



SOBERCO ENVIRONNEMENT

Initial consultants

## Approche Environnementale de l'Urbanisme Secteur du Maupas Evolution du scénario de composition urbaine



05 juin 2007

## L'Approche Environnementale sur l'Urbanisme : AEU

### La démarche

Une démarche environnementale et de développement durable : réseau régional d'experts animé par l'ADEME et l'agence d'urbanisme de Lyon (échanges, retour d'expériences...) : Bureaux généralistes en environnement, Architectes – Urbanistes,...

### Objectifs

C'est un outil d'aide à la décision qui permet d'intégrer les problématiques environnementales dans les projets d'aménagement.

L'AEU peut se poursuivre à travers une mission d'AMO Développement Durable pour accompagner les projets.

### Méthodologie



#### AEU : Phase 1 : Diagnostic environnemental

- thématiques étudiées : énergie, climat, gestion des eaux pluviales, déplacements, acoustique
- définition des contraintes et enjeux

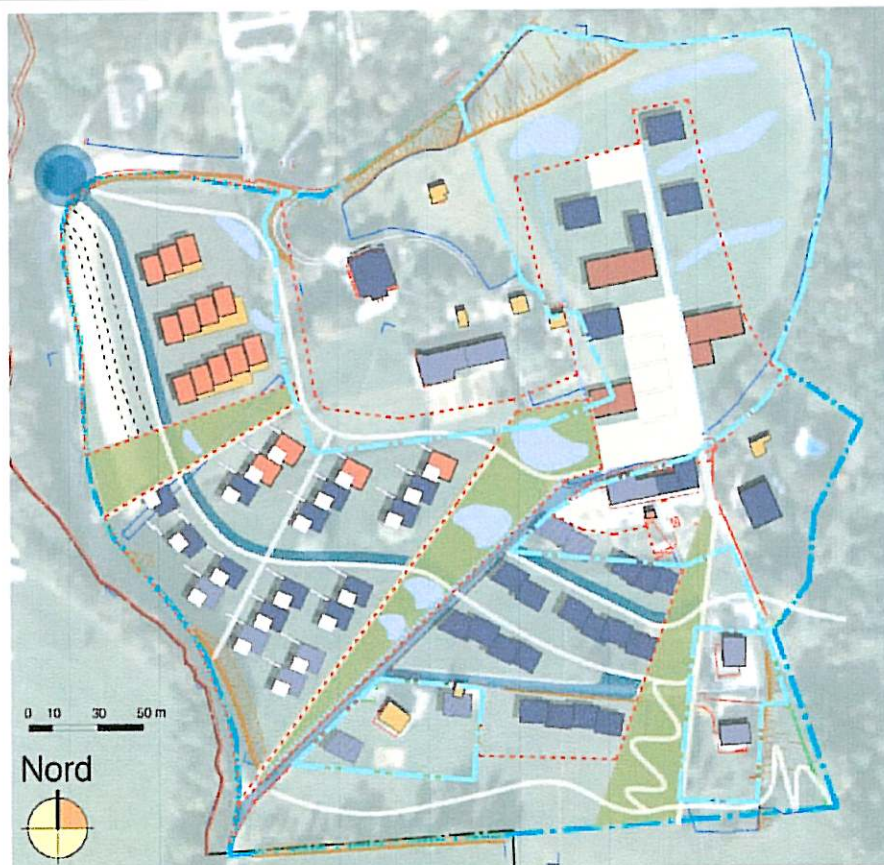


#### AEU : Phase 2 : Scénarii d'aménagement

- intentions d'aménagement
- **réalisation de scénarii à l'échelle d'aménagement**



## Rappel : scénario retenu (sur 3 propositions)



- Périmètre d'étude
- Périmètre d'opération
- Périmètre de construction

- R+2+comble
- R+2 (9m)
- R+1+ Comble ou Attique
- R+1 (6m)
- Rez 13 m

Aménagements	
SURFACE TOTALE DU TENEMENT (m²)*	93 000
SURFACE OPERATIONNELLE	68 000
SURFACE CONSTRUITE	45 000
SURF. BATIE (Hors parking)	8 928
COEF EMPRISE SOL	0,13
C.O.S. SUR SURFACE OPERATIONNELLE	0,27
C.O.S. SUR SURFACE CONSTRUITE	0,41
SURFACE DE PARKING AU SOL	5820
DENSITE LOG / HECT	25

CONSTRUCTIONS	Petit collectif R+2	Habitat intermédiaire R+1+attique	Habitat intermédiaire R+1	Habitat intermédiaire R+2	Habitat groupé R+2	Habitat individuel R+1+comble	TOTAL
SHOB (m²)	3456	5192	1282	1923	3714	7946	23 513
SHON (m²)	2765	4154	1026	1538	2786	6357	18 625
SHAB (m²)	2212	3323	820	1231	2089	5085	14 760

