Réunion publique
Espace BEAUNIER

28 Février 2023 19h00

Ville de Villars
Un choix de vie !

Sommaire

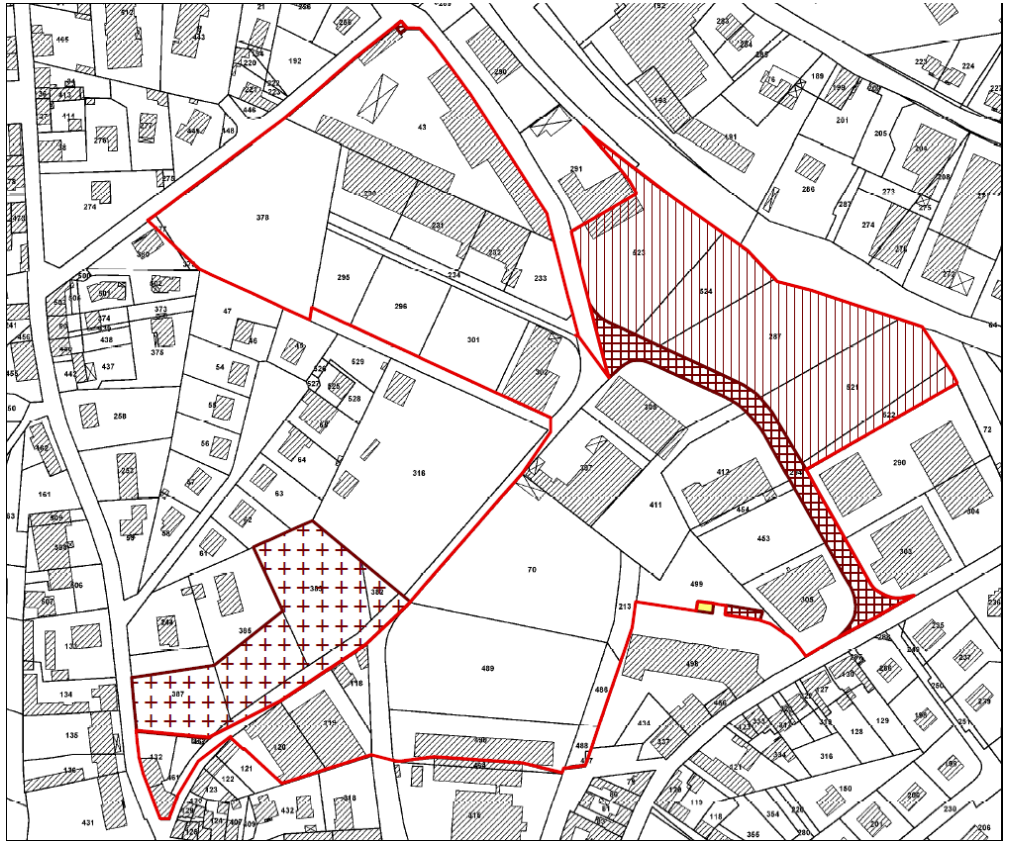
- Genèse du projet et grands objectifs d'aménagements
- Focus sur le tènement « terrains communaux »
- Focus sur le tènement « ex-Prairie Parret »
- Focus sur tènement « ex-Renault »
- Focus sur le tènement « ex-Bessenay »
- Focus sur tènement « ex-Usine Parret »
- Focus sur l'aménagement des espaces publics métropolitains
- Focus sur les autres espaces à imaginer

Genèse du projet et grands objectifs d'aménagement

Genèse du Projet et partenaires

- Sur ce site à enjeux reconnu au titre du PLU et composé de friches industrielles, **la commune est porteuse du projet d'aménagement dit « Espace BEAUNIER »**.
- L'objectif est de **réintégrer cet espace au cœur de ville en créant un nouveau quartier d'habitation**.

- Différents partenaires :
  - **EPORA** : portage avec un financement à 40% sur les interventions (démolitions, dépollutions et recyclages fonciers) sur certains tènements.
  - **SEM** : pour ses compétences propres Voirie et Réseaux divers.
  - **SIEL** : pour sa compétence déléguée pour l'éclairage public.
  - **CAP METROPOLE** : A.M.O sur certains tènements.
  - **AMAS** : architecte conseil sur certains tènements.
  - **Banque des Territoires** : pour les emprunts nécessaires.



Carte convention EPORA

Plan de mandat 2020 - 2026

- **Faire de l'espace BEAUNIER un Ecoquartier** :
  - Engager la construction d'environ 230 logements haute performance énergétique répartis entre maisons et petits immeubles (R+3) autour d'équipements et espaces publics de qualité.
  - Édifier une Résidence Services Seniors (d'environ 80 logements).
  - Créer un nouveau parc urbain public de 2 hectares avec des espaces verts, des sentiers de randonnée et des jeux pour enfants.
  - Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et start-up pour dynamiser l'emploi.
  - Déployer des pistes cyclables sur l'ensemble de la voirie.
  - Développer une liaison pour piétons et vélos entre le Centre-bourg et l'Hippodrome.

- Créer des Commissions extra-municipales - Ateliers participatifs entre les citoyens et les élus :
  - Espace BEAUNIER

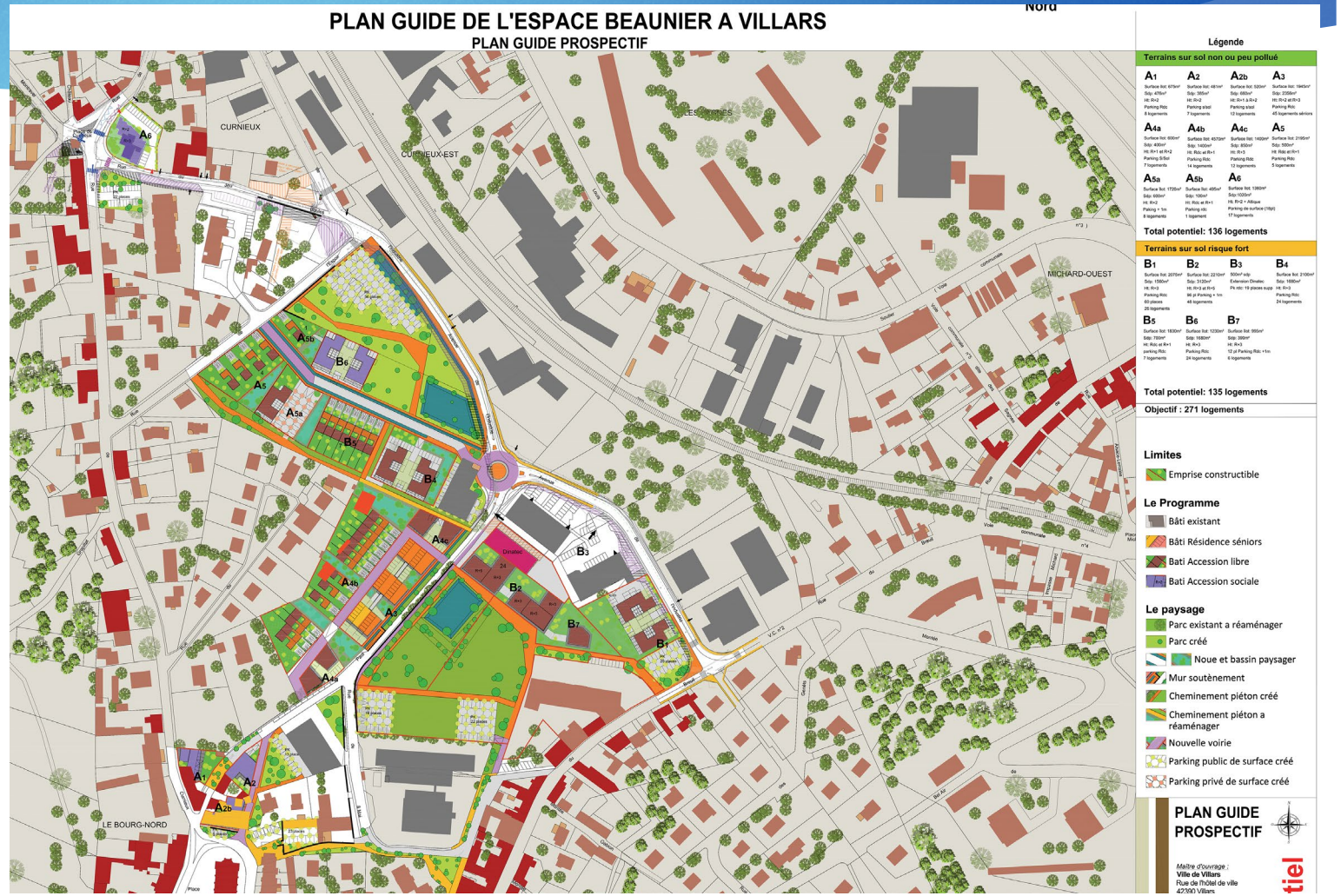
Un projet concerté avec les habitants

- Plusieurs réunions publiques ont été conduites depuis 2008.
- Mise à disposition des documents préparatoires sur le site internet de la Ville.
- Une commission Extra-municipale a été créée sur ce projet et s'est réunie plusieurs fois depuis sa création.

