa type italienne aux futures constructions.

Aussi la réalisation de plots de même gabarit est la solution retenue.

Des maisons individuelles seront réalisées le long de la rue et les plots s'intégreront dans le parc en s'adaptant à la topographie.



MERICOURT L'ABBÉ (80)

> LE CONTEXTE

Dans le cadre de la réalisation de son PLU, la commune de Méricourt l'Abbé a mis en perspective 3 sites de projets à développer en priorité : le pôle gare, une coopérative en friche en plein coeur de village, une zone AU à usage de pâture aujourd'hui. Dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme

Etude terminée 2010

DESCRIPTION :
Etudes urbaines et programmation sur 3 sites avec la réalisation d'une AEU en parallèle.

SUPERFICIE :
Gare : 2 000 m² - Coopérative : 6 000 m² - AU : 20 000 m²

COÛT DE LA MISSION :
61 400 € HT



MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Méricourt l'Abbé

EQUIPE :

Expertise Urbaine - coordination, faisabilité

Denis TARGOWLA - architecte-urbaniste-paysagiste

Atelier LD - BET VRD

MOTS CLÉS

AEU
Pôle Gare
Liaisons douces
Requalification friche coopérative
Pollution
Gestion des eaux pluviales
ADEME
CAUE / CG80 / CR Picardie

> Des espaces publics très minéraux à requalifier pour permettre les liaisons douces agréables et sécurisées vers la gare.

> La commune bénéficie d'une gare reliant Amiens en 15 min. Le site reste à aménager pour favoriser l'utilisation des transports en commun.



> A gauche deux scénarii de requalification d'une friche de coopérative agricole en plein coeur de village.

Des problématiques de pollution, impact paysager des hangars, inondation du coeur de village et implantation de petits commerces sont donc à prendre en compte sur le site.

AEU SUR TROIS SITES

FONTENAY (76)

Consultation aménageurs 2012

DESCRIPTION :
Lancement de la consultation d'aménageurs - analyse et assistance à la négociation - accompagnement jusqu'à la signature du traité de concession

SUPERFICIE : 26 ha - 200 logs

COÛT DE LA MISSION :
18 860 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Fontenay

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Expertise Urbaine

MAÎTRISE D'OEUVRE :
INGETEC/ATTICA

> LE CONTEXTE

La commune de Fontenay s'est engagée dans une réflexion sur l'extension nord de son territoire afin de lancer une opération à vocation principale d'habitat. En effet, le site d'études représente l'un des derniers espaces urbanisables de la commune et constitue donc une réserve stratégique pour le développement futur du territoire communal. La démarche de la commune de Fontenay, menée dans le cadre d'une politique de développement durable forte, a conduit à l'approbation d'un dossier de création de ZAC.

Dans le cadre de la mise en oeuvre opérationnelle du projet de ZAC Le Nerval, la Ville de Fontenay souhaitait lancer une procédure de concession d'aménagement pour la désignation d'un aménageur.



> La volonté d'une opération exemplaire en matière d'architecture, de paysage, de performances énergétiques, et de qualité urbaine à l'échelle communale, communautaire et régionale

Analyse des offres : définition des critères de sélection des aménageurs >

v Procédure de consultation d'aménageurs : planning de réalisation

> Plan d'aménagement retenu (INGETEC/ATTICA)

CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC LE NERVAL - COMMUNE DE FONTENAY		
GRILLE D'ANALYSE DES OFFRES		
Date : 21 janvier 2012		
	Critères	Pts
CRITERES DE SÉLECTION		
CAPACITE FINANCIERE SOUS-JURISDICTIONS 25 POINTS	1.00 Moyens techniques et humains	Notation globale architecturale, qualité de construction, 1 pts. Niveau global de qualité 0/20
	2.00 Capacité financière de réaliser	La notation 1 pt. La offre chiffrée sur 1 an 1 pt. Le montant de l'offre 1 pt. Le montant de l'offre 1 pt.
	3.00 Expériences et références	Notation globale de 1 an sur les réalisations existantes. Une réalisation récente 1 pt.
METHODE ORGANISATIONNELLE 15 POINTS	1.00 Planage de l'opération	Élaboration d'un plan de programmation et d'un calendrier prévisionnel, 1 pt. Niveau de détail du plan de programmation 1 pt.
2.00 Capacité organisationnelle de réalisation de l'opération	Élaboration d'un plan de programmation et d'un calendrier prévisionnel, 1 pt. Niveau de détail du plan de programmation 1 pt.	
3.00 Financement et commercialisation	Notation globale de 1 an sur les réalisations existantes. Une réalisation récente 1 pt.	
4.00 Moyens de communication	Notation globale de 1 an sur les réalisations existantes. Une réalisation récente 1 pt.	
APPROCHE ECONOMIQUE 25 POINTS	1.00 Le prix des logements	Notation globale 1 pt. Niveau de détail du plan de programmation 1 pt.
2.00 Le prix des équipements	Notation globale 1 pt. Niveau de détail du plan de programmation 1 pt.	
3.00 Les participations	Notation globale 1 pt. Niveau de détail du plan de programmation 1 pt.	
APPRECIATION DU PROJET 25 POINTS	1.00 Acceptation et compréhension du projet	Notation globale de 1 an sur les réalisations existantes. Une réalisation récente 1 pt.
2.00 Clarté des offres proposées	Notation globale de 1 an sur les réalisations existantes. Une réalisation récente 1 pt.	
3.00 Appropriation du projet	Notation globale de 1 an sur les réalisations existantes. Une réalisation récente 1 pt.	
TOTAL		175/200 pts

MOTS CLÉS

Topographie
Equipements publics
Extension de ville
Gestion des eaux pluviales
Mixité
Paysage

PLANNING CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC LE NERVAL	ANNEE 2011												ANNEE 2012																		
	AOÛT			SEPTEMBRE			OCTOBRE			NOVEMBRE			DECEMBRE			JANVIER		FEVRIER		MARS		AVRIL		MAI		JUIN		JUILLET		AOÛT	
Rédaction de l'AAPC, du règlement de consultation et du cahier des charges	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Temps de la candidature - 52 jours																															
Temps des offres - minimum 1 mois																															
Analyse des candidatures et des offres - Remise du rapport d'analyse																															
Audition des candidats																															
Négociation - Choix de l'aménageur																															
Accompagnement jusqu'à la signature du traité de concession																															

ZAC LE NERVAL

Signature expertise



GOUVIEUX (60)

Etude terminée 2010 & Opération réalisée

DESCRIPTION :
Mission d'AMO pour l'aménagement d'un îlot en coeur de village - consultation d'un aménageur-promoteur

SUPERFICIE : 7 000 m²

COÛT DE LA MISSION :
37 800 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Gouvieux

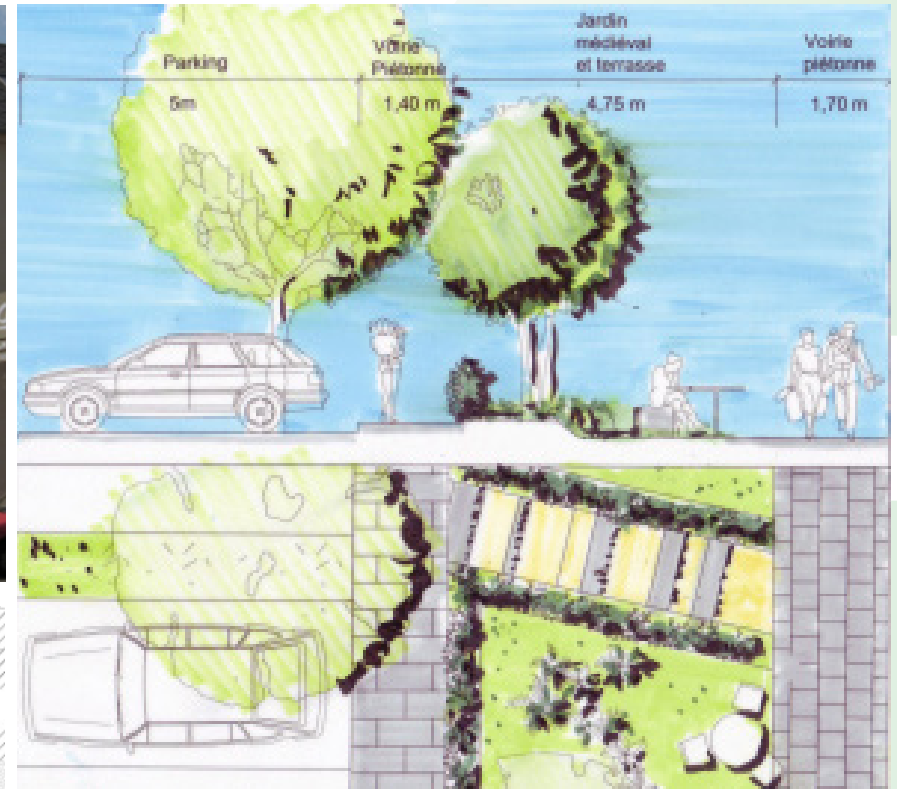
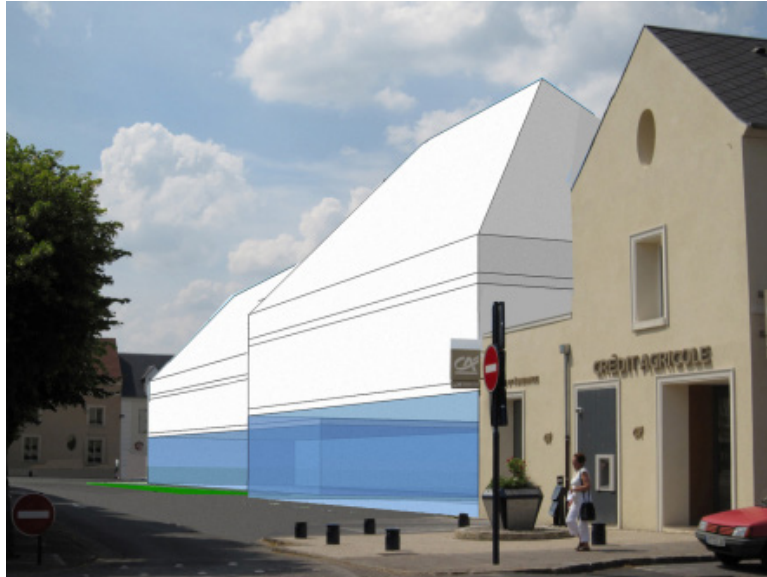
EQUIPE :
Expertise Urbaine - coordination, faisabilité

Denis TARGOWLA - architecte, urbaniste, paysagiste

MOTS CLÉS
Commerces de proximité
Qualité architecturale
Place
Stationnement

> LE CONTEXTE

Suite au déplacement de l'enseigne Intermarché, la commune de Gouvieux dispose aujourd'hui d'un espace d'environ 5 000 m² en coeur de village, face à la mairie. Cette emprise présente un intérêt tout particulier pour la commune, car elle permet de structurer la place Amic, lieu de marché. Aussi, la municipalité souhaite un programme intégrant des commerces en rez-de-chaussée afin de conforter l'offre de centre ville et assurer la liaison commerciale entre deux pôles identifiés, une architecture de façade respectueuse de l'esprit village et des fermettes, ainsi que des parkings pour renforcer la capacité d'accueil les jours de marché et faciliter le stationnement pour l'accès aux futurs commerces.



> En réponse à la qualité paysagère de la place Amic, il s'agit de créer une contre allée piétonne longeant les commerces en rez-de-chaussée. L'espace public devant les constructions devra être particulièrement soigné pour inciter aux déplacements piétons et à la fréquentation des commerces de proximité.

LA RIVIÈRE DE CORPS (10)

Etude terminée 2008

DESCRIPTION :

Choix des maîtres d'oeuvre, Coordination / programmation, Rédaction du dossier de réalisation

SUPERFICIE : 25 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

OPAC de l'Aube

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Assitant à Maitrise d'Ouvrage

Daniel HULAK - Architecte Urbaniste

Denis TARGOWLA - Urbaniste Paysagiste

Cabinet PROUVÉ - BET VRD

MOTS CLÉS

Entrée de quartier

> LE CONTEXTE

Le projet de la ZAC se développe autour d'une identité locale «la Haie Vergère». Le paysage et l'environnement sont au coeur de cette approche. Il permet également de créer une voie de liaison intercommunale, de créer des dessertes vers des équipements sportifs, de requalifier un site déclassé.

> Etat existant



> Etat projeté



DRAVEIL (91)

Mission terminée 2010

DESCRIPTION :
Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la ZAC centre-ville, 90 logements, 1921 m² SHON de commerce

SUPERFICIE : 1 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Ville de Draveil

EQUIPE :

Interconstruction - aménageur - constructeur

SODES - Opérateur commercial

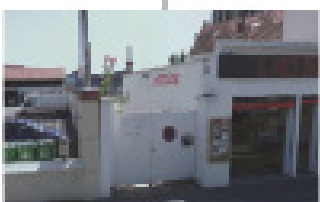
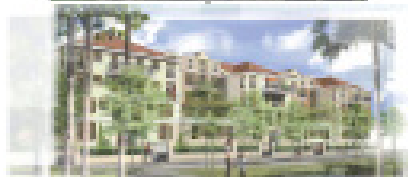
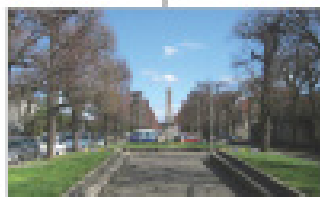
Expertise Urbaine - AMO

Bridot WILLERVAL - Architecte - maîtrise d'œuvre

MOTS CLÉS
Centre-ville
Rénovation

> LE CONTEXTE

Depuis plusieurs années, la ville de Draveil poursuit avec opiniâtreté la rénovation de son centre-ville. Le projet de la ZAC centre-ville s'inscrit dans cette volonté et s'attache à répondre au déficit de la commune en terme de logements, à redynamiser l'activité commerciale du centre ville et enfin à requalifier les espaces en friches ou mal utilisés afin de créer un coeur de ville attractif.



> Un programme commercial diversifié destiné à animer la nouvelle place urbaine et à compléter l'offre commerciale de Draveil.



ZAC CENTRE VILLE

> LE CONTEXTE

L'objectif de la mission est d'imaginer l'extension du parc d'activités du Moulin à Olivet sur un terrain de 4 ha. Plusieurs hypothèses ont été étudiées, chiffrées, comparées et l'hypothèse choisie par la collectivité a été approfondie

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :

Etude de faisabilité aux conditions et modalités d'aménagement d'une zone 2AU

SUPERFICIE : 39 000 m²

COÛT DE LA MISSION :
23 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Agglomération Orléans Val de Loire

EQUIPE :

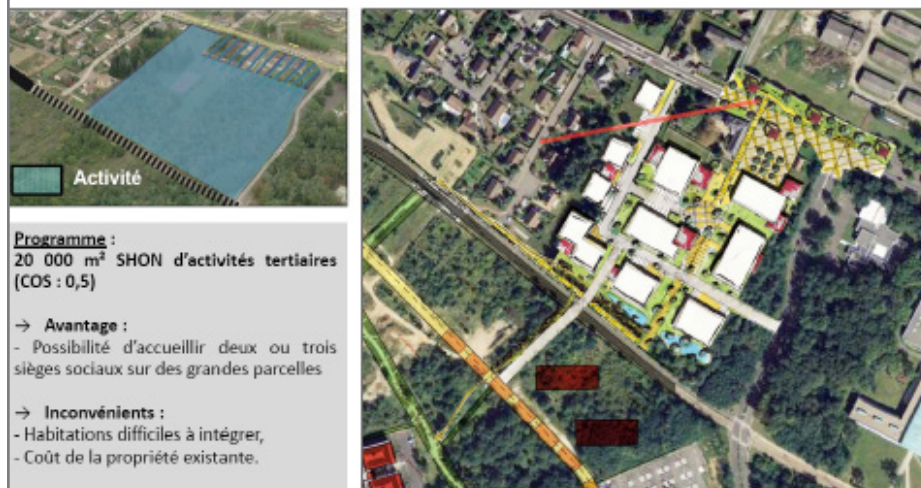
Expertise Urbaine - coordination, faisabilité

Denis TARGOWLA - architecte-urbaniste

MOTS CLÉS

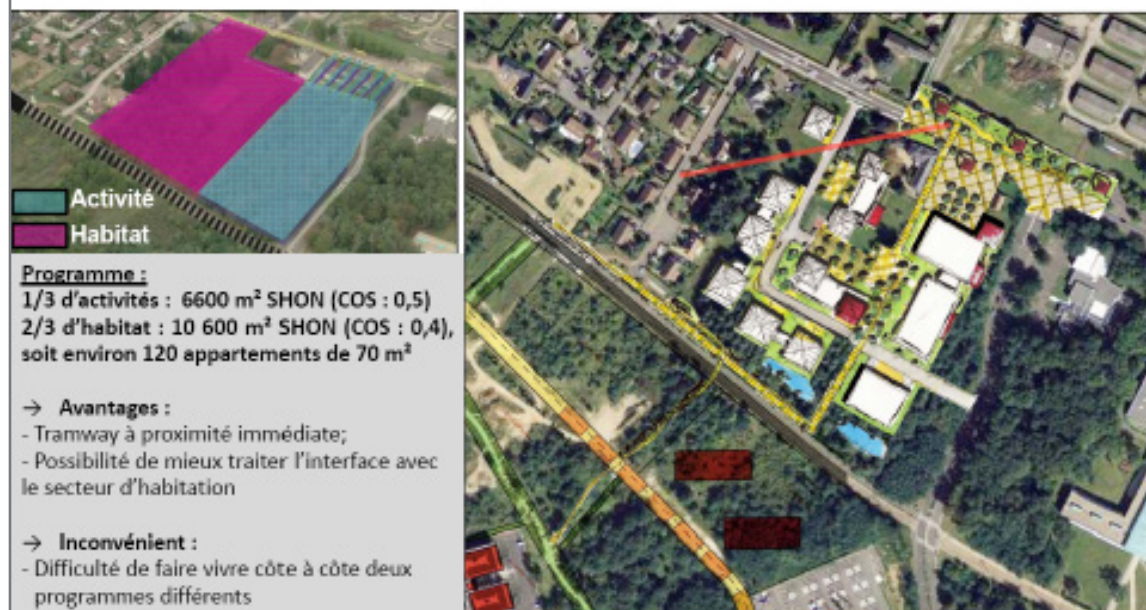
Mixité
Intégration
Liaisonnement
Entrée de ville
Parc d'activités

1. Zone d'activités avec maintien partiel des bâtiments existants, reconvertis en bureaux

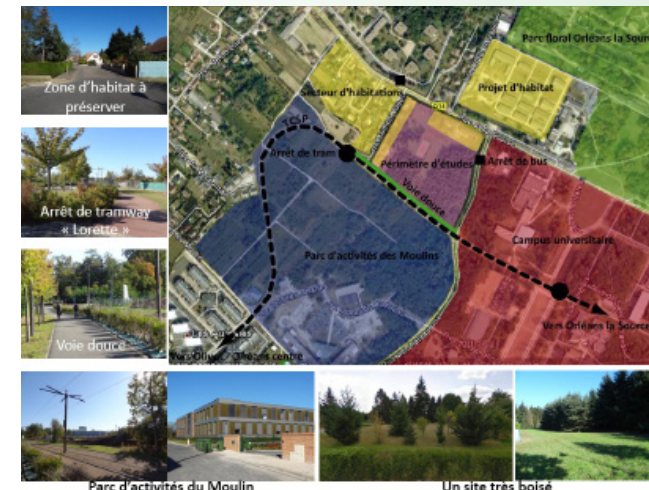


> Deux des quatre scénarii d'aménagement proposés

3. Zone mixte à dominante d'habitat avec le maintien partiel de la propriété



> Situé au centre d'un espace urbain constitué, entre la campus universitaire, un parc floral, un secteur d'habitation existant et en projet et dans la continuité de la zone d'activités économiques du Moulin.

