DOSSIER DE RÉALISATION ZAC CHANQUEYRAS

Conseil Municipal décembre 2014

SOMMAIRE

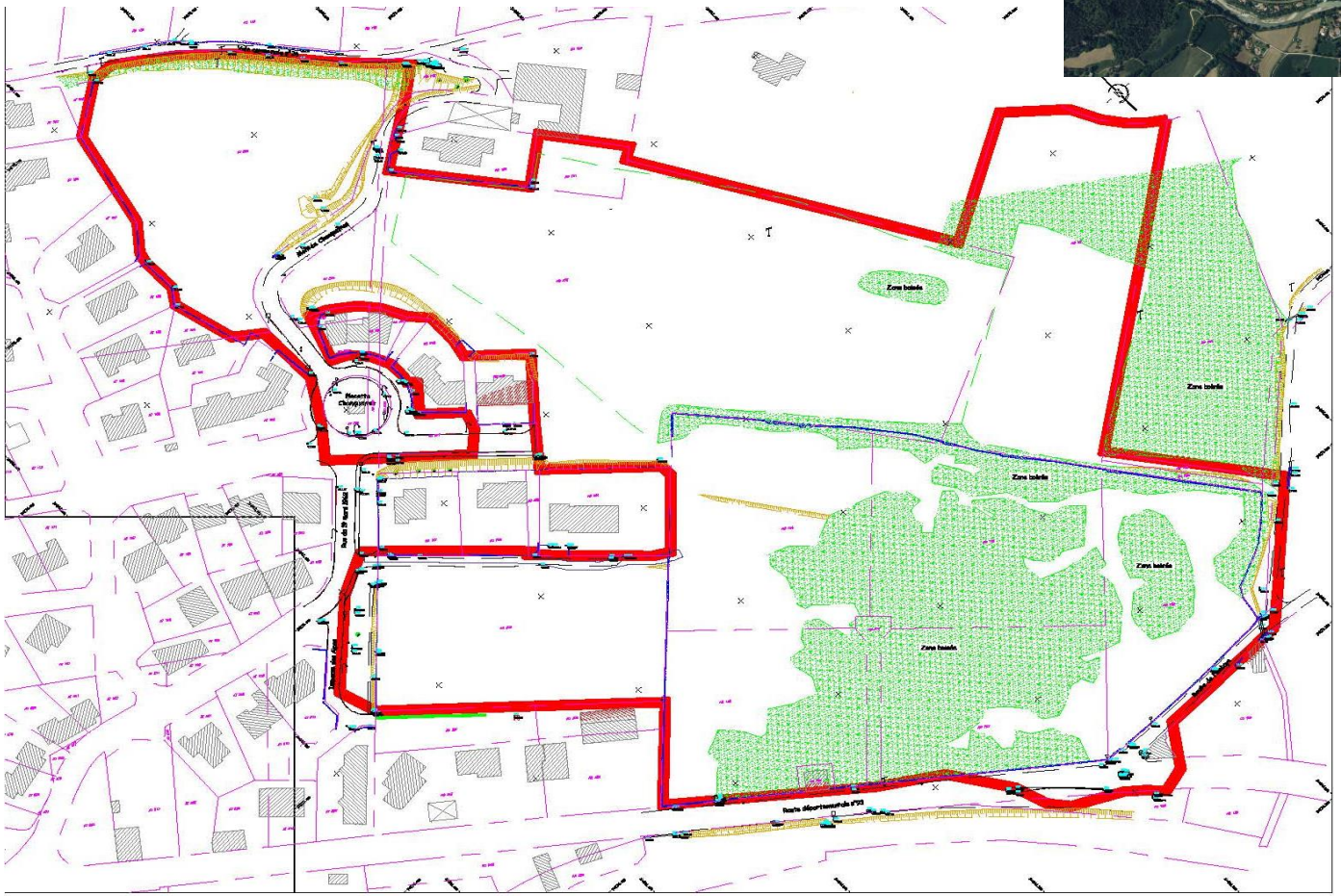
- **Rappel de la procédure**
- **Introduction, contexte et insertion du projet.**
- **Programme des équipements publics.**
- **Programme global des constructions.**
- **Programme de financement de l'opération.**
- **Note sur le contenu de l'étude d'impact.**

Rappel de la Procédure

- ✓ Dossier création : C.M. du 3/07/2013
  - ✓ Délimitation périmètre
  - ✓ Etude d'impact (étude cas par cas)
  - ✓ Réalisation en régie
  - ✓ Exonération de la taxe d'aménagement (part communale)
- ✓ Modification PLU : CM du 3/07/2013
- ✓ Bilan de la Concertation : C.M. du 27/05/14
- ❑ Dossier de réalisation : 17/12/2014

Introduction, contexte et insertion du projet.