Le Plan Guide actuel

- Environ 270 logements prévus dans le plan guide dont 25% Sociaux (conformément aux directives Loi SRU)

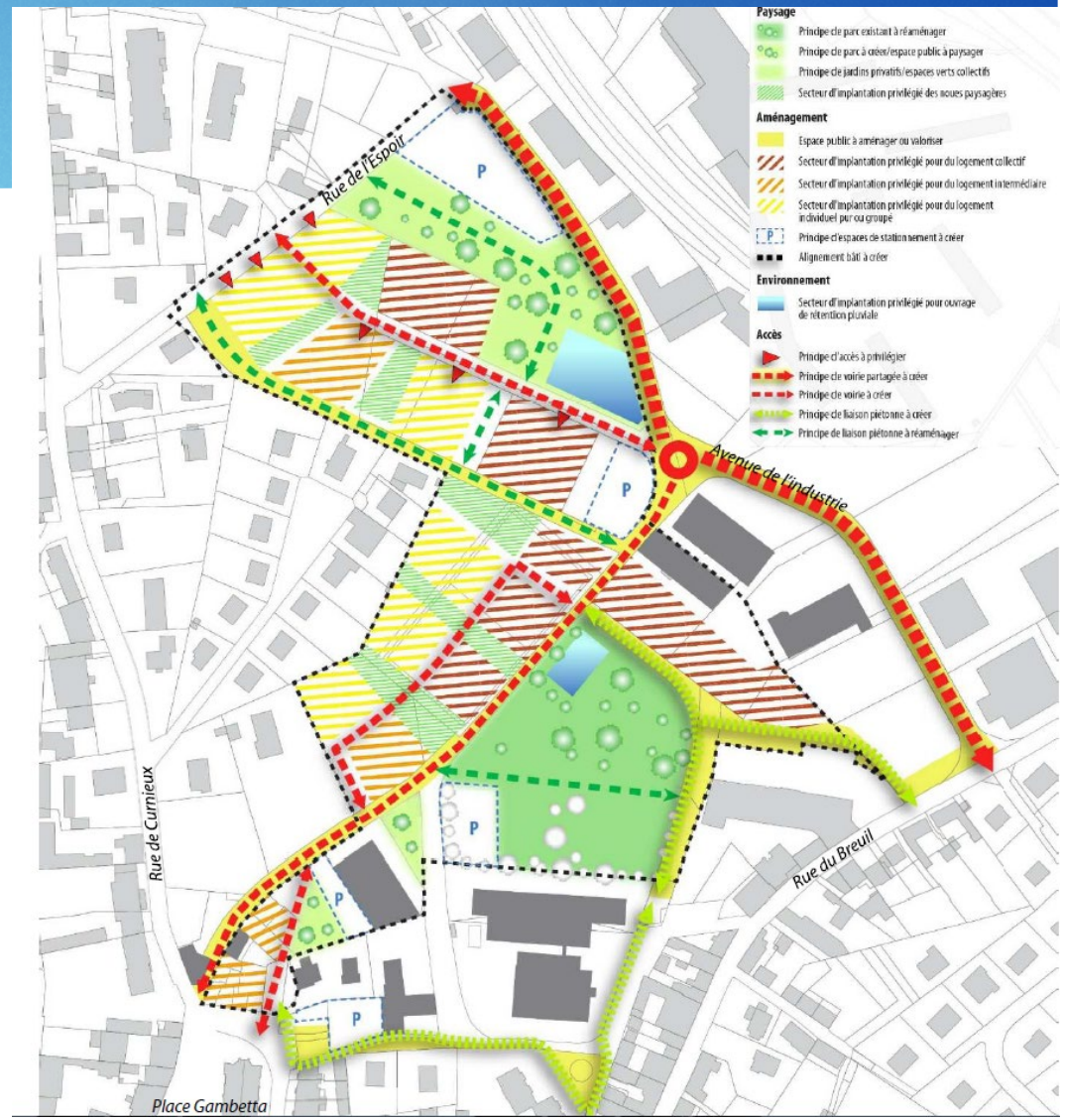
- Ce document est un principe d'aménagement et doit servir de base à la mise en œuvre du projet (non contractuel).



Cadre juridique - OAP BEAUNIER

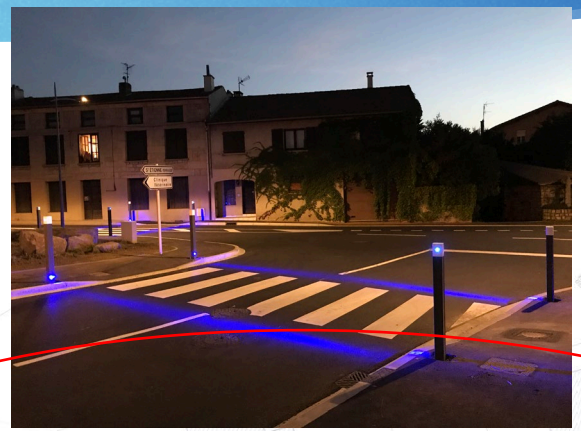
- Transcription du plan guide avec enquête publique dans le cadre du PLU approuvé définitivement le 27 janvier 2020.

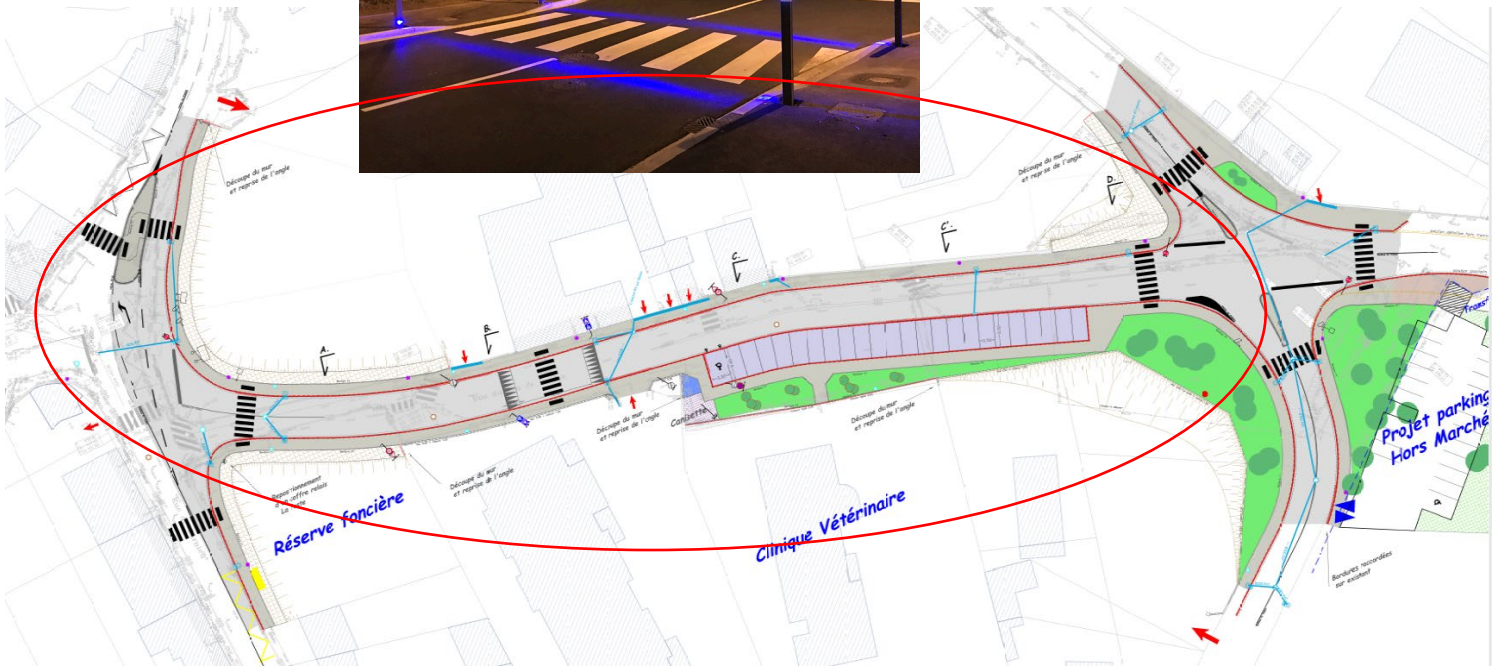
- Document qui impose un plan d'action pour l'Espace BEAUNIER (Orientation d'Aménagement et de Programmation BEAUNIER – Révision du PLU conduite entre 2014 et 2020).



Première phase opérationnelle
Aménagement rue du Jeu de boules

Prestations	Montant TTC
Travaux VOIRIE	596 533 €
Travaux eau potable et assainissement	36 000 €
Eclairages publics avec mise en valeur passages piétons	203 846 €
Dissimulation réseaux secs (ENEDIS et TELECOM)	103 248 €
Déplacement poste PARET 80 ml	49 140 €
TOTAL OPERATION	**988 768 €**





