

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

Maître d'ouvrage: EPSM Morbihan
22 rue de l'hôpital - BP 10
56890 SAINT-AVÉ

Adresse Projet: 17, 19, 21, 23A et 23B rue de l'hôpital
1 et 2 allée du bois
56890 SAINT-AVÉ

MISE A JOUR
02/12/2024

NODE
a r c h i t e c t e s

Mobhilis
Mobilité Accessibilité Transports

Quarta

**racine
carrée**
économistes de la construction

ARBOREA
Paysage

SOMMAIRE

1 ANALYSE URBAINE

- 1.1 Enjeux à l'échelle de la commune
- 1.2 Un projet indissociable du campus de l'hôpital
- 1.3 Historique du développement urbain
- 1.4 L'esprit du lieu
- 1.5 La rue de l'Hôpital
- 1.6 Les boisements et les clairières
- 1.7 Analyse photographique
- 1.8 Requalification du PARC
- 1.9 Vivre en harmonie avec la nature

2 ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

- 2.1 Schémas
- 2.2 Le plan masse
- 2.3 Le stationnement en sous-sol
- 2.4 Cinq hameaux
- 2.5 Le projet en chiffres
- 2.6 Les perspectives

3 ÉTUDE ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION

- 3.1 Estimation des coûts
- 3.2 Conclusion

4 ANNEXES

- 4.1 Synthèse PLU
- 4.2 Diagnostic environnemental
- 4.3 Diagnostic des boisements
- 4.4 Plan de gestion des boisements
- 4.5 Diagnostic de mobilité urbaine

1

ANALYSE URBAINE

- 1.1 Enjeux à l'échelle de la commune
- 1.2 Un projet indissociable du campus de l'hôpital
- 1.3 Historique du développement urbain
- 1.4 L'esprit du lieu
- 1.5 La rue de l'Hôpital
- 1.6 Les boisements et les clairières
- 1.7 Analyse photographique
- 1.8 Requalification du PARC
- 1.9 Vivre en harmonie avec la nature

1

ANALYSE URBAINE

Pour appréhender les enjeux du projet d'urbanisation, une analyse consciencieuse des conditions actuelles et des prévisions pour les prochaines décennies est indispensable.

A l'aide de plans, schémas et maquettes numériques, notre équipe d'architectes-urbanistes a étudié les conditions de la parcelle allant de l'échelle de l'agglomération à celle du quartier. Le rapport de la parcelle avec les communes environnantes, les liaisons de transport urbain, le réseau de voiries, les équipements et espaces verts publics est pris en compte.

Dans un contexte plus proche, la relation avec l'ancien hôpital fera objet d'une attention particulière. La coulée verte entourant la parcelle d'Est en Ouest passant par le Sud sera aussi considérée.

Au niveau de la parcelle, l'ensoleillement, la topographie, les espèces végétales et animales repérées dans l'étude environnementale sont prises en compte.

En plus de l'analyse de la réglementation urbaine, une réunion avec le service d'urbanisme de Saint-Avé sera envisagée afin d'ouvrir le dialogue avec les services d'instruction du permis et de se coordonner avec les ambitions de la commune pour ce secteur.

Ce travail préparatoire servira de cadre à la phase de conception.