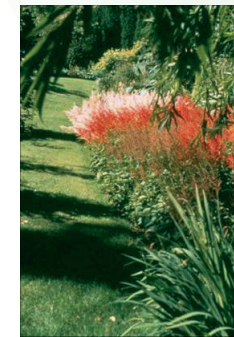


> L'existence d'une propriété habitée sur le site et d'un centre TCSP a amené à faire de très nombreuses variantes à court, moyen et long terme.

b

EXPERTISE URBAINE

Zones d'activités



VILLENEUVE LA GARENNE (92)

Etude réalisée 2006
Opération réalisée

DESCRIPTION :
Parc mixte d'activités, bureaux, locaux d'activités, stockage

SUPERFICIE : 20 ha - 72 000 m² SHON

COÛT DES TRAVAUX :
2 500 000 € HT

CHIFFRE D'AFFAIRE :
20 000 000 €

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
SIRIUS et Gaz de France

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE :
Expertise Urbaine

MAÎTRISE D'OEUVRE :

Daniel HULAK - Architecte urbaniste

Denis TARGOWLA - Architecte paysagiste

Atelier LD - Bureau d'études VRD

MOTS CLÉS

Friche industrielle
PPRI
Pollution
Qualité architecturale
Parc urbain

> LE CONTEXTE DU PROJET

Longtemps en friche le site GDF de VLG posait d'importants problèmes d'aménagements (pollution résiduelle, PPRI, faune spécifique, problématique des eaux pluviales, servitude GDF haute pression...). EU a su coordonner une équipe de 8 bureaux d'études et spécialistes pour optimiser le projet. A cette occasion un partenariat exemplaire a été mis en place, tant avec la ville, qu'avec le propriétaire, et le Conseil Général des Hauts de Seine puisque la zone d'activité prévoit une extension du parc départemental des Chanteraines, et la préservation d'oiseaux protégés. A terme plus de mille emplois seront accueillis sur le parc d'activités.



> Une grande qualité architecturale.

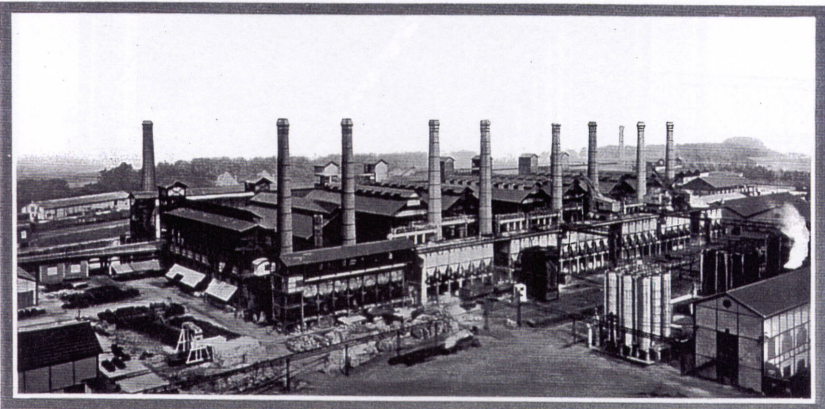


> Situé au cœur des bords de Seine, le site des anciennes usines GDF bénéficie d'une exceptionnelle desserte routière et d'un environnement de grande qualité.



Intégration dans l'opération de l'extension du parc départemental des Chanteraines.

PARC D'ACTIVITES DES CHANTRAINES



✓ L'ancienne usine de Gaz de France a laissé place à une vaste friche, polluée, inondable, encombrée de servitudes

> LA REALISATION DU PROJET



✓ Pose d'un deshuileur séparateur hydraulique



Traitement en place à la chaux et au ciment de la chaussée

✓ Pose des réseaux avec passage de la fibre optique

> Plantation du premier arbre: un cèdre de l'atlas de 15 ans d'âge



ALFORTVILLE ET CHOISY LE ROI (94)

Etude terminée & Opération réalisée
1995-2005

DESCRIPTION :
Parc mixte d'activités

SUPERFICIE : 40 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Nexity Foncier Conseil

EQUIPE :
Pascal REYSSET - coordination

Infra Service - BET VRD

PARTENAIRES :
GDF
Ville d'Alfortville
Ville de Choisy le Roi

MOTS CLÉS
Friche industrielle
PPRI
Dépollution
Architecture
Eaux pluviales
Prix d'Art Urbain
Qualité architecturale



> Le choix d'un traitement alternatif des eaux pluviales à 6 km de Paris



> Parc des sports communal intégré

> UNE RECONQUETE URBAINE

Aux confins des villes d'Alfortville, Choisy le Roi et Créteil le site de GDF (40 Ha) était en quête d'un projet urbain et d'une solution économique depuis 20 ans.

Le projet imaginé par Pascal REYSSET pour Foncier Conseil a permis une valorisation progressive du site en réglant également le surplomb de l'autoroute A86, le comblement d'une darse, la création d'un canal et l'intégration d'un Parc des Sport intercommunal.

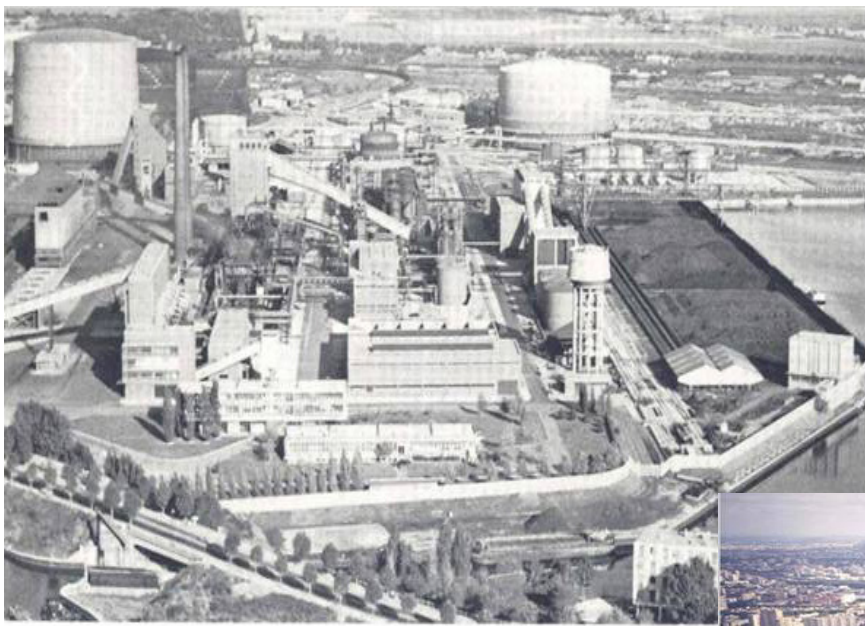


De la conception
à la réalisation >



> Une homogénéité architecturale garantie par un cahier des charges structuré





> 1960 : Une usine Gaz de France



> Un lieu de vie (empoissonnement du nouveau canal)



> 1990 : Une friche



> 2005: une réalité avec 1 000 emplois



> 1995 : Un projet de revalorisation

PRIX D'ART URBAIN 2004 ENVIRONNEMENT

PARC D'ACTIVITES NORD

LES OLMES ET SAINT ROMAIN DE POPEY (26)

Etudes réalisées

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité

SUPERFICIE : 77 ha

COÛT DE LA MISSION :
69 200 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de communes du Pays du Tarare

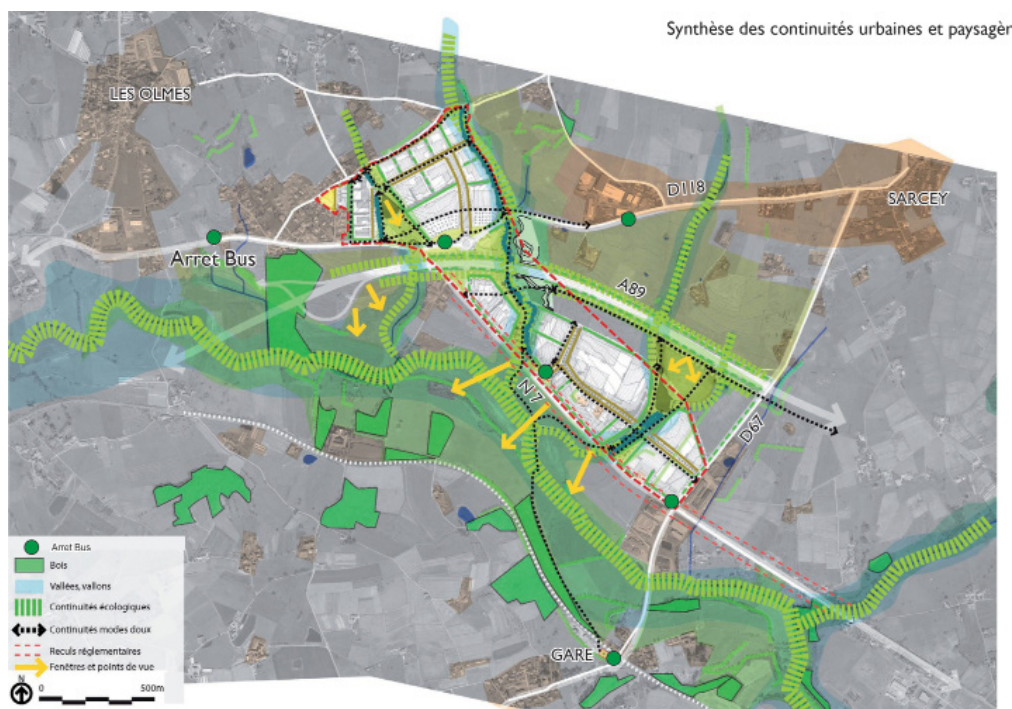
EQUIPE :

Expertise Urbaine - coordination, montage et études financières

Atelier LD - urbanisme, paysage et études techniques

MOTS CLÉS

Terrain vallonné
Zone d'activités
Eaux pluviales
Autoroute
Eco-système
Paysage
Phasage

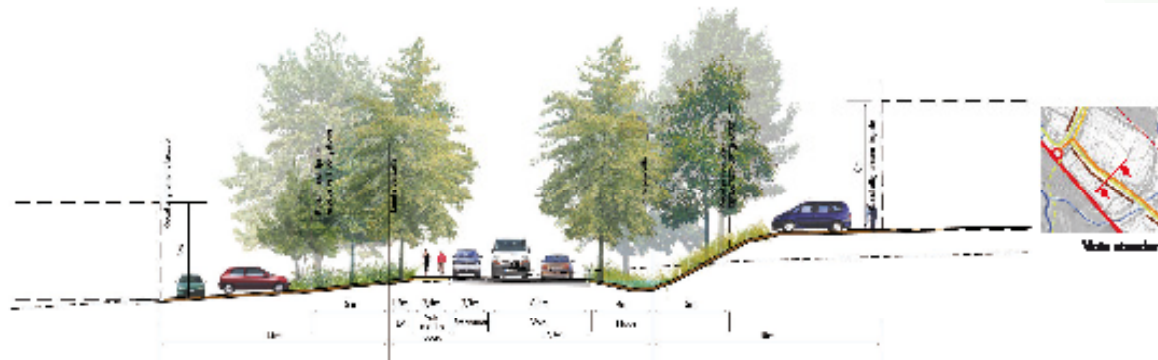


➤ CONTEXTE :

L'étude a constitué à tenir compte d'un terrain complexe en terme de topographie et d'hydraulique et d'intégrer l'arrivée future de l'autoroute A89.

Le phasage permet une stratégie économique et foncière dynamique.

L'étude de marché et de programmation a été déterminante dans la définition du plan masse et l'économie du projet.



ZAC MULTI SITES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU MOULIN D'ECALLES (27)

Etude terminée : 2010 - 2013

DESCRIPTION :
Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la zone d'activités

SUPERFICIE : 25 ha

COÛT DE LA MISSION :
40 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes du Moulins d'Écalles

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Expertise Urbaine - consultation MOe, BET - concertation - montage permis d'aménager et création de ZAC

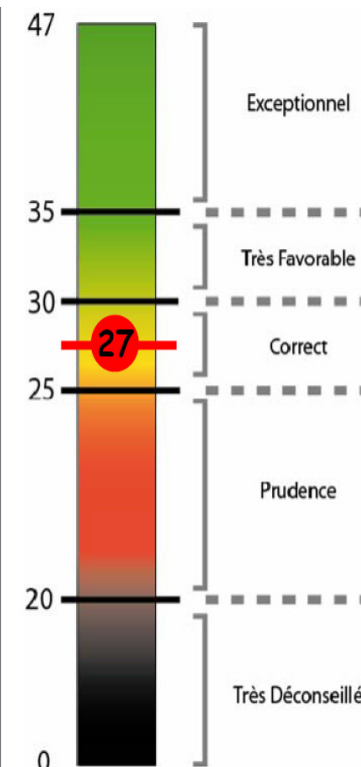
MOTS CLÉS
Cavités souterraines
ZAC
Permis d'Aménager
Gestion des eaux pluviales
AEU



> Mise en place d'une grille d'analyse multicritères reprenant les critères essentiels à la réalisation d'une zone d'activités économique de qualité.

L'objectif est d'avoir un premier regard rapide sur la faisabilité technique et la réussite économique et qualitative de l'opération.

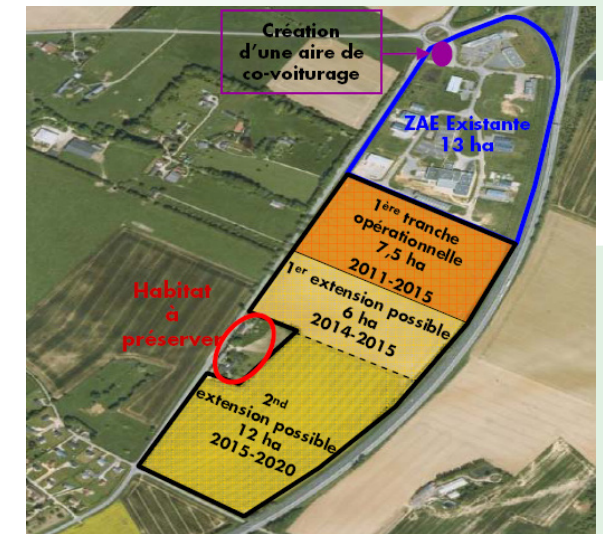
		Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
CARACTERISTIQUES INTRINSEQUES DU SITE	Topographie du site	1	1		
	Nature du sol	2	-1		
	Accessibilité immédiate	3		2	
	Environnement économique proche	4		2	
	Proximité axes routiers	5			3
	Proximité pôles de développement	6		1	
SOUS TOTAL 1		8 / 18			
CARACTERISTIQUES DU PROJET	Traitement paysager et architectural	7		2	
	Configuration des parcelles	8			3
	Flexibilité envisageable du découpage des lots	9		2	
SOUS TOTAL 2		7 / 9			
CARACTERISTIQUES COMMERCIALES	Vetusté des zones d'activités voisines	11		2	
	Stock de terrains concurrents	12		2	
	Présence de services aux entreprises	13		1	
SOUS TOTAL 3		5 / 9			
PRIX DE COMMERCIALISATION ENVISAGÉE PAR RAPPORT À LA CONCURRENCE		14		7	
SOUS TOTAL 4		7 / 12			



> CONTEXTE :

La CCME souhaite réaliser l'extension du parc d'activités dit du «Moulin d'Écalles» au regard du succès commercial de celui ci.

Le projet propose des hypothèses de programmation différentes, favorisant soit la création de petites parcelles pour les PME locales, soit des parcelles plus vastes à destination d'entreprises d'envergure nationale au regard de la vitrine offerte par l'autoroute.



Le site bénéficie d'un accès direct à l'autoroute et de la proximité avec la Communauté d'Agglomération de Rouen.

La principale problématique de cette zone concerne notamment la qualité des sols présentant des cavités souterraines importantes.

PARC D'ACTIVITES DU MOULIN D'ECALLES

MOGNEVILLE (60)

Etude terminée : 2012

DESCRIPTION :
Extension d'un parc d'activités : études préalables avec proposition de scénarios d'aménagement

SUPERFICIE : 30 ha

COÛT DE LA MISSION :
40 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
SIVU de la Vallée de la Brèche

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Société d'Aménagement de l'Oise

EQUIPE :
Expertise Urbaine - programmation, études financières

Denis TARGOWLA - architecte-urbaniste

AREA Conseil - état initial du site et étude pédologique

Cabinet GREUZAT - BET VRD

MOTS CLÉS
Etudes pédologiques et floristiques
Extension
Zone humide
Compensation
Barreau routier



Constats pédologiques et floristiques caractéristiques de l'existence d'une zone humide **V**



> CONTEXTE :

Le SIVU de la Vallée de la Brèche lance des études préalables pour l'aménagement d'un parc d'activités communautaire sur la commune de Mogneville. Suite à l'étude pédologique, le site initial est caractérisé comme zone humide.