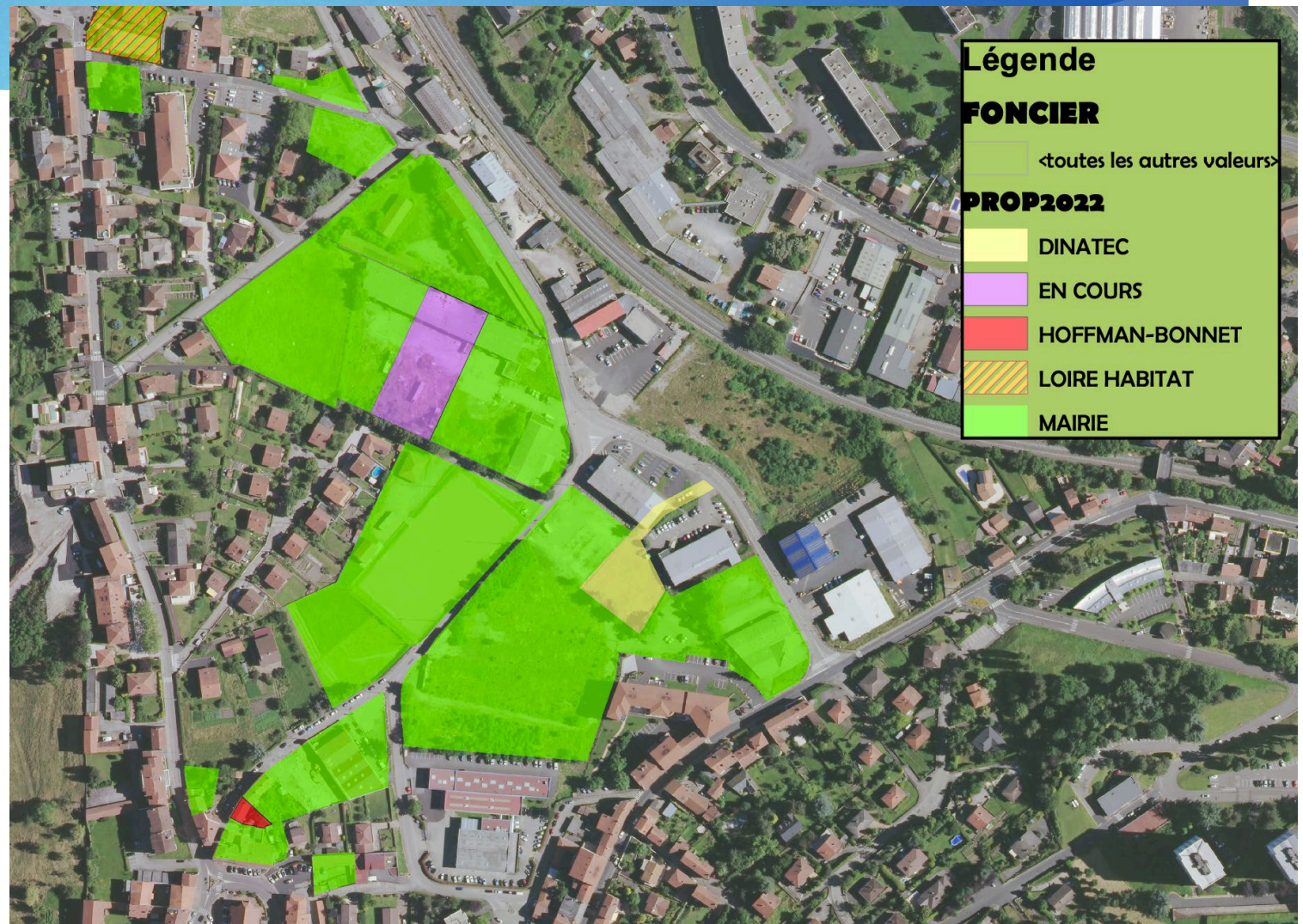
Première phase opérationnelle
Appel à projet secteur Jeu de Boules

- Appel à projet attribué à LOIRE HABITAT.
- **17 logements** publics (10 T2, 6 T3, 1 T4).
- Bâtiment passif, à forte qualité architecturale, en R+2 et R+3.
- Investissement privé à hauteur de 3 millions d'euros.

	Montant TTC
Total DEPENSES (fonciers et démolition)	413 000 €
Total RECETTES (vente du terrain)	200 000 €
Déficit Opération	**213 000 €**

Approche foncière globale

	Surface	% de la surface totale
Maitrise foncière Mairie	**56 297 m²**	**95%**
Reste à acquérir	3 233 m²	5%
Total	59 530 m²	



Une démarche Ecoquartier : 4 axes et 20 engagements

Gouvernance, concertation, frugalité globale, usages, évaluation

DÉMARCHE ET PROCESSUS

1 RÉALISER DES PROJETS RÉPONDANT AUX BESOINS DE TOUS EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE

2 FORMALISER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE PILOTAGE ET UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE

3 INTÉGRER LA DIMENSION FINANCIÈRE TOUT AU LONG DU PROJET DANS UNE APPROCHE EN COÛT GLOBAL

4 PRENDRE EN COMPTE LES PRATIQUES DES USAGERS ET LES CONTRAINTES DES GESTIONNAIRES DANS LES CHOIX DE CONCEPTION TOUT AU LONG DU PROJET

5 METTRE EN ŒUVRE DES DÉMARCHES D'ÉVALUATION ET D'AMÉLIORATION CONTINUE

Sobriété foncière, densité adaptée, Solidarité (mixité sociale, intergénérationnelle...), UFS, cadre de vie/bien être, patrimoine/identité.

CADRE DE VIE ET USAGES

6 TRAVAILLER EN PRIORITÉ SUR LA VILLE EXISTANTE ET PROPOSER UNE DENSITÉ ADAPTÉE POUR LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

7 METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ

8 METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTÉ POUR ASSURER UN CADRE DE VIE SUR ET SAIN

9 METTRE EN ŒUVRE UNE QUALITÉ DE CADRE DE VIE QUI CONCILIE INTENSITÉ, BIEN VIVRE ENSEMBLE ET QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

10 VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI, L'HISTOIRE ET L'IDENTITÉ DU SITE

Développement éco et durable, de proximité, mixité fonctionnelle, filière locale, mobilités actives, transition numérique

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

11 CONTRIBUER À UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL, DURABLE, ÉQUILIBRÉ, SOCIAL ET SOLIDAIRE

12 FAVORISER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS ET LEUR PROXIMITÉ

13 OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES ET DÉVELOPPER LES FILIÈRES LOCALES ET LES CIRCUITS COURTS

14 FAVORISER LES MODES ACTIFS, LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES OFFRES ALTERNATIVES DE DÉPLACEMENT POUR DÉCARBONER LES MOBILITÉS

15 FAVORISER LA TRANSITION NUMÉRIQUE EN FAVEUR DE LA VILLE DURABLE

Adaptation changements climatiques / risques Sobriété énergétique et ENR, Gestion déchets et éco. circulaire, gestion de l'eau, biodiversité

ENVIRONNEMENT ET CLIMAT

16 PROPOSER UN URBANISME PERMETTANT D'ANTICIPER ET DE S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES

17 VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, LA BAISSE DES ÉMISSIONS DE CO^2 ET LA DIVERSIFICATION DES SOURCES AU PROFIT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION

18 LIMITER LA PRODUCTION DES DÉCHETS, DÉVELOPPER ET CONSOLIDER DES FILIÈRES DE VALORISATION ET DE RECYCLAGE DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

19 PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET EN ASSURER UNE GESTION QUALITATIVE ET ÉCONOME

20 PRÉSERVER, RESTAURER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ, LES SOLS ET LES MILIEUX NATURELS

Approche financière
Compte de résultat prévisionnel 2008 - 2026

Dépenses prévisionnelles 2008 - 2026		Recettes prévisionnelles 2008 - 2026	
Acquisitions foncières	6 782 307 €	Subventions	152 500 €
Démolitions et dépollutions	1 014 057 €	Vente des terrains	4 148 000 €
Etudes	577 450 €	Taxe d'aménagement	600 000 €
Fond de concours Saint-Étienne Métropole Voirie	1 460 191 €	**Déficit de l'opération pour la commune** (financé par la section d'investissement du budget communal et par l'emprunt à hauteur de 3 008 000 €)	**7 864 506 €**
Eclairage public	1 331 000 €		
Aménagement des espaces publics hors VRD	1 600 000 €		
TOTAL	12 765 006 €	TOTAL	12 765 006 €

- Le tableau prévisionnel ci-contre est construit à l'état actuel des subventions attribuées.
- Les subventions supplémentaires viendront diminuer la participation de la commune estimée à ce stade du projet.

Approche financière
La recherche de co-financement

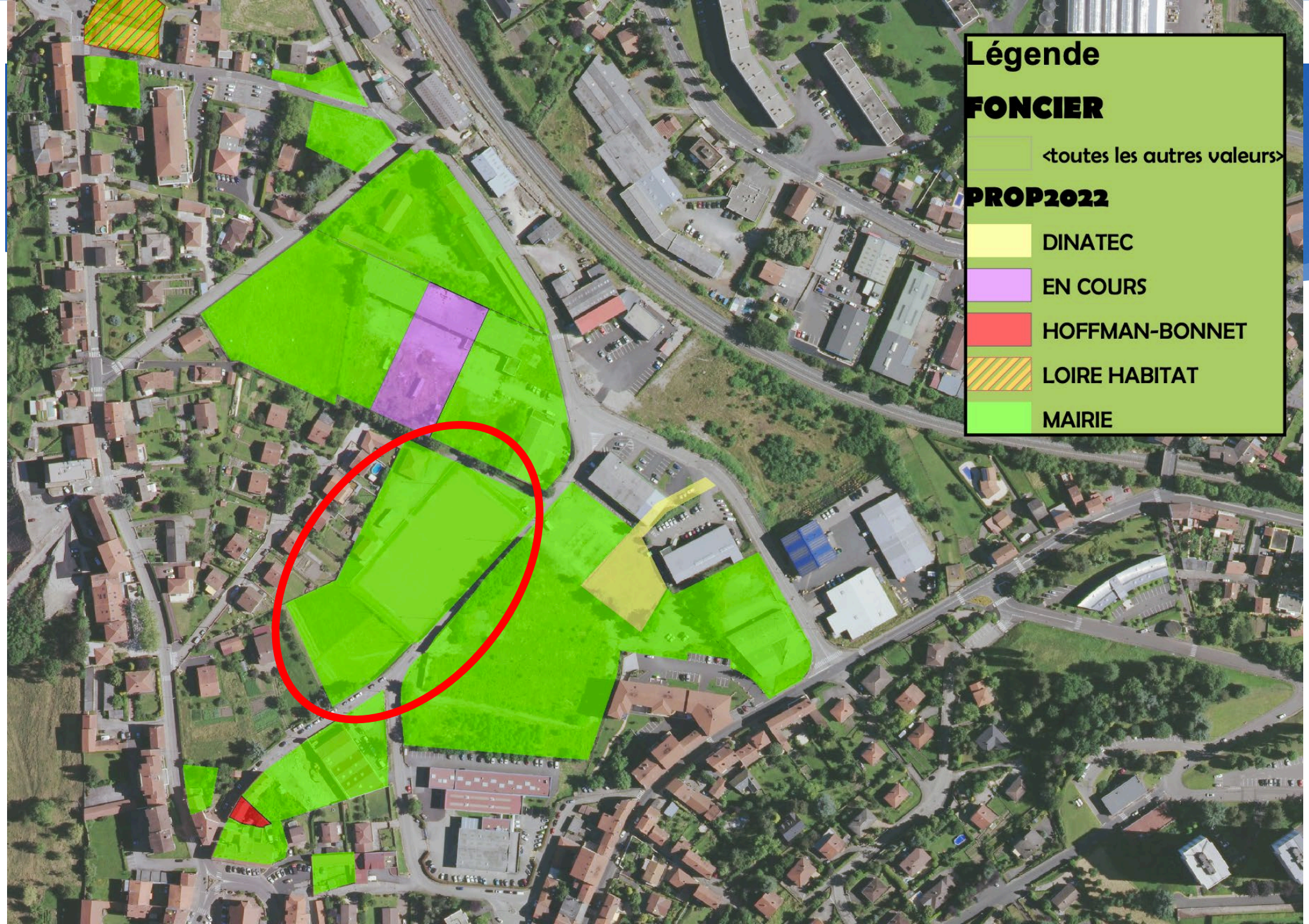
- La commune a sollicité les aides de l'Etat pour l'obtention de subventions d'investissement,
- Notamment via **le « fond vert » au titre du fond d'accélération de la transition écologique dans les territoires**.