NBRE DE LOGTS	32	37	9	14	30	46	167
NBRE de PARKING	69	104	26	38	70	159	466

## Plan de composition: évolution du scénario 3



SOBERCO ENVIRONNEMENT

Initial consultants



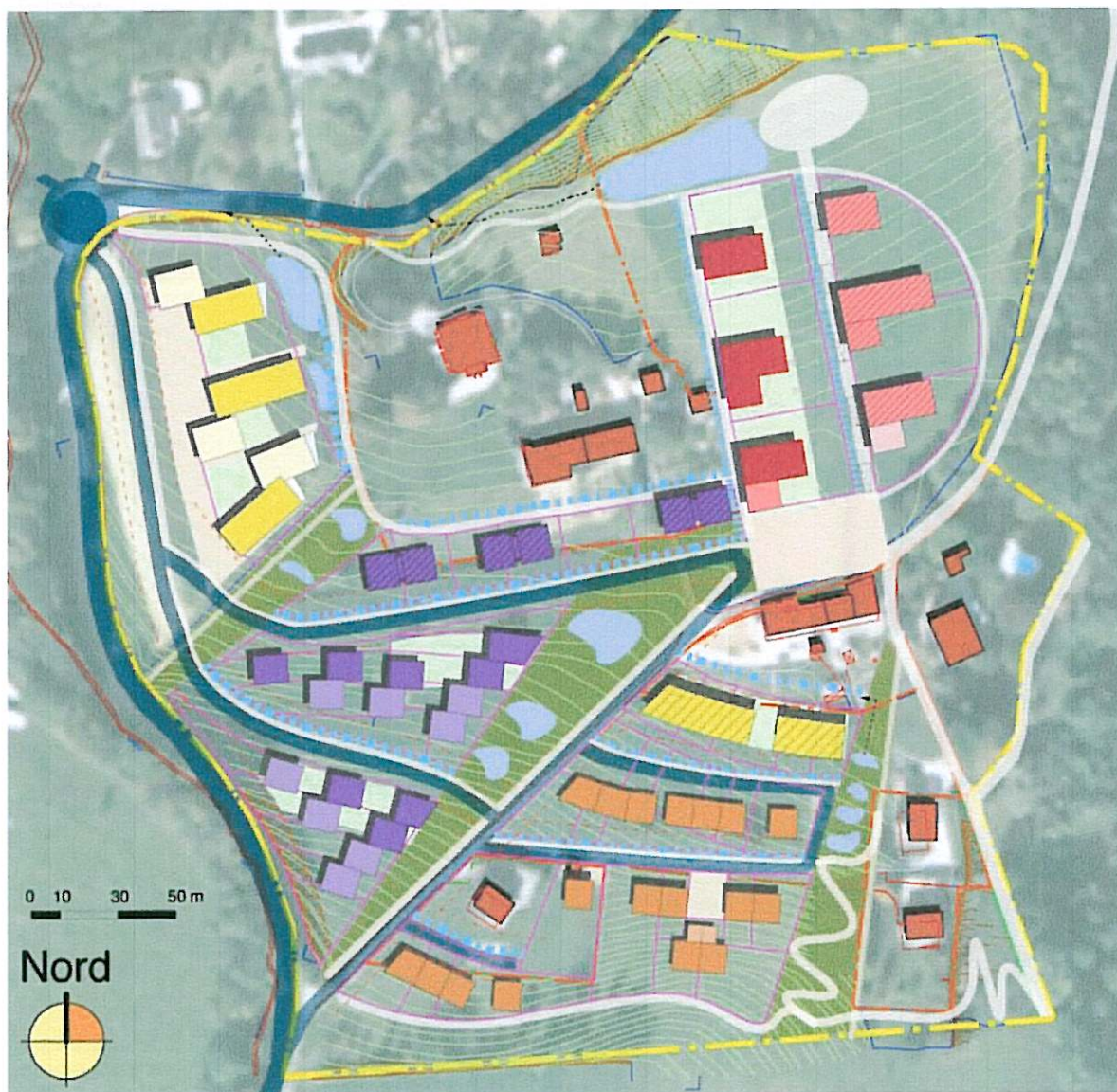
## Scénario 3.2: plan de composition



- Périmètre d'étude
- Limites actuelles de propriété
- Distance de recul de 5 m par rapport à la voie
- Limites parcellaires créées