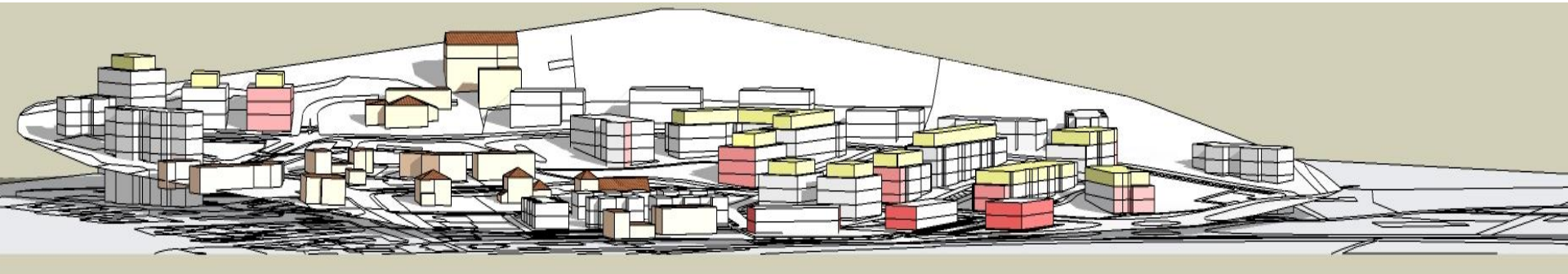
PERIMETRE DU PROJET



Introduction, contexte et insertion du projet.

Les principes de composition du projet urbain :

- **Affirmer une identité d'entrée de ville** dans un parc urbain paysagé habité intégré dans le paysage Diois et les micros paysages contigus,
- **Mailler ce nouveau quartier** aux tissus urbains existants et aux espaces agricoles et naturels adjacents,
- **Créer une vie de quartier** par la fréquentation des résidents en favorisant l'usage des modes doux, piétons et 2 roues et des autres usagers occasionnels,
- **Ajouter une démarche écologique forte.**



ESPACES PUBLICS DE LA ZAC

Liste des viabilités et équipements publics :

- Réseaux
- Parc, Espaces verts
- Voiries
- Eclairage
- Bassins infiltrations
- Aires de Jeux
- Jardins

Phasage

Phase 1: mail central
Phase 2 : Rd point RD 93
Phase 3 : Parc et bassin
Phase 4 : antenne de voirie

Programme global des constructions

- 10 ilots : A à J
- 65 828 m² de terrain
- 32 940 m² de terrain commercialisable
- 10 700 m² d'emprise au sol bâti
- 26 100 m² de plancher (9 516m² social + 16 584 m² libres)
- 20 750 m² habitable
- 194 appartements
- 76 logements intermédiaires

Programme global des constructions

Secteurs	Surfaces					Typologie de logements				Total
	Terrains	Emprise au sol	Niveaux	Plancher	Habitable	Intermédiai Libre	Intermédiai social	Appartement Libre	Appartement social	
A	5 000	1 560	2.50	4 100.00	3 340	32	10			**42**
B	4 350	2 320	2.00	3 600	2 890	29	5			**34**
C	1 900	960	3.50	2 500	2 040			24		**24**
D	3 530	920	3.50	2 400	1 960			15	10	**25**
E	3 490	950	3.50	3 500	2 840			34		**34**
F	2 210	830	2.75	2 400	1 950				30	**30**
G	2 760	910	2.50	2 600	2 080			19	11	**30**
H	2 200		-	1 200						**-**
I	1 800	680	2.50	2 000	1 440			18		**18**
J	5 700	1 570	1.75	3 000	2 210				33	**33**
Total	**32 940**	**10 700**		**27 300**	**20 750**	**61**	**15**	**110**	**84**	**270**

Programme de financement de l'opération

			OPERATION		Quartier durable de Chanqueyras
nov-14	*Unités*		*Coût unitaire*		*Total*
	Bâtis	*Non bâtis*	*Bâtis*	*Non bâtis*	
DEPENSES					
1. Maîtrise foncière					**629 000**
Maîtrise foncière acquise par la commune *		49 450			272 000
Maîtrise foncière complémentaire		10 090		33	333 000
Frais notariés					24 000
2. Aménagements					**5 063 444**
Etudes complémentaires					160 000
Travaux aménagement 1ère tranche					1 835 869
Maïtrise d'œuvre et divers					183 587
Travaux aménagement rd point					427 806
Maïtrise d'œuvre et divers					42 781
Travaux aménagement 2ème tranche					1 039 910
Maïtrise d'œuvre et divers					103 991
Travaux aménagement 3ème tranche					735 000
Maïtrise d'œuvre et divers					73 500
Frais opérationnels divers					76 000
Différentiel Tva					86 000
Portage financier					268 000
Frais divers					31 000
				Total Dépenses HT	**5 690 000**
RECETTES					
1. Vente de charges foncières	**m² plancher**	**terrain**	**prix /m² plancher**		**5 619 000**
Logements sociaux	9 516		120,00 €		1 142 000
Logements libres	16 584		230,04 €		3 815 000
Locaux d'activité			100,00 €		-
Apport terrain par la commune		59 304	4,59 €		272 000
Participations tiers privé	1 957	6 524	- €	75 €	-
Participations extérieures					390 000
			SOLDE OPERATION / PARTICIPATION COLLECTIVITES		**-71 000**
Programme	**Equipement**	**Eco/artisanat**	**Services**	**Habitat**	**COS**
27 300			-	27 300	*42%*

*** valeur des terrains actuels 1 483 500 €**

NOTE SUR LA REGLEMENTATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.

- le projet se situe en continuité des intentions exprimées dans le Dossier de Création et évaluées dans l'étude cas par cas effectuée.

- La commune a engagé des études pré opérationnelles pour dimensionner le projet :
  - étude de programmation urbaine,
  - études de faisabilité technique,
  - juridique,
  - économique et financière,
  - étude cas par cas

- L'ensemble de ces études permet de justifier du bien fondé de la création de la ZAC.