LE FONDS VERT
pour l'accélération de la transition écologique dans les territoires

Ville de Villars
Un choix de vie !

Focus sur le tènement « terrain communaux »

Projet UTEI


Légende
FONCIER
<toutes les autres valeurs>
PROP2022
DINATEC
EN COURS
HOFFMAN-BONNET
LOIRE HABITAT
MAIRIE

Rappel du règlement de consultation coconstruit par la Commission extra-municipale

- La consultation a lieu en deux temps :
- Phase 1 : manifestation d'intérêt
  - Critères de sélection :
    - Moyens et références - 35 %
    - Pertinence du courrier de manifestation d'intérêt - 35 %
    - Niveau de charges foncières proposé (au regard des prix et du programme envisagé) – 30 %
  - 3 équipes ont été retenue.
- Phase 2 : Phase offre :
  - La sélection s'effectuera sur la base des critères suivants :
    - Les intentions paysagères, architecturales, environnementales proposées sur la base de la fiche de lot – 70%
    - Le niveau de charges foncières proposé (au regard des prix et du programme envisagé) – 15%
    - Le délai de mise en œuvre du programme projeté et les moyens associés – 15%

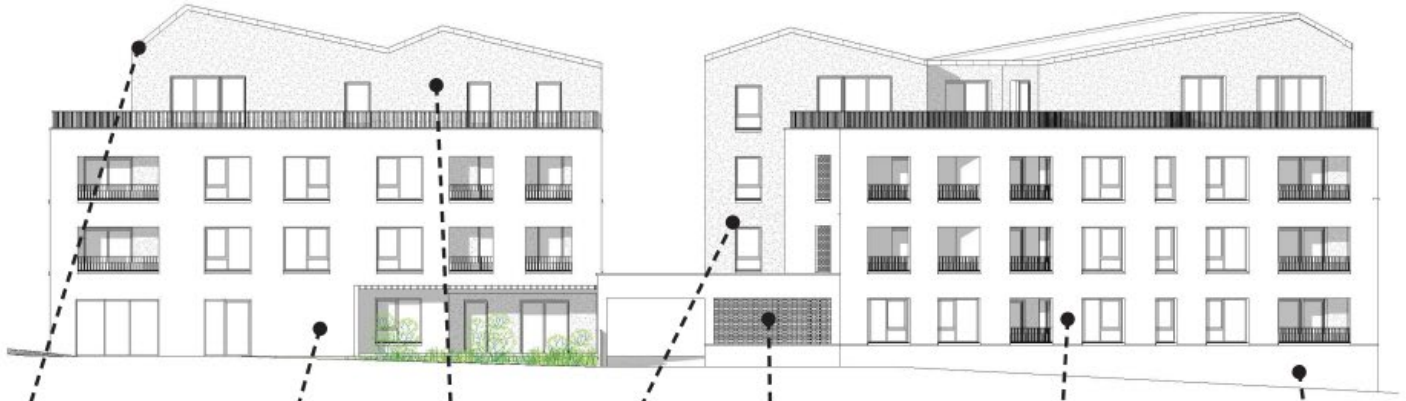
Approche architecturale et paysagère

- Surface du tènement : 10 729 m2
- Ratio d'espaces verts : 52 %

Approche architecturale et paysagère

Approche architecturale et paysagère

Systèmes constructifs



menuiseries + serrureries
aluminium anodisé
RAL 1036

couverture bac acier
joints debouts RAL 9010

béton peint
brun clair

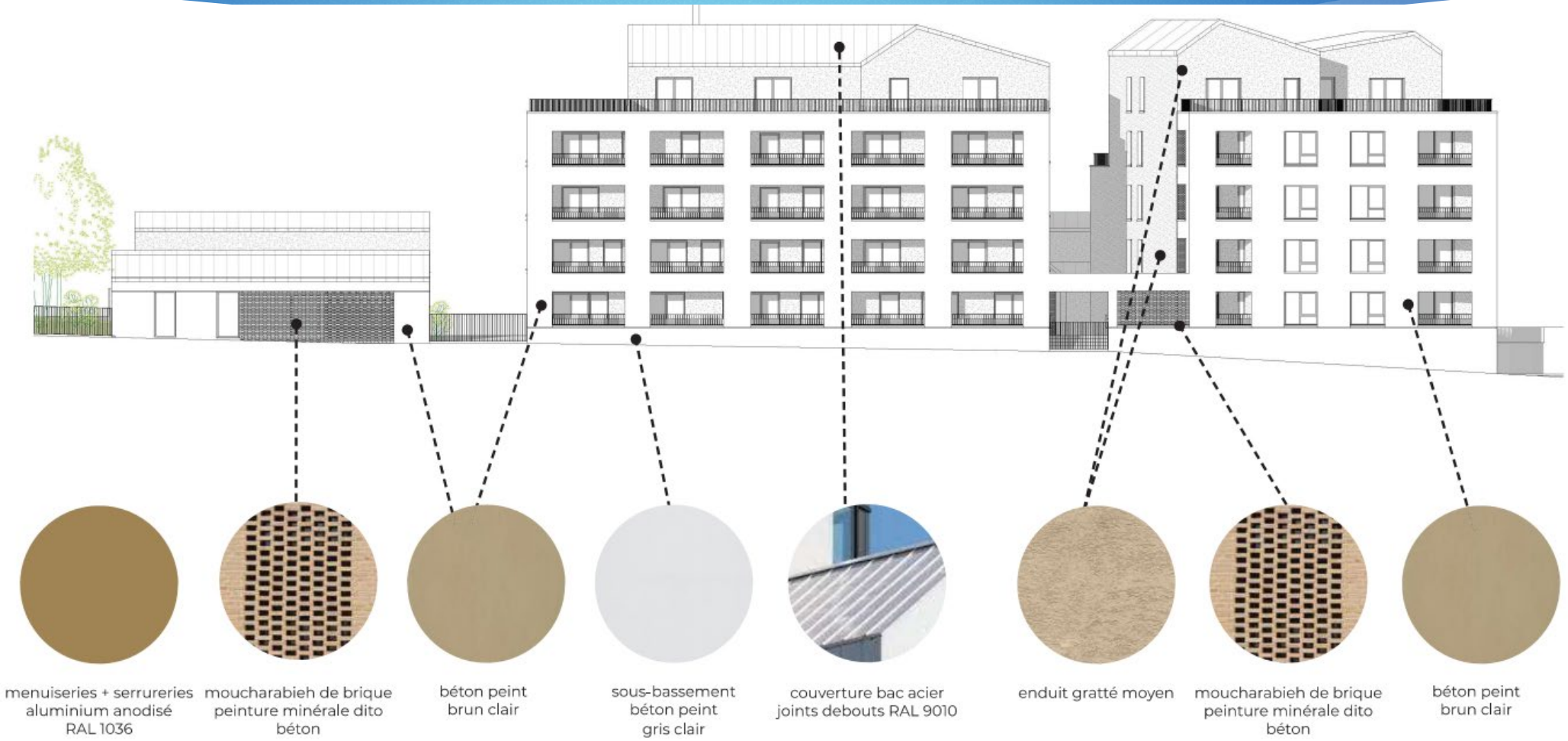
enduit gratté moyen

moucharabieh de brique
peinture minérale dito
béton

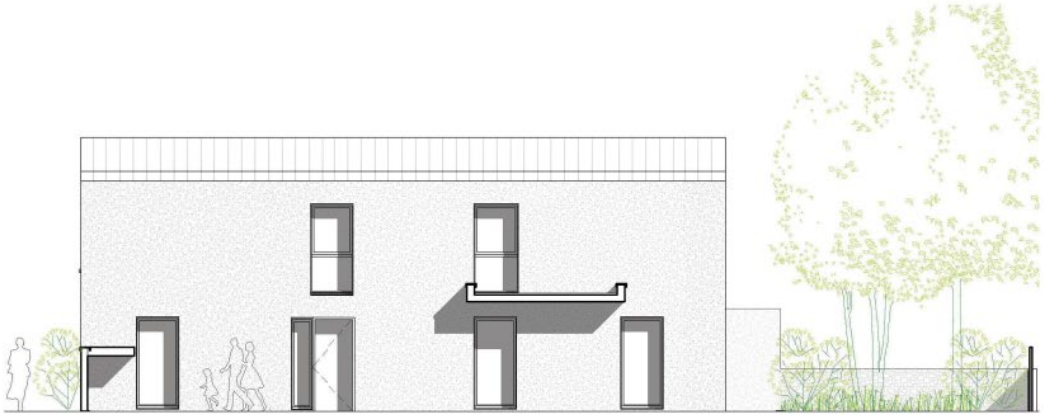
béton peint
brun clair

sous-bassement
béton peint
gris clair

Systèmes constructifs



Systèmes constructifs