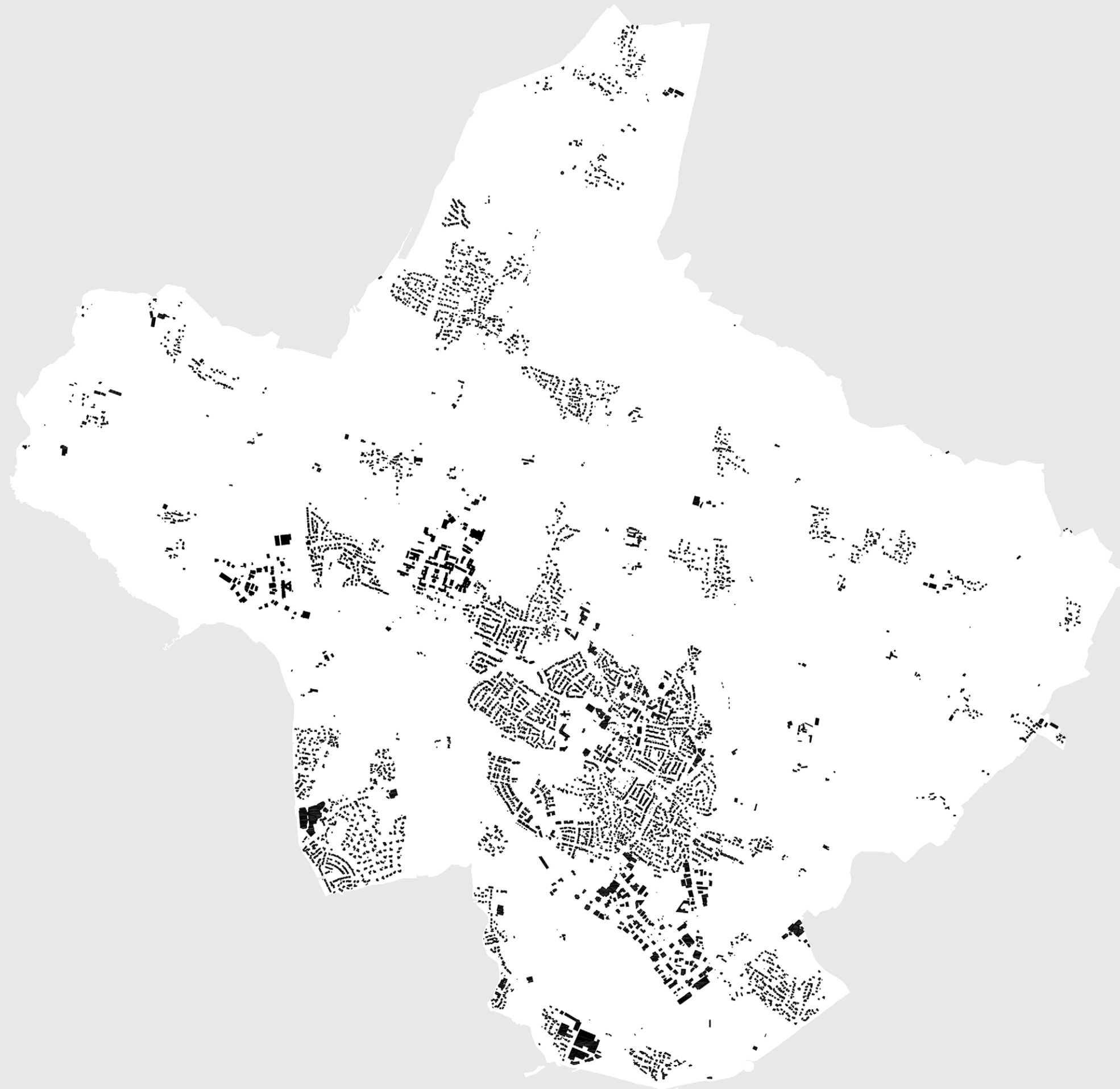
UN PROJET À L'ÉCHELLE DE SAINT-AVÉ

Indissociable du campus de l'hôpital psychiatrique



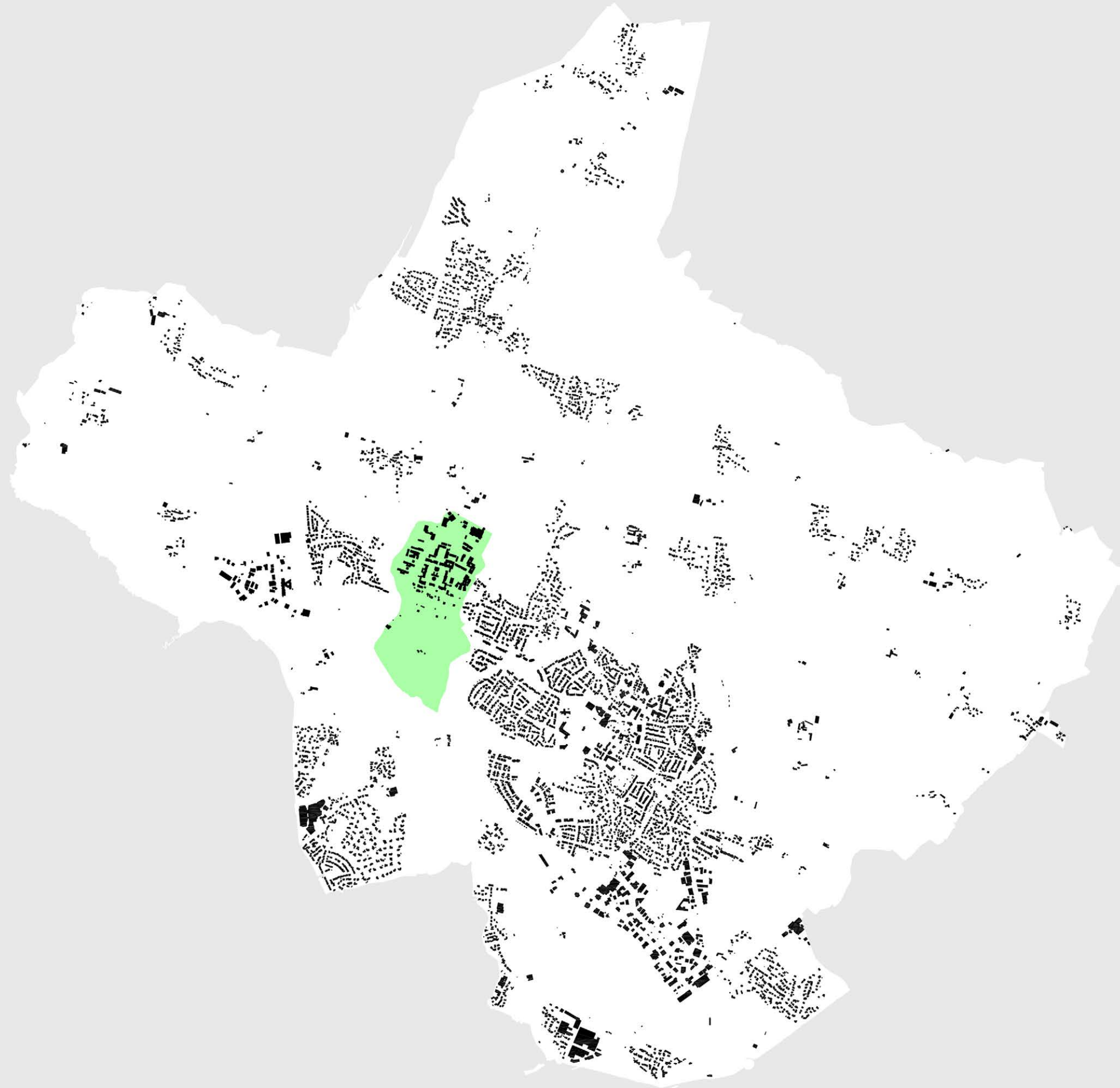
UN PROJET À L'ÉCHELLE DE SAINT-AVÉ

Surfaces bâties



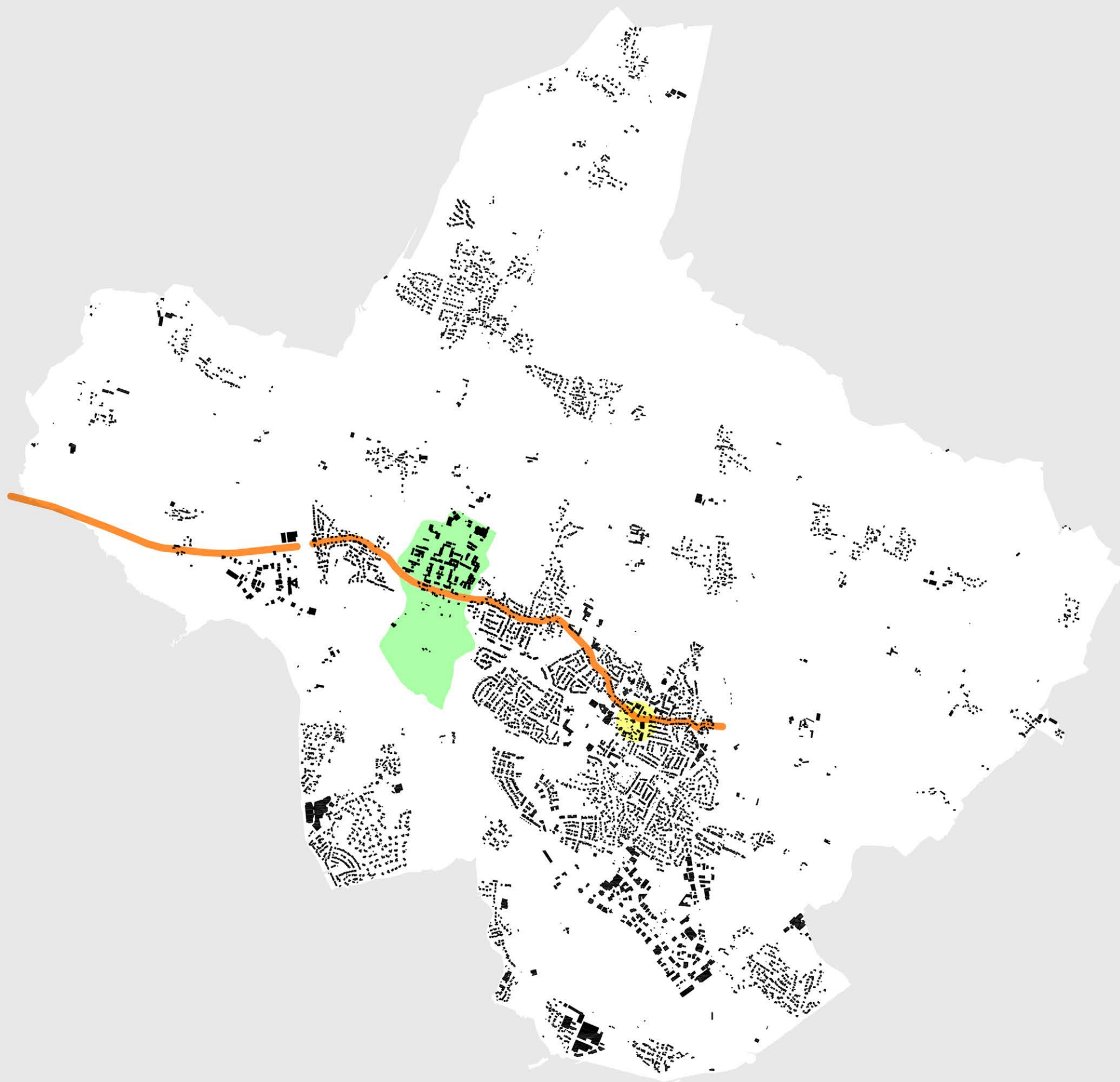
UN PROJET À L'ÉCHELLE DE SAINT-AVÉ

Surfaces bâties



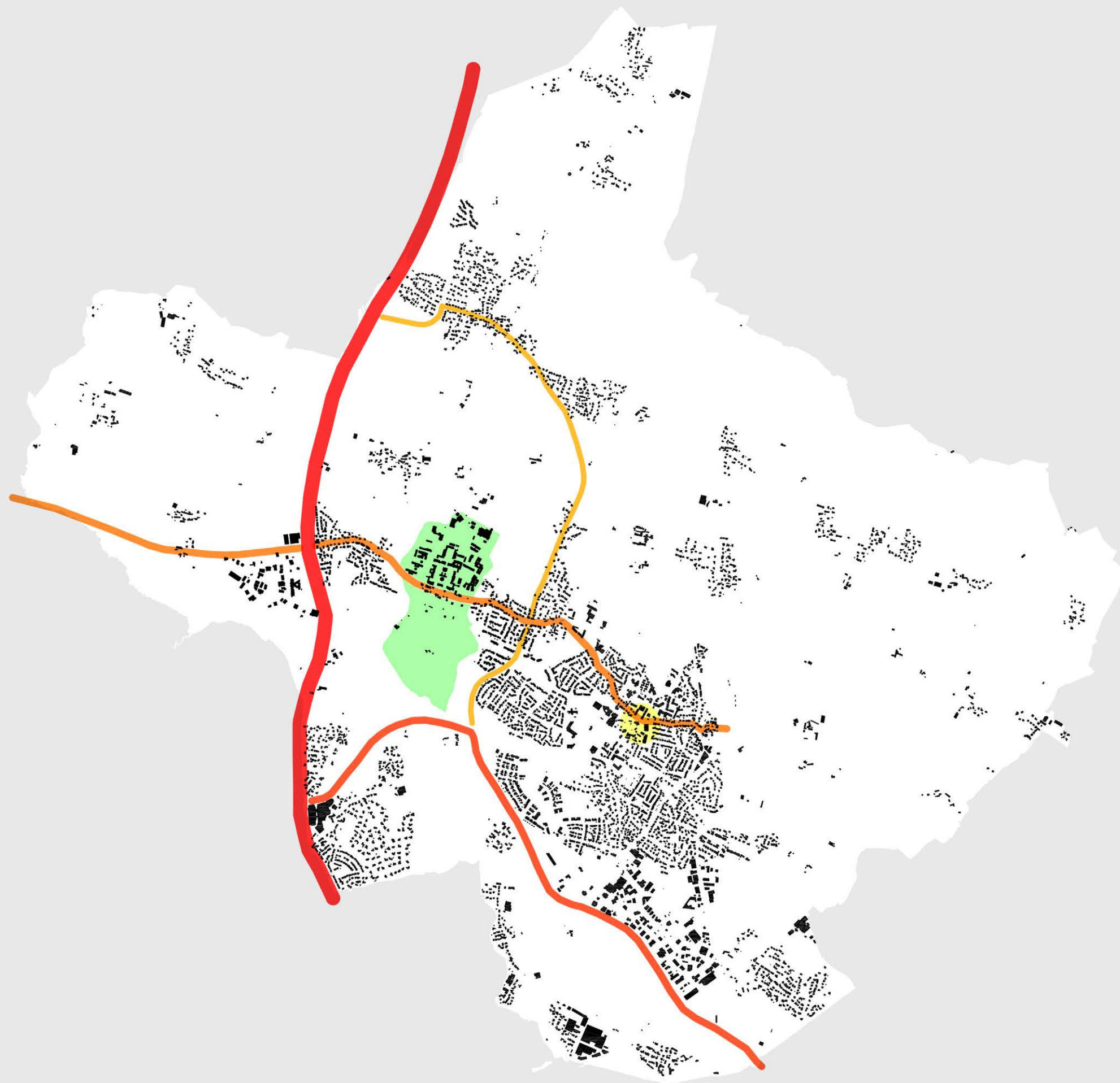
UN PROJET À L'ÉCHELLE DE SAINT-AVÉ

Liaison avec bourg de Saint-Avé



UN PROJET À L'ÉCHELLE DE SAINT-AVÉ

Hiérarchie de viaire



UN PROJET INDISSOCIABLE DU CAMPUS DE L'HOPITAL

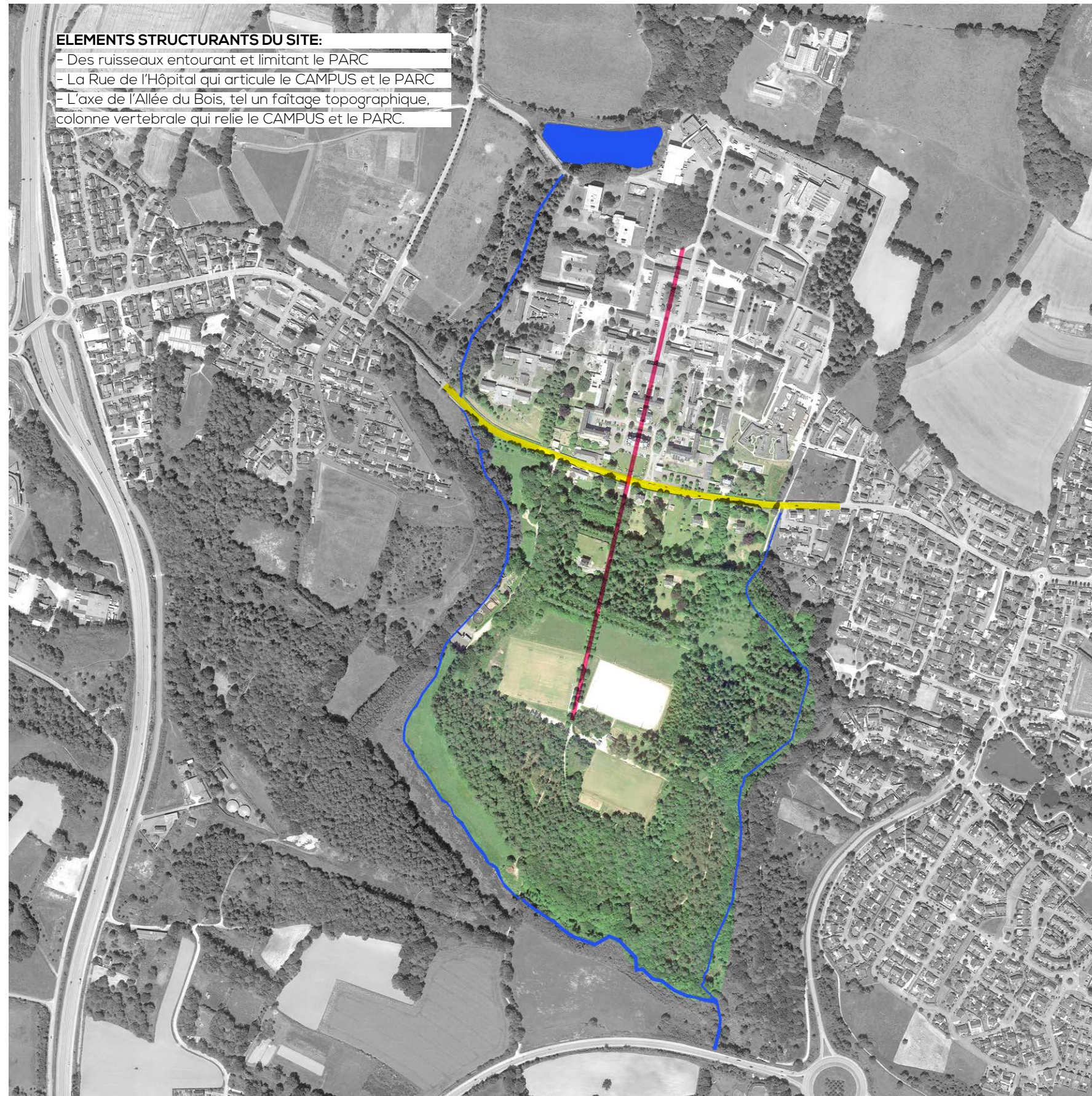


UN PROJET INDISSOCIABLE DU CAMPUS DE L'HOPITAL



UN PROJET INDISSOCIABLE DU CAMPUS DE L'HOPITAL

Aujourd'hui

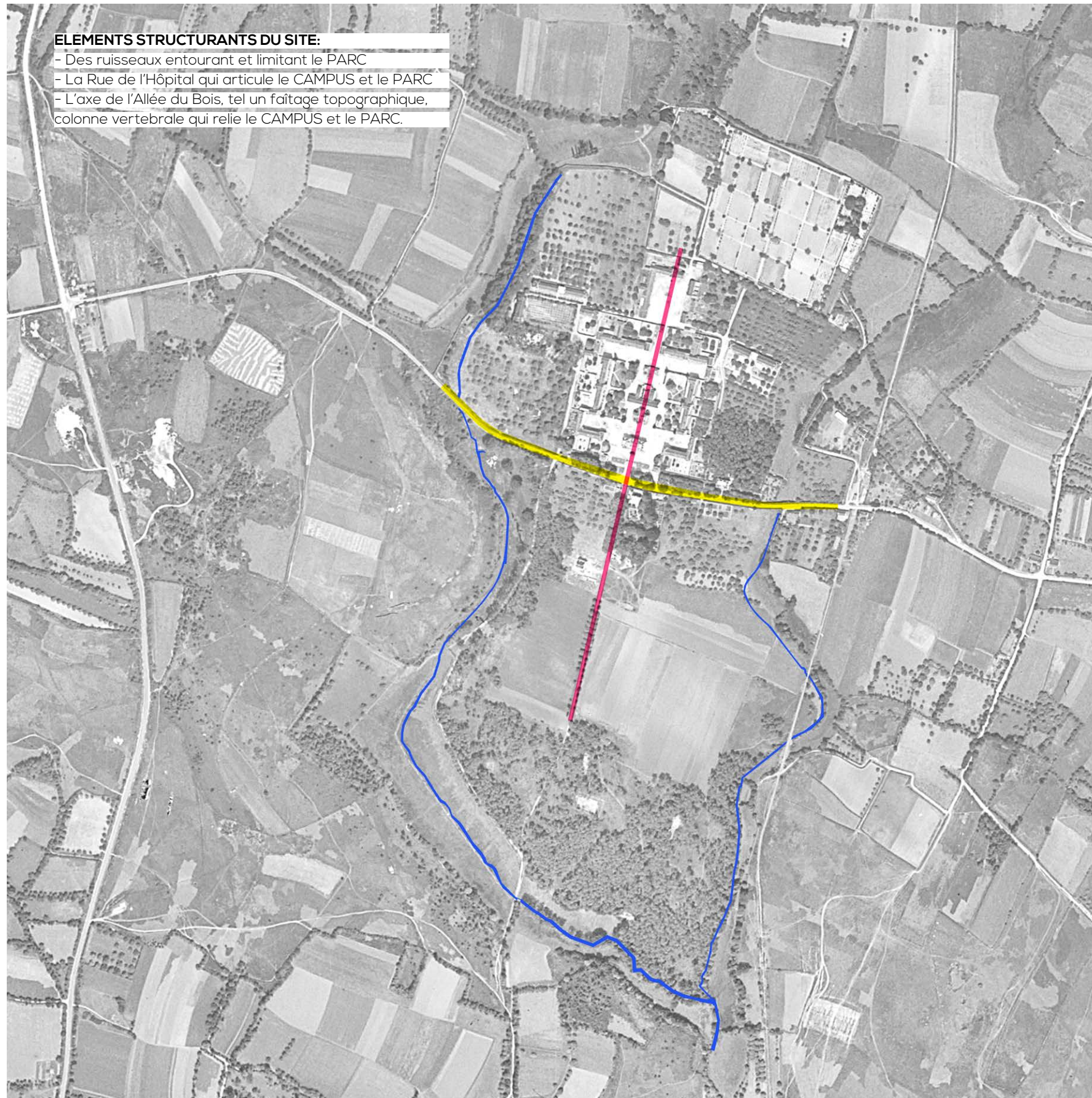


UN PROJET INDISSOCIABLE DU CAMPUS DE L'HOPITAL

Années 50

ELEMENTS STRUCTURANTS DU SITE:

- Des ruisseaux entourant et limitant le PARC
- La Rue de l'Hôpital qui articule le CAMPUS et le PARC
- L'axe de l'Allée du Bois, tel un faitage topographique, colonne vertébrale qui relie le CAMPUS et le PARC.

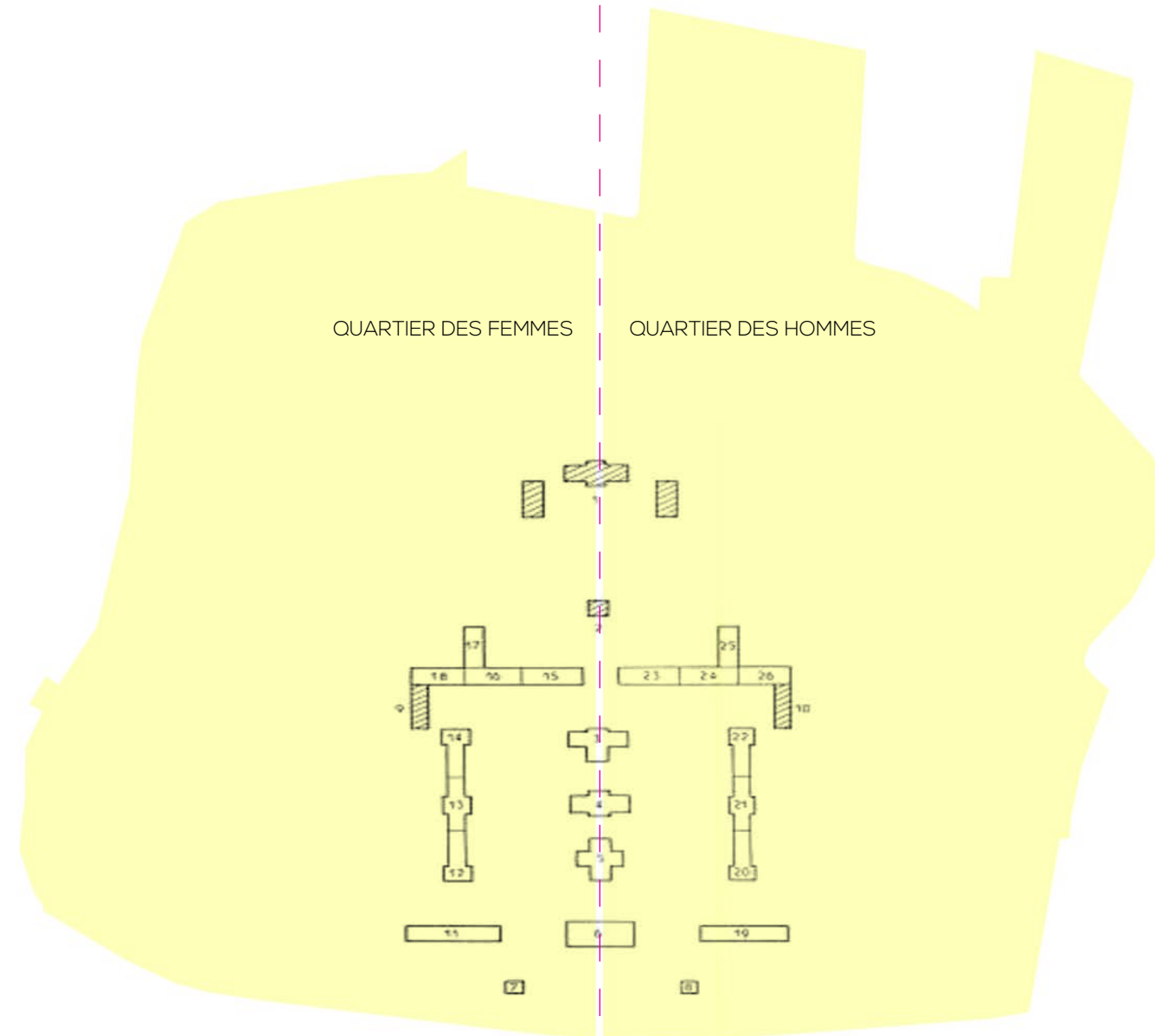


Nous intervenons dans un lieu doté d'une longue histoire qu'il s'avère nécessaire de comprendre afin de répondre aux enjeux contemporains tout en assurant la continuité historique et urbaine, sensible et équilibrée.