Il s'agit alors pour l'équipe de maîtrise d'oeuvre de proposer de nouveaux périmètres d'aménagement, dont la surface définitive sera fonction de la rentabilité du plan masse.

> ENJEUX :

- Les différents scénarii doivent intégrer les enjeux suivants :
- Connexion avec le barreau routier se raccordant à la RD
 - Limite de la zone humide
 - Les besoins en foncier à vocation économique
 - La proximité avec le parc de loisirs de Chèdeville
 - La rentabilité du plan masse
 - L'intégration au plan masse d'entreprises installées
 - Les difficultés anticipées d'acquisition foncière



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC (76)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :
Etudes de faisabilité pour l'extension de la zone d'activités du Parc Eco-Normandie

SUPERFICIE : 34 ha

COÛT DE LA MISSION :
39 550 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes de Saint-Romain-de-Colbosc

EQUIPE :

Expertise Urbaine - stratégie urbaine, économiste, programmation

Espace Libre - paysagiste, hydraulique et études techniques VRD

Denis TARGOWLA - architecte-urbaniste

MOTS CLÉS

Topographie
Gestion des eaux pluviales
Paysage
Etude de marché
Extension de zone d'activités

> CONTEXTE :

La Communauté de Communes de Saint-Romain-de-Colbosc lance des études de faisabilité pour la définition des orientations d'aménagement en vue de l'extension de la zone d'activités du Parc Eco-Normandie.



▲ Schéma d'aménagement pour l'extension de la zone d'activité : faisabilité urbaine, programmatique et technique

Bilan d'aménagement : faisabilité économique du projet >

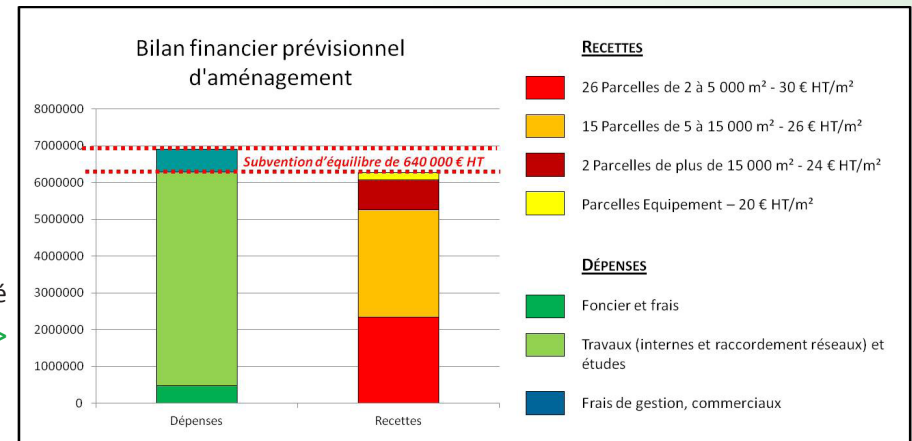
▼ Perspective : intention d'aménagement des espaces publics



> ENJEUX :

Le scénario final doit intégrer les enjeux suivants :

- Connexions avec le réseau routier existant
- Les besoins en foncier à vocation économique
- Un espace projet à vocation loisirs, tourisme et sport autour du Château de Grosmesnil
- La rentabilité du plan masse
- L'intégration des entreprises déjà installées au sein du Parc Eco-Normandie
- La préservation d'un cadre de vie paysagé et attractif



> CONTEXTE :

Le Syndicat Mixte de Gestion de l'Aéroport Rouen Vallée de Seine lance une étude de faisabilité pour la valorisation des emprises foncières disponibles de l'aéroport sur la commune de Boos en vue de réaliser une zone d'activités économiques.

Etude terminée : 2012

DESCRIPTION :
D2éfnition d'un schéma d'aménagement sur les emprises foncières disponibles de l'aéroport de Rouen Vallée de Seine

SUPERFICIE : 50 ha de réflexion - 34,4 ha de projet

COÛT DE LA MISSION :
53 900 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Syndicat Mixte de Gestion de l'Aéroport de Rouen Vallée de Seine

EQUIPE :

Expertise Urbaine - stratégie urbaine, économiste, programmation

ATAUB - architecte-urbaniste

3GE - hydraulique et études techniques VRD

MOTS CLÉS
Topographie
Gestion des eaux pluviales
Accessibilité
Etude de marché
Contraintes aéroportuaires



✓ Schéma d'aménagement final et principes de coupes de voirie d'accès à la zone d'activités et de desserte de la zone d'habitat



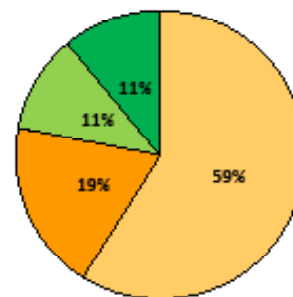
> PARTI D'AMENAGEMENT :

Au regard du contexte urbain du site d'études, en périphérie d'une zone pavillonnaire, et de la faisabilité économique des divers scénarii d'aménagement proposés, le projet de valorisation foncière prévoit la création :

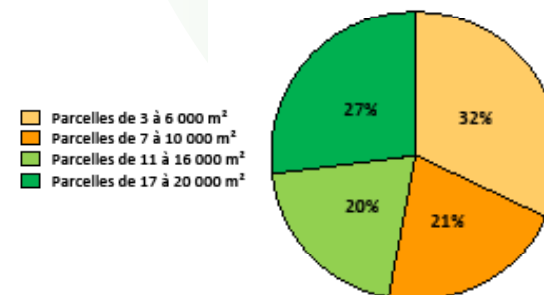
- d'une zone d'activités de 21 ha commercialisables,
- d'un lotissement de 40 lots de 600 m² libres de constructeurs et de 2 macro-lots de 9 logements locatifs du type maison de ville.

✓ Définition de la programmation

Nombre de parcelles commercialisées par type de parcelles



Surfaces commercialisées par type de parcelles



VARENNES SUR SEINE - ESMANS (77)

> CONTEXTE :

La Communauté de Communes des 2 Fleuves lance des études de faisabilité, dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, pour la définition d'un projet d'aménagement de zones d'activités économiques dit «Le Fossard Est».

Etude terminée 2013

DESCRIPTION :

Définition d'un schéma d'aménagement pour la réalisation d'une zone d'activités économiques

SUPERFICIE : 81 ha de réflexion - 65,2 ha de projet

COÛT DE LA MISSION : 71 800 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes des 2 Fleuves

EQUIPE :

Expertise Urbaine - stratégie urbaine, économiste, programmation, AEU

Denis TARGOWLA - architecte-paysagiste-urbaniste

Cabinet GREUZAT - hydraulique et études techniques VRD

AREA Conseil - Etude d'impact

MOTS CLÉS

Topographie
Gestion des eaux pluviales
Accessibilité
Vocation économique
Servitudes : lignes HTA, axes bruyants et voie ferée
Dossier Loi sur l'Eau
Approche Environnementale de l'Urbanisme



> LES ENJEUX :

Plusieurs scénarii d'aménagement ont été proposés, répondant aux enjeux suivants :

- Connecter le projet et gérer les flux compte tenu de la saturation des axes existants,
- Paysager le site et favoriser les continuités écologiques,
- Traiter l'effet vitrine lié à la RD 606,
- Proposer des parcelles de tailles très variées et intégrer une emprise commerciale,
- Gérer à l'ouest la proximité avec les riverains et activités existantes.

Des actions environnementales...

B – EAUX PLUVIALES

ACTION N°6 : Limiter les emprises minérales

- OBJECTIFS : Limiter l'impact des orages importants
Recharger en eau propre les nappes phréatiques
Réduire les coûts d'investissements et d'entretiens des réseaux d'assainissement
- PRINCIPE : Les différents revêtements minéraux auront une emprise limitée aussi bien sur l'espace public que privé.
- EVALUATION TECHNIQUE : Coefficient d'imperméabilisation des sols.
- INTÉRÊTS : Limiter le ruissellement des eaux pluviales et ainsi la quantité d'eau à stocker tout en réalimentant la nappe phréatique.
- LIMITES : Contraint les choix de matériaux et de profils de voirie.
- ECHEANCIER : Cette mesure doit être prise en compte dans les cahiers des charges de consultation de promoteurs et/ou de cession de terrain et lors de la conception des espaces publics.
- COÛTS DE MISE EN ŒUVRE : Réduction des coûts.

ACTEURS RESPONSABLES : Aménageurs, promoteurs et équipe de maîtrise d'œuvre (paysagiste)

AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES : sans objet

Emprise au sol de la construction < 40-50 % de la surface du terrain

Espaces verts de pleine terre ou parking végétalisé ≥ 25-30 %

SITE DU FOSSARD EST

> L'AEU APPLIQUEE A UNE ZAE :

Dans le cadre de cette démarche, ont été réalisés en fonction de 14 cibles environnementales :

- un diagnostic identifiant des enjeux,
- 3 ateliers thématiques,
- une charte d'objectifs environnementaux,
- des actions prioritaires et facultatives selon les objectifs définis,
- un tableau de bord de suivi de mise en oeuvre des actions prioritaires.

... au tableau de bord.

C – PATRIMOINE ET PAYSAGE VEGETAL

THEME PATRIMOINE ET PAYSAGE VEGETAL		Mise à jour le 15/02/2013	
Actions	Observations(s) / suivi et mesures compensatoires	Stade Conception	Stade Réalisation
1	Le pré-verdissement Intégrer cette mesure AM DCE afin que les entreprises comprennent l'enjeu du pré-verdissement des parcelles et le chiffrer. L'ordon de pré-verdissement devra se dérouler en phase amont des travaux.	DOCUREA AVP/PRO DCE CCCT	EXE TRA COMMI PC
2	Haies-clôtures Aux stades PRO et EXE, inscrire ce principe dans les plans et définir les essences végétales à privilégier. Définir dans le CCCT, les modalités de plantation des haies-clôtures (principes d'implantation, palette végétale). Vérifier le respect des prescriptions du CCCT au niveau des PC -> Risque élevé du parricide des constructeurs. Lors de LA CEMMENTERIE/SALISAN, honorer les préconisations de la collectivité quant à la volonté d'améliorer la biodiversité et la végétalisation des espaces privés.	DOCURSA AVP/PRO DCE CCCT	EXE TRA COMMI PC

VERT : Etape réalisée
ORANGE : Etape en cours
ROUGE : Etape non démarrée
GRIS : Action non concernée par l'étape

SITE DU FOSSARD EST

H – NUISANCES ET SECURITE

ACTION N°5 : Mettre en place une charte de chantier vert

- OBJECTIF : Limiter les nuisances de chantier
- PRINCIPE : Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception du projet. Tout chantier de construction génère des nuisances sur l'environnement proche, l'enjeu d'un chantier « vert » est de limiter ces nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement. Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs d'un chantier vert sont de limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier, limiter les risques sur la santé des ouvriers, limiter les pollutions de proximité lors du chantier, limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge.
- EVALUATION TECHNIQUE : Il conviendra, lors de la mise en place de la charte, d'évaluer les risques, nuisances et pollutions potentielles et de déterminer la quantité de matériaux recyclables sur le site.
- INTÉRÊT : Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs d'un chantier vert sont de limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier, limiter les risques sur la santé des ouvriers, limiter les pollutions de proximité lors du chantier, limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge.
- LIMITES : Un organisme doit être mandaté pour vérifier le respect de la charte par les entreprises.
- ECHEANCIER : Charte à mettre en oeuvre en amont de la phase travaux.
- COÛT DE MISE EN ŒUVRE – Sans objet
- COÛT D'ENTRETIEN – Sans objet
- ACTEURS RESPONSABLES : Aménageur et promoteur
- AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES : ADEME

SITE DU FOSSARD EST

LE FOSSARD EST

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CÔTE D'ALBATRE (76)

Etude terminée : 2014

DESCRIPTION :
Etude de positionnement et de faisabilité

SUPERFICIE : 12 ha

COÛT DE LA MISSION :
63 300 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes de la Côte d'Albatre

EQUIPE :

EXPERTISE URBAINE : Mandataire, Financier, Stratégie opérationnelle
ATAUB : Architecte et urbaniste
ESPACE LIBRE : Paysagiste
SOGETI : Hydraulique, VRD et Environnement
SOFTLOFT Management : Programmation tertiaire
PhRi : Conception de projet scientifique

MOTS CLÉS

Talweg
Gestion des eaux pluviales
Accessibilité
Tertiaire et scientifique
Economie de projet

> CONTEXTE

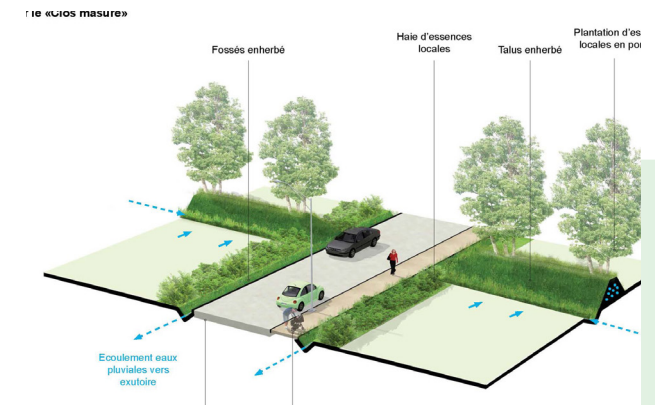
La Communauté de Communes de la Côte d'Albatre lance une étude de positionnement et de faisabilité pour la valorisation foncière d'une partie des 103 ha dont elle a fait l'acquisition dans le cadre du développement économique et touristique sur les communes d'Ocqueville et Saint-Riquier-ès-Plains. L'étude porte sur environ 12 ha pour la création d'un parc scientifique et tertiaire, inséré entre la RD 965, le futur golf et les hameaux d'habitation de Saint-Riquier-ès-Plains.



> PARTI D'AMENAGEMENT :

Au regard du contexte technique, urbain et paysager du site d'études et de l'étude de positionnement, le projet de parc d'activités intègre les enjeux suivants :

- Un accès depuis la route départementale
- 3 pôles immobiliers : une pépinière, des bâtiments polyvalents tertiaires et scientifiques et des bâtiments tertiaires et formation
- Une traversée du talweg par un pont cadre
- Une gestion des eaux pluviales intégrée
- Une trame paysagère réinterprétant le clos masure
- Une co-visibilité entre le parc et le golf

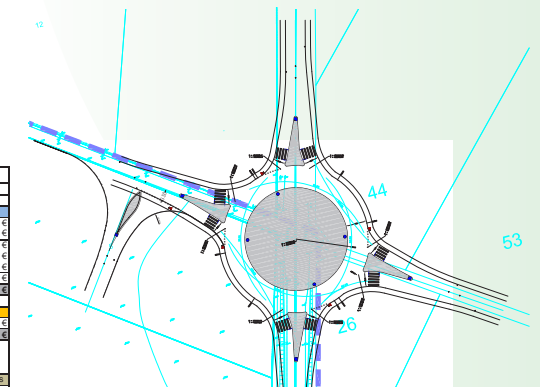


✓ Approche en cout global

COUT GLOBAL PROJET D'AMENAGEMENT - Parc scientifique et tertiaire / Communauté de Communes Cote d'Albatre - Mars 2014					
Poste	Quantités	Nature de l'entretien	Récurrance	Coût unitaire moyen	Coût sur 20 ans
Espaces verts	26 000 m2	Tontes, taille des arbres	1 an	0,50 €	260 000,00 €
Entretien voirie / trottoir	5 775 m2	Balayeage, salage, purges, réparation dégradation	1 an	4,00 €	462 000,00 €
Revêtement voirie	5 775 m2	Réfection du revêtement	20 ans	25,00 €	144 375,00 €
Eclairage public	25 unités	Entretien mâts et ampoules, Remplacement lampe	1 an	25,00 €	12 500,00 €
Entretien Réseaux	625 mètres	Curage, nettoyage grille, regards	1 an	6,00 €	75 000,00 €
				Coût total sur 20 ans	953 875,00 €
				Coût total annuel	47 693,75 €
Réfection complète des réseaux	625 mètres		50 ans		470 000,00 €

✓ Plan de trésorerie de l'aménagement du parc d'activités à 10 ans

Plan de trésorerie - Parc d'activités scientifiques et tertiaires													
Années		Année N0	Année N1	Année N2	Année N3	Année N4	Année N5	Année N6	Année N7	Année N8	Année N9	Année N10	TOTAL
Dépenses													Dépenses
Foncier	Foncier Archéologue - 0,53 €/m²	238 900 €	63 600 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	238 900 €
Travaux et honoraires	Etudes (préaires et Mde)	99 878 €	45 150 €	72 480 €	36 440 €	27 330 €	-	-	-	-	-	-	281 277 €
	Travaux	-	501 000 €	857 900 €	1 004 400 €	-	-	-	-	-	-	-	2 363 300 €
	Aéas et révision - 5% Travaux	-	25 050 €	42 895 €	50 220 €	-	-	-	-	-	-	-	118 165 €
Autres Frais	Charges et commercialisation - 7 % CA	-	21 632 €	21 632 €	21 632 €	21 632 €	-	-	-	-	-	-	86 527 €
	Total Dépenses	338 778 €	130 382 €	620 181 €	958 366 €	1 103 951 €	-	-	-	-	-	-	3 162 768 €
Recettes													Recettes
	Parc scientifique et tertiaire - 87 500 m²	-	-	208 500 €	148 500 €	129 600 €	130 750 €	155 250 €	213 000 €	125 250 €	125 250 €	-	1 236 100 €
	Total Recettes	0 €	0 €	208 500 €	148 500 €	129 600 €	130 750 €	155 250 €	213 000 €	125 250 €	125 250 €	-	1 236 100 €
	Recettes - dépenses	-338 778 €	-130 382 €	-420 181 €	-790 366 €	-885 081 €	-129 600 €	-130 750 €	-155 250 €	-213 000 €	-125 250 €	-125 250 €	-293 927 €
	Recettes - dépenses cumulées	-338 778 €	-469 160 €	-1 089 341 €	-1 839 687 €	-2 794 768 €	-2 865 169 €	-2 554 419 €	-2 379 169 €	-2 166 169 €	-2 040 919 €	-1 915 669 €	-293 927 €
	Frais financier - 4,5% Recettes et dépenses cumulées	-15 245 €	-21 112 €	-49 019 €	-82 786 €	-125 765 €	-	-	-	-	-	-	-2 826 169 €
	Résultat												-2 826 169 €



✓ Principes d'accès depuis la RD

VIARMES

(95)