façade intérieure 1.100e

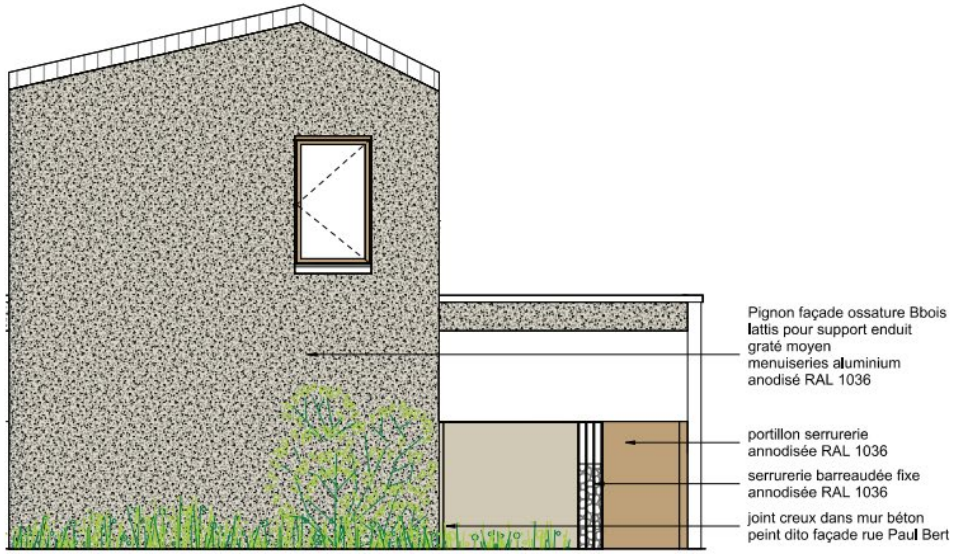
façade jardin 1.100e

enduit gratté moyen
teinte dominante dito collectif
variante 3 maisons
teinte terracota

couverture bac acier
joints debouts RAL 9010

menuiseries + serrureries
aluminium anodisé
RAL 1036

béton peint
brun clair



Mode de chauffage

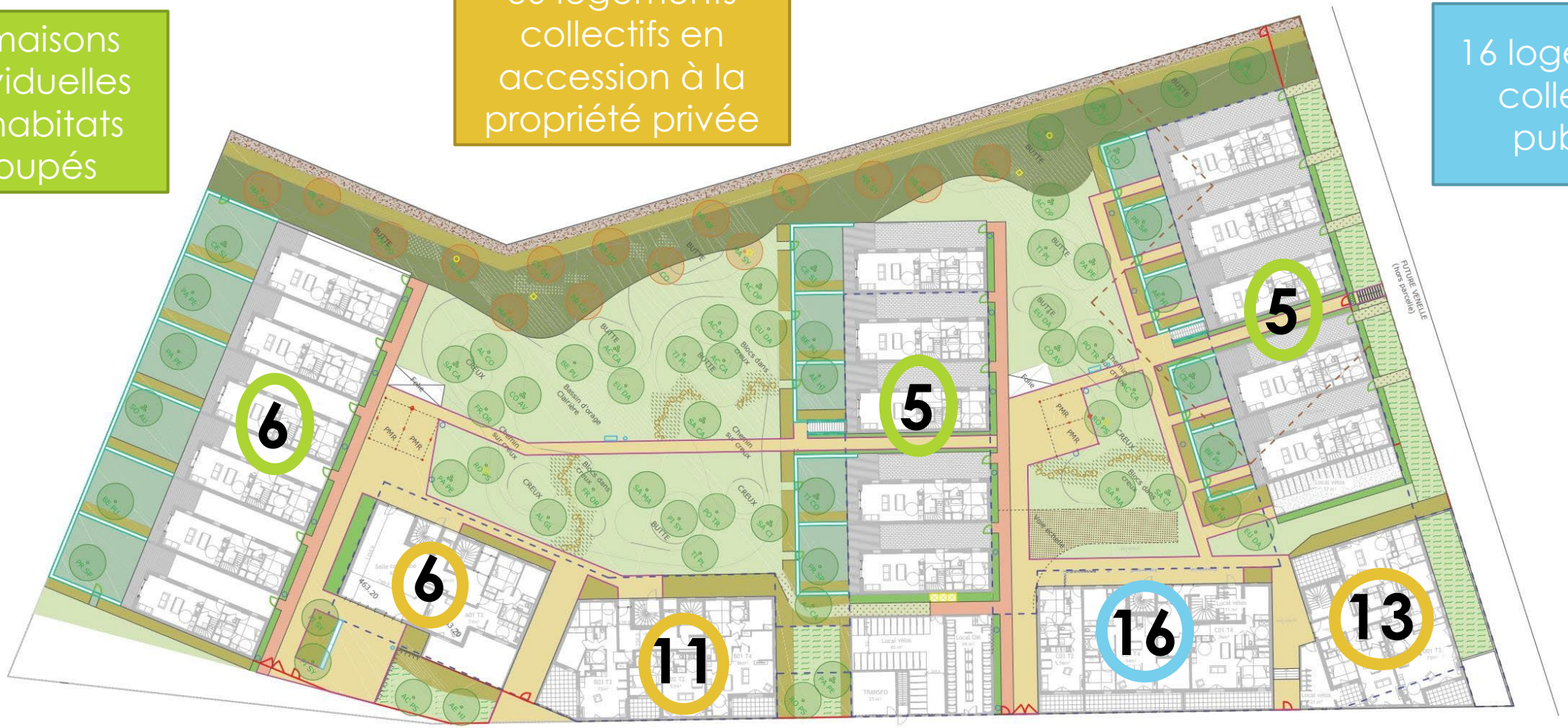
- Une chaufferie collective biomasse (bois) est prévue.
- Celle-ci alimentera l'ensemble des logements collectifs et individuels.

Typologies de logements

16 maisons individuelles en habitats groupés

30 logements collectifs en accession à la propriété privée

16 logements collectifs publics



Typologies de logements

COLLECTIFS	T2	T3	T4	T5	SHAB	SDP	Nb logt
Cage A		3	2	1	584,84	642,7	6
Cage B	2	3	6		846,88	892,5	11
Cage C (LLS)	5	7	4		1138,26	1320,7	16
Cage D	4	8		1	856,35	922,9	13
TOTAUX	**11**	**21**	**12**	**2**	**3426,33**	**3778,8**	**46**
répartition logts	*24%*	*46%*	*26%*	*4%*			

dont salle commune 81m²

(coursives)

MAISONS	T4	T5	TOTAL
UNITE	8	8	16
SHAB	776	856	1632
SDP			1687,75

LOGT TOT	62
SHAB TOTALE	5 058m²
SDP TOTALE	5 467m²

Typologie de stationnements

> STATIONNEMENT VEHICULES

recap places projet	en sous-sol		dont PMR	PMR en RDC	dépose min. RDC	TOTAL
	105		6	2	2	109
recap nbr places PLU	2 / lgt access	1 / lgt social	total règlementaire			
	92	16	108			

> STATIONNEMENT VELOS

places vélos (hors dégagement)	local commun	local LLS	local n°2	TOTAL
	90m²	**6m²**	**30m²**	**126m²**
système	*double rack*	*crochet vertical*	*arceau*	

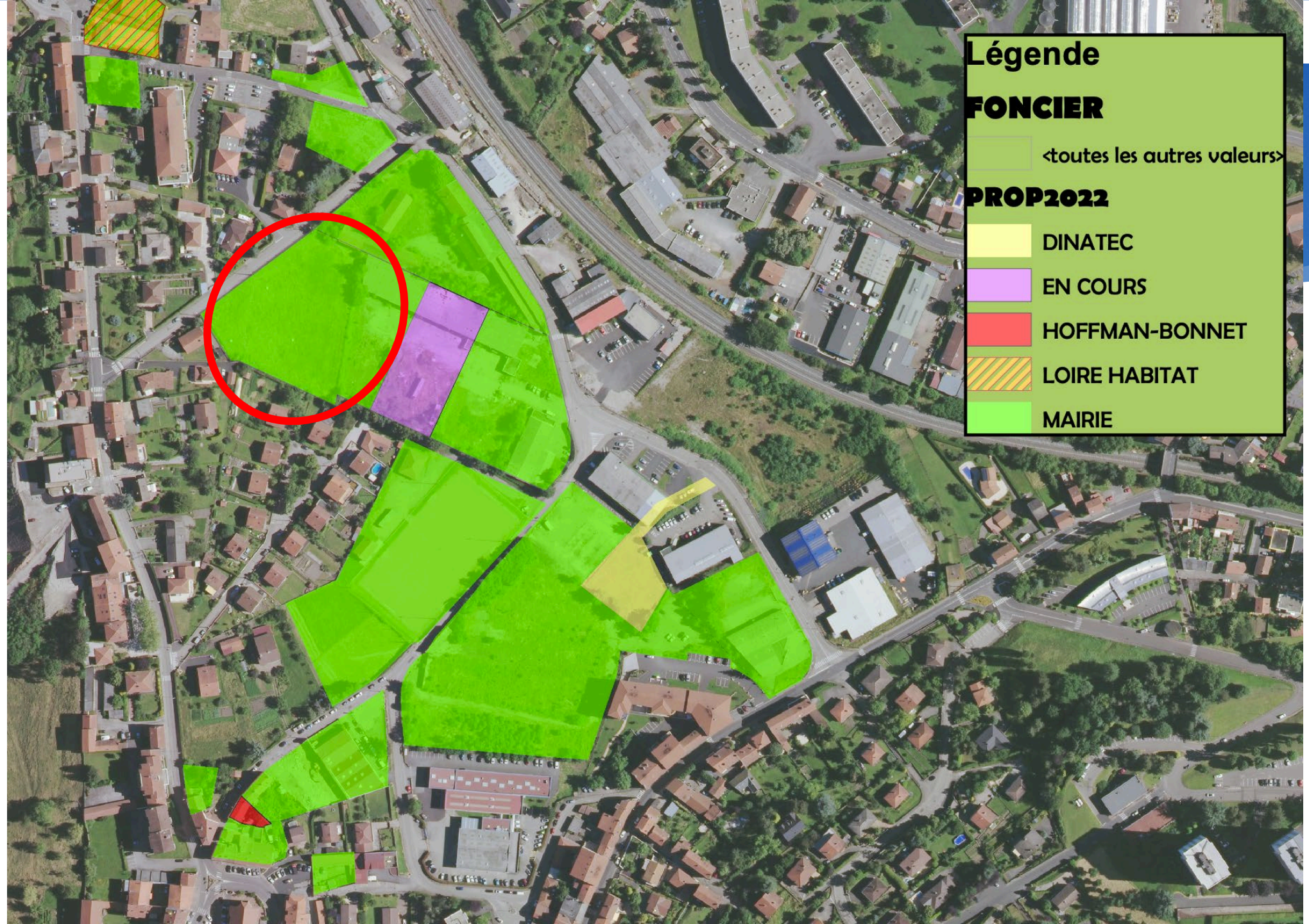
Surface au sol	local commun	local LLS	local n°2	TOTAL
	85m²	**10m²**	**56m²**	**151m²**
système	*double rack*	*crochet vertical*	*arceau*	