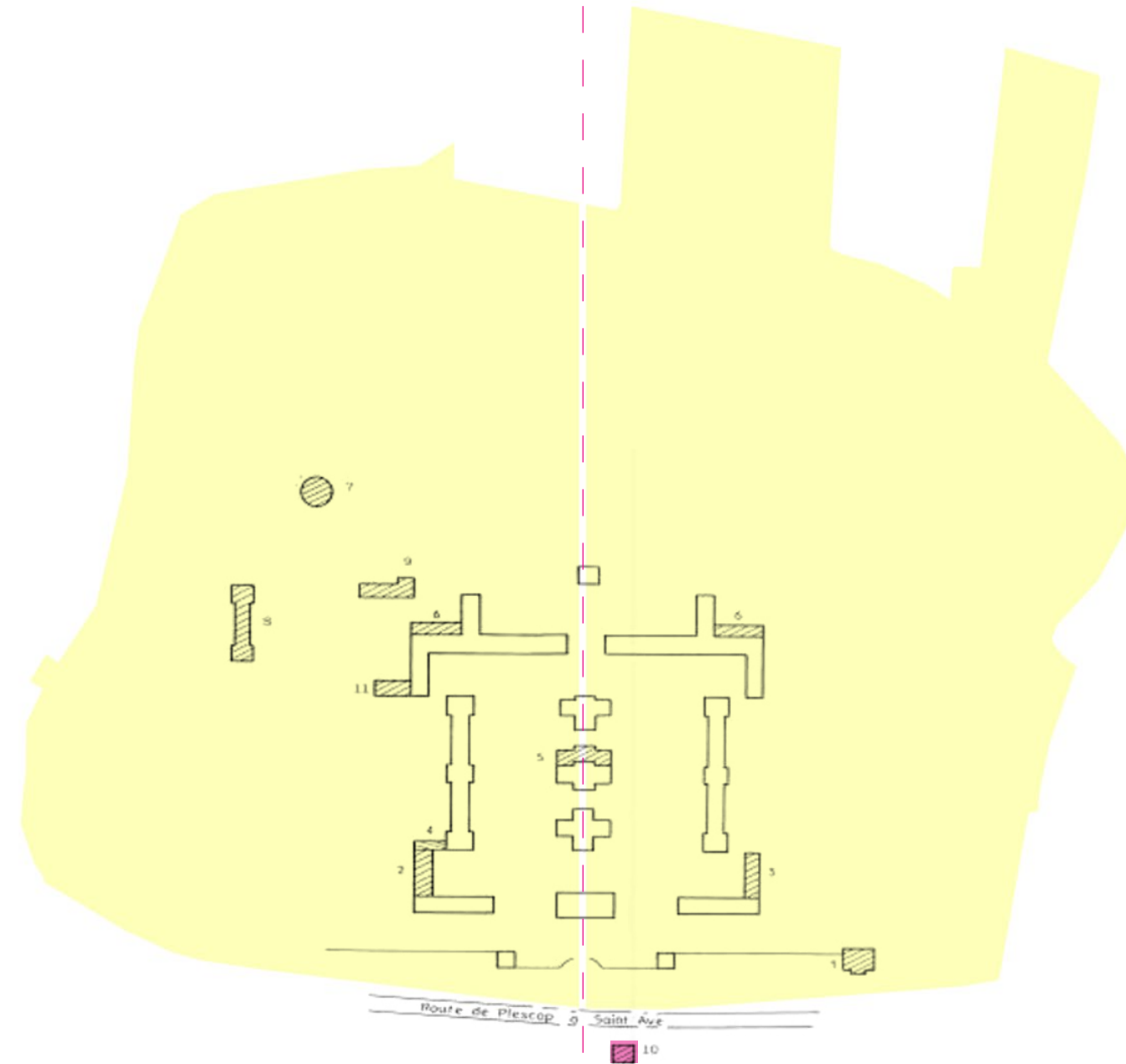


Environs de Vannes. - SAINT-AVÉ. - L'Asile de Lesvélec

1886

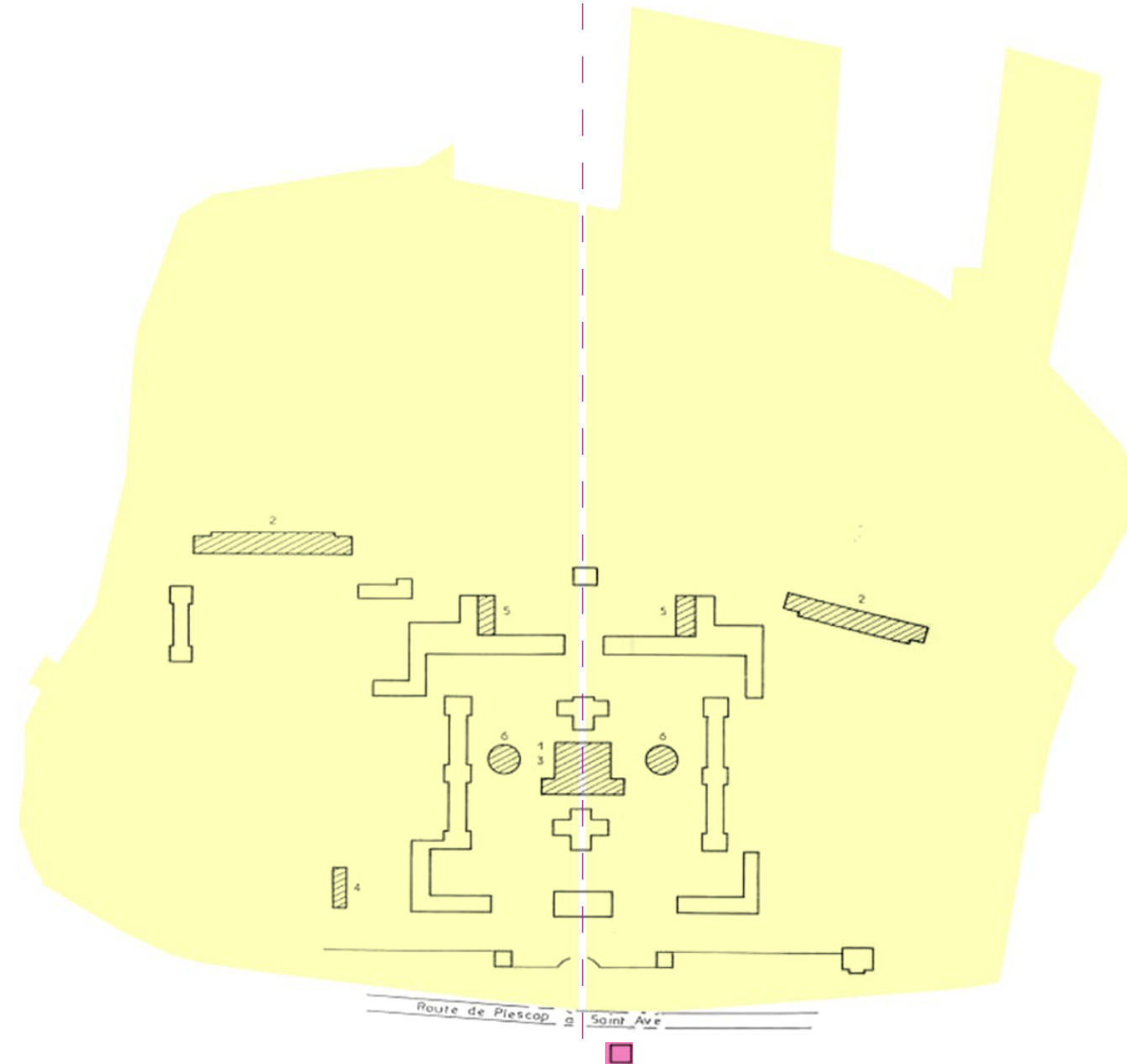


1914



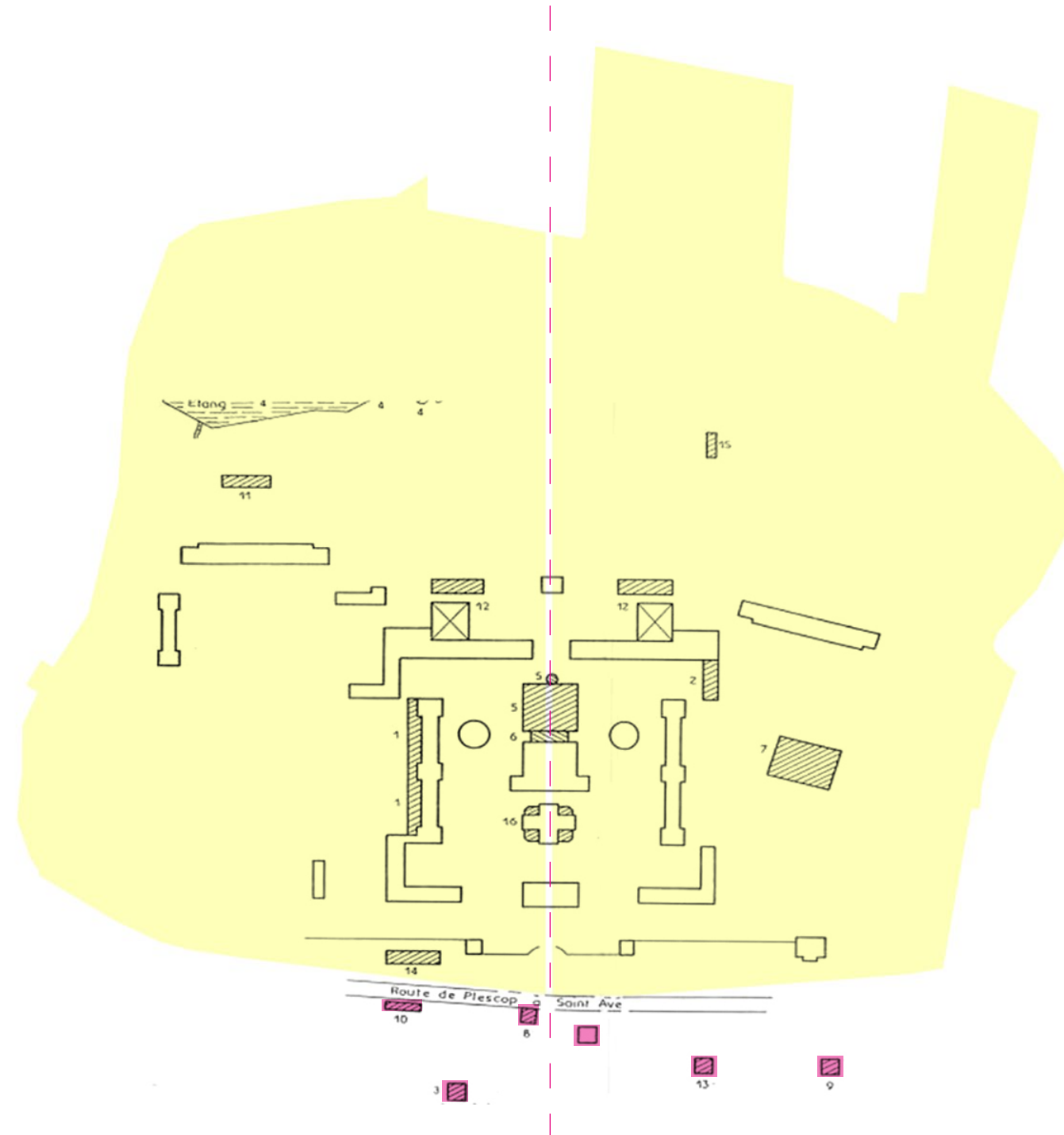
1908 CONSTRUCTION DU PREMIER PAVILLON DANS LE PARC SUD
RESIDENCE DU MEDECIN DIRECTEUR

1950



1960

3_PAVILLION DU DIRECTEUR ADMINISTRATIF (1952)
8_PAVILLION 1 DE L'ECONOME (1955)
9_PAVILLION 1 DE MEDECIN-CHEF (1956)
10_DEUX LOGEMENTS D'INSTITUTEURS (1957)
13_PAVILLION 2 DE MEDECIN-CHEF (1959)

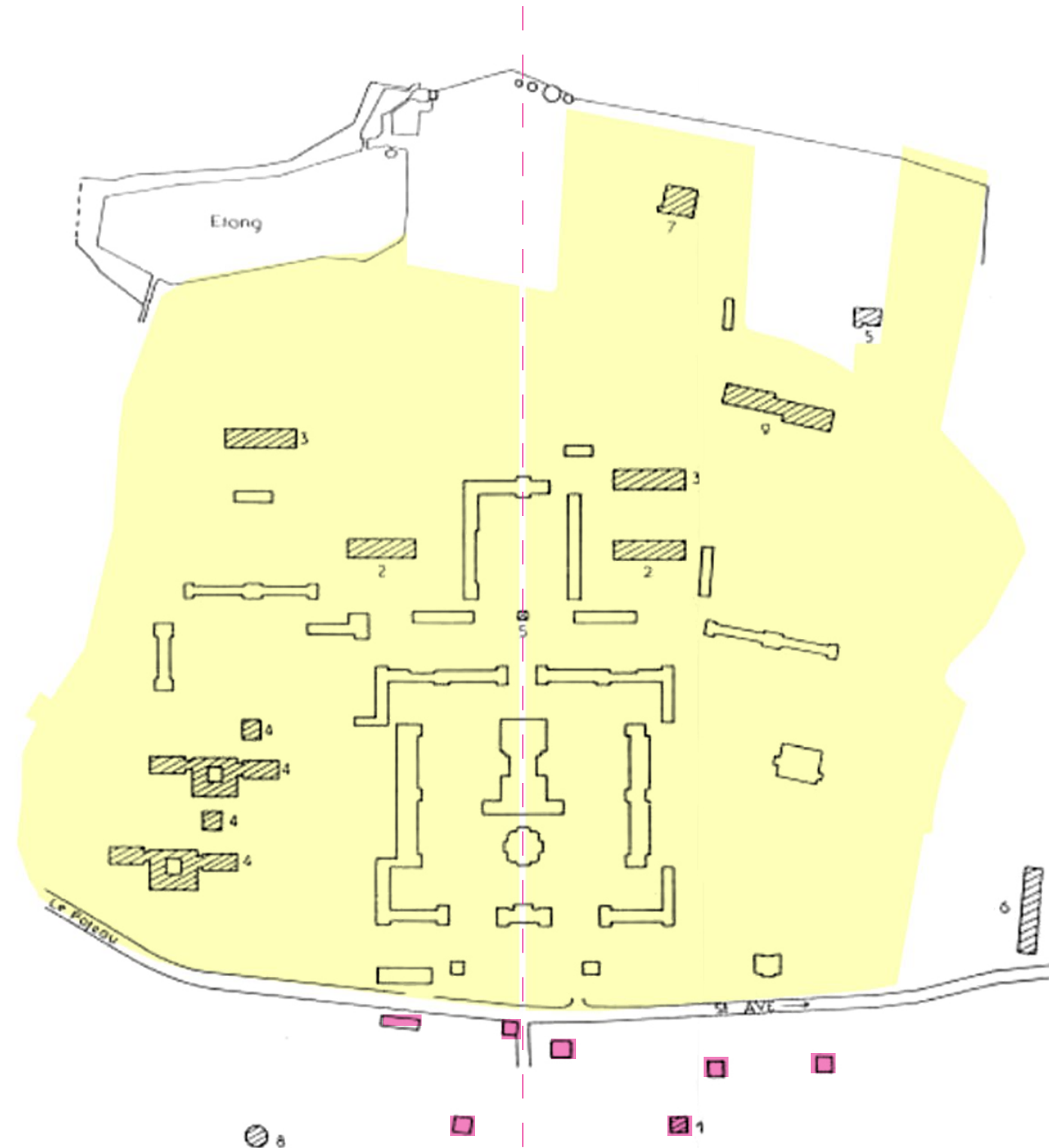


DEMULTIPLICATION DES PAVILLONS DANS LE PARC SUD:

Configuration d'un nouveau tissu de pavillons dans le PARC, encore conservé aujourd'hui.
Soulignons ici l'utilisation du même gabarit disséminé dans les PARC.
Le résultat est un ensemble riche, avec un bon équilibre entre bâti et nature.
Des habitations très agréables à vivre et des jardins qualitatifs.

1971

1_CONSTRUCTION PAVILLION 3 DE MEDECIN-CHEF (1962)
8_CONSTRUCTION D'UN EPURATEUR (1970)



DEMULTIPLICATION DES PAVILLONS DANS LE PARC SUD:

Configuration d'un nouveau tissu de pavillons dans le PARC, encore conservé aujourd'hui.
Soulignons ici l'utilisation du même gabarit disséminé dans les PARC.
Le résultat est un ensemble riche, avec un bon équilibre entre bâti et nature.
Des habitations très agréables à vivre et des jardins qualitatifs.

2024



2034



1.4 L'ESPRIT DU LIEU



Patrimoine à préserver

La parcelle possède des qualités remarquables:

- Des espaces boisés au grand potentiel.
- De vastes prairies.
- De longs et beaux murs en maçonnerie traditionnelle.
- Un relief doux et agréable.
- Elle est enveloppée par des promenades boisées.
- Une densité de constructions limitée permettant garder la richesse paysagère.
- Campus de l'ancien hôpital en vis à vis présentant des qualités architecturales.

L'intervention sur cette parcelle doit s'appuyer sur ces atouts. A termes le projet immobilier très qualitatif permettra la conservation de l'esprit actuel. Un hameau en harmonie avec la nature, où ses habitants pourront bénéficier de la richesse de la flore et la faune existante. Un environnement privilégié pour les familles.

1.4
L'ESPRIT DU LIEU



1.5
RUE DE L'HOPITAL



un PARC avec 335 m de front de rue

***VOIR ANNEXES: DIAGNOSTIC DE MOBILITÉ URBAINE**

SITE PEU PROPICE À LA MARCHÉ UTILITAIRE.

La distance aux aménités urbaines et les non-conformités PMR limitent le recours à la marche utilitaire. Bourg de Saint-Avé situé à plus de 20 min.

SITE FAVORABLE AU DÉPLACEMENT PIÉTON DE LOISIRS.

Les espaces boisés au sud et la proximité de la campagne au nord invitent à la balade et la randonnée.

FORT POTENTIEL POUR LES DÉPLACEMENTS CYCLABLES UTILITAIRES.

Bourg de Saint-Avé accessible à 6 min en vélo.

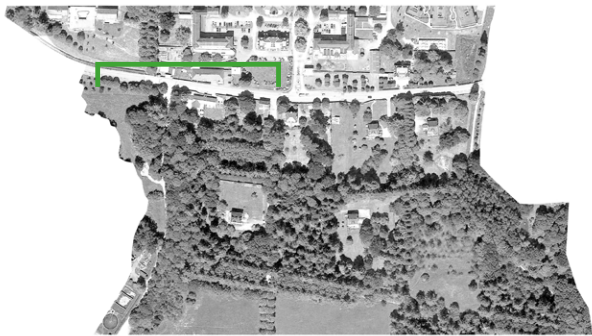
Le nord de la Ville de Vannes est accessible en 15 min de vélo et le centre-ville en 25 minutes.

DESSERTE EN TRANSPORT COMMUN CONCURRENTIELLE.

Vannes centre-ville à moins de 30 min de trajet.

Revoir l'aménagement des arrêts bus.

1.5
RUE DE L'HOPITAL



LONGUES SECTIONS DE MURS HAUTS
EMPÊCHANT LA VUE DEPUIS LE TROTTOIR !

LONGUES SECTIONS DE TROTTOIR
ÉTROIT AU PIED DU MUR !

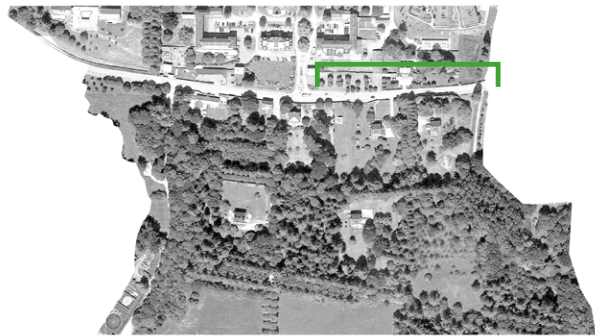


ENVIE D'OUVRIR D'AVANTAGE
L'ENTRÉE DANS L'ALLÉE DU BOIS !

ENVIE D'OUVRIR DES PERCÉES VISUELLES
VERS LE PARC !

AGRÉABLE LE PARC
AU PIED DE LA RUE !

1.5
RUE DE L'HOPITAL



HAIE TROP HAUTE ET LONGUE
EMPÊCHANT LA VUE DU PARC
DEPUIS LE TROTTOIR !

LONGUES SECTIONS DE TROTTOIR
ÉTROIT AU PIED DU MUR !



ENVIE D'OUVRIR D'AVANTAGE
L'ACCÈS AU PARC !

LE MURET BAS PERMETS D'AVOIR
UNE VUE DÉGAGÉE VERS LE PARC,
RENDANT PLUS AGRÉABLE LA MARCHÉ
LE LONG DU TROTTOIR.

LES INTERRUPTIONS DU MURET OFFRENT
DES PERCÉES VISUELLES VERS LE PARC
TRÈS AGRÉABLES !

1.5
RUE DE L'HOPITAL



LONGUES SECTIONS DE MURS HAUTS
EMPÊCHANT LA VUE DEPUIS LE TROTTOIR !



ENVIE D'OUVRIR DES PERCÉES VISUELLES
VERS LE PARC !

LONGUES SECTIONS DE MURS HAUTS
EMPÊCHANT LA VUE DEPUIS LE TROTTOIR !



ENVIE D'OUVRIR D'AVANTAGE
L'ENTRÉE DANS L'ALLÉE DU BOIS !