Mission en cours
Dossier de réalisation de ZAC approuvé
(2014)

DESCRIPTION :
Maîtrise d'oeuvre pour le dossier de réalisation de la ZAC de l'ORME

SUPERFICIE : 12.3 ha

COÛT DE LA MISSION :
37 100 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes Carnelle Pays de France

EQUIPE :

EXPERTISE URBAINE : Mandataire, Programmation - pré commercialisation, économie de projet, concertation

DENIS TARGOWLA : Architecte-Paysagiste

YOMAN PROJET : Etudes techniques, VRD, chiffrage

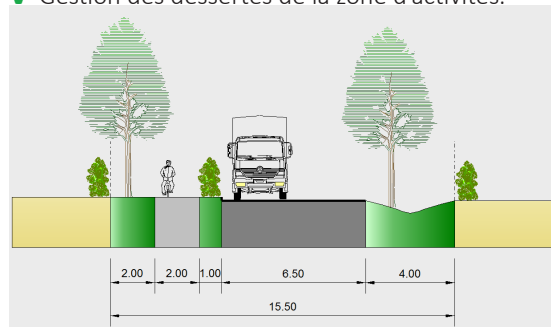
MOTS CLÉS

Extension de zone d'activités
Topographie
Accessibilité
Réseaux
Paysage
Environnement
Programmation

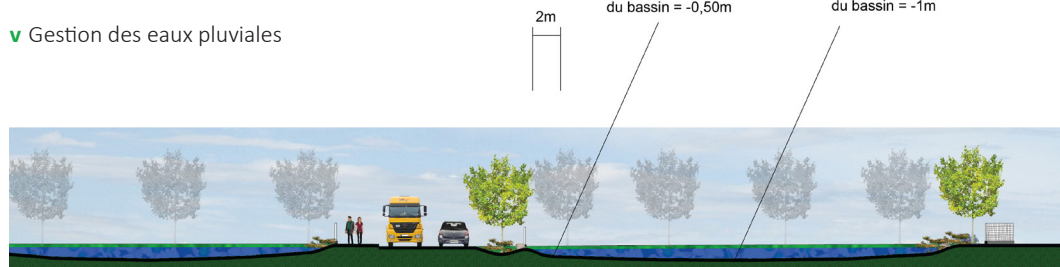
> CONTEXTE :

La Communauté de Communes Carnelle Pays de France s'est engagée dans une réflexion sur l'extension de la zone d'activités de Viarmes depuis les années 2000, à travers une Zone d'Aménagement Concertée. Le périmètre d'études se situe à cheval sur les communes de Viarmes et de Belloy en France, au coeur du territoire communautaire et du Parc Naturel Régional de l'Oise Pays de France. Il bénéficie d'une bonne localisation géographique, à proximité des Agglomérations de Cergy Pontoise et de Roissy Charles de Gaulle via la RN 104.

▼ Gestion des dessertes de la zone d'activités.



▼ Gestion des eaux pluviales



> PARTI D'AMENAGEMENT :

L'objectif est de conforter et diversifier le tissu économique et d'être en capacité d'accueillir tous types d'activités avec une priorité au PME-PMI.

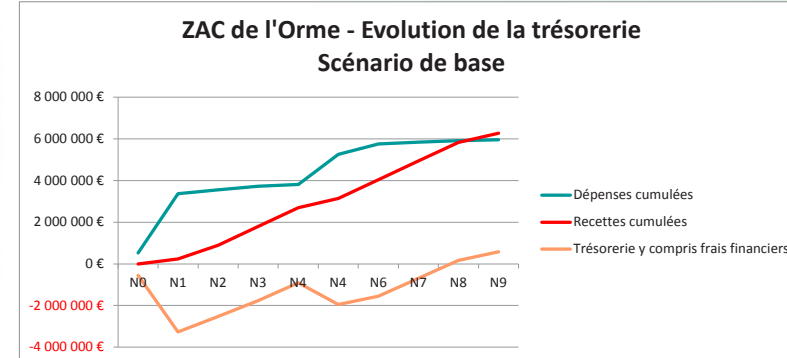
▼ Schéma d'aménagement final,



> Programme des constructions avec une majorité de petits lots de 1 500 à 10 000 m² et une possibilité de regroupement parcellaire au nord pour proposer des surfaces de l'ordre de 10 000 à 50 000 m² pour l'accueil de grandes entreprises.



▼ Le dossier de réalisation de ZAC est constitué d'un bilan d'aménagement ainsi que d'un plan de trésorerie sur la durée de commercialisation de l'opération afin de vérifier la faisabilité économique et temporelle de l'opération.



BURES-MORAINVILLIERS (78)

Etude terminée : 2014

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité pour l'extension de la zone d'activités de Bures-Morainvilliers

SUPERFICIE : 2,9 ha

COÛT DE LA MISSION :
39 900 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine

EQUIPE :

EXPERTISE URBAINE : Mandataire, Programmation, économie de projet, stratégie opérationnelle

DENIS TARGOWLA : Architecte, Urbaniste, Paysagiste

YOMAN PROJET : Etudes techniques, VRD, chiffrage

MOTS CLÉS

Extension de zone d'activités
Topographie
Accessibilité
Paysage
Zone humide
Programmation
Entrée de ville

> CONTEXTE :

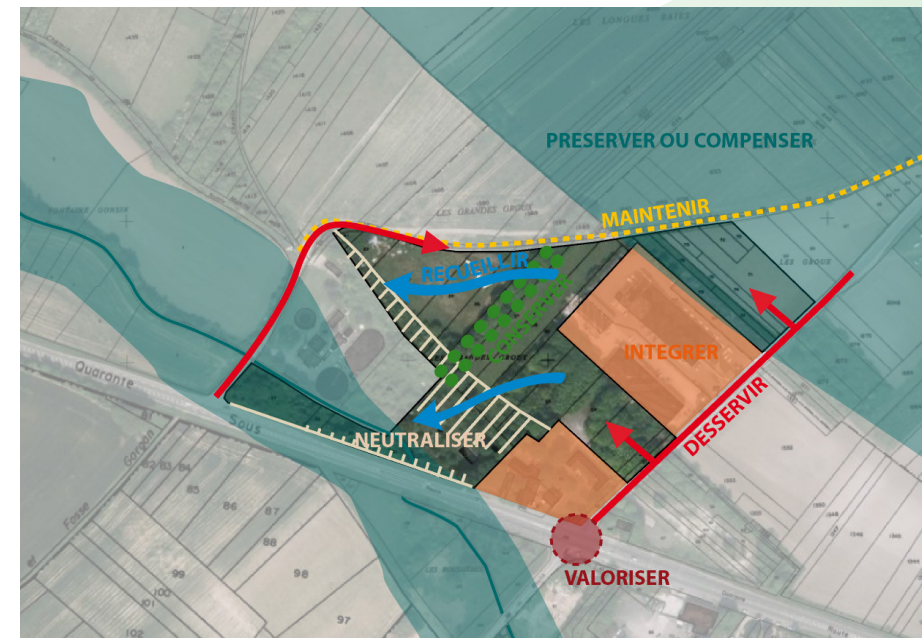
La Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine a déclaré d'intérêt communautaire un espace classé en zone AUJ au PLU de Bures afin d'y réaliser un parc d'activités économiques, dans la continuité des entreprises déjà implantées sur le secteur. Ainsi, elle a lancé des études de faisabilité pour la définition d'un projet d'aménagement et de ses conditions techniques, économiques et opérationnels de réalisation.



> LE PARTI D'AMENAGEMENT vise à :

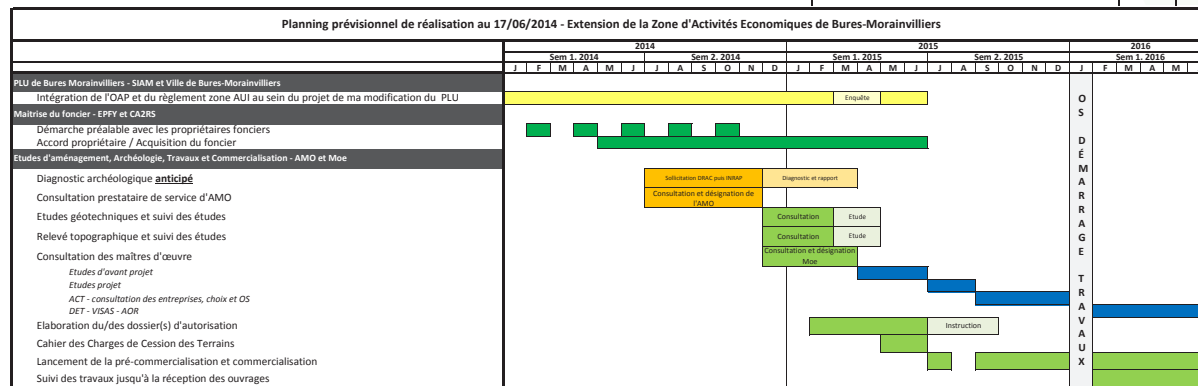
- valoriser un foncier morcelé et contraint,
- favoriser une intégration paysagère du projet,
- développer un pôle économique sur ce secteur de l'agglomération,
- privilégier l'accueil de PME-PMI en terrain en compte propre ou en immobilier d'activités.

v Carte de conclusion du diagnostic



v Bilan financier prévisionnel

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES 2 RIVES DE SEINE				RECETTES			
Projet de Zone d'Activités Economiques - Morainvilliers - 01/07/2014				scénario préférentiel - aménagement d'ensemble / proposition M. Michoux, maîtrise d'ouvrage publique avec AMO			
DEPENSES	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	
Foncier - zone AuJ	29 273 m ²						
Acquisition foncier	29 273 m ²	679 387 €	708 674 €				
Evénement	6 207 m ²	120 €	177 167 €				
Coût de travaux VRD en copropriété	2 230 m ²	242 €	52 830 €				
Coût de travaux VRD lotissement	2 130 m ²	252 €	52 004 €				
Coût de travaux VRD lotissement	6 737 m ²	262 €	168 412 €				
Coût de travaux VRD lotissement	6 732 m ²	262 €	168 150 €				
Coût de travaux VRD lotissement	4 007 m ²	120 €	48 834 €				
Pris divers (notaires, avocats...)		38 000 €	38 000 €				
Travaux archéologiques	29 273 m ²	6 532 €	75 811 €				
Sous-total foncier		722 574 €	134 677 €				857 251 €
Etudes et travaux d'aménagement							
Etudes préalables (topographique, géotechnique, géologie et sol)		52 000 €	52 000 €				
Recherche de maîtrise d'ouvrage (AMO, PNO, CCCT, CCCT, VISAS, AOR)	50% Travaux	42 331 €	6 966 €				
Coût des travaux VRD lotissement		425 330 €	61 962 €				
Plans et Révisions	5% Travaux	21 264 €	4 212 €				
Rémunération Prestataire de service d'AMO		40 000 €	8 000 €				
Sous-total travaux et études		561 491 €	118 222 €				679 713 €
Pris divers							
Pris financiers	2% Vente	13 397 €					
Pris de gestion interne	4% Vente	60 431 €					
Coût et Frais commerciaux interne	2% Vente	20 114 €	6 034 €				
Sous-total Pris divers		124 251 €	6 068 €				130 319 €
Sous-Total		1 427 972 €	256 962 €				1 684 934 €
TVA Collectée			304 131 €				
TVA Deducible			256 962 €				
TVA Réductible			47 169 €				
Marge de Copulation		92 684 €	92 684 €				



< Planning prévisionnel de réalisation

BAZICOURT / SAINT MARTIN LONGUEAU (60)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :

Etude de marché
Faisabilité opérationnelle
Approche paysagère, urbaine et environnementale
Etat initial de l'environnement

SUPERFICIE : 30 ha

COÛT DE LA MISSION :
51 450 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte
AMO : Société d'Aménagement de l'Oise

EQUIPE :

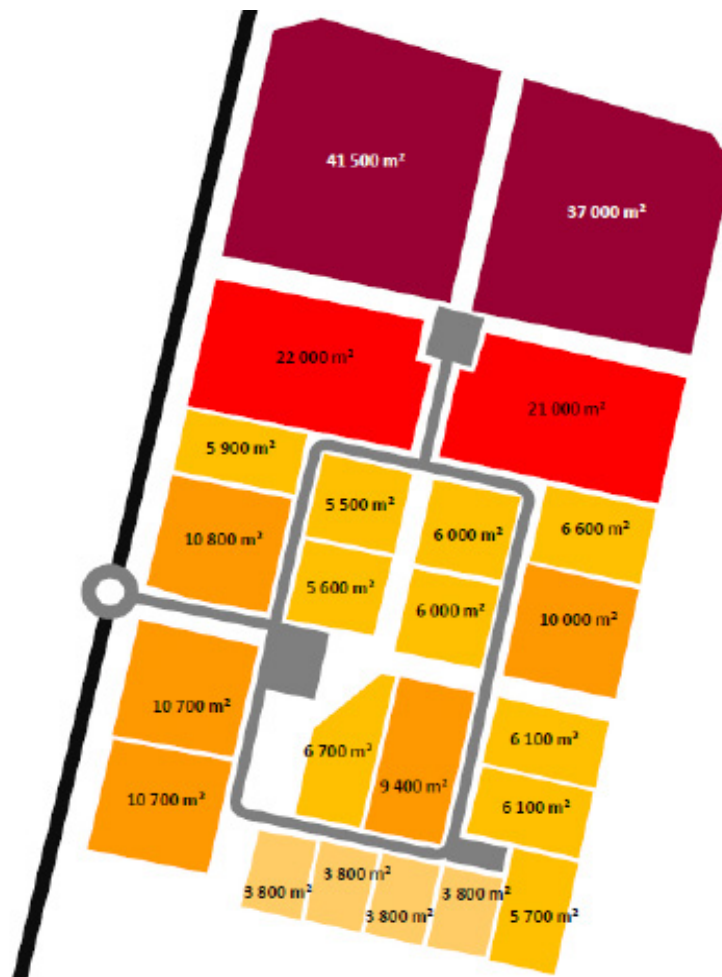
EXPERTISE URBAINE : Urbanisme, économie du projet, programmation

Denis TARGOWLA : Architecte, paysagiste et urbaniste

AREA : Etat initial de l'environnement.
Inventaire faune / flore.

MOTS CLÉS :

Entrée de ville
Pôle de compétitivité
Proximité riverains
Intégration paysagère
Giratoire convois exceptionnels

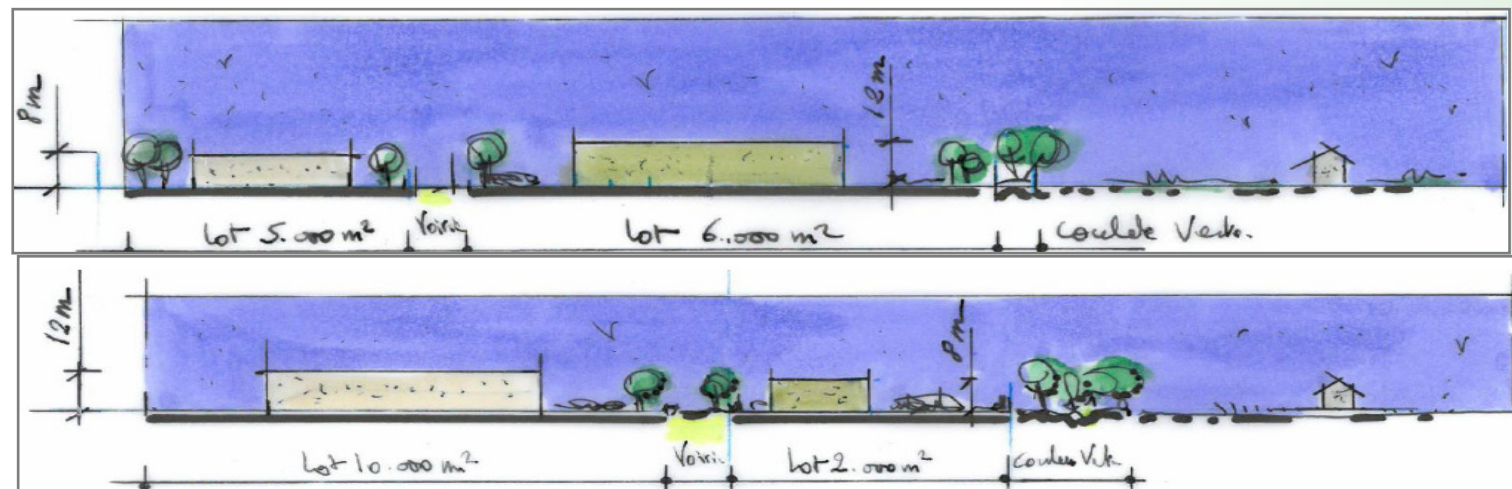
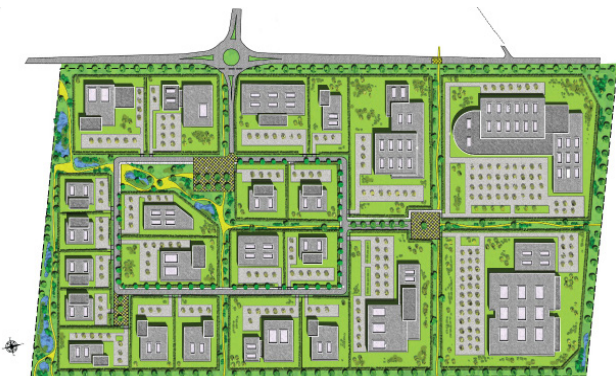


> CONTEXTE :

La Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte souhaite **réaliser un parc d'activités de 30 ha sur les communes de Bazicourt et de Saint Martin Longueau.**

Une programmation de grandes parcelles est envisagée pour proposer une offre foncière en appui du pôle de compétitivité de Compiègne, du port fluvial de Longueil Sainte Marie avec le canal Seine Nord et pour compléter l'offre de la zone artisanale communautaire développée récemment.

Au regard de la proximité de la zone avec les riverains les plus proches, la CCPOH est très attachée à l'intégration paysagère, aux vues depuis le village de Bazicourt et au trafic engendré en entrée de ville.