Prix de sortie des logements

		UTEI
Maisons T4 - T5	entre 96 et 107 m²	330 000 € à 390 000 € TTC
Appartements T2 à T5	T2 de 48 à 50 m² T3 de 66 à 78 m² T4 de 83 à 106 m² T5 de 110 à 120 m²	190 000 € à 480 000 € TTC (stationnements inclus) soit un prix moyen au m² entre 3 600 € et 4 000 € TTC

Focus sur le tènement « ex-Prairie Parret »

Projet Pegasus/Domitys

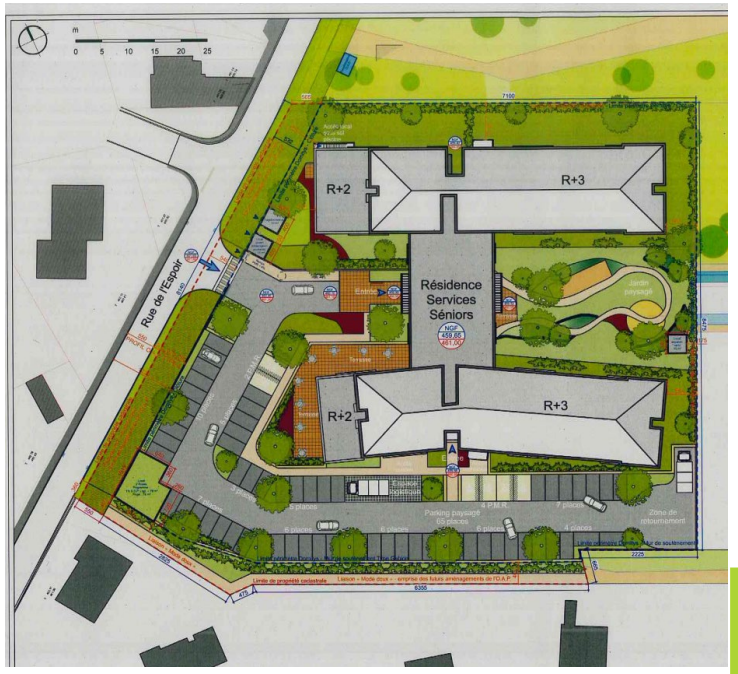

Légende
FONCIER
<toutes les autres valeurs>
PROP2022
DINATEC
EN COURS
HOFFMAN-BONNET
LOIRE HABITAT
MAIRIE

Approche architecturale et paysagère

- Les ratios d'espaces verts et de l'habitat sont les suivants :
  - 28 % d'espaces verts = 2470 m²
  - 29 % d'emprise au sol du bâtiment = 2580 m²

Approche architecturale et paysagère

Typologie des logements



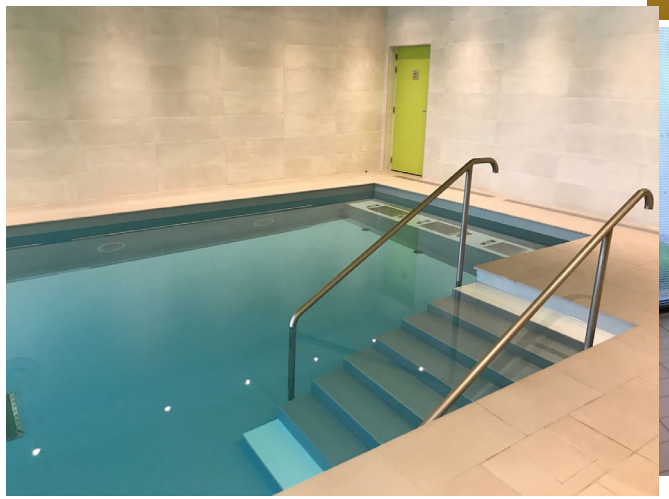
Typologie de logements	T1	T2	T3	Total
Nombre	19	73	29	121
Surface	35,90 m² 36,80 m²	43,60 m² 45,25 m² 45,40 m²	61,50 m²	

Quels sont les objectifs d'une Résidence Services Seniors ?

- La Résidence Services Seniors (RSS) est un **mode d'habitat qui s'adresse aux seniors autonomes.**
  - De ce fait, le public qui souhaite accéder à ce type d'habitat n'est pas le même que celui qui serait intéressé par la Résidence Autonomie, l'habitat inclusif ou encore l'EHPAD.

- Le but des Résidences Services Seniors est d'offrir aux seniors une **offre de logements** adaptée et fonctionnelle qui favorisent le lien social, **leur permettant de rester à domicile tout en bénéficiant de services et d'espaces communs partagés** s'ils le souhaitent.

Exemple : une nouvelle Résidence Services Seniors au Puy-en-Velay



Quel coût pour les résidents ?

- Les tarifs en Résidence Services Seniors comprennent :
  - Un loyer (en location) qui varie selon les secteurs géographiques et les types de logements.
  - Les charges locatives (eau, électricité, ascenseur, jardin, espaces communs …).
  - Des charges individualisées pour les services à la carte.

Que propose la société DOMITYS ?

- Estimation du coût pour les résidents dans le cas d'une RSS DOMITYS :

Coût par types de logements locatifs (loyer + charges locatives + accès services de base)	
Studio	928€ TTC
Appartement 2 pièces	1 096€ TTC
Appartement 3 pièces	1356€ TTC

Dans le cas d'une location « nue » et propriétaire résident (pour accès aux services de base)	
Tarif 1 personne	500€ TTC
Tarif 2 personnes	655€ TTC

Packs de services possibles	Pack sérénité	Pack gourmet	Pack élégance	Pack évasion
Tarif pour 1 personne	268€	450€	95€ / 115€	130€
Tarif pour 2 personnes	402€	900€	145€ / 165€	195€

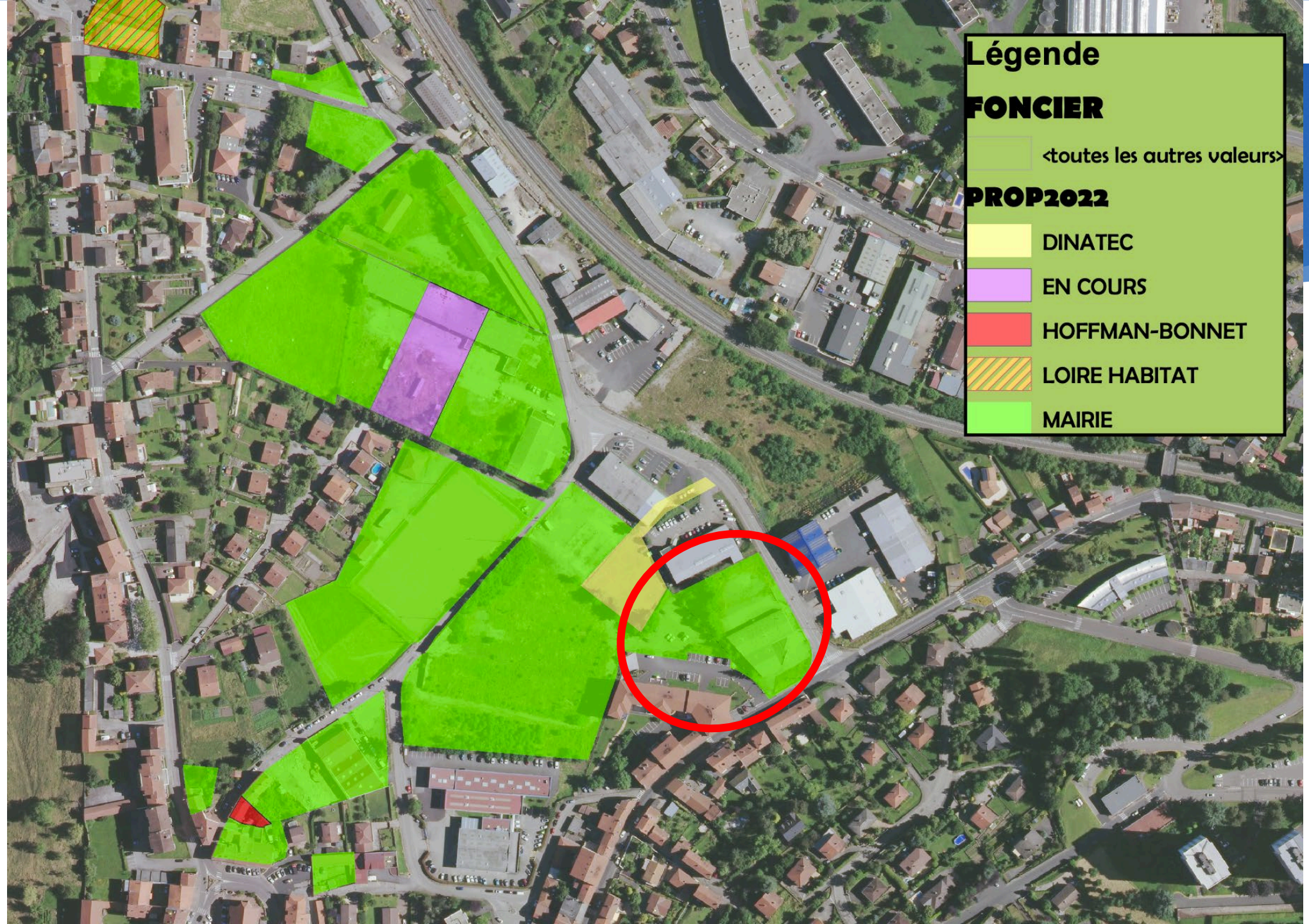
Que propose la société DOMITYS ?