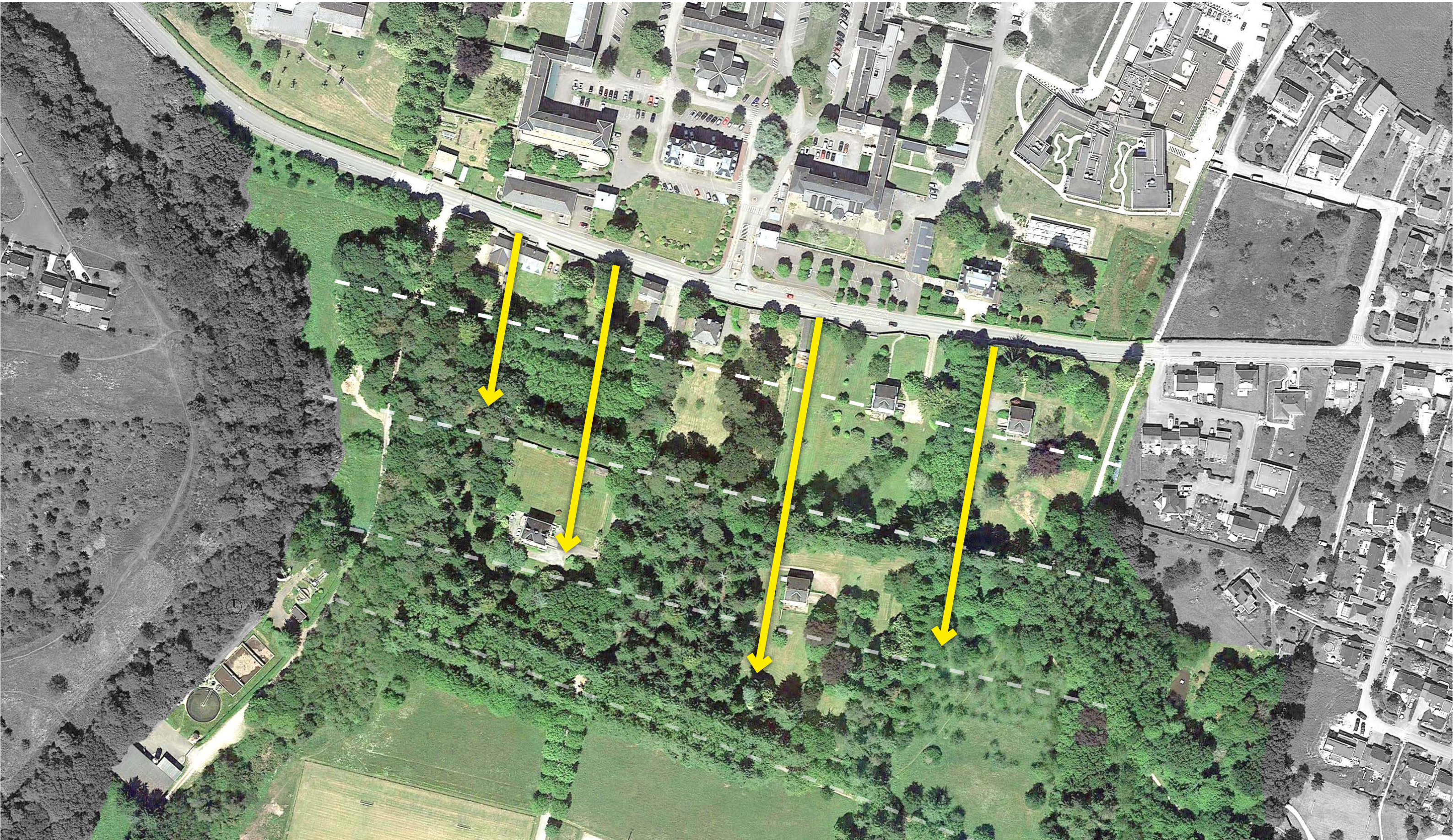
ENVIE D'OUVRIR DES PERCÉES VISUELLES
VERS LE PARC !

1.5

RUE DE L'HOPITAL

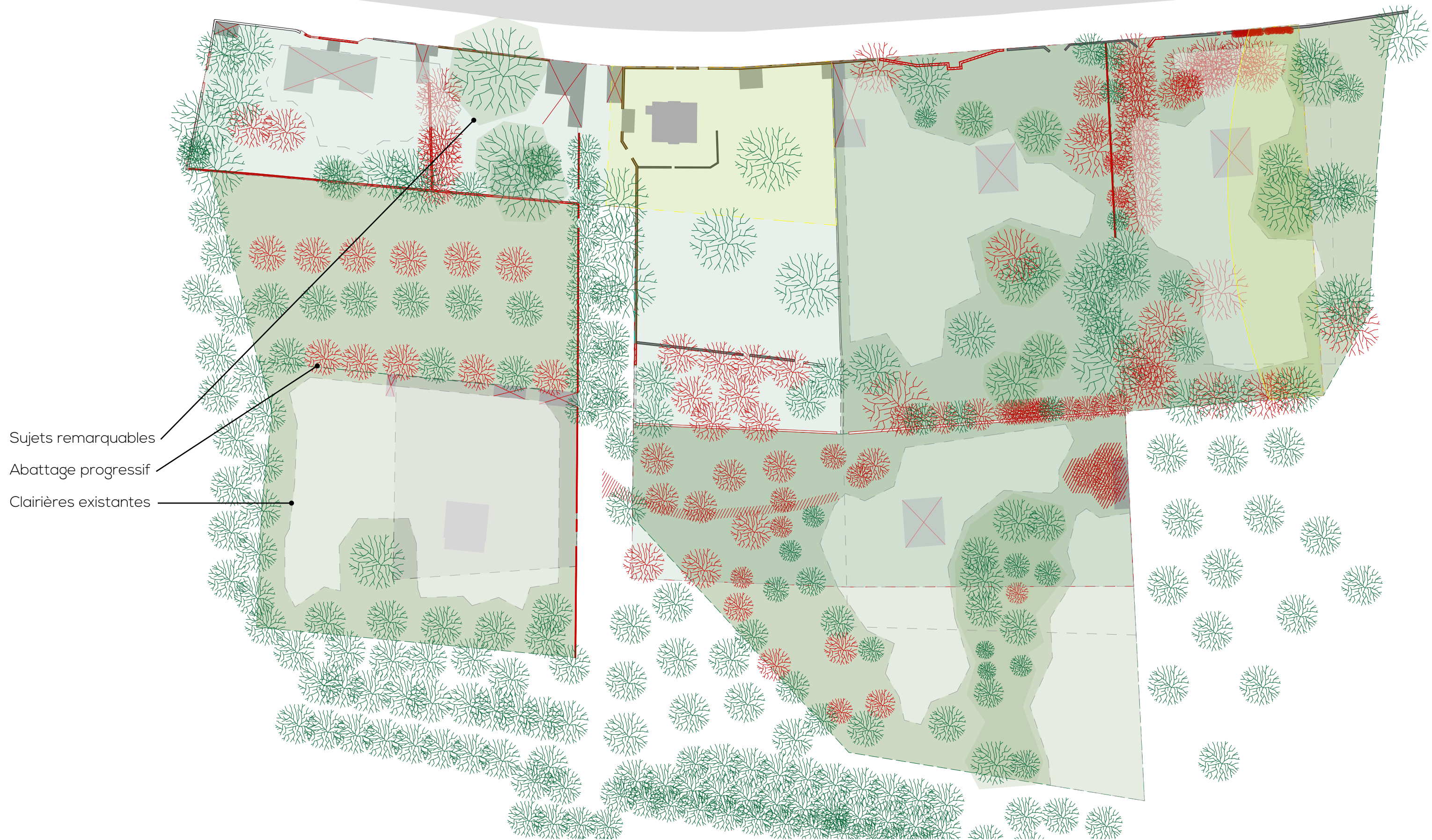
Intérêt collectif du PARC de Lesvèlec : une vocation publique

Aujourd'hui des jardins pour des maisons individuelles / Demain un PARC de 28 000 m² de espaces verts pour les avéennes et les avéens.



LES BOISEMENTS ET LES CLAIRIERES

Démolitions, abattages et identification des clairières

***VOIR ANNEXES: DIAGNOSTIC ET PLAN DE GESTION DES BOISEMENTS**

1.7
ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE
L'Allée du Bois et l'Hôpital



AUJOURD'HUI

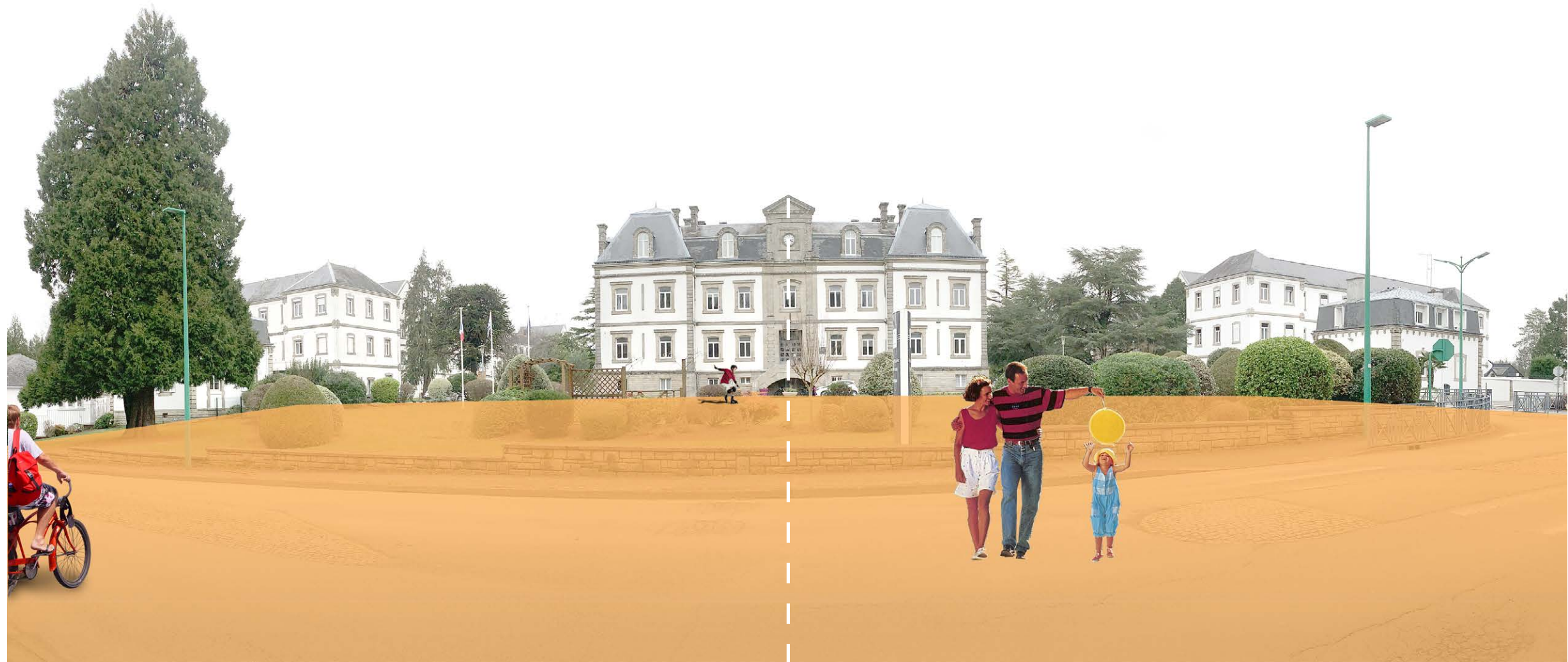


UN JARDIN CENTRAL

1.7
ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE
L'Allée du Bois et l'Hôpital



DEMAIN?



REQUALIFICATION D'UNE PLACE PUBLIQUE CENTRALE
Avec le futur Musée de l'EPSM au centre de l'ensemble.
L'entrée de l'Allée du Bois pourrait être généreuse et en écho avec le Musée.

1.7
ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE
L'Allée du Bois et l'Hôpital



AUJOURD'HUI



LE FUTUR MUSEE AU CENTRE DE L'ENSEMBLE
Aujourd'hui l'entrée de l'Allée du Bois est très fermée à cause de la maison implintée dans l'angle à l'Est
Il n'y a peu ou pas de trottoir.

1.7
ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE
L'Allée du Bois et l'Hôpital



DEMAIN?

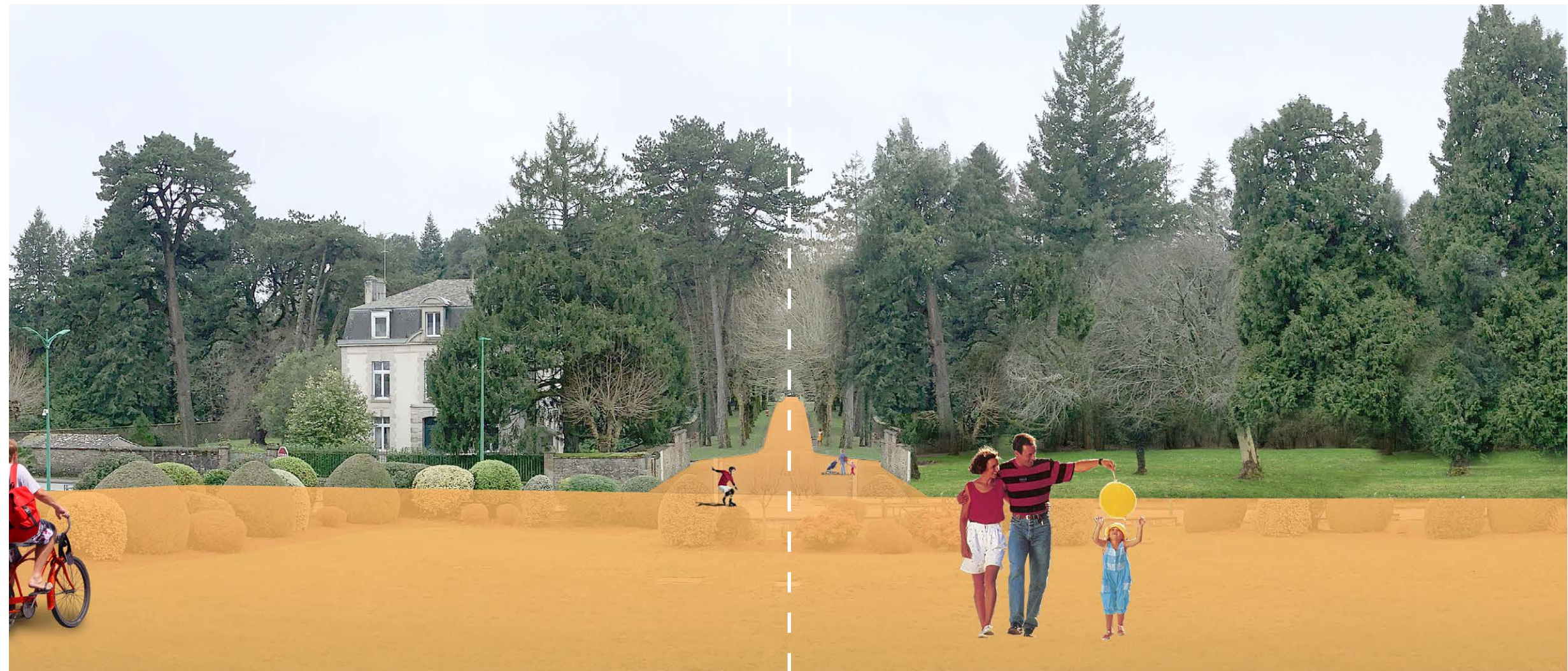


LE FUTUR MUSEE AU CENTRE DE L'ENSEMBLE
Demain l'entrée de l'Allée du Bois pourrait être généreuse et en écho avec le futur Musée de l'EPSM

1.7
ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE
L'Allée du Bois et l'Hôpital



DEMAIN?



REQUALIFICATION D'UNE PLACE PUBLIQUE CENTRALE
Avec le futur Musée de l'EPSM au centre de l'ensemble.
L'entrée de l'Allée du Bois pourrait être généreuse et en écho avec le Musée.

ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE

L'Allée du Bois, un chemin vert de part et d'autre



AUJOURD'HUI

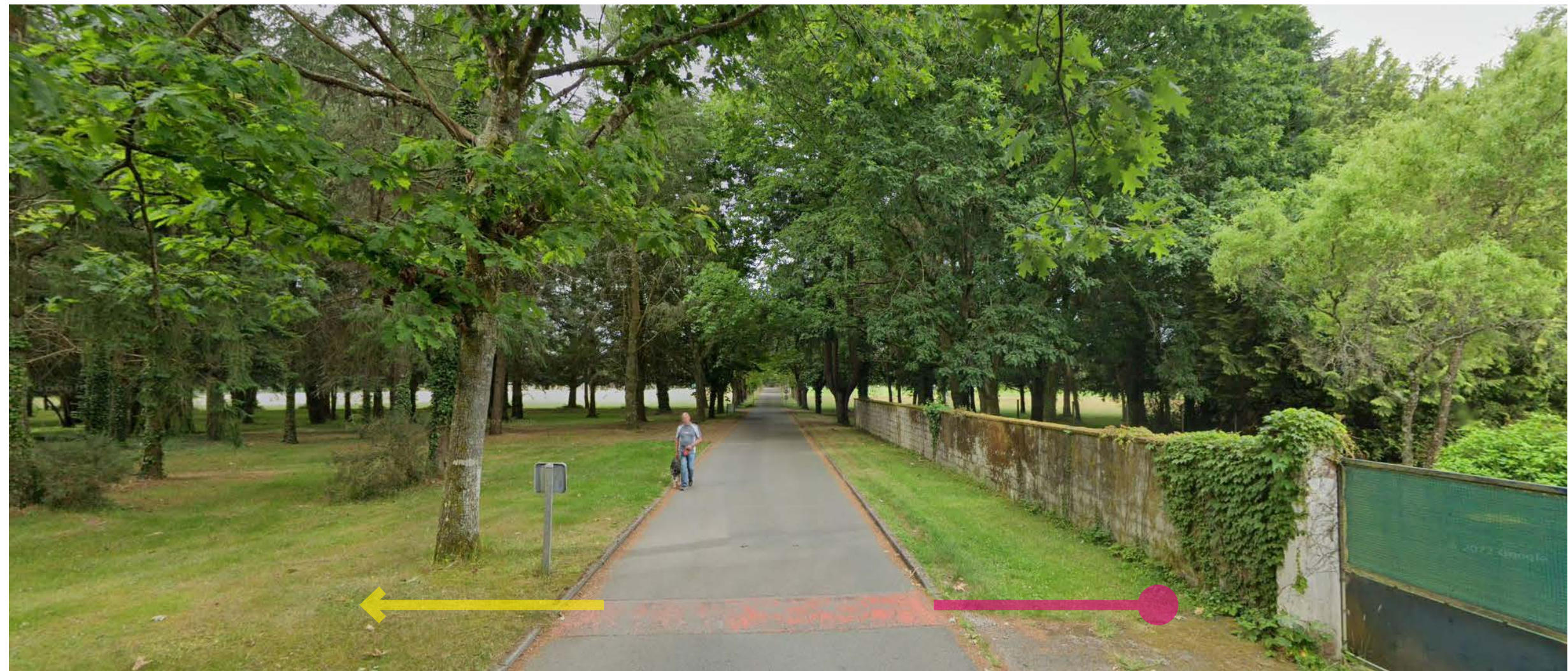


ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE

L'Allée du Bois, un chemin vert de part et d'autre



AUJOURD'HUI



1.7

ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE

L'Allée du Bois, un chemin vert de part et d'autre



DEMAIN?



ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE

L'Allée du Bois, un chemin vert de part et d'autre

**AUJOURD'HUI**

Les maisons individuelles sont difficilement compatibles avec un parc ouvert au public.

1.7

ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE

L'Allée du Bois, un chemin vert de part et d'autre



DEMAIN?



Un PARC de 28 000 m² de espaces verts pour les avéennes et les avéens.

ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE

L'Allée du Bois, un chemin vert de part et d'autre



DEMAIN?



La typologie de logements collectifs avec coursives ou loggias est compatible avec un PARC public de 28 000 m² de espaces verts pour les avéennes et les avéens.

1.8
REQUALIFICATION DU PARC
Potentiel et intentions



Le PARC de Lesvèlec est un bien d'intérêt collectif. Le projet proposé cherche à partager ce patrimoine avec la plus grande partie de la population.

Aujourd'hui le PARC est en grande partie privatif.

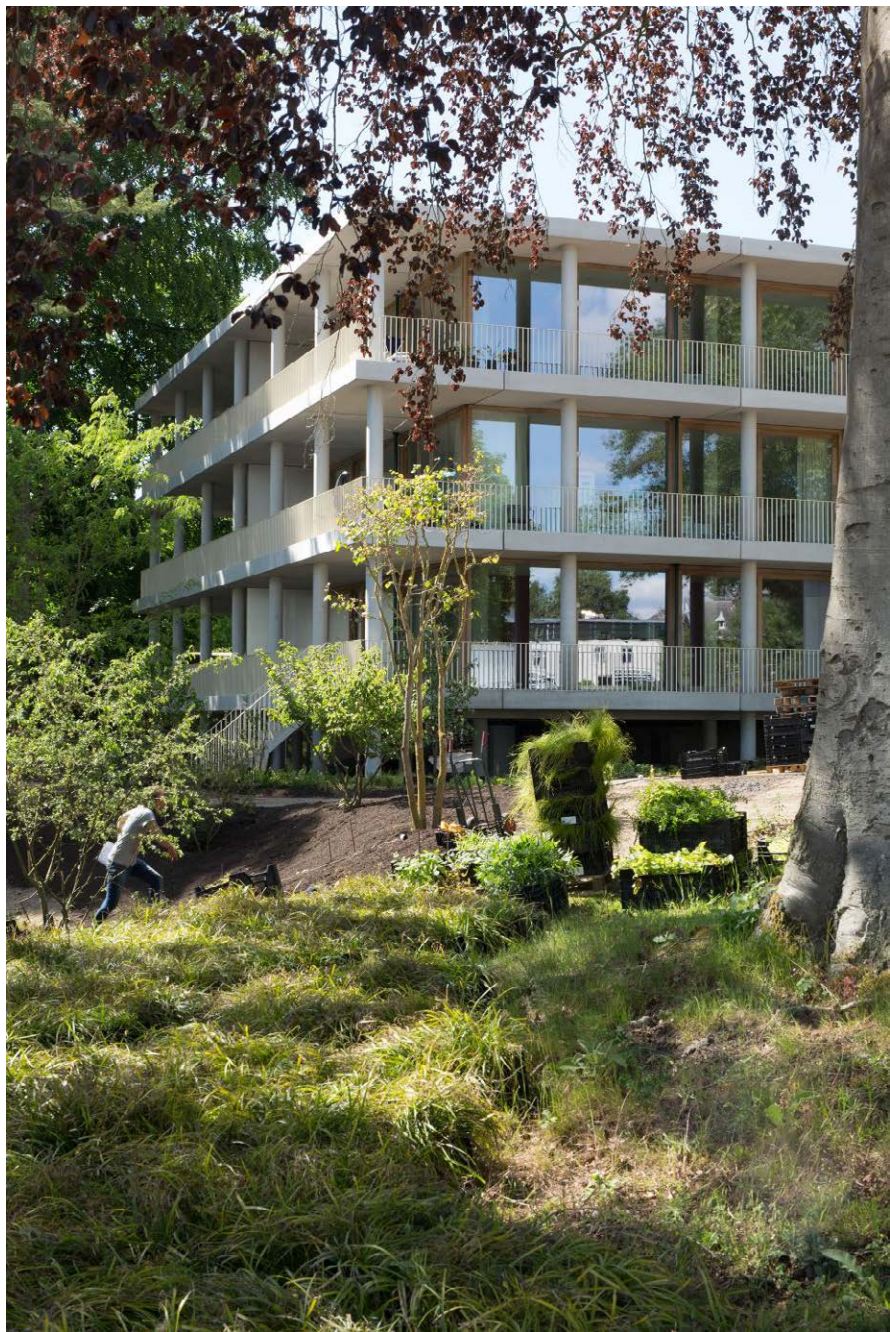
Demain ce PARC sera un lieu de vie pour 700 nouveaux habitants du quartier ainsi que pour l'épanouissement de toutes et tous les avéennes et avéens.

Du point de vue environnemental, forestier et paysager, le PARC actuel nécessite d'une requalification globale. En partie décrite dans le plan de gestion des boisements, il serait judicieux de la compléter avec un projet de paysage qui traiterait la diversité de la flore sur les 3 strates. Cette requalification vise à tirer profit du grand potentiel du site.



Localisation: WaterColor parc, Walton County, Florida
Paysagiste: Nelson Byrd Woltz

1.9
VIVRE EN HARMONIE AVEC LA NATURE



Localisation: Arnhem, Pays-Bas
Architecte: Dyvik Kahalen

Notre ambition est de vous proposer un projet d'aménagement urbain sensible au patrimoine existant sur la parcelle. Nous avons la conviction que la réponse urbaine sur cette parcelle doit réussir à concilier nature et architecture. Une démarche qui s'avère ambitieuse et cohérente face aux enjeux de notre société.

Nous aspirons à créer un hameau en parfaite harmonie avec la nature environnante, où les résidents pourront pleinement profiter de la biodiversité locale.

Notre équipe est désireuse de proposer un lieu où la qualité de la flore et de la faune se mariera harmonieusement avec une qualité architecturale et paysagère exceptionnelle.



1.9
VIVRE EN HARMONIE AVEC LA NATURE



Localisation: Arnhem, Pays-Bas
Architecte: Dyvik Kahalen



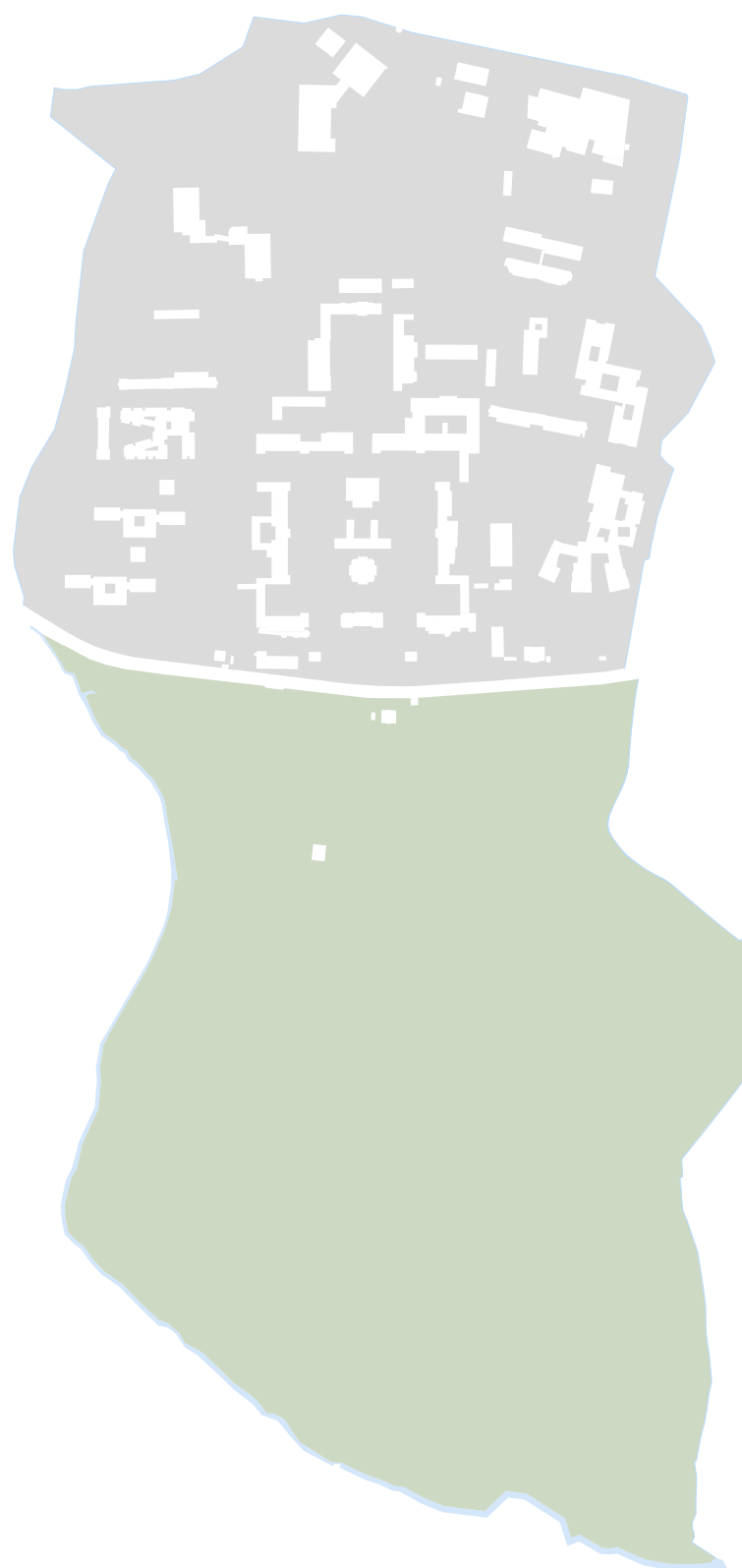
2

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE PROGRAMMATION

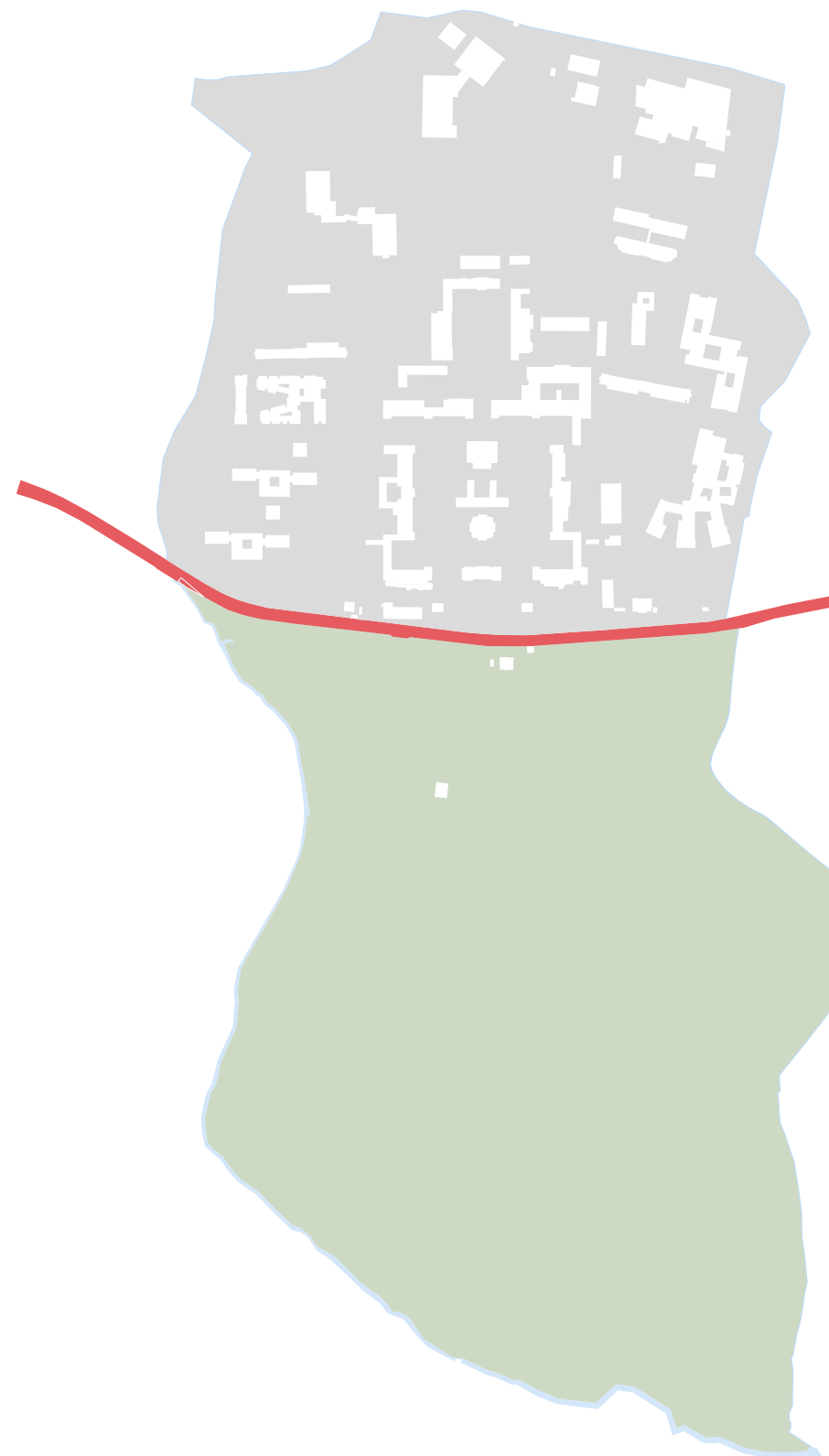
- 2.1 Schémas
- 2.2 Le plan masse
- 2.3 Le stationnement en sous-sol
- 2.4 Cinq hameaux
- 2.5 Le projet en chiffres
- 2.6 Les perspectives