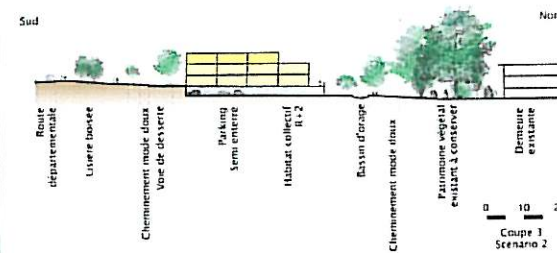
## Scénario 3.2: plan de gabarit



HABITAT				
	Collectif	Intermédiaire	Individuel groupe	Multi-familial
Rez de chaussée				
R-1				
R+2				
Comble				



# Scénario 3.2: plan de stationnement

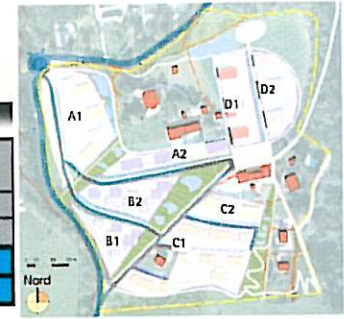


### STATIONNEMENT

- enterré
- intégrés en RDC du bâti
- intégrés dans la pente
- le long des voies



## Scénario 3.2: bilan de surface



QUARTIER D'HABITAT	TOTAL
SURFACE TOTALE DU TENEMENT (m²)**	93 200
SURFACE OPERATIONNELLE	65 500
COEF OCCUPATION SOL	0,30
DENSITE LOG / HECT	32

PROGRAMME CONSTRUCTIONS / SECTEURS	LOGEMENT								GLOBAL
	collectif A1	collectif C2	Intermédiaire R+1 à R+2 6,00 à 9,00 m			individuel groupé C1	multifamilial RDC à R+2 4,00 à 9,00 m		
	R+1 à R+2 6,00 à 9,00 m	R+2 6,00 à 9,00 m	B1	B2	A2	R+1 6,00 m	D1	D2	
S.H.O.B. Logements / Equipement (m2)									
RDC	1 632	728	834	1 120	788	1 733	1 028	1 122	8 985
R+1	1 632	728	834	1 120	788	1 733	1 028	1 014	8 878
R+2	1 008	728	354	640	788		920	0	4 438
Comble		437			473		552	608	2 070
<b>TOTAL SHOB (m²)</b>	<b>4 272</b>	<b>2 621</b>	<b>2 022</b>	<b>2 880</b>	<b>2 838</b>	<b>3 466</b>	<b>3 529</b>	<b>2 744</b>	<b>24 372</b>
coef.	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	
<b>TOTAL SHON (m²)</b>	<b>3 418</b>	<b>2 097</b>	<b>1 618</b>	<b>2 304</b>	<b>2 270</b>	<b>2 772</b>	<b>2 824</b>	<b>2 195</b>	<b>19 497</b>
coef.	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	
<b>TOTAL SHAB (m²)</b>	<b>2 734</b>	<b>1 677</b>	<b>1 294</b>	<b>1 843</b>	<b>1 816</b>	<b>2 218</b>	<b>2 259</b>	<b>1 756</b>	<b>15 598</b>
NBRE DE LOGTS INDICATIFS	38	23	18	26	24	18	36	28	<b>211</b>
DENSITE (NBRE DE LOGTS/HA)									32
SHON MOY. /LGT (m²)	90	90	90	90	96	150	79	79	
SHABMOY. /LGT (m²)	72	72	72	72	77	120	63	63	
TAILLE DES PARCELLES									

STATIONNEMENTS	collectif	collectif	Intermédiaire			individuel groupé	multifamilial		GLOBAL
EMPLACEMENTS DE SURFACE (pente)	20	0	29	22	31	35	0	0	137
EMPLACEMENTS INDIVIDUELS BOXES	0	0	0	0	12	34	0	0	46
EMPLACEMENTS en SOUS-SOLS	65	52	35	33	0	0	127	0	312
<b>NOMBRE DE PLACES</b>	<b>85</b>	<b>52</b>	<b>64</b>	<b>55</b>	<b>43</b>	<b>69</b>	<b>127</b>	<b>0</b>	<b>495</b>
exigences PLU:	85	52	40	58	57	69	71	55	487
COEF NBRE PLACES/LGT	2,2	2,2	3,6	2,1	1,8	3,7	3,6	0,0	2,4