- Dispositif **DOMITYS pour tous** :
  - Selon leur niveau de revenu et sous condition d'absence de capital immobilier, les seniors peuvent bénéficier d'une remise allant jusqu'à 300€ par mois (200€ sur les services clubs, 100€ de remise sur le pack sérénité).
  - Ainsi, les seniors disposant de faibles ressources peuvent ainsi vivre dans une résidence DOMITYS pour 850€ par mois.

- Dispositif **DOMITYS Générations Part'Âges** :
  - L'objectif du projet Générations Part'Âges de Domitys est de créer des moments d'échanges entre étudiants et résidents. La présence d'étudiants est un vrai enrichissement pour les résidents, qui pourront trouver chez ces jeunes une oreille attentive. De leur côté, les étudiants volontaires pourront côtoyer une génération riche en expérience et désireuse de transmettre leurs savoirs.
  - Les étudiants sont présents auprès des résidents 59 heures par mois en échange de la mise à disposition gratuite d'un logement.

Focus sur le tènement « ex-Renault »

Appel à projet CAP Métropole / AMAS


Légende
FONCIER
<toutes les autres valeurs>
PROP2022
DINATEC
EN COURS
HOFFMAN-BONNET
LOIRE HABITAT
MAIRIE

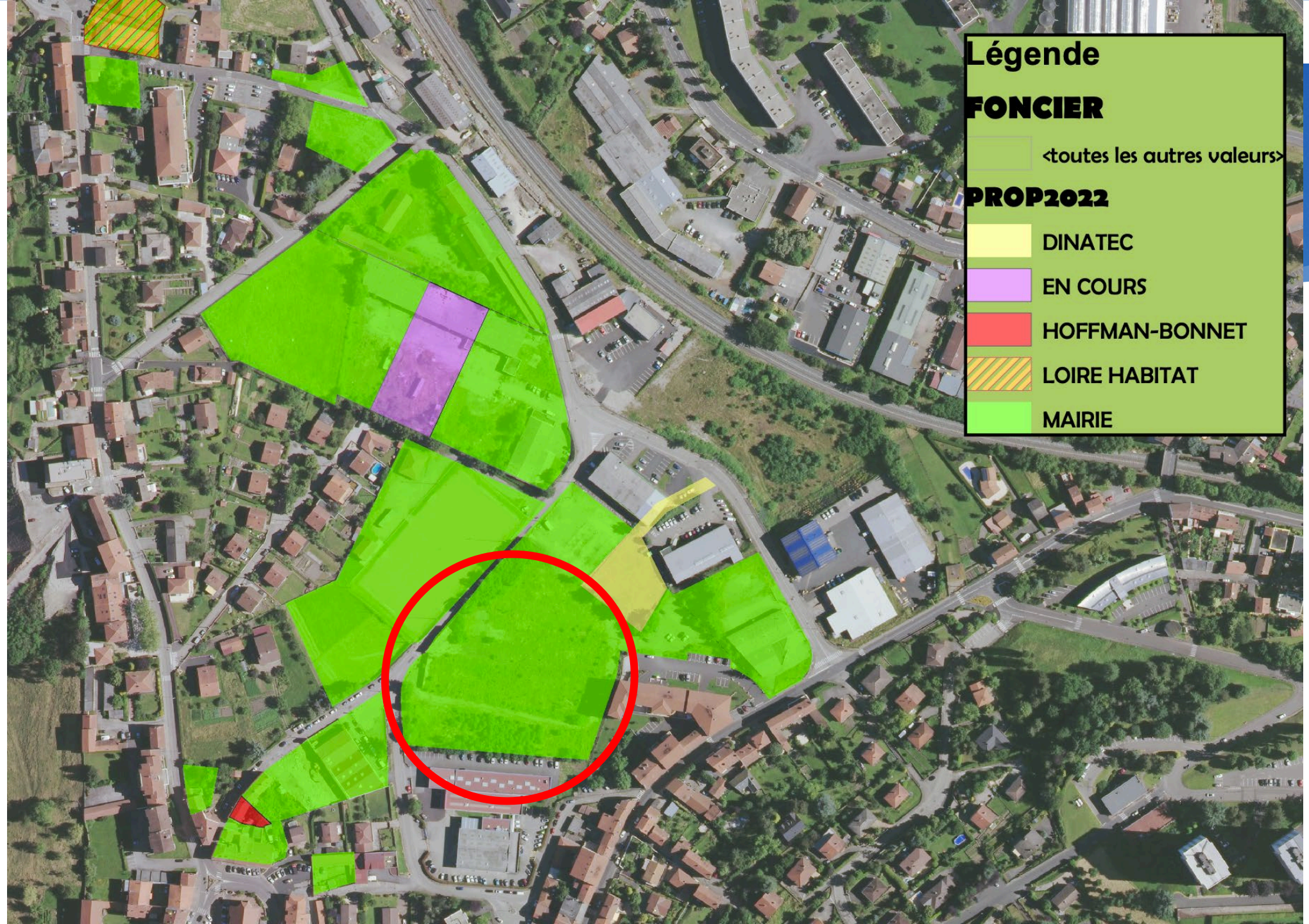
Appel à projet en cours de rédaction

	Nombre de logements souhaités
T1	6
T2	15
T3	20
T4	5
Total	**46**

Nb de places de stationnement privées prévues	92
Nb de places de stationnement publiques prévues	15

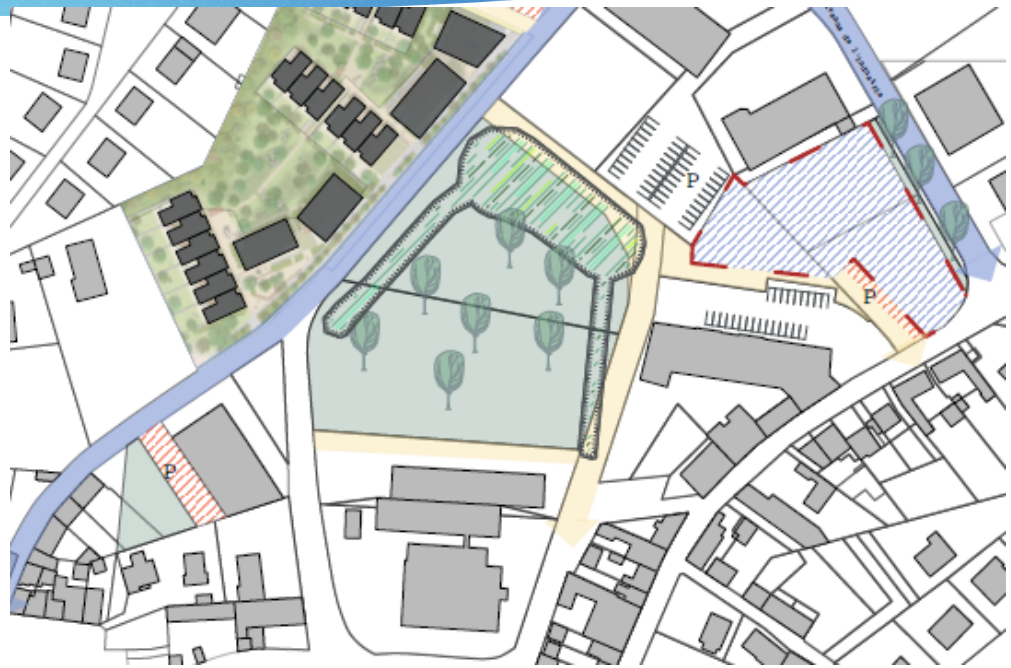
Focus sur le tènement « ex-Bessenay »

Projet de parc public paysagé


Légende
FONCIER
<toutes les autres valeurs>
PROP2022
DINATEC
EN COURS
HOFFMAN-BONNET
LOIRE HABITAT
MAIRIE