SCHEMAS

PARC de Lesvèlec : un ensemble indissociable de l'hôpital

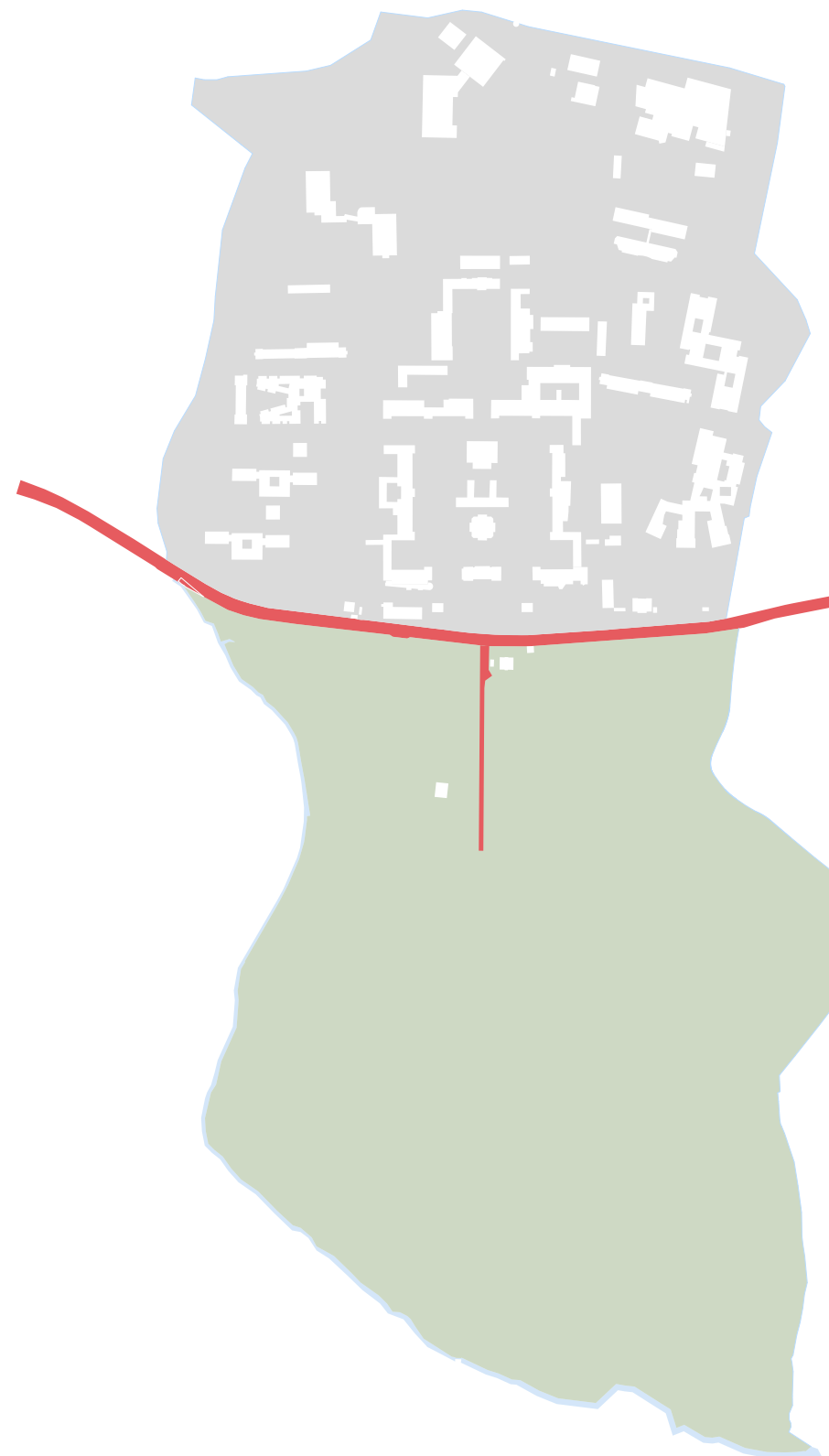


2.1
SCHEMAS
Rue de l'Hôpital : une charnière

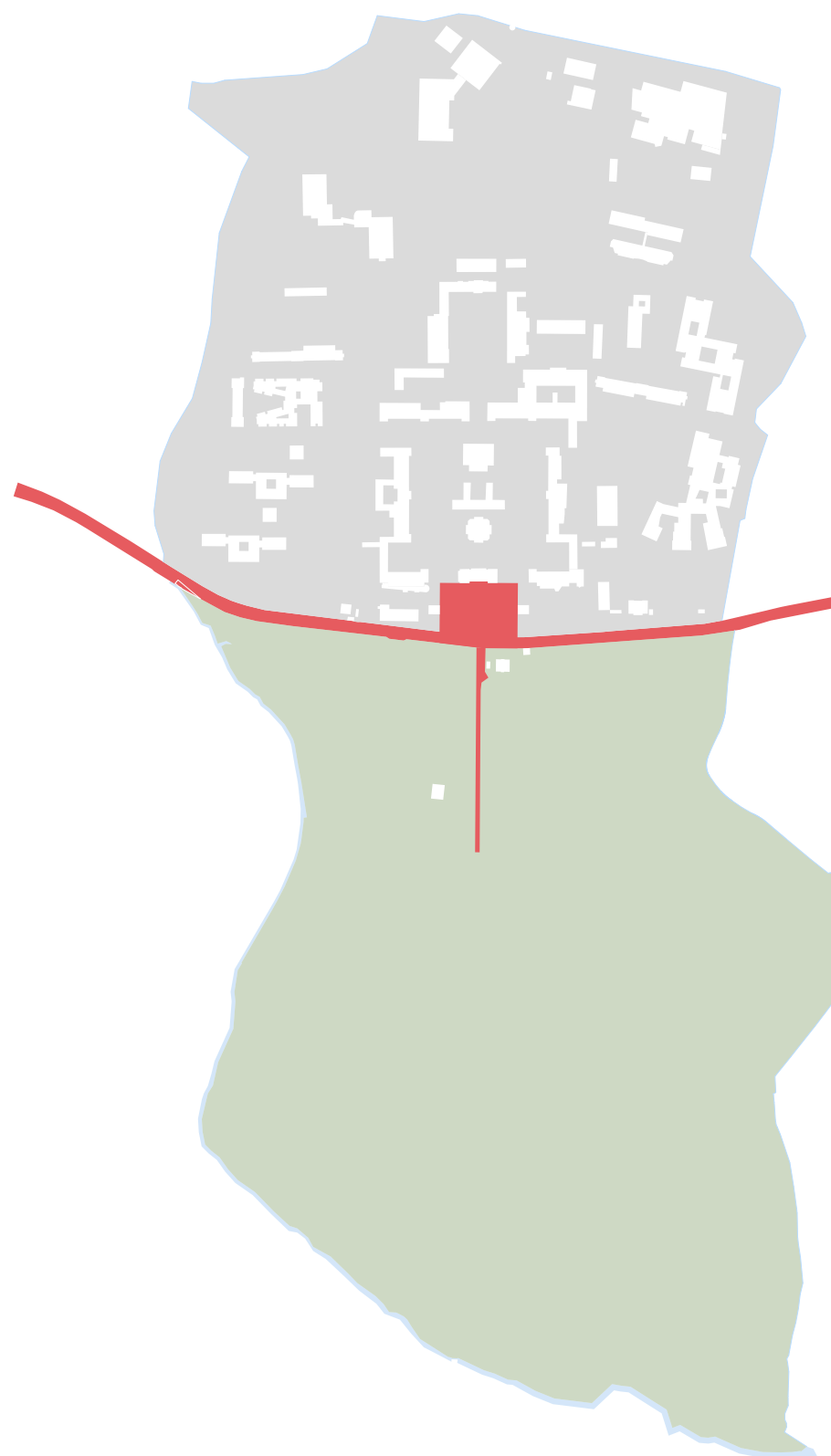


SCHEMAS

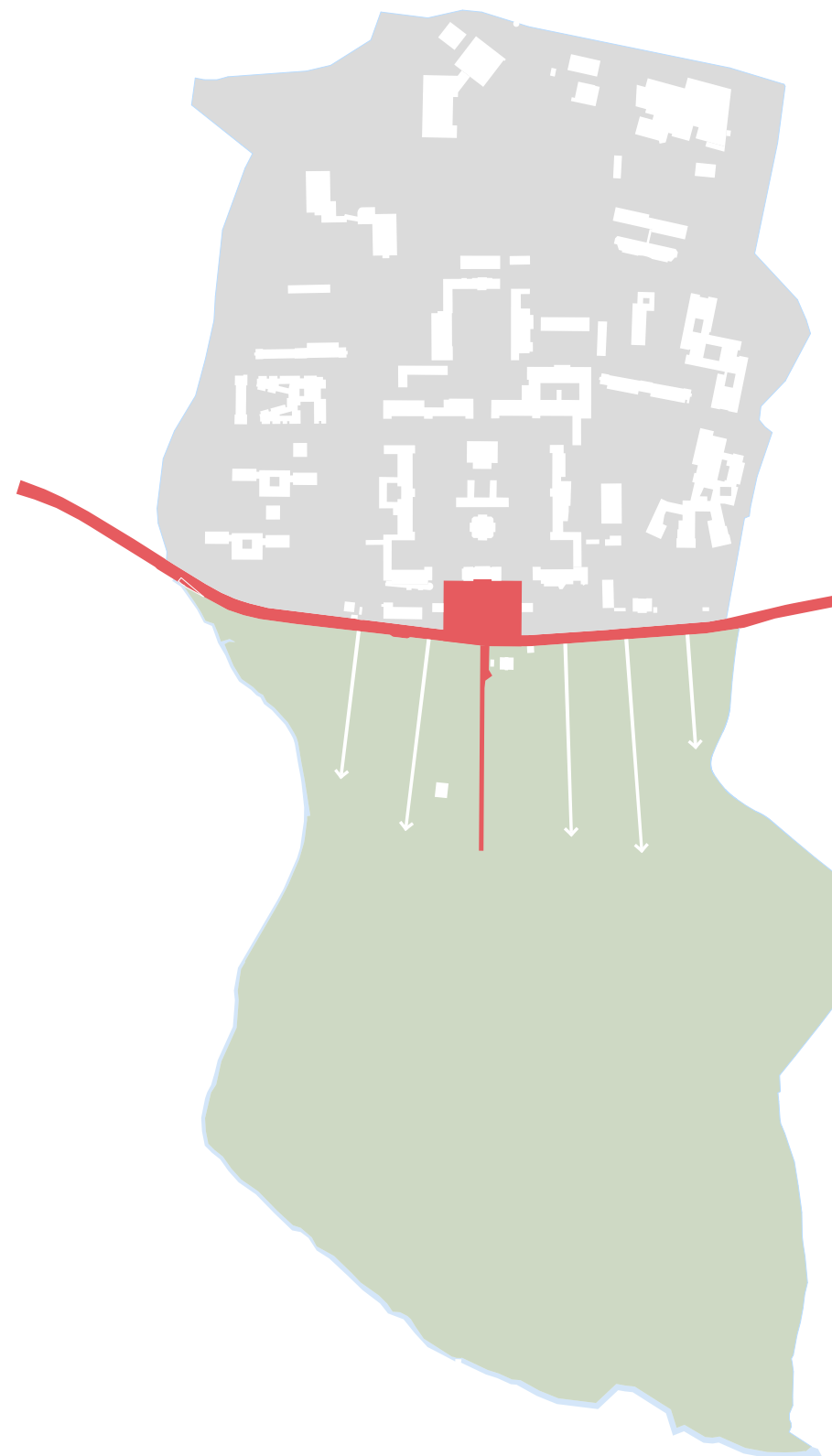
Rue de l'Hôpital & Allée du bois : les seuls accès au PARC



2.1
SCHEMAS
Une place centrale



2.1
SCHEMAS
Connecter la Rue de l'Hôpital au PARC



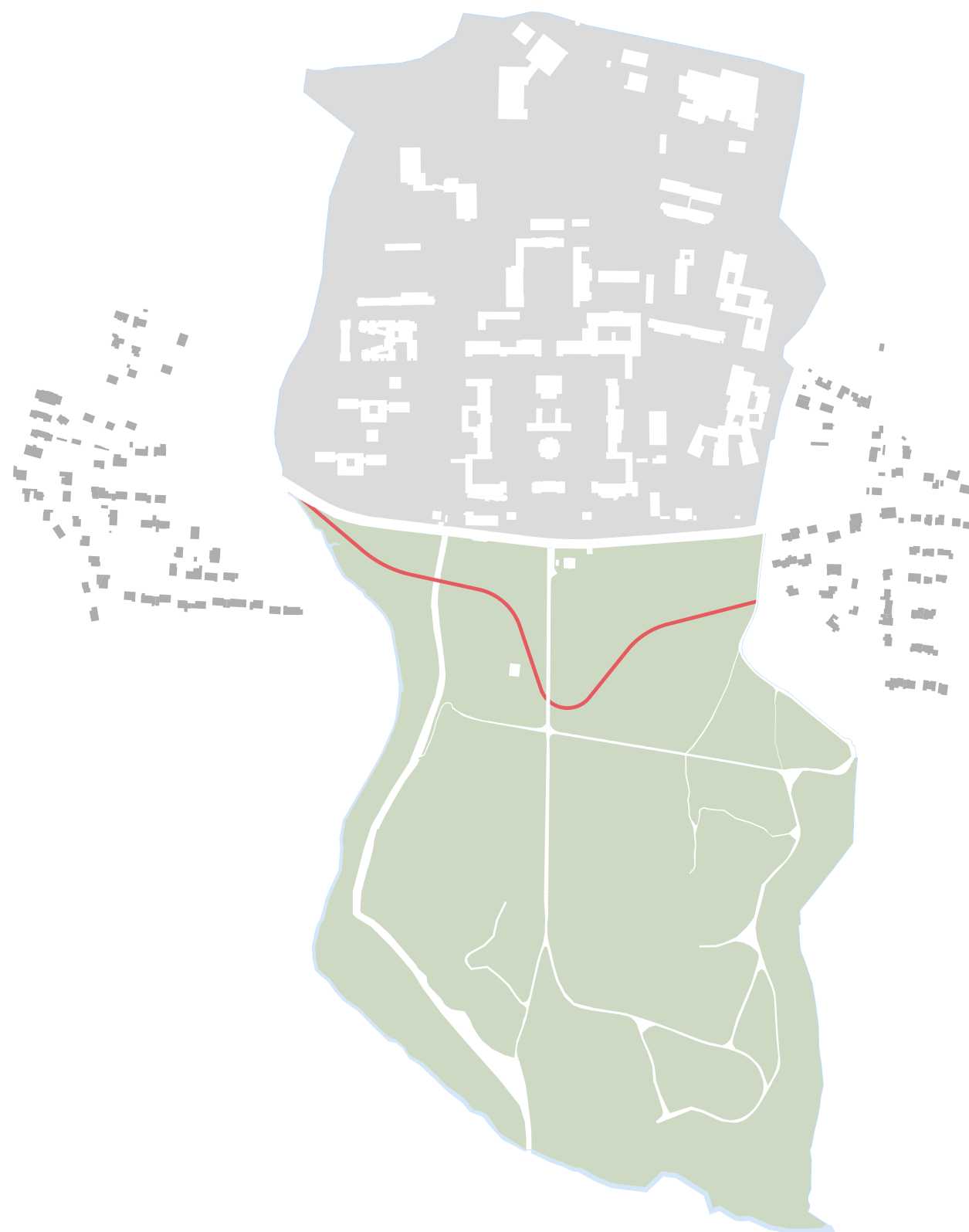
SCHEMAS

La ville pavillonnaire à l'Est et à l'Ouest du PARC



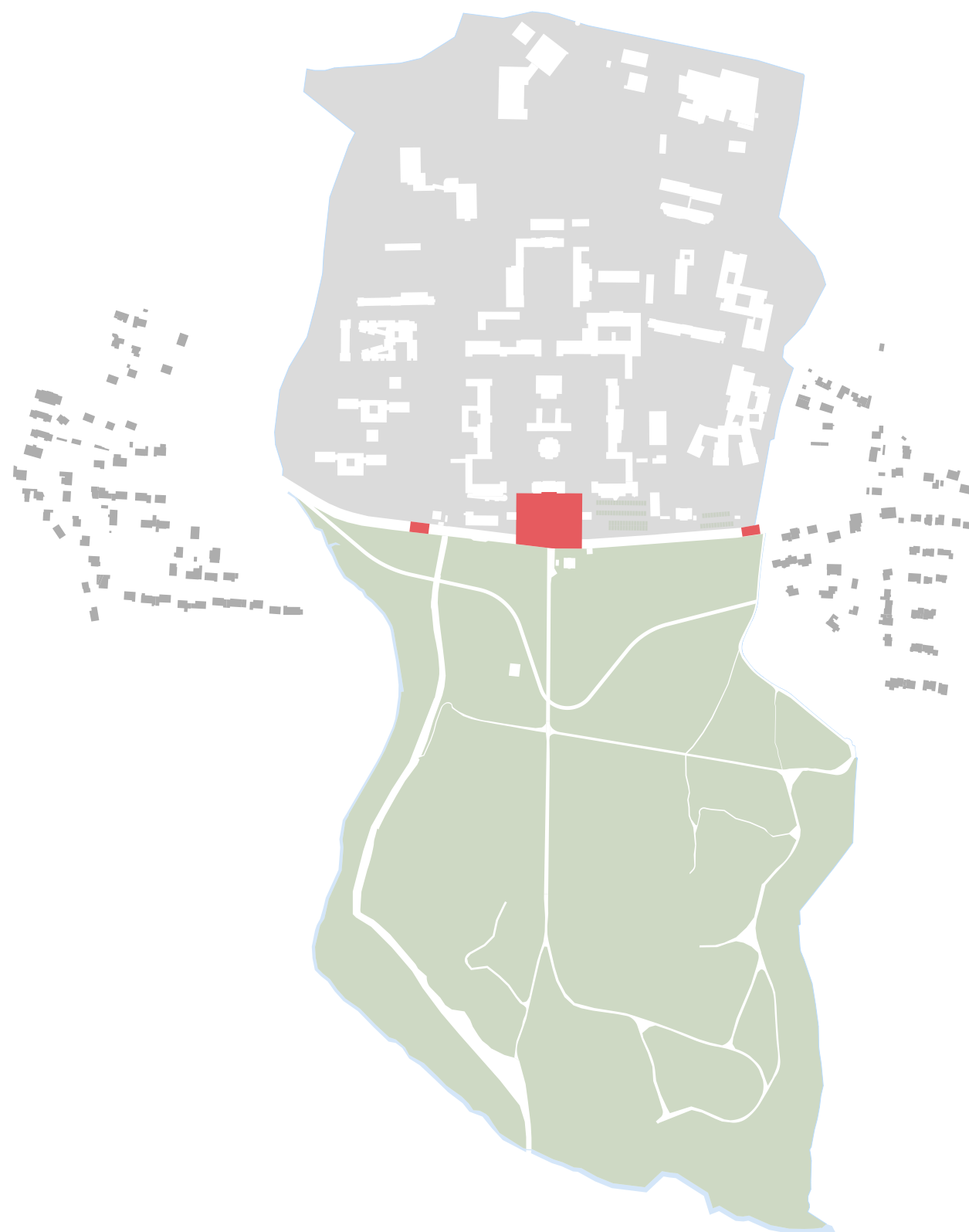
SCHEMAS

Une alternative à Rue de l'Hôpital pour les piétons : un cheminement douce traversant le PARC d'Est à Ouest