ZAC dite «ZONE NORD»

CHANTELOUP LES VIGNES (78)

Etude terminée 2006

DESCRIPTION :

Création d'une Zone d'Aménagement concertée
Maîtrise foncière

SUPERFICIE : 25 ha d'aménagement

COÛT DE LA MISSION :
65 550 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Ville de Chanteloup les Vignes- Etablissement Public d'Aménagement de Mantes Seine Aval (EPAMSA)

EQUIPE :

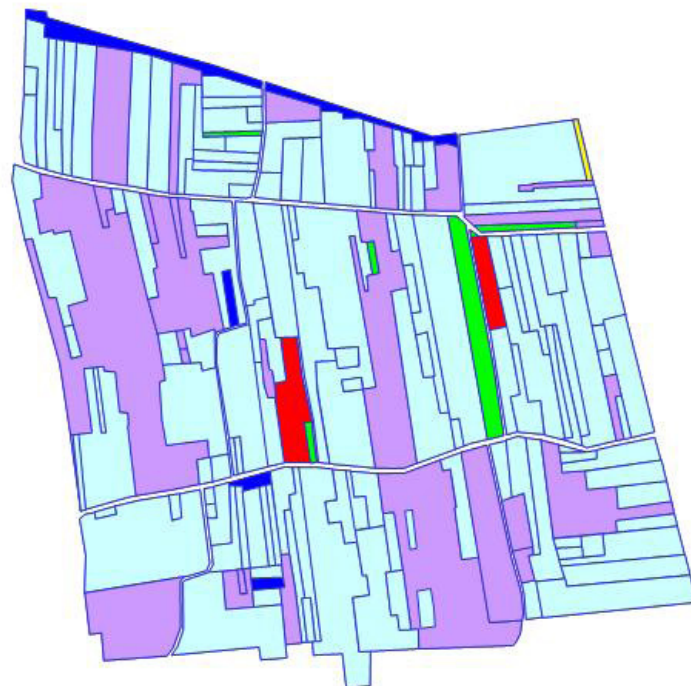
Expertise Urbaine : Assistance à Maîtrise d'ouvrage et Coordination

Atelier LD : BET VRD

Denis Targowla : Architecte Paysagiste

MOTS CLÉS

Maîtrise foncière
Travail parcellaire
Stratégie économique



> L'analyse foncière fine des 111 propriétaires différents pour 250 parcelles



> Une composition urbaine qui allie qualité urbaine et paysagère, réalisme économique et souplesse du parcellaire



SAINT WITZ (95)

Etude terminée

DESCRIPTION :
41 Ha d'aménagement traitement alternatif des eaux pluviales

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Foncier Conseil

EQUIPE :
Pascal Reysset : Coordination

Didier Larue : Urbaniste

Julio Da Silva : Ingénieur VRD

MOTS CLÉS

Coulée verte
Logistique
Parc privé
Eaux pluviales



> 41 Ha d'aménagement à l'architecture et au paysage maîtrisés



^ Un parc privé avec un contrôle sécurité



^ Les arbres accompagnent majestueusement les circulations



^ Un très beau parc logistique

LOUVRES (95)

Etudes et opération réalisées

DESCRIPTION :
70 hectares d'aménagement dont
28 hectares d'espaces naturels paysagers

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Foncier Conseil et Sirius

EQUIPE :
Pascal Reysset : Coordinateur

Denis Targowla : Architecte Paysagiste

Julio DA SILVA : Ingénieur VRD

MOTS CLÉS :

Parc paysager
Parc privé
Parc public
Activité mixte



> Un parc d'activités intégrant un parc public

> Un parc d'activités mixte mi-public mi-privé



LA BUTTE AUX BERGERS

VAUX LE PENIL (77)

Etude terminée & opération réalisée

DESCRIPTION :
Parc d'activités avec intégration d'une usine d'incinération

SUPERFICIE :
30 ha d'aménagement

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Foncier Conseil

EQUIPE :

Pascal REYSSET : Assistant à maîtrise d'ouvrage

Atelier VerTige : urbaniste-paysagiste

Julio Da Silva : ingénieur VRD

MOTS CLÉS

Traitement paysager
Intégration urbaine
Techniques alternatives
Préverdissement



> Un très beau projet paysager en entrée de ville



> Préverdissement



> Un bassin sec qui épouse les courbes de niveau



> Qualité de l'éclairage public



expertise

urbaine

LE TERTRE DE CHEVISY

DOUVRIN (62)

Etude terminée : 2008

DESCRIPTION :
Étude urbanistique environnementale
d'un parc d'activités tertiaire

SUPERFICIE : 12 Ha d'aménagement

COÛT DE LA MISSION :
27 000 EUROS € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
SIZIAF

EQUIPE :

EXPERTISE URBAINE : Coordination,
faisabilité financière et opérationnelle

EMA : Urbaniste-paysagiste

V2R : Etudes Techniques

MOTS CLÉS :

Zone d'activités
démarche environnementale
Eaux pluviales



^ Proposition d'aménagement le long d'un axe structurant:

La butte présente sur le site est légèrement rognée et entourée d'eau. La **gestion des eaux pluviales est réalisée par des noues** qui viennent alimenter le bassin de rétention au pied de la butte. Le site est protégé des vents dominants par le bois le long du canal et les verts sud/ouest par laminage de trames vertes.



^ Proposition d'aménagement le long d'une desserte principale en arc de cercle connecté au giratoire.

La desserte secondaire participe au bardage de la zone. La butte est maintenue en l'état et des bâtiments viennent s'ancrer en partie dedans. La gestion des eaux pluviales est réalisée par des noues qui alimentent un bassin architectural.



> PROGRAMME :
Activité mixte à l'est
Activité tertiaire au centre
PME/PMI à l'ouest

PARC D'ACTIVITES MIXTE

BOURG LES VALENCES (26)

Etude terminée

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité pour la réalisation
d'une zone d'activité

SUPERFICIE : 60 ha

COÛT DE LA MISSION : 47 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Valence Major

EQUIPE :

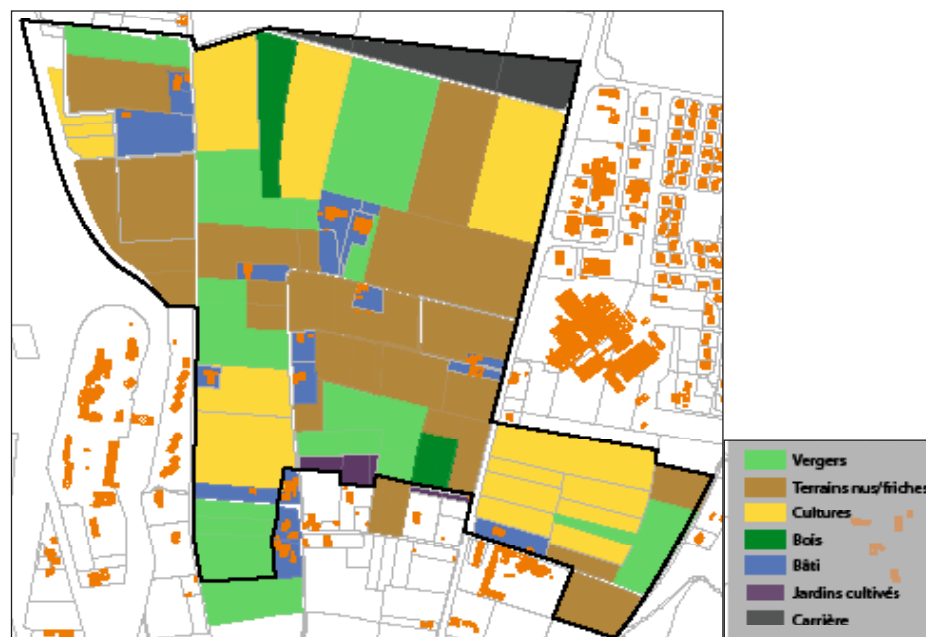
Expertise Urbaine : Coordination, montage et études financières

Atelier LD : Urbanisme, paysage et études techniques

MOTS CLÉS

Zone d'activités

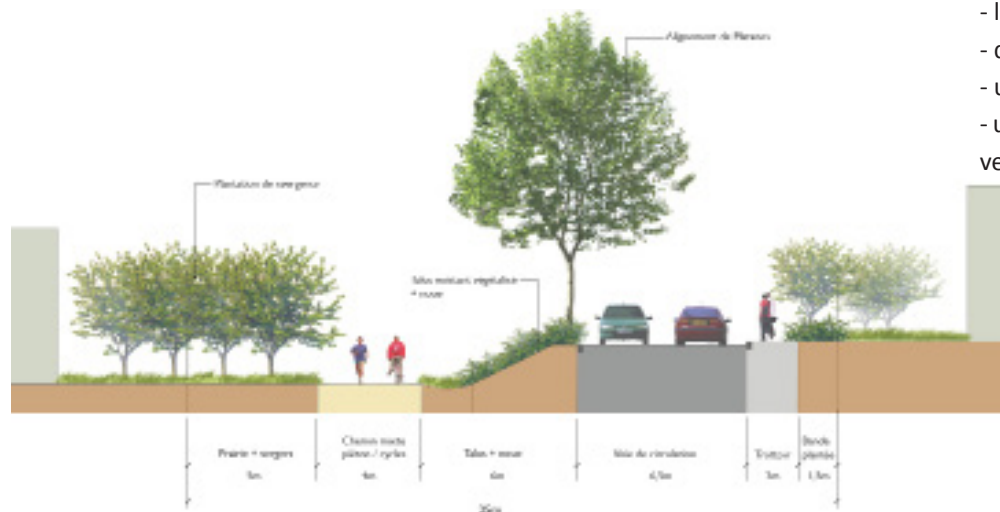
> **CONTEXTE** : Valence souhaite disposer à terme d'une soixantaine d'hectares de foncier commercialisable à vocation économique. La mission consiste en la définition d'un projet d'aménagement et des modalités juridiques, administratives, techniques, financières et commerciales de réalisation.



> La définition du projet passe par une connaissance approfondie de l'ensemble des composantes du site

^ Le projet d'aménagement prévoit :

- une grande diversité de parcelles adaptables à la demande,
- des liaisons intégrées dans la trame des routes existantes
- une forte trame paysagère
- la gestion sur site des eaux pluviales
- de grosses unités foncières en vitrine sur les axes principaux
- un village d'entreprises qui intègre le bâti existant
- un phasage adapté à la réalisation de la zone d'activités et aux ventes des terrains



> Les éléments du projet tiennent compte de la topographie du site, de son histoire vergère et des conditions de sortie technique et économique

expertise



L'ARMAILLER

FREPILLON -MERY SUR OISE (95)

Etude terminée 2010

DESCRIPTION :

Etude de faisabilité
Dossier de création de ZAC
pour la réalisation d'une zone d'activité

COÛT DE LA MISSION :
65 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes de la Vallée
d'Oise et des Impressionnistes

EQUIPE :
Expertise Urbaine: Coordination, montage
et études financières

Atelier LD : Bureau d'études VRD

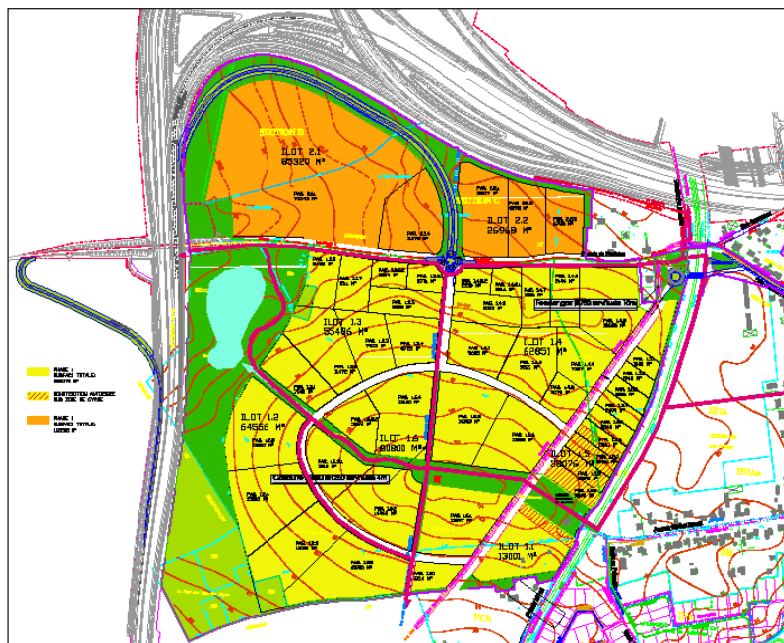
Denis Targowla : Architecte - Urbaniste -
Paysagiste

Transfaire : Bureau d'études environne-
ment

Katalyse : Bureau d'études de marché

MOTS CLÉS :

Zone d'activités
Etude de marché
Accessibilité autoroute



> Le projet se fera en deux phases.

Le programme s'articule autour de 4 grands principes :

- La création de trois pôles de vie : un pôle détente et loisirs à proximité du bassin de rétention, un pôle de vie (restauration...) au centre de l'opération et un pôle de services à proximité de la gare.
- Les pôles sont reliés par un mail vert paysagé appuyant les espaces de déplacements modes doux agréables.
- Le programme commercial assure une grande diversité parcellaire : petites parcelles (2000 m²) pour artisans et parcelles de plus de 5 ha
- La création d'une bretelle d'entrée et sortie directe à l'A115

> La réalisation de l'opération nécessite l'élargissement et l'aménagement complet d'une rue initialement destinée à la desserte d'une vingtaine d'habitations. Les espaces de déplacement modes doux vers la zone sont valorisés.



> **Scénario d'aménagement du pôle gare de Frépillon.**
Le passage à niveau se restreint au passage des piétons et cyclistes. Pénétration du mail paysagé vers l'intérieur de la zone d'activités



< **Scénario d'aménagement du pont SNCF**
Un nouveau pont est créé pour le passage des véhicules motorisés, l'ancien pont est conservé en contre allée pour les modes doux et la qualité de vie des habitations à proximité.

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :
Etudes préalables
Scenarii d'aménagement
Dossier de création de ZAC

MONTANT DE LA MISSION
37 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes des Pays
d'Oise et d'Halatte
Maîtrise d'ouvrage déléguée
Société d'Aménagement de l'Oise

EQUIPE :
Expertise Urbaine : AMO, Diagnostic écono-
mique, dossier de création de ZAC

Atelier LD : Hydraulique et études tech-
niques
VRD

DENIS TARGOWLA : Architecte - Urbaniste
- Paysagiste

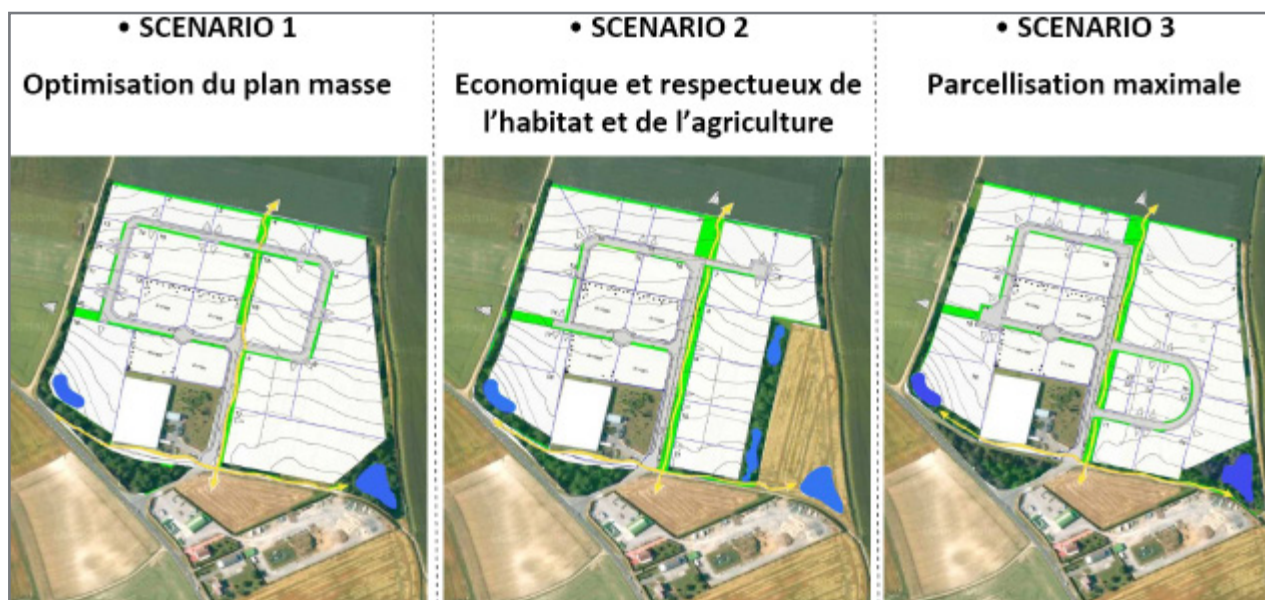
AREA : Etude d'impact

MOTS CLÉS :

ZAC
Entrée de ville
Gestion des eaux pluviales

> CONTEXTE

La Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte, souhaitait l'**extension d'une zone d'activités économiques existante, sur la commune de Sacy le Grand**, sur une surface de 8 ha. Cette zone d'activités est inscrite au SCOT, pour le développement économique du territoire



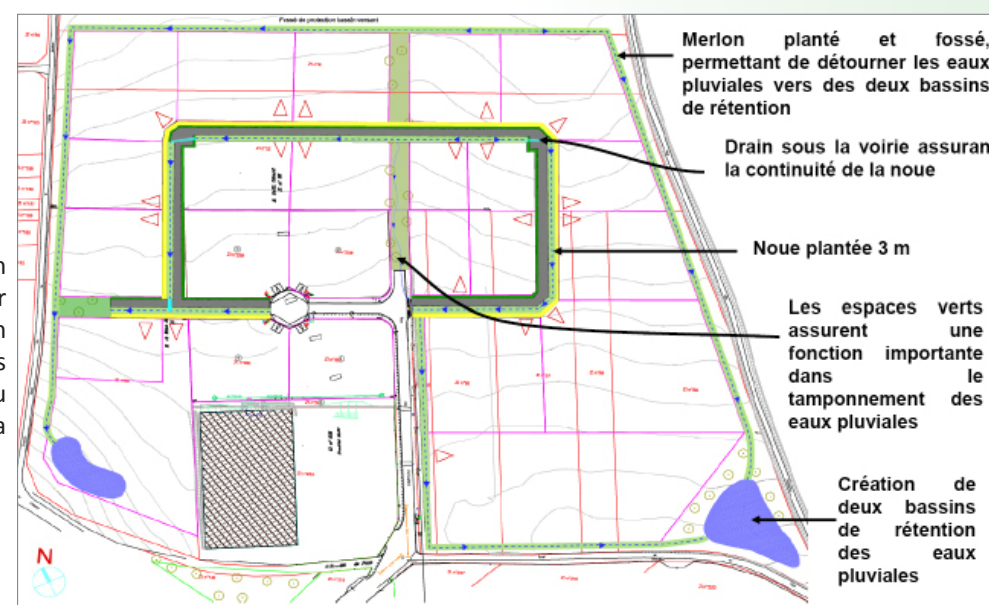
> ENJEUX :

Quatre scenarii d'aménagement ont été proposés, répondant aux enjeux suivants:

- Proposer des parcelles de tailles très variées
- Minimiser le linéaire de voirie pour optimiser le rendement financier du projet
- Gérer la proximité, au Sud, avec les riverains

> Gestion des eaux :

Expertise Urbaine et Atelier LD proposent un plan de gestion des eaux pluviales associant un fossé sur le pourtour recueillant les eaux pluviales du bassin versant agricole, un système de noues et drains pour assurer la continuité d'écoulement de l'eau vers les deux bassins situés de part et d'autre de la ligne de crête du site.