## Scénario 3.2: bilan sommaire d'opération

Ville de COGNIN - Etude urbaine Secteur de Maupas			Charge foncière admissible		Prix de vente		
Tableau Programme et Economie		U	Surface	Ratio /m2	Montant	Ratio/m2	Montant
Feuillet 1: Recettes construction habitat (charge foncière)				en € TTC	en € TTC	en € TTC	en € TTC
<b>Construction habitations + espaces ext. privés</b>					<b>7520900</b>		<b>37106500</b>
<b>Ilot A1 - Petit collectif R+2- logement social locatif</b>							
(Ratio Surface habitable /SHON : 0,78)	SHON habitat	m2	3418				
	Surface habitable habitat		2660	230	611800		
	Surface espaces extérieurs à aménager						
<b>Ilot A2 - Petits collectifs R+2 - Accession sociale</b>							
(Ratio Surface habitable /SHON : 0,78)	SHON habitat	m2	2270				
	Surface habitable habitat		1770	230	407100	1500	2655000
	Surface espaces extérieurs à aménager						
<b>Ilot B1 - Habitat intermédiaire R+1 à R+2 - Accession</b>							
(Ratio Surface habitable /SHON : 0,85)	SHON habitat	m2	1618				
	Surface habitable habitat		1375	450	618750	2400	3300000
	Surface espaces extérieurs à aménager						
<b>Ilot B2 - Habitat intermédiaire R+1 à R+2- Accession</b>							
(Ratio Surface habitable /SHON : 0,85)	SHON habitat	m2	2304				
	Surface habitable habitat		1960	450	882000	2400	4704000
	Surface espaces extérieurs à aménager						
<b>Ilot C1- Habitat individuel groupé R+1- Accession</b>							
(Ratio Surface habitable /SHON : 0,89)	SHON habitat	m2	2772				
	Surface habitable habitat		2460	650	1599000	3500	8610000
	Surface espaces extérieurs à aménager						
<b>Ilot C2 - Habitat intermédiaire R+2 - Accession libre</b>							
(Ratio Surface habitable /SHON : 0,89)	SHON habitat	m2	2097				
	Surface habitable habitat		1850	600	1110000	3000	5550000
	Surface espaces extérieurs à aménager						
<b>Ilot D1 - Habitat intermédiaire R+2 - Accession libre</b>							
(Ratio Surface habitable /SHON : 0,85)	SHON habitat	m2	2824				
	Surface habitable habitat		2400	450	1080000	2400	5760000
	Surface espaces extérieurs à aménager						
<b>Ilot D2 - Habitat intermédiaire R+1 - Accession libre</b>							
(Ratio Surface habitable /SHON : 0,85)	SHON habitat	m2	2195				
	Surface habitable habitat		1865	650	1212250	3500	6527500
	Surface espaces extérieurs à aménager						



## Scénario 3.2: bilan sommaire d'opération

Ville de COGNIN - Etude urbaine Secteur de Maupas		Estimation montant travaux			Prix de vente	
Tableau Programme et Economie	U	Surface ou nombre	Ratio € h.t.	Montant travaux € h.t.	Ratio/m2 en € TTC	Montant en € TTC
<b>Feuillet 2: Recettes Parking + Dépenses équipt /aménagt</b>						
<b>Parkings semi-enterrés privatifs</b>			312			<b>6240000</b>
<b>Ilot A1- Ouvrage socle parking semi-enterré</b> <i>(ratio de 1 place par logement)</i>	nombre de places u	65	15 000	975000	20000	1300000
<b>Ilot D1 - Ouvrage socle parking semi-enterré</b> <i>(ratio de 1 place par logement)</i>	nombre de places u	127	15 000	1905000	20000	2540000
<b>Ilot B1 - Ouvrage socle parking semi-enterré</b> <i>(ratio de 1 place par logement)</i>	nombre de places u	35	15 000	525000	20000	700000
<b>Ilot B2 - Ouvrage socle parking semi-enterré</b> <i>(ratio de 1 place par logement)</i>	nombre de places u	33	15 000	495000	20000	660000
<b>Ilot C2 - Ouvrage socle parking semi-enterré</b> <i>(ratio de 1 place par logement)</i>	nombre de places u	52	15000	780000	20000	1040000
<b>Stationnement de surface (Aménagt opérateurs ou espace public)</b>						
Stationnement résidentiel (en épi le long voies sous auvent-pergola) Murets de soutènement - ouvrages en limite			137			
<b>Aménagement Espace public + VRD</b>			120090		3652400	5843840
Espace de voirie circulée (chaussée)	m2	4920	100	492000	787200	
Espace de voirie piétons et mode doux	m2	8890	60	533400	853440	
Bandes végétalisées + arbres+ stationt unilatéral visiteurs	m2	780	150	117000	187200	
Espaces végétalisés extensifs	m2	25000	30	750000	1200000	
Eclairage public - Mobilier urbain	m2	15000	30	450000	720000	
VRD enterrés - réseaux	Ens	65 500	20	1310000	2096000	
<b>Acquisition emprises foncières</b>			65500	25		1637500
<b>Acquisition terrain + aménagement espaces publics - viabilité</b>						<b>7481340</b>
						<b>Dépenses</b>
						<b>7520900</b>
						<b>Recettes</b>