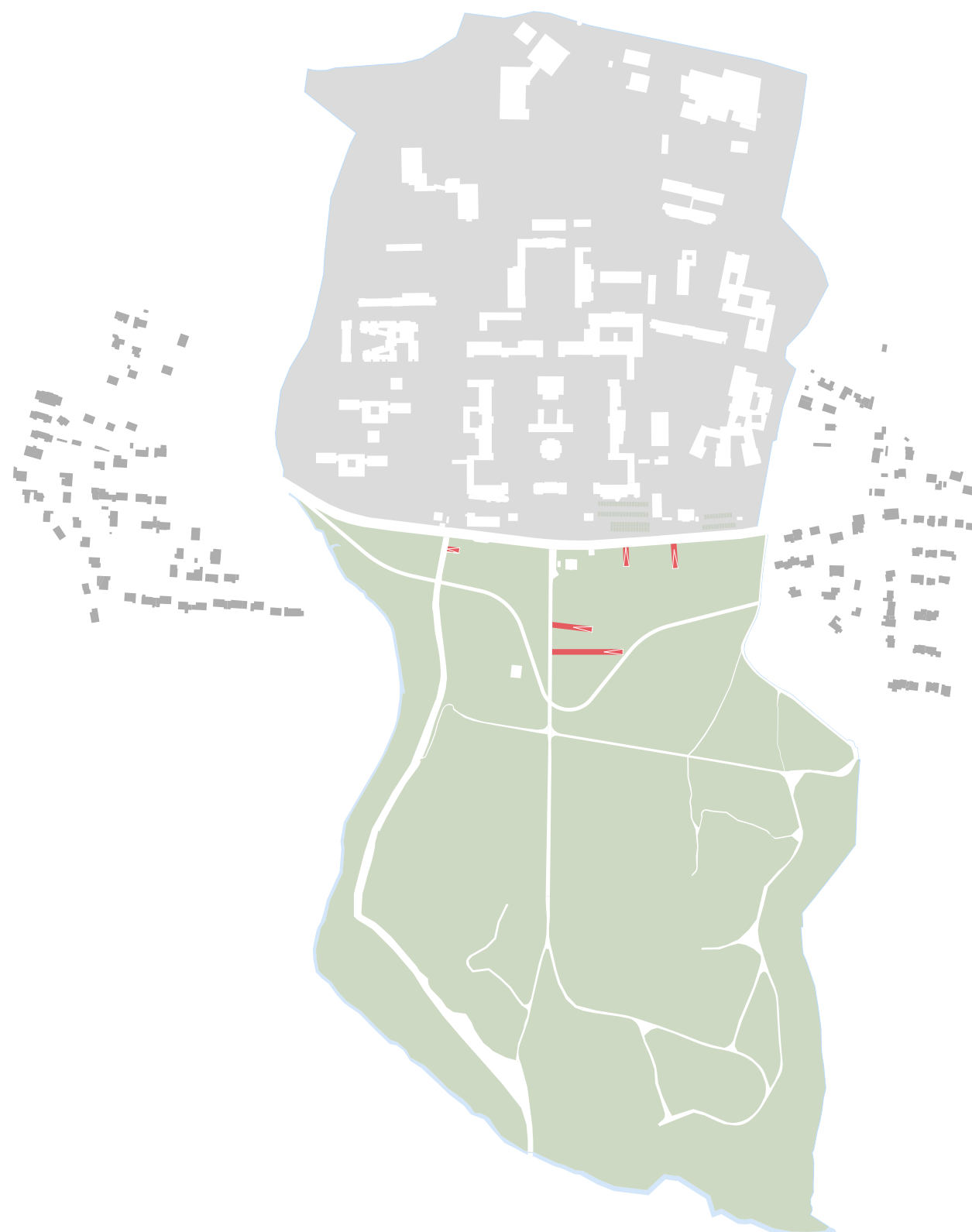
SCHEMAS

Le PARC Lesvèlec, un lieu préservé de voitures : stationnements visiteurs



SCHEMAS

Le PARC Lesvèlec, un lieu préservé de voitures : accès au sous-sol en périphérie



SCHEMAS

Un réseau de cheminements (zone 20) pour desservir les habitations



SCHEMAS

Vocation social : une MAM au coeur du PARC



SCHEMAS

Mixité d'usages : Des commerces de proximité au coeur du PARC



SCHEMAS

Assurer la continuité du PARC : des unités d'habitation parsemées dans le paysage



SCHEMAS

Périmètre d'étude (Zone Uba - Modification du PLU)



SCHEMAS

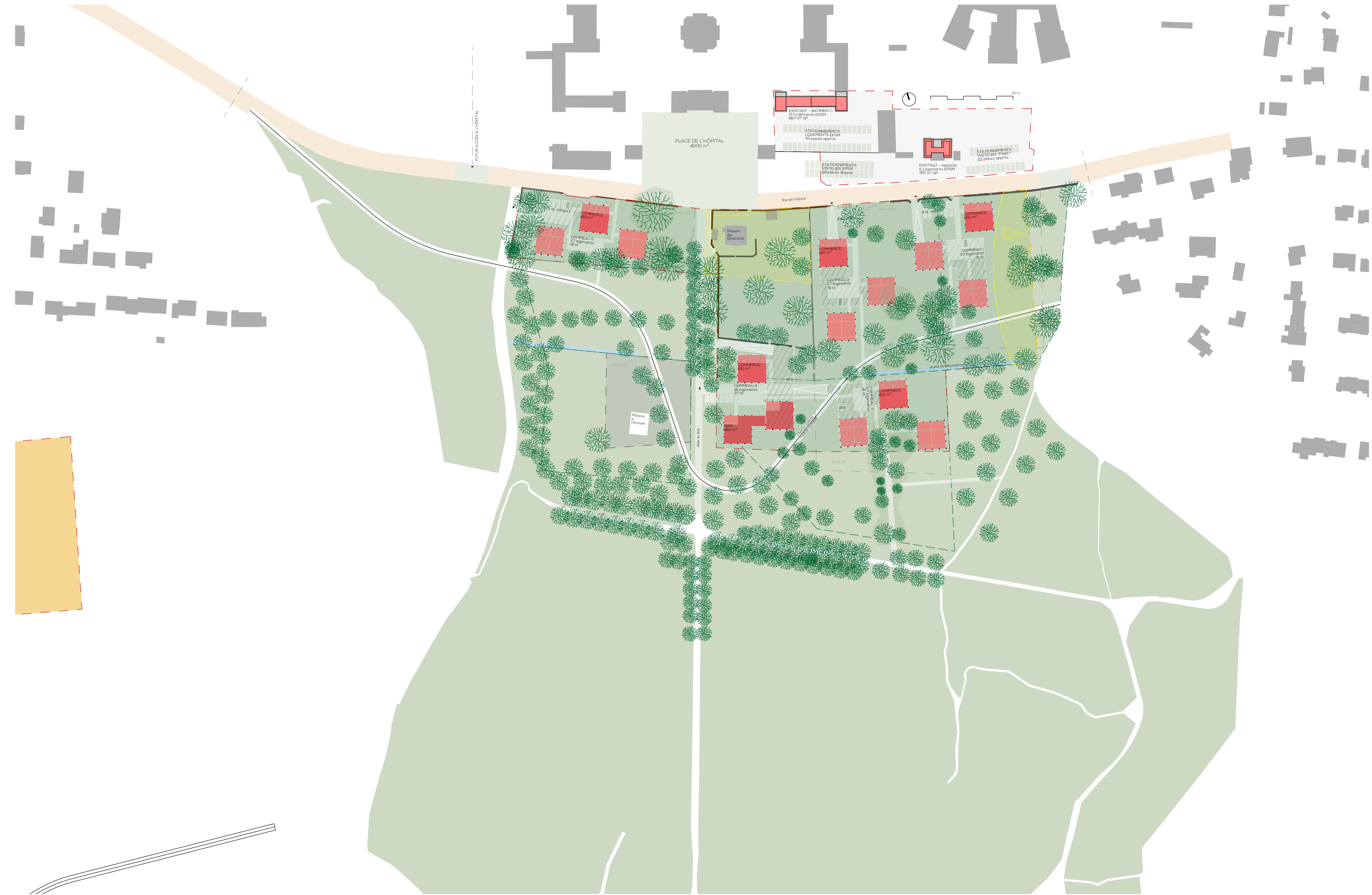
Hypothèse non réglementaire : éventuel développement à long terme - afin d'équilibrer le côté ouest de l'Allée du Bois



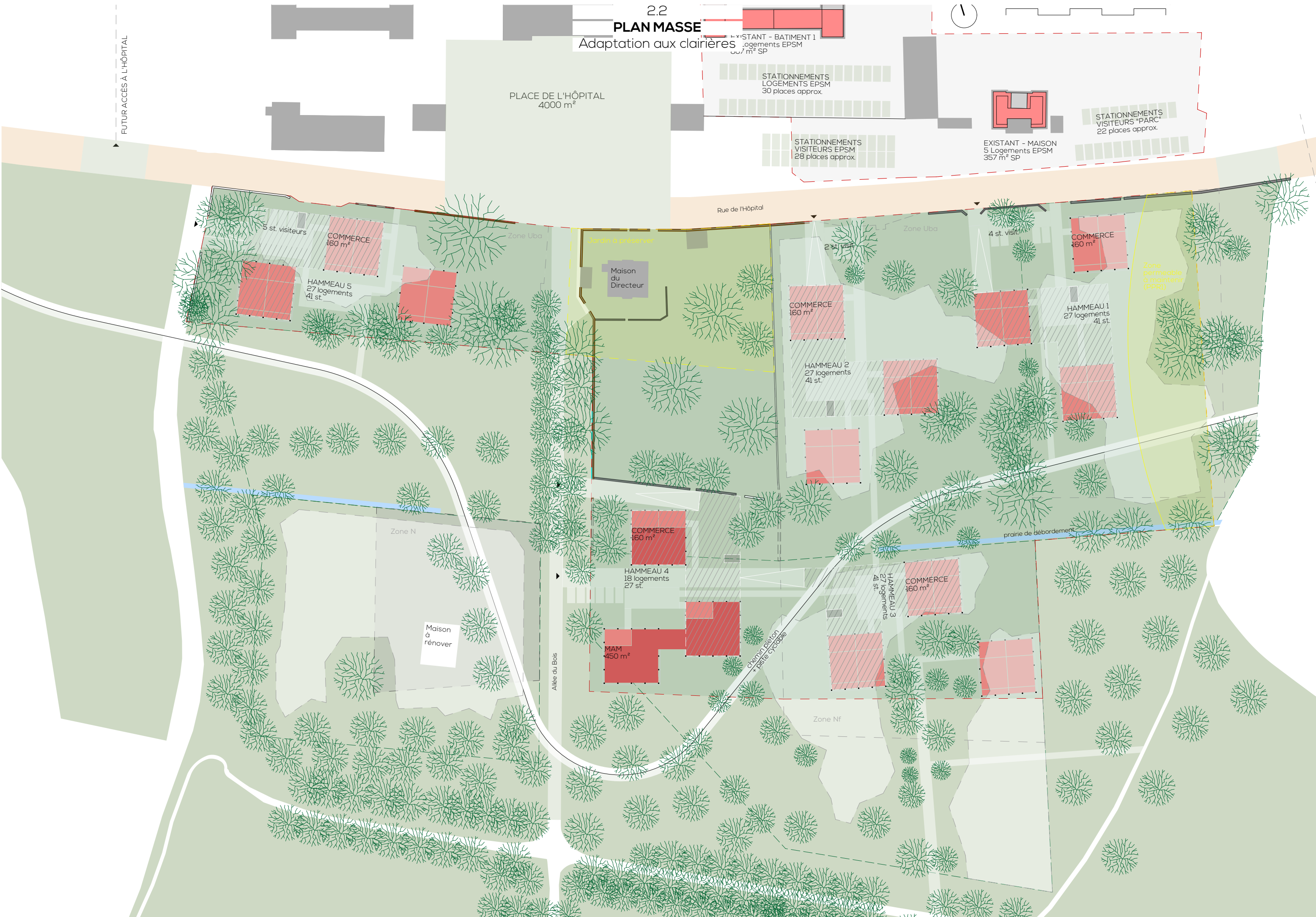
2.1
SCHEMAS
Rénovation: Logements EPSM



2.2
PLAN MASSE
1:2000



2.2
PLAN MASSE
Adaptation aux clairières



2.2
PLAN MASSE
1:1000

PLACE DE L'HÔPITAL
4000 m²

EXISTANT - BATIMENT 1
12 Logements EPSM
867 m² SP

STATIONNEMENTS
LOGEMENTS EPSM
30 places approx.

STATIONNEMENTS
VISITEURS EPSM
28 places approx.

EXISTANT - MAISON
5 Logements EPSM
357 m² SP

STATIONNEMENTS
VISITEURS "PARC"
22 places approx.

Rue de l'Hôpital

Zone Uba

Jardin à préserver

Maison
du
Directeur

Zone Uba

Zone
commune
à maintenir
(BEP)

5 st. visiteurs
COMMERCE
160 m²
HAMMEAU 5
27 logements
41 st.

COMMERCE
160 m²

HAMMEAU 2
27 logements
41 st.

COMMERCE
160 m²

HAMMEAU 1
27 logements
41 st.

COMMERCE
160 m²

HAMMEAU 4
18 logements
27 st.

MAM
450 m²

HAMMEAU 3
27 logements
41 st.

COMMERCE
160 m²

Zone N

Maison
à
rénover

Allée du Bois

chemi piéton
+ piste cyclable

Zone Nf

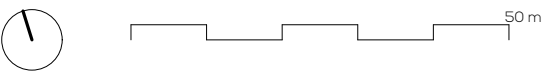
prairie de débordement

FUTUR ACCÈS À L'HÔPITAL



50 m

2.3
LE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL
1:1000



2.4
CINQ HAMEAUX
1:500

Les unités d'habitation de 9 ou 7 logements sur 4 niveaux sont regroupées en hameaux de 3 immeubles. Au sous-sol le garage commun accessible depuis 2 des 3 bâtiments, loge les stationnements réglementaires par habitation.

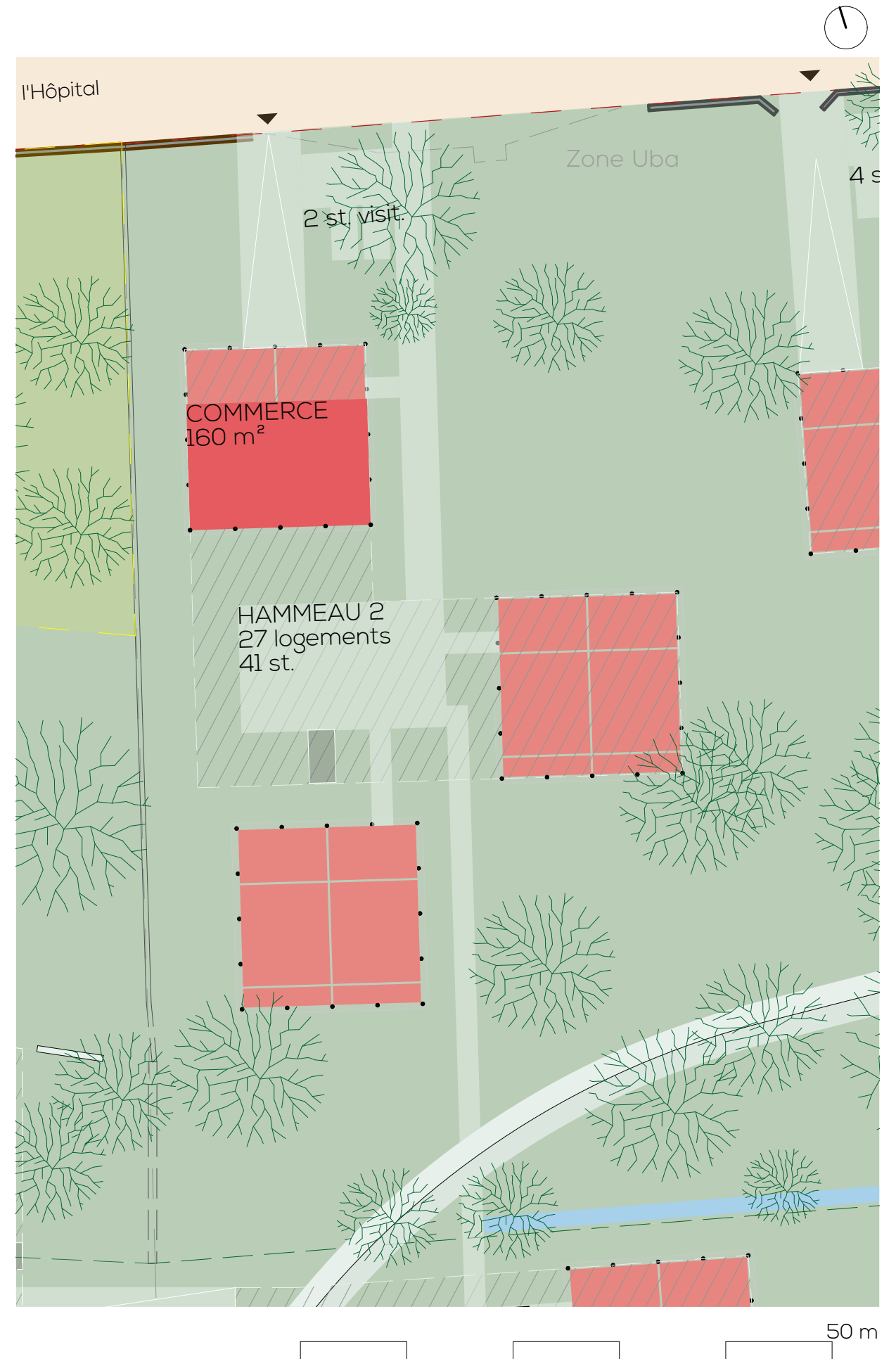
Pour accéder à chaque hameau depuis la rue on peut emprunter 3 chemins différents:

- En voiture directement au sous-sol, depuis lequel on accède au noyau de circulation vertical des unités d'habitation ou bien au cœur de l'hameau.
- A pied, en fauteuil, en vélo ou en voiture arrêt minute empruntant la voie mixte carrossable-piétonne qui relie chaque cœur d'hameau à la rue. Spécialement pensée pour l'accessibilité de service et pour les pompiers.
- A pied empruntant librement la prairie reliant la totalité du PARC.

Chaque cœur d'hameau peut accueillir des stationnements de service ponctuels et des emplacements vélos pour les visiteurs, donnant accès à l'ensemble des appartements. Au rez-de-chaussez les locaux vélos en lien avec le noyau de circulation.

Idéalement, dans certains rez-de-chaussez les logements seront remplacés par des petits commerces de proximité (boulangerie, café, fromager, cordonnier, etc) améliorant le lien social, le commerce local et réduisant les déplacements moteur.

Cette organisation des circulations permet de limiter les accès des voitures aux abords du PARC, privilégiant le cœur du PARC pour les habitants, les avéennes et avéens.



2.4 CINQ HAMEAUX

NOTA: cette vue correspond à la version initiale du projet donc elle ne se concorde pas précisément avec la version définitive du projet. Cependant elle représente bien l'ambiance recherché.



Les dimensions des unités d'habitation ont été soigneusement étudiées afin de trouver un bon équilibre entre densité bâtie et porosité permettant la continuité de la nappe végétale.