LONGUEIL ANNEL (60)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :

Extension d'un parc d'activité :
Etudes préalables
Scenarii d'aménagement
Dossier de création de ZAC

COÛT DES TRAVAUX :
51 000€ HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes des Deux Vallées

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE :
Société d'Aménagement de l'Oise

EQUIPE :

Expertise Urbaine - AMO, Etude urbaine

Atelier LD - Hydraulique et études techniques, VRD

Denis TARGOWLA - Architecte - Urbaniste
- Paysagiste

AREA - Etude d'impact

MOTS CLÉS

Connexions
Zone agricole

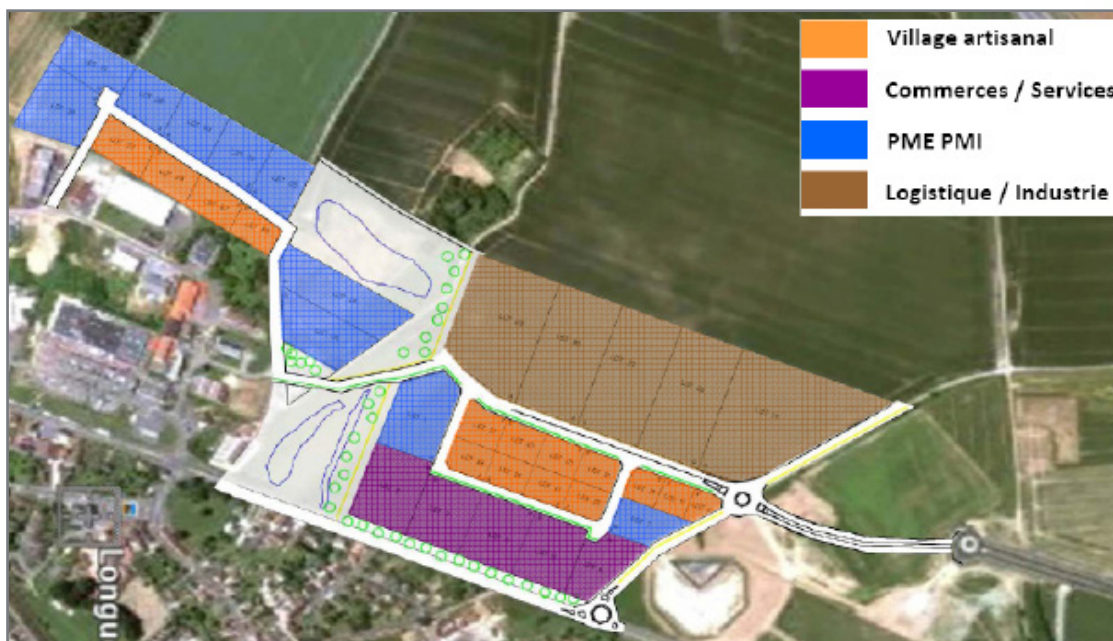
> CONTEXTE :

La commune de Longueil Annel souhaite **étendre sa zone d'activités économiques**, initialement à vocation principale de commerces, afin de **créer une offre foncière mixte**. Ce projet communautaire doit s'inscrire en lien avec les deux zones d'activités communales de Longueil Annel, à l'ouest, et de Thourotte, à l'est, qui l'entourent.

> LES ENJEUX DU PROJET

> **LA QUESTION DES CONNEXIONS** : La connexion avec la zone communale de Thourotte à l'Est se fera via une voie structurante. La connexion avec la zone commerciale de Longueil Annel sera uniquement piétonne, au regard de la topographie forte à l'ouest du site.

> **L'IDENTIFICATION DU SITE** : La Communauté de Communes des Deux Vallées, a souhaité, pour une raison de lisibilité urbaine et d'attractivité de la zone, un accès indépendant via un giratoire.



> **LE TRAITEMENT PAYSAGER** : Un rideau d'arbres sera planté tout autour du site pour faciliter son insertion dans le paysage agricole. Un parc rustique sera créé, à l'ouest du site, il permettra de gérer les eaux pluviales et de libérer des espaces de promenade ouverts sur l'espace agricole.

> **LA PROGRAMMATION** : Le plan masse permet de dégager un vingtaine de parcelles, allant de 3 000 à 17 000 m². La vocation commerciale des parcelles sera privilégiée le long de la départementale

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DU SENONAIS (89)

Etude terminée 2011

DESCRIPTION :

Sur 4 secteurs : réalisation des études préliminaires et scénarios d'aménagement, relevés topographiques

SUPERFICIE : 80 ha / 20 ha / 15 ha / 13 ha

COÛT DE LA MISSION : 42 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes du Sénonais

EQUIPE :

Expertise Urbaine - AMO, Stratégie Urbaine, Economiste

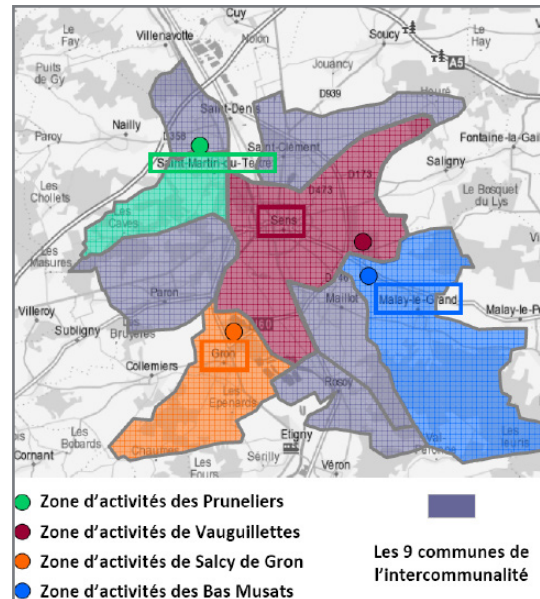
Cabinet GREUZAT - Hydraulique et études techniques, relevé topographique et VRD

DENIS TARGOWLA - Architecte - Urbaniste - Paysagiste

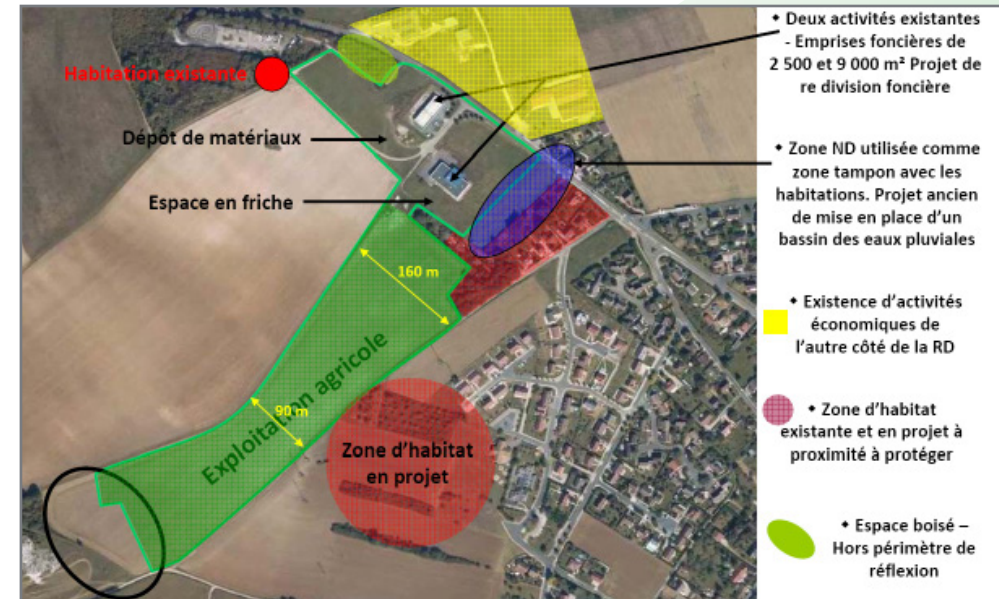
MOTS CLÉS

Topographie
Servitudes

> Contexte : Des études préliminaires ont été lancées par la communauté de commune du Sénonais pour préparer à l'extension de 4 parcs d'activités économiques.

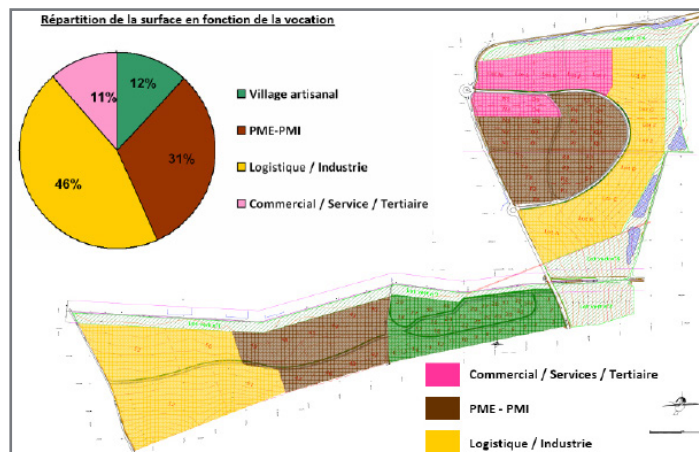


^ 1 - Localisation des parcs d'activités économiques sur le territoire de la CCS



^ 2 - Carte d'occupation des sols

Expertise Urbaine multiplie les modes de représentation et les approches sur les quatre sites, en fonction de la phase de l'étude, diagnostic ou scénarii d'aménagement



^ Cartographie programmatique sur le site des Vauguilletes à Sens.

- Mixité du parcellaire et des vocations des différents secteurs du parc d'activités.

- Phasage envisageable.



^ L'intégration du plan topographique à la photo aérienne permet d'avoir une vision claire de la topographie du site et assurer au concepteur de proposer un plan masse adapté fidèlement aux courbes de niveaux

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DU VAL DE L'AISE (02)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :

Analyse comparative des trois secteurs.
Etude de marché et diagnostic économique
Faisabilité technique et règlementaire
Approche paysagère, urbaine et environnementale, Schéma d'aménagement
Faisabilité économique et opérationnelle

SUPERFICIE : 11 ha / 10 ha / 7 ha

MONTANT DE LA MISSION : 44 975 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes du Val de l'Aisne

EQUIPE :

EXPERTISE URBAINE : Stratégie Urbaine, Economiste, Programmation

Denis TARGOWLA : Architecte, paysagiste et urbaniste

Cabinet GREUZAT : Hydraulique et études techniques VRD

MOTS CLÉS

Sensibilité hydraulique
Marché économique
Cohérence territoriale
Accessibilité
Vitrine commerciale et intégration paysagère

> CONTEXTE :

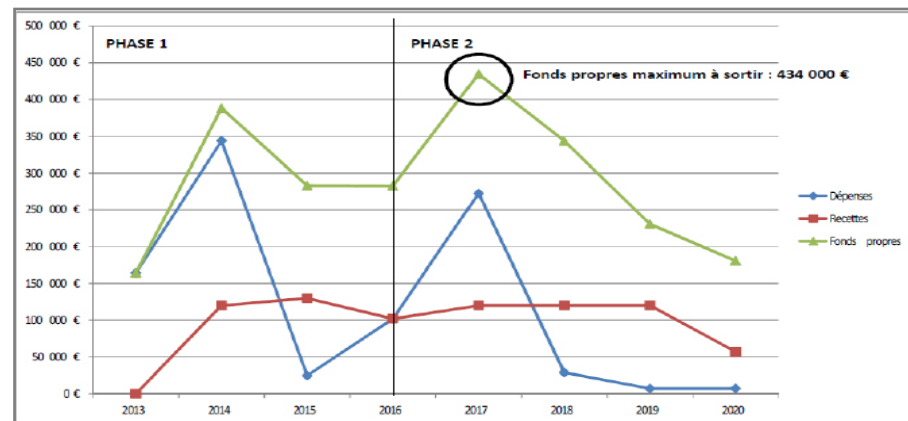
La Communauté de Communes du Val de l'Aisne a lancé une **étude de faisabilité comparative entre trois sites potentiels** localisés respectivement sur les communes de Margival, Ciry Salsogne et Bucy / Missy.

Chacun des trois sites présente des atouts et des contraintes. **L'objectif était donc de mettre en évidence le secteur le plus opportun.**

Site	Coefficient	Bucy le Long / Missy sur Aisne	Margival	Ciry - Salsogne
Avis des acteurs économiques	1,5	2 x1,5 = 3	1 x1,5 = 1,5	1 x1,5 = 1,5
Accessibilité	1,5	1 x1,5 = 1,5	2 x1,5 = 3	2 x1,5 = 3
Possibilité d'extension	1,5	2 x1,5 = 3	0 x1,5 = 0	-1 x1,5 = -1,5
Coût raccordement externe	1,5	0 x1,5 = 0	1 x1,5 = 1,5	1 x1,5 = 1,5
Configuration, qualité esthétique	1,25	2 x1,25 = 2,5	1 x1,25 = 1,25	0 x1,25 = 0
Sensibilité à l'eau	1,25	-1 x1,25 = -1,25	2 x1,25 = 2,5	-1 x1,25 = -1,25
Vitrine du site	1,25	1 x1,25 = 1,25	2 x1,25 = 2,5	2 x1,25 = 2,5
Servitudes	1,25	0 x1,25 = 0	2 x1,25 = 2,5	1 x1,25 = 1,25
Transports en commun	1	1 x1 = 1	1 x1 = 1	1 x1 = 1
Logique territoriale (SCOT, dynamique économique)	1	2 x1 = 2 PUIC + Zone Fosselle pleine	1 x1 = 1	2 x1 = 2 PUIC + Projet Sermoise
Intégration paysagère	1	1 x1 = 1	1 x1 = 1	1 x1 = 1
Etude complémentaire	1	0 x1 = 0	0 x1 = 0	1 x1 = 1
Risque archéologique	1	-1 x1 = -1	-1 x1 = -1	-1 x1 = -1
Valeur agronomique des terres	1	1 x1 = 1	0 x1 = 0	1 x1 = 1
TOTAL		14 / 28	16,75 / 28	12 / 28

^ **Grille d'analyse comparative** : outil d'aide à la décision pour faciliter le choix d'un secteur. Les trois sites de projet ont été analysés selon 14 critères eux-même pondérés selon leur importance pour la prise de décision.

v Mise en place d'un plan de trésorerie graphique sur le secteur le plus favorable



> **ENJEUX** : Définir une programmation complémentaire de l'offre existante sur le Soissonnais, préserver la qualité paysagère du territoire, s'assurer de l'attractivité et de l'accessibilité du parc d'activités.

SAUSHEIM (68)

Etude terminée : 2005

DESCRIPTION :
Parc mixte d'activités, bureaux et commerces

SUPERFICIE : 30 ha d'aménagement

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
FONCIER CONSEIL

EQUIPE :
Pascal REYSSET - Coordinateur

Didier LARUE - Urbaniste-paysagiste

Eric MORIN - Architecte Coordinateur

MOTS CLÉS
Activité Mixte
Coulée verte
Préverdissement



> Traitement écologique des eaux pluviales



> L'accueil des bâtiments tertiaires, de concessions automobiles et de PME.



RHÔNE

Parc industriel à l'anglaise à Saint-Priest

Etude terminée : 2005

DESCRIPTION :
Parc d'Activités de 120 000m²

SUPERFICIE : 27Ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
FONCIER CONSEIL
GEPRIIM

EQUIPE :

Pascal Reysset : Coordinateur

Agence Larue : Urbaniste-paysagiste

Yves Melia : Architecte

Julio Da Silva : Ingénieur VRD

MOTS CLÉS
Parc à l'anglaise
Architecture

Parc industriel et de services, le parc des Lumières à Saint-Priest (Rhône) initié par Nexity Gepriim (filiale spécialisée dans l'immobilier d'entreprise périurbain de Nexity) avec la participation de Nexity Foncier Conseil se veut original à double titre : par la conception de son parc et le parti pris architectural qui en font un véritable parc à l'anglaise.

«Prendre en compte l'environnement, une architecture intégrée et équilibrée, et valoriser le site en tant qu'adresse sont les préalables du promoteur à la conception du parc, explique Yves Melia de Sud Architectes. Cette démarche est rare pour des parcs de cette taille.» Avec 120000m² Shon, le parc des Lumières constitue une des plus importantes opérations privées de ce type en Rhône-Alpes. Deux tranches locatives sont sur le point d'être livrées.



SUD ARCHITECTES

Le parc des Lumières aura 120000m² de Shon.

A la qualité du bâti et de son environnement, s'ajoute une conception évolutive : de larges possibilités sont offertes à quel qu'utilisateur que ce soit. L'intervention d'un seul architecte au nom de l'homogénéité n'empêchera pas l'expression de la personnalité propre de l'utilisateur. «L'autre particularité est la com-

mercialisation d'une offre variée – parc locatif d'activités et développement d'implantations clés en main – en parallèle sur un même site», précise Frédéric Chabrol, président de Nexity Gepriim. La déclinaison d'une thématique autour de la lumière valorisera et rythmera l'ensemble de ce parc industriel. ■

LOCHES TAUXIGNY (37)

Etude terminée 2006

DESCRIPTION :
Extension d'un parc d'activités, création d'une zone artisanale.

Dossier de création et dossier de réalisation de ZAC.

SUPERFICIE : 134 Ha

COÛT DE LA MISSION:
50 600 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes de Loches Développement

EQUIPE :

Expertise Urbaine : Assistant à maîtrise d'ouvrage

Denis Targowla : Urbaniste-paysagiste

Cabinet Lacaze : Études techniques

MOTS CLÉS

Eaux pluviales
Prescriptions architecturales
Coulée verte
Stratégie économique

> Plan de composition, trame viaire et trame verte intégrant la gestion alternative des eaux pluviales



> A la voirie sont associés des espaces de récupérations des eaux pluviales, des cheminements piétons ainsi que des haies végétalisées.



NODE PARK TOURAIN

CHELLES (77)

Etude terminée 2005-2006

DESCRIPTION :

Définition du projet d'aménagement, faisabilité, **création de ZAC** pour l'aménagement un **parc d'activités** situé sur une vaste emprise ferroviaire, **occupé par des activités industrielles lourdes** à proximité d'une base de loisirs.

SUPERFICIE : 25 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes de Marne et Charteraines

EQUIPE :

Expertise Urbaine - Coordinateur, programmiste, économiste

Gérard de Vallée - Urbaniste

Cabinet GREUZAT - BET VRD

Transfaire - Bureau d'études environnement

MOTS CLÉS

Gestion des eaux

Pollution

Embranchements ferroviaires



> Des activités industrielles lourdes à intégrer dans la zone et le paysage urbain.



> De nombreux embranchements ferroviaires existent sur le site. 95% de la surface est propriété SNCF ou RFF.



> Le bassin technique de rétention sera reprofilé pour augmenter sa capacité et participer à la qualité paysagère du site.

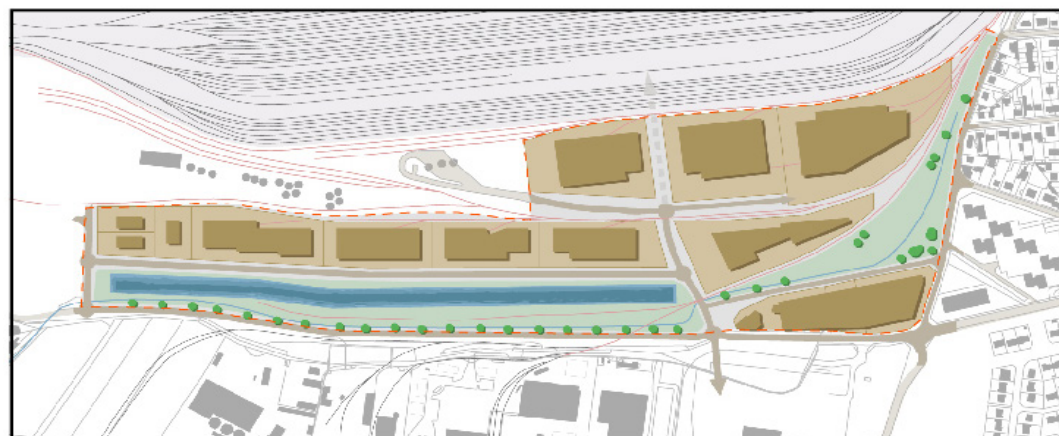


> La zone de projet est située entre une base de loisirs (au sud), un quartier résidentiel (à l'est), un site de triage SNCF (au nord) et s'intègre dans une zone d'activités vieillissante.

L'aménagement du site est rendu complexe par la présence des friches industrielles et la diversité d'occupation des sols.

> Le plan masse prévoit la création d'une coulée verte le long de ru de Chantereine et du bassin de rétention pour créer un espace de respiration.

Les bâtiments seront orientés vers le bassin, et la stratégie de commercialisation s'orientera vers les entreprises souhaitant réutiliser les embranchements ferroviaires pour leur activité.



expertise

urbaine

LE TRIAGE SUD

VILLERS BOCAGE (14)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :

Etudes urbaine pour la réalisation d'une Zone d'activité

SUPERFICIE : 20ha

COÛT DE LA MISSION
28 350 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes Villers Bocage Intercom

EQUIPE :

Expertise Urbaine

Faisabilité administrative et économique

Denis Targowla

Architect, urbaniste et paysagiste

SODEREF

Bureaux d'études VRD

MOTS CLÉS:

Terrain vallonné

Gestion des eaux pluviales

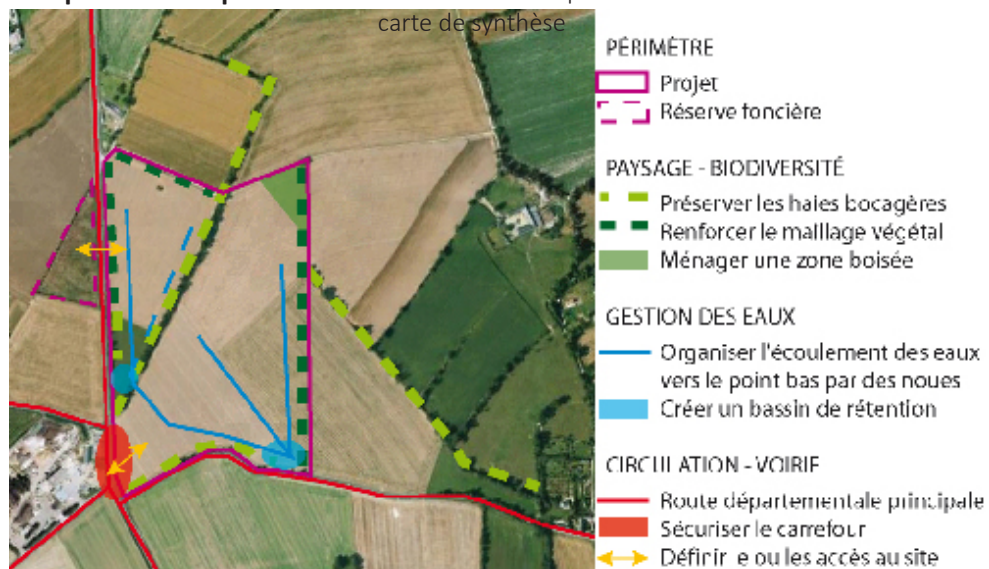
Paysage

Giratoire

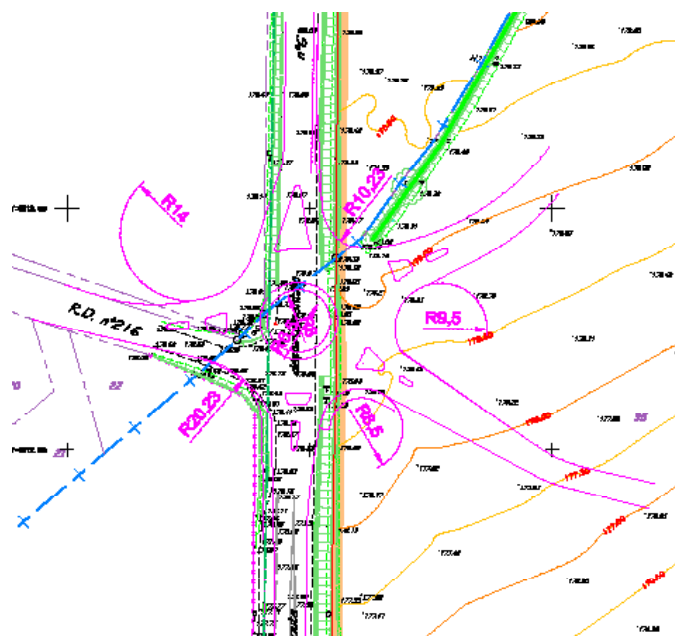
> CONTEXTE :

La Communauté de Communes Villers Bocage intercom, dans le cadre de son développement économique, souhaite réaliser une zone d'activités économiques dite «Claire Fontaine». Le projet propose la création de grandes parcelles afin de diversifier le tissu économique local, aujourd'hui tourné vers la PME-PMI.

✓ **La première étape :** recenser les contraintes et potentialités du site et réaliser une



✓ **La seconde étape :** réaliser des scénarii contrastés et chiffrés et les comparer



▲ **La troisième étape :** approfondir la faisabilité technique du projet



▲ **La quatrième étape :** finaliser le scénario retenu

expertise

urbaine

PARC D'ACTIVITES CLAIRE FONTAINE

Etude terminée 2010

DESCRIPTION :
Etudes préalables
Scenarii d'aménagement
AMO
Consultation d'aménageur

SUPERFICIE : 15 ha

COÛT DE LA MISSIONS :
56 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Commune d'Aigremont

EQUIPE :

Expertise Urbaine
AMO, Coordination, montage administratif
et études financières

SODEREF
Hydraulique et études techniques
VRD

DENIS TARGOWLA
Architecte - Urbaniste - Paysagiste

MOTS CLÉS
Commerces
ZAC
Entrée de ville
Gestion des eaux pluviales



> LES ENJEUX DU SITE

- > **Paysager** : Situé en entrée de ville et en contrebas du village préservé d'Aigremont, le paysage devra avoir un traitement différent le long de la RD113, permettant une perméabilité visuelle pour le commerce et au Sud du site, en transition avec l'espace agricole et le village pour effacer au maximum l'empreinte visuelle
- > **Gestion des eaux pluviales** : La topographie emmène toutes les eaux pluviales vers la RD113
- > **Liaison avec la zone commerciale de Chambourcy**
- > **Entrée de ville et respect des 75 m inconstructibles**

> CONTEXTE

La commune d'Aigremont souhaite aménager sur son territoire une zone d'activités économique à vocation principale de commerces sur une surface de 15ha.

Dans cet objectif, des études préalables sont menées aboutissant à une consultation d'aménageur avec des compétences en matière de gestion sur le long terme.

Au regard de sa localisation, l'aménagement de la ZAC de la Rangée présente de nombreux enjeux.

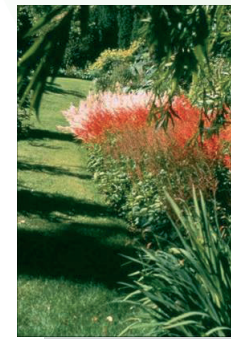


ZAC DE LA RANGÉE

C

EXPERTISE URBAINE

Etudes spécifiques



ETUDE DE SECURITE ET LA PLAINE MONTAIGU MELUN (77)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :

Etude de sécurité et de sureté publique - ZAC de la Plaine Montaigu à Melun

SUPERFICIE : 65 ha environ

MONTANT DE LA MISSION : 15 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE : LOTICIS et Monne Decroix

EQUIPE : EXPERTISE URBAINE - Etude de sécurité

MOTS CLÉS

Extension urbaine
Coupure urbaine
Rénovation Urbaine
Lien urbain et social

> CONTEXTE :

Depuis 2008, la Ville de Melun s'est engagée dans le projet urbain « Oxygène ». Dans ce cadre, différents projets sont envisagés sur les Hauts de Melun afin d'améliorer l'image et la qualité de vie de ces quartiers : Programme de Rénovation Urbaine sur les Hauts de Melun, la construction d'un pôle santé, d'innovation et de recherche, la requalification de la RD 605 en boulevard urbain. ce processus de transformation des Hauts de Melun aura un impact sur le cadre environnement du projet de ZAC de la Plaine Montaigu.

> PARTI D'AMENAGEMENT :

La ZAC de la Plaine Montaigu prévoit la réalisation de 2 500 logements et 11 000 m² de Surface Hors OEuvre Nette (SHON) de bureaux et commerce, soit 250 000 m² de SHON, sur environ 65 Hectares.



ZAC de la Plaine Montaigu- LOTICIS- Monne Decroix >

V Exemple de Fiche «Mesure»

II-13 | Garantir la sécurité des piétons aux abords du bassin d'infiltration final Public

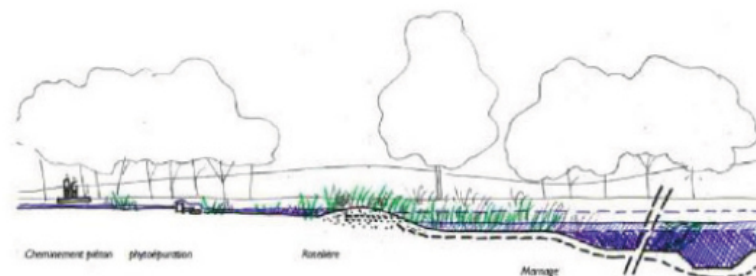
Risque identifié :

La création de bassins d'infiltration, de capacité variable, peut engendrer des problèmes de sécurité notamment pour les enfants si l'accès aux bassins n'est pas suffisamment protégé.

Description de l'action :

Mise en place de paliers progressifs et pose de barrières fixes ou amovibles qui sortent de façon automatique en cas de forte intempérie.

Documents de référence : Plan de masse, Programme des travaux, Dossier de réalisation de ZAC



> L'ESSP :

L'analyse du contexte urbain et social du site ainsi que l'étude du projet d'aménagement sous l'angle de la sécurité et de la sureté a permis d'identifier certains risques potentiels qu'ils soient relatifs à l'environnement immédiat ou bien au projet lui-même. Les 26 mesures proposées en termes de sécurité et de sureté publique sont de trois niveaux :

- la sécurité au stade de la conception du projet en amont,
- la sécurité des déplacements au stade de l'avant-projet,
- la sécurité des personnes et la participation à la vie du quartier.

expertise



CERTIFICATION HQE LA PLAINE MONTAIGUE MELUN (77)

Etude terminée 2012

DESCRIPTION :
Démarche de certification HQE Aménagement de ZAC de la Plaine Montaigu à Melun
Obtenu en 2013

SUPERFICIE : 65 ha environ

MONTANT DE LA MISSION : 22 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
LOTICIS et Crédit Agricole Immobilier

EQUIPE :
Expertise Urbaine

MOTS CLÉS
Performance environnementale
Evaluation du projet
Audit
Fiches d'actions
Tableau de bord
Démarche de suivi

HQE AMÉNAGEMENT
DÉMARCHE CERTIFIÉE PAR CERTIVÉA

Caractéristiques certifiées

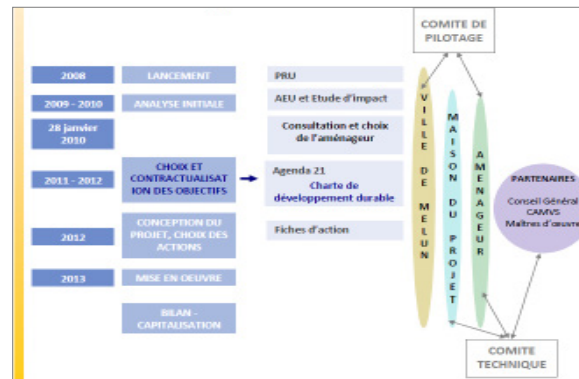
HQE-Aménagement™ – Démarche certifiée par Certivéa est une application de la marque « Démarche certifiée par Certivéa ».

CERTIFICAT
N°AMT 13/005 Rev.00 du 22/03/2013

Eco Quartier de la Plaine de Montaigu

Aménageur:
SAS LA PLAINE MONTAIGU

Pour:
VILLE DE MELUN (77000)



Système de Management de l'Opération (SMO) mis en place pour la certification

Pour le compte des co-aménageurs Loticis et Crédit Agricole Immobilier, Expertise Urbaine a réalisé l'étude et le dossier de candidature pour l'obtention de la certification HQE Aménagement. Après un audit de trois jours sur les différentes pièces du dossier, Certivéa a accordé la certification à l'opération de ZAC Plaine Montaigu (2500 logements).

La démarche concerne les phases 1 à 4 de la certification. Les pièces maîtresses du dossier sont la charte des objectifs environnementaux, le cahier des fiches d'actions (à droite) et les tableaux de suivi des actions (en bas)

Ainsi, Expertise Urbaine a rédigé 40 fiches pédagogiques d'actions prioritaires et mis en place des tableaux de suivi rassemblant environ 50 objectifs environnementaux détaillés en 200 actions. Ces actions visent à répondre aux 17 cibles environnementales identifiées par l'association HQE.

2	OBJECTIF : Conciliation entre densité et qualité de vie	C	R	Acteurs
1	Créer des espaces publics ouverts à proximité de tous les logements	Q	TCA AVP DCE	EXE TRA A
2	Créer de l'urbain dense avec des maisons individuelles	Q	TCA AVP DCE	EXE TRA A + P
3	Utiliser la densité pour tenir l'espace public	Q	TCA AVP DCE	EXE TRA A
4	Limiter les vis-à-vis pour préserver l'intimité	I	TCA AVP DCE	EXE TRA A + P

CERTIFICATION HQE AMÉNAGEMENT – CAHIER DES FICHES D'ACTIONS PRIORITAIRES

THÈME : MOBILITE ET ACCESSIBILITE
OBJECTIF : ESSOR DES DEPLACEMENTS DOUX

ACTION 10 : Installer des bornes électriques pour vélos près des équipements et arrêts TCSP

Le vélo électrique est une parfaite alternative à l'utilisation de ce mode doux pour les personnes les moins sportives. Alors même que l'aménageur s'engage à offrir des vélos électriques, il s'agit de leur assurer la possibilité de recharger facilement le vélo pour garantir leur utilisation sur le long terme.

L'aménageur, la ville de Melun et la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine s'associeront donc pour installer des bornes électriques pour recharger les vélos à proximité des équipements et des arrêts TCSP. Ainsi, les usagers pourront profiter de leur journée de travail ou de l'occupation dans un équipement public pour recharger leur vélo.