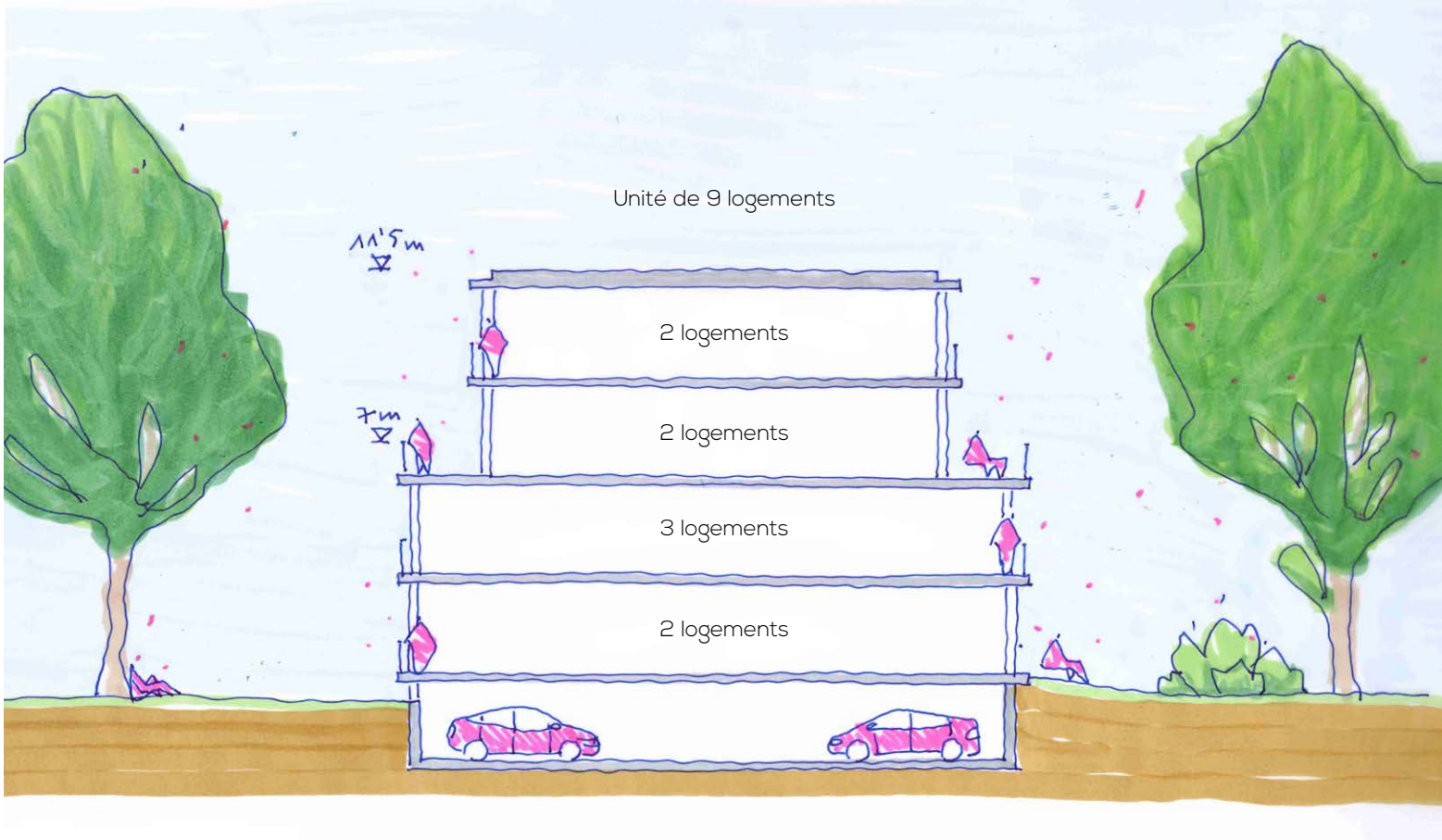
Leur positionnement décalé vise à augmenter les percées visuelles et à ouvrir les axes visuels entre les bâtiments permettant une vision profonde du PARC.

Leur multiplication et dispersion dans l'ensemble des parcelles permettent de lire le PARC comme un ensemble continu. Le PARC est traversé de Est en Ouest par un chemin doux et sinueux. Ceci permet aux promeneurs de la rue de l'Hôpital de prendre une alternative plus agréable.

2.5

LE PROJET EN CHIFFRES

L'unité d'habitation type



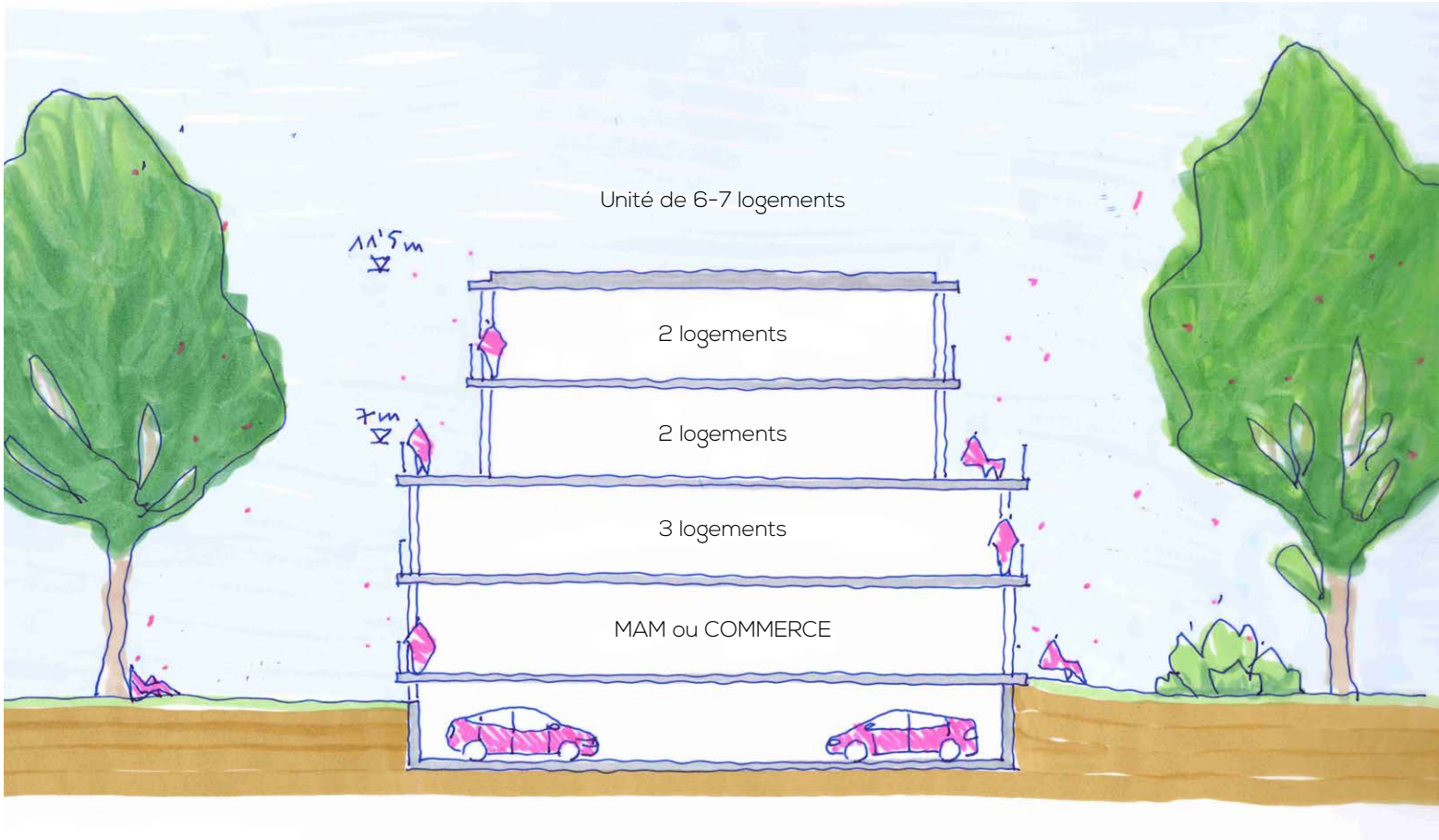
UNITE D'HABITATION TYPE 18 x 18 m (R+1 + 2 ATTIIQUES)		
Surfaces m²	SP	SHAB
RDC	160	146
R+1	190	173
R+2	110	100
R+3	110	100
Total m²	570	519

Nombre logements	9	1,5places/log 2,25 m²/log
Nombre stationnements PLU	13	
Local 2 roues - m²	19	

2.5

LE PROJET EN CHIFFRES

L'unité d'habitation type avec activité au RDC



UNITE D'HABITATION TYPE 18 x 18 m + ACTIVITE EN RDC (R+1 + 2 ATTIQUEES)			
Surfaces m²		SP	SHAB
RDC		0	0
R+1		190	173
R+2		110	100
R+3		110	100
Total m²		410	373

Nombre logements	6	1,5places/log 2,25 m²/log
Nombre stationnements PLU	9	
Local 2 roues - m²	14	

2.5

LE PROJET EN CHIFFRES

Les logements

PROGRAMME NEUF



HYPOTHÈSE UNITES D'HABITATION + MAM ET ACTIVITES AU RDC							
	NOMBRE	SHAB / SU	LOG	ST, S-SOL	LOCAL 2 ROUES (m²)	Assiette foncier Uba (Ha)	DENSITE log/Ha
UNITES D'HABITATION COMPLETES	8	4150	69	104	156	3,13	36,29
UNITES D'HABITATION SANS RDC	7	2612	44	65	98		
MAISON DU DIRECTEUR	1	300	1	2	2,25		
MAM	1	450	-	-	-		
COMMERCES / ACTIVITES	5	800	-	-	-		
TOTAL LOGEMENTS		7061	114	171	256		

HYPOTHÈSE UNITES D'HABITATION + MAM AU RDC							
	NOMBRE	SHAB / SU	LOG	ST, S-SOL	LOCAL 2 ROUES (m²)	Assiette foncier Uba (Ha)	DENSITE log/Ha
UNITES D'HABITATION COMPLETES	12	6224	104	156	233	3,13	39,39
UNITES D'HABITATION SANS RDC	3	1119	19	28	42		
MAISON DU DIRECTEUR	1	300	1	2	2,25		
MAM	1	450	-	-	-		
TOTAL LOGEMENTS		7644	123	185	278		

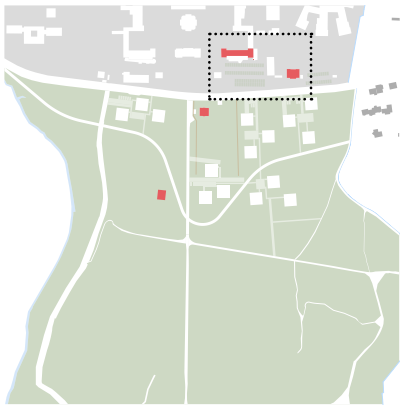
25% de logements sociaux

RÉNOVATION : CRÉATION DE LOGEMENTS DANS LES BÂTIMENTS EXISTANTS

BATIMENT 1- R+2 +1ATTIQUE

Surfaces m²	SP	SHAB
RDC	289	263
R+1	289	263
R+2	289	263
Combles		
Total m²	867	789

Nombre logements	12
Nombre stationnements PLU	18
Local 2 roues - m²	27



MAISON MAÎTRE - R+2 +1ATTIQUE

Surfaces m²	SP	SHAB
RDC	135	123
R+1	135	123
Combles	87	79
Total m²	357	325

Nombre logements	5
Nombre stationnements PLU	8
Local 2 roues - m²	12

2.5

LE PROJET EN CHIFFRES

La MAM et les commerces



	NOMBRE	SU/unite	SU
MAM	1	450	450
COMMERCES / ACTIVITES	5	160	800

2.5

LE PROJET EN CHIFFRES

L'occupation du sol

TOTAL PARCELLES m²	
Parcelles Zone Uba	31326
Parcelles PARC EST	5430
Parcelles PARC OUEST	11934
TOTAL	48690

Surfaces m²	SC/u	unités	SC
Emprise au sol logements	324	15	4860
Emprise au sol (connexion) MAM	47	1	47
Emprise Sous-sol		TOTAL	5590
		HAMEAU 1	1170
		HAMEAU 2	1170
		HAMEAU 3	1120
		HAMEAU 4	1130
		HAMEAU 5	1000
Rampes sous-sol	120	5	600
Allée du Bois (section dans projet)			935
Voirie + stationnements aeriens		TOTAL	3450
		HAMEAU 1	670
		HAMEAU 2	620
		HAMEAU 3	716
		HAMEAU 4	786
		HAMEAU 5	658
Cheminement douce (velo + piétons)			2550
Espaces verts			37183
Stationnement visiteurs (au Nord de la rue de l'Hôpital)			1128

OCUPATION DU SOL	assiette	SC	%
Coeficient d'emprise au sol	48690	5507	11
Coeficient d'impermeabilisation du sol	48690	6190	13

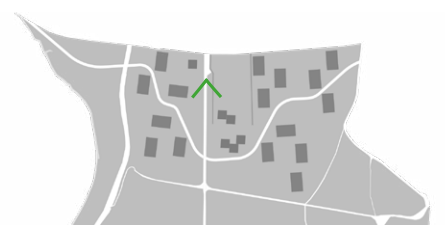
2.6
VUE D'INSERTION 1
Le cheminement doux

NOTA: ces vues correspondent à la version initiale du projet donc elles ne se concordent pas précisément avec la version définitive du projet. Cependant elles représentent bien l'ambiance recherché.



2.6
VUE D'INSERTION 2
L'Allée du bois

NOTA: ces vues correspondent à la version initiale du projet donc elles ne se concordent pas précisément avec la version définitive du projet. Cependant elles représentent bien l'ambiance recherché.



2.6
VUE D'INSERTION 3

Au carrefour du cheminement douce et l'Allée du Bois

NOTA: ces vues correspondent à la version initiale du projet donc elles ne se concordent pas précisément avec la version définitive du projet. Cependant elles représentent bien l'ambiance recherché.



2.6
VUE D'INSERTION 4
Les hameaux 4 et 5

NOTA: ces vues correspondent à la version initiale du projet donc elles ne se concordent pas précisément avec la version définitive du projet. Cependant elles représentent bien l'ambiance recherché.



3

ÉTUDE ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION

3.1
ÉTUDE ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION
Estimation des coûts

	HYPOTHESE UNITES D'HABITATION + MAM ET ACTIVITES AU RDC	HYPOTHESE UNITES D'HABITATION +
	MONTANT HT	
DECONSTRUCTION BATIMENTS (hors désamiantage)	116 000,00	158 000,00
TERRASSEMENTS - VRD	1 810 000,00	1 810 000,00
AMENAGEMENTS EXTERIEURS - ESPACES VERTS		
ADAPATION AU SITE - AMENAGEMENTS EXTERIEURS	1 926 000,00	1 968 000,00
CONSTRUCTION DE STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL	2 490 000,00	2 490 000,00
CONSTRUCTION 113 LOGEMENTS (compris locaux 2 roues) - 6 762 m² shab	12 510 000,00	
CONSTRUCTION 123 LOGEMENTS (compris locaux 2 roues) - 7 343 m² shab		13 585 000,00
CONSTRUCTION MAM - 450 m² SP	1 010 000,00	1 010 000,00
PLATEAUX BRUTS COMMERCE & ACTIVITES - 800 m² SP	960 000,00	
REHABILITATION MAISON DU DIRECTEUR - 300 m² shab	510 000,00	510 000,00
CONSTRUCTION / REHABILITATION BATIMENTS	17 480 000,00	17 595 000,00
TOTAL	19 406 000,00	19 563 000,00

Observations :

- Prix exprimés en valeur novembre 2024.
- Estimation établie sur la base de ratios.
- Désamiantage / déplombage éventuels non chiffrés.

123 LOGEMENTS - 7343 m² SHAB/SU	15 448 483
PRIX CONSTRUCTION m² LOGEMENT	2 104
PRIX CONSTRUCTION LOGEMENT TYPE T3 - 60 m²	126 230

ESTIMATION DU COUT DES TRAVAUX

Phase ESQ

	TOTAL H.T	T.V.A	TOTAL T.T.C
Terrassements Batiments	355 000,00 €	71 000,00 €	426 000,00 €
Rampes d'accès	80 000,00 €	16 000,00 €	96 000,00 €
Travaux VRD	1 199 660,42 €	239 932,08 €	1 439 592,50 €
Etude - suivi - fibre optique (par Solutel ou orange)	10 000,00 €	2 000,00 €	12 000,00 €
Réseau AEP - Raccordement	5 000,00 €	1 000,00 €	6 000,00 €
Desserte électrique	36 450,00 €	7 290,00 €	43 740,00 €
Imprévus (10%)	119 966,04 €	23 993,21 €	143 959,25 €
TOTAL BASE	1 806 076,46 €	361 215,29 €	2 167 291,75 €

Arrondi à 1 810 000 €HT

3.2 CONCLUSION

- Se concentrer sur les limites des parcelles cadastrales serait un erreur. Un projet global à l'échelle du PARC s'avère nécessaire.
- Conversion de la surface boisée en PARC public.
- Limitation des voitures aux abords du PARC, réservant le coeur du PARC pour les habitants, les avéennes et avéens.
- Équilibre entre densité bâtie et porosité permettant la continuité de la nappe végétale.
- Préservation de percées visuelles entre les bâtiments permettant de belles perspectives à travers le PARC.
- Diversification des usages. Incorporation d'équipements et de petits commerces.
- Interroger le gabarit imposé par le PLU. Un R+2+attique est plus harmonieux et optimise la densité.



NODE
a r c h i t e c t e s

Mobhilis
Mobilité Accessibilité Transports

Quarta

**racine
carrée**
économistes de la construction

ARBOREA
Paysage