• PILOTE
Aménageur
Ville de Melun
CAMUS

• A MOBILISER

36

CERTIFICATION HQE AMÉNAGEMENT – CAHIER DES FICHES D'ACTIONS PRIORITAIRES

THÈME : MOBILITE ET ACCESSIBILITE
OBJECTIF : ESSOR DES DEPLACEMENTS DOUX

ACTION 10 : Installer des bornes électriques pour vélos près des équipements et arrêts TCSP

TRACABILITE	AVANCEMENT	MISE EN OEUVRE	COMMENTAIRES
	CONCEPTION	<ul style="list-style-type: none"> Inscription dans le CPAPEE Validation des permis de construire 	
	REALISATION	<ul style="list-style-type: none"> Réception des travaux de construction 	

NIVEAU DE PERFORMANCE ATTEINT

Bornes installées devant chaque équipement et arrêt TCSP

37

THÈME : MOBILITE ET ACCESSIBILITE
OBJECTIF : ESSOR DES DEPLACEMENTS DOUX

ACTION 10 : Installer des bornes électriques pour vélos près des équipements et arrêts TCSP

ILLUSTRATIONS D'ACTION

Etude terminée 2006 - 2008

DESCRIPTION :
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vémars.
Etudes d'aménagement pour les sites de développement

COÛT DE LA MISSION :
69 550 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Commune de Vémars

EQUIPE :
Expertise Urbaine : Coordination, faisabilité financière et opérationnelle

Vert Tige : Urbaniste

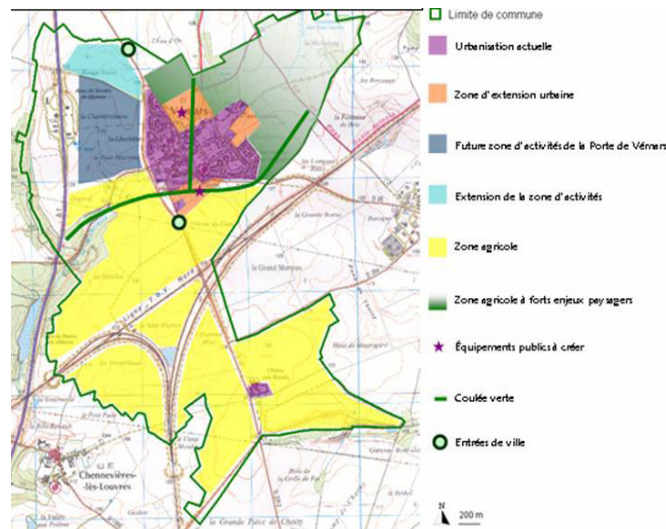
Géovision : Paysagiste

Atelier LD : Études techniques

Maître Després : Juriste

SECCA : Règlement

MOTS CLÉS
PLU
PADD
Analyse opérationnelle



Chaque objectif du PADD est cartographié et doit permettre une compréhension claire afin d'être facilement mise en oeuvre

La concertation doit permettre l'enrichissement des projets en évitant les blocages

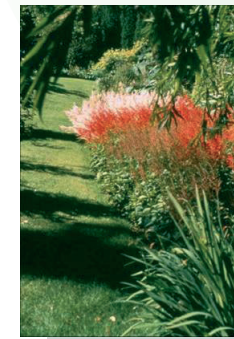


Les sites de développement sont identifiés et des projets d'aménagement sont proposés, conformément au diagnostic de site et aux objectifs environnementaux et accompagnés d'une note de technique et d'un bilan financier pour s'assurer de la faisabilité de l'opération, afin que la collectivité puisse appréhender au mieux les conséquences du document d'urbanisme.

d

EXPERTISE URBAINE

Assistance à maîtrise d'ouvrage



MELUN (77)

Etude en cours / Travaux en cours

DESCRIPTION :
Projet d'aménagement de l'éco-quartier
«Plaine de Montaigu»
2500 logements, équipement, commerces

SUPERFICIE : 65 ha

COÛT DES TRAVAUX :
28 300 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
LOTICIS - Crédit Agricole Immobilier

Fabien Corbinaud : AMO

EQUIPE :

ATELIER LD (mandataire), SOREC, ON,
MEDIECO, COSITREX, COLORADO

EXPERTISE URBAINE : Certification HQE
Aménagement

MOTS CLÉS

Mixité
HQE Aménagement
Extension urbaine
Équipement
Espaces Publics



Intégré à un éco-quartier plus vaste comprenant également un pôle santé et une zone d'activités économiques, le projet accompagne le renouvellement urbain des Hauts de Melun et assure le lien avec la campagne environnante en développant une proposition de ville-nature et une traduction opérationnelle de la démarche de développement durable (gestion alternative des eaux pluviales, géothermie, bâtiments passifs et positifs, espaces publics, concertation et coproduction, ...). Fabien Corbinaud accompagne l'aménageur de la ZAC (le groupement Loticis - Crédit Agricole Immobilier) pour répondre à la consultation d'aménageur, qu'il a remporté, et l'aider à définir et piloter le projet.



MARQUISE (62)

Opération en cours

DESCRIPTION :
Projet d'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté - 400 logements

SUPERFICIE : 17,5 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
AGORA : Aménageur de territoire

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Fabien CORBINAUD

EQUIPE :
ARIETUR - Urbanisme, paysage

V2R - études techniques

MOTS CLÉS
Habitat
Extension urbaine
Economie
Eaux pluviales



Pour le maître d'ouvrage AGORA, Fabien Corbinaud intervient en tant qu'AMO pour accompagner le maître d'ouvrage dans la réalisation de la ZAC : coordination des maîtres d'oeuvre, contrôle qualitatif du projet, maîtrise budgétaire, suivi des procédures, suivi des travaux, accompagnement commercial.

Le projet affirme une volonté qualitative forte, s'appuyant sur la création d'un cadre paysager bocager, élément d'identité du bouloonnais, l'utilisation des ressources locales et une gestion des eaux pluviales alternative et paysagère.



expertise



urbaine

ZAC LOGEMENTS

VILLENEUVE- LA-GARENNE (02)

Etude terminée , travaux en cours (2014)

DESCRIPTION :

Assistance à maîtrise d'ouvrage :
x Définition, obtention du permis
d'aménager, suivi des travaux

SUPERFICIE : 6 ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Brownfield

EQUIPE :

FABIEN CORBINAUD : Assistant à maîtrise
d'ouvrage

MW Architecture : Maitrise d'oeuvre de
conception

DENIS TARGOWLA : Architecte-Paysagiste

ATELIER LD : BET VDR

ICR BÂTIMENT : Etudes techniques , mai-
trise d'oeuvre d'exécution

MOTS CLÉS

Zone d'activité
Pollution
Eau pluviale

> CONTEXTE

Ancienne usine Général Motors, le projet prévoit la dépollution du site et sa requalification par l'aménagement d'un parc d'activités accueillant notamment le centre de tri des Hauts-de-Seine de La Poste. Largement paysagé et à l'architecture soignée, le projet met en oeuvre une gestion alternative des eaux pluviales.



PARC D'ACTIVITES NORD

L'aérodrome de Villaroche s'étend sur 480 hectares. Il est utilisé notamment par les sociétés du groupe SAFRAN (SNECMA, Hispano-Suize) qui emploie plus de 4 000 salariés sur le site, et la Direction Générale de l'Aviation Civile.

Fabien CORBINAUD a accompagné le SYMPAV (SYndicat Mixte du Pôle d'Activités de Villaroche) pour définir le développement d'un nouveau secteur d'activités de 47 hectares et pour identifier les futurs investisseurs qui assureront la réalisation du projet.

Etude terminée 2012-2013

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité et consultation
d'aménageur - Parc d'Activités Nord

SUPERFICIE : 47 ha

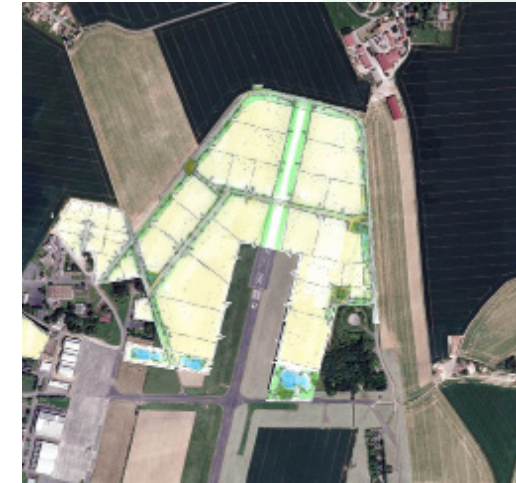
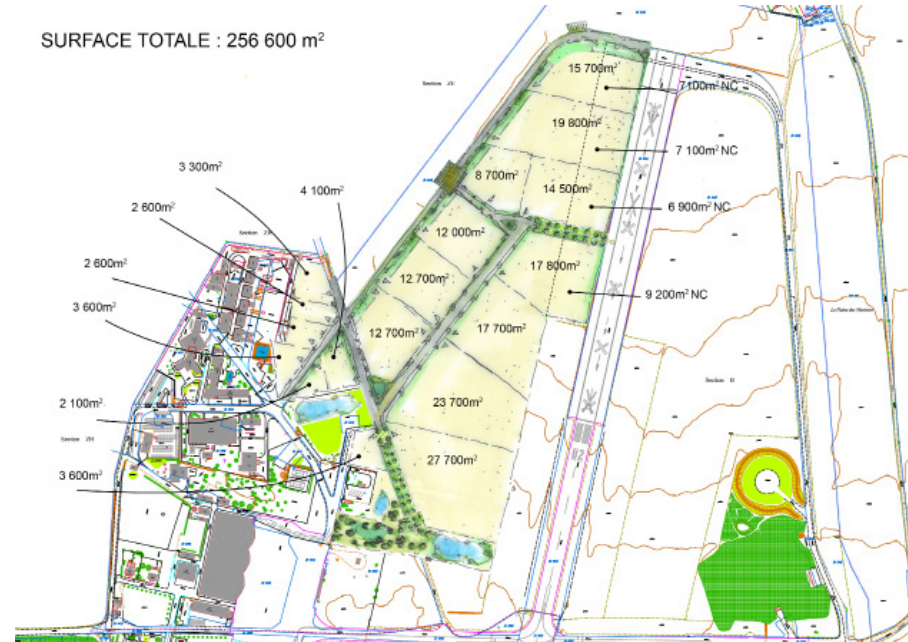
COÛT DES TRAVAUX :
7 590 000 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
SYMPAV

AMO :
Fabien CORBINAUD

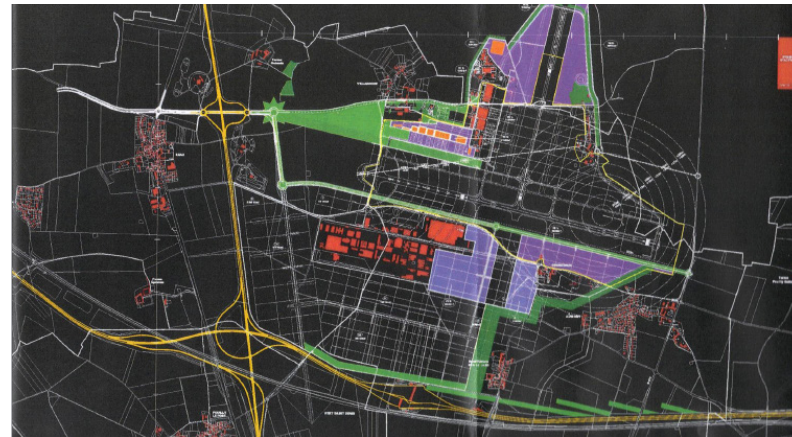
Maîtrise d'oeuvre :
Denis TARGOWLA : Architecte

MOTS CLÉS
Activités
Aérodrome
Développement
Investisseurs
Gestion alternative des eaux pluviales



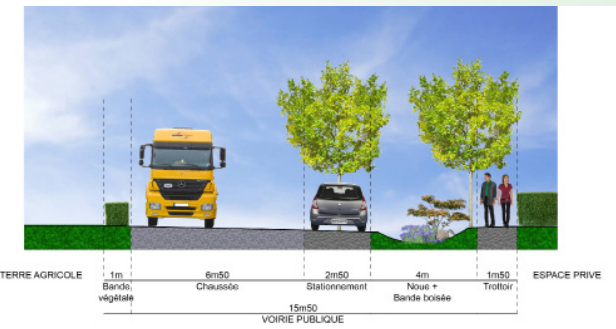
^ Le projet global de 47 hectares sera phasé dans le temps et une première tranche opérationnelle sera développée sous la forme d'un permis d'aménager.

Le parcellaire est conçu pour proposer une variété de surfaces tout en étant flexible afin de s'adapter aux besoins et à la demande des entreprises.



Le projet du parc d'activités Nord s'intègre dans le cadre d'un schéma d'orientations et de développement général de l'ensemble du pôle de Villaroche.

Source : EPA Sénart



^ La démarche de conception vise à adapter les futures voiries et circulations aux différents usages, qualifier le futur parc d'activités par un traitement paysager valorisant et assurer une gestion alternative des eaux pluviales.

Pour le compte d'Aube Immobilier, Fabien Corbinaud réalise des études de faisabilité permettant de confirmer l'opportunité de projets d'aménagement et de définir les orientations urbaines, paysagères et techniques et les conditions financières de réalisation.

Etude en cours

DESCRIPTION :
Etude de faisabilité pour la réalisation de projets d'aménagement

SUPERFICIE : Multisites

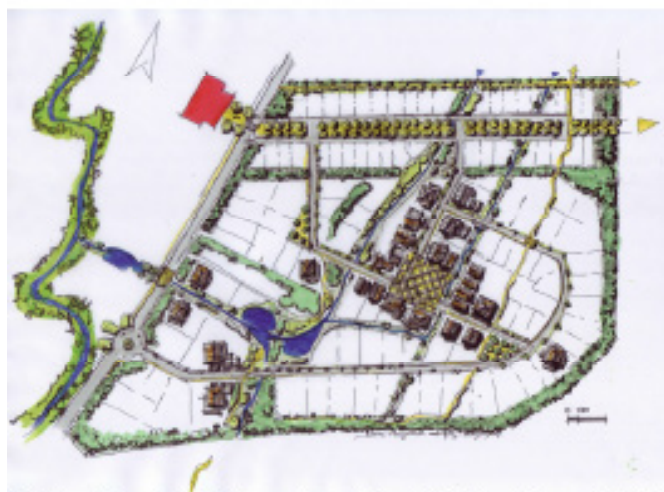
MAÎTRISE D'OUVRAGE :
AUBE Immobilier

Fabien Corbinaud : AMO

EQUIPE MAITRE D'OEUVRE
Denis Targowla : architecte

MOTS CLÉS:

AMO
Logement
Privé



Saint Julien les Villas - Les villas de Saint Julien - 2011
3280 logements variés



Romilly-sur-Seine - Site Marteling - 2010
33 logements, une résidence service



Romilly sur Seine - Site Leclerc - 2010
Lotissement dense, 21 lots fibres



ORGANISATION DE L'ACCÈS EXISTANT À UN STRUCTURE EN UN
SITE COLLECTIF POUR HAUTER EN CLAIRMENT L'ENTRÉE VERS
UN ESPACE PAYSAGÉ RÉSIDENTIEL

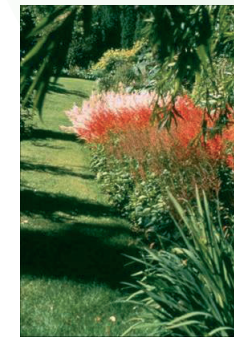


Saint André les Vergers - Site 'Est Eclair' - 2013
60 logements collectifs et intermédiaires, 27 lots fibres

e

EXPERTISE URBAINE

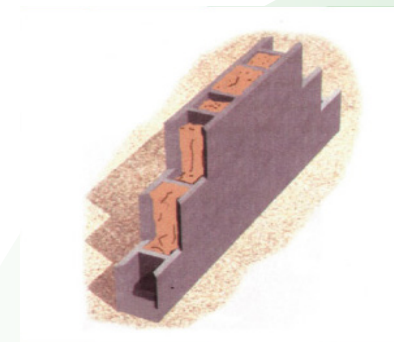
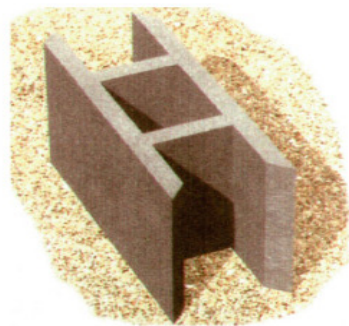
Références internationales



PROJET PALOSA

Etude terminée 2006-2008

DESCRIPTION :
Réalisation de logement sociaux au coeur d'un quartier de SEBENIKORO



MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Conception et coordination générale
Pascal REYSSET

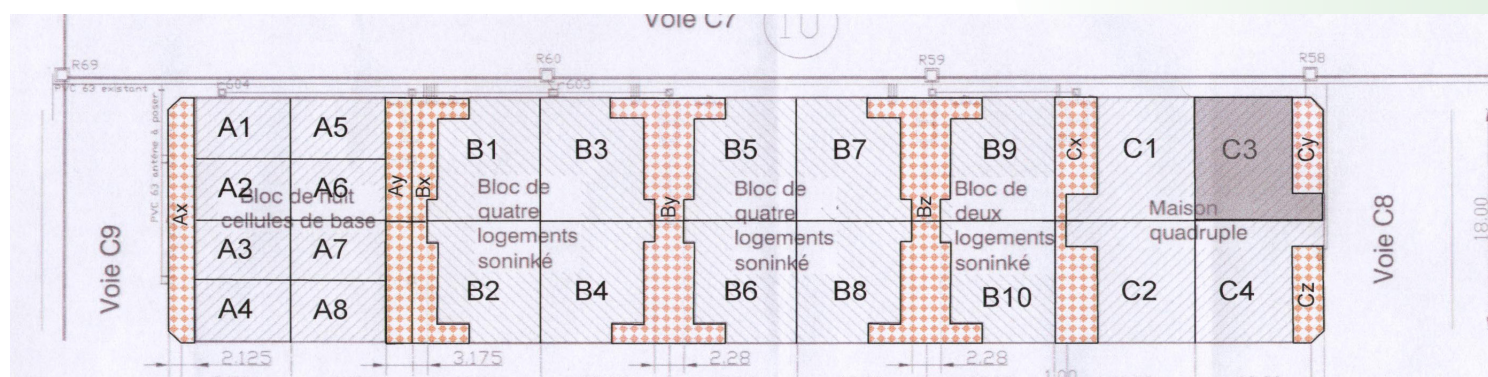
EQUIPE :
Sophie Laure WEIL, Denis TARGOWLA :
Conception Architecturale

Alain AL Dahoun Denis Targowla, Julio
Da Silva, Nyeta, Gaoussou Traour : Suivi
Technique

Jan Postma, Maître Toure : Suivi Adminis-
tratif

Guillaume Lequette : Suivi financier et
commercial

MOTS CLÉS
Maison dense
Afrique



SEBENIKORO MALI

Etude terminée

DESCRIPTION :
Nouveau quartier
800 logements
Bamako

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
IFA BACO

EQUIPE :

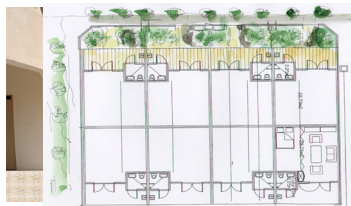
Pascal REYSSET : Conception et coordina-
tion générale

Denis TARGOWLA : Conception Architec-
turale

Julio DA SILVA : Suivi Technique

MOTS CLÉS

International
PALOSA



LOGEMENTS SEBENIKORO