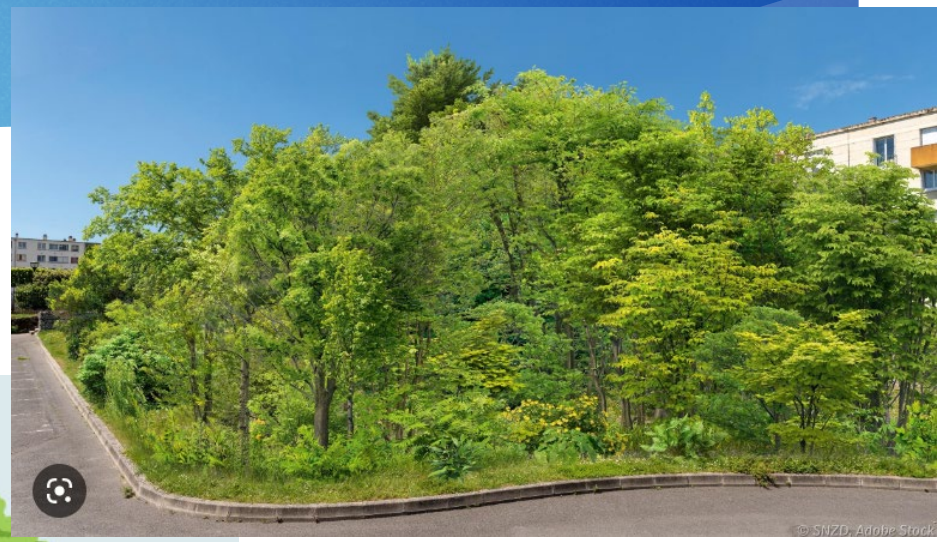
Projet en cours d'étude

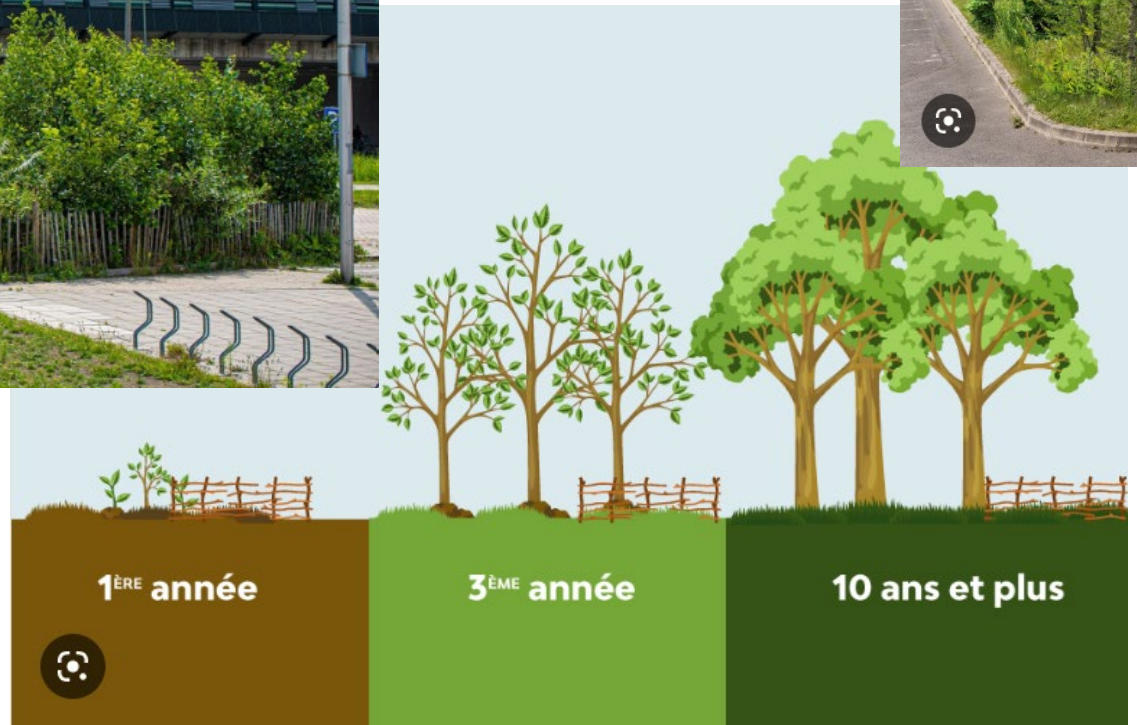
- Aménagement d'un parc paysager avec :
  - Plantations d'une **micro-forêt d'environ 1000** arbres,
  - **Cheminements modes actifs** (piétons, vélos, …),
  - **Aménagement de massifs** arbustifs favorisant la biodiversité,
  - Mise en place de mobiliers urbains (bancs – corbeilles, …) et **d'éclairage public** adapté,
  - Intégration d'un **bassin de rétention** des eaux pluviales sous maitrise d'ouvrage SEM dans le cadre de l'étude de diagnostic hydraulique.



- Surface du tènement : 13 174 m²
- Estimation du coût de l'opération : 900 000 € TTC (hors bassin de rétention SEM)

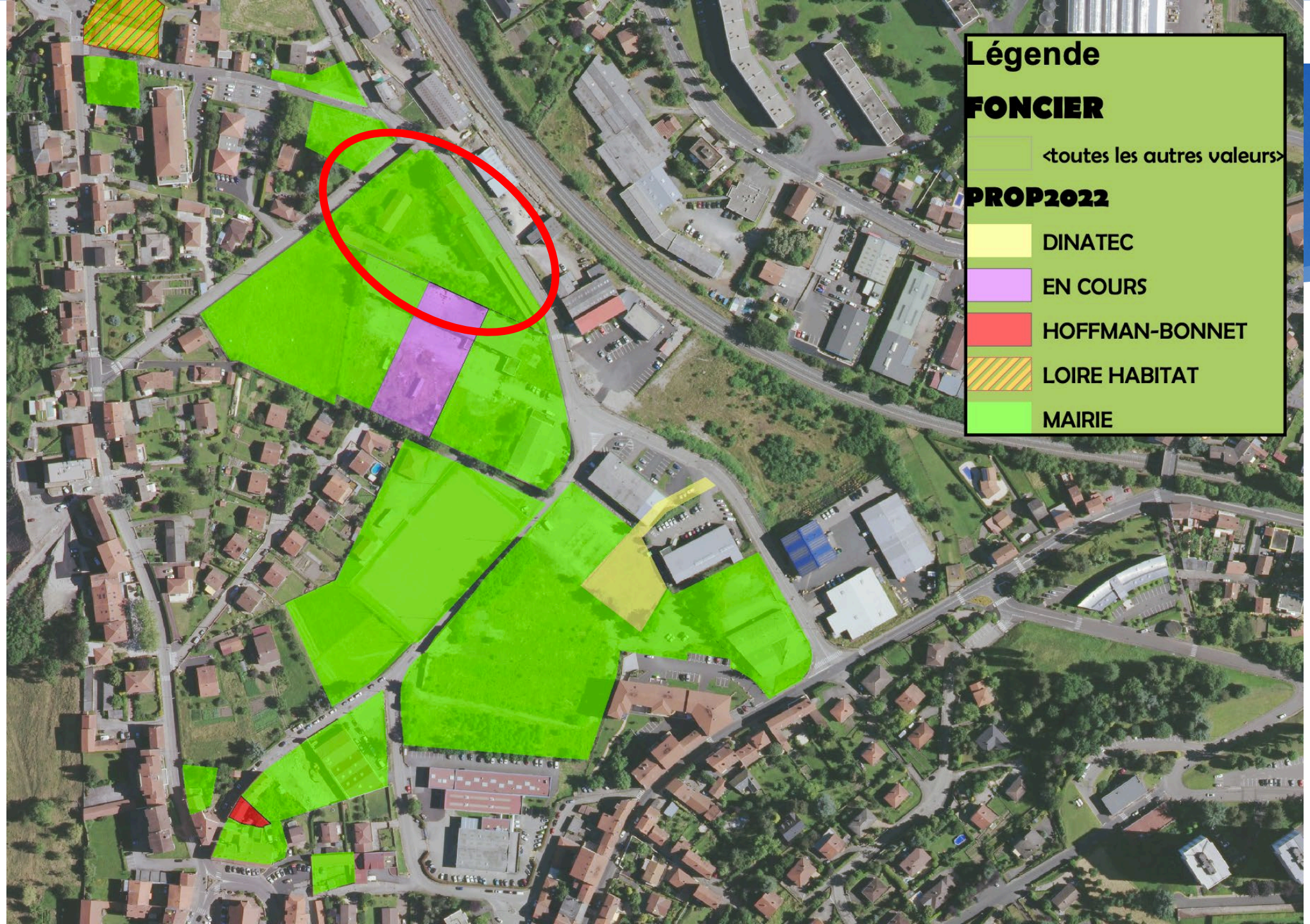
Qu'est ce qu'une micro-forêt urbaine ?





Focus sur le tènement « ex-Usine Parret »

Projet de parking public paysagé avec ombrières photovoltaïques


Légende
FONCIER
<toutes les autres valeurs>
PROP2022
DINATEC
EN COURS
HOFFMAN-BONNET
LOIRE HABITAT
MAIRIE

Projet en cours d'étude
Création d'un parking paysagé avec ombrières photovoltaïques

- Objectifs d'aménagement :
  - **Parking de 80 places**,
  - **Aménagements paysagers** favorisant le développement durable et la biodiversité,
  - Revêtement perméable,
  - Implantation **d'ombrières photovoltaïques** en lien avec le SIEL
  - Mise en place d'une cuve enterrée de **récupération des eaux pluviales**
  - Mise en place d'un **parc à vélos**
  - Etudier la mise en place de **bornes de recharge** pour les véhicules électriques.

- Surface du tènement : 6 403 m²
- Estimation du coût de l'opération : 480 000 € TTC (hors ombrières financées par le SIEL)

Focus sur l'aménagement des espaces publics métropolitains

Projets d'aménagement des voiries

Projet d'aménagement des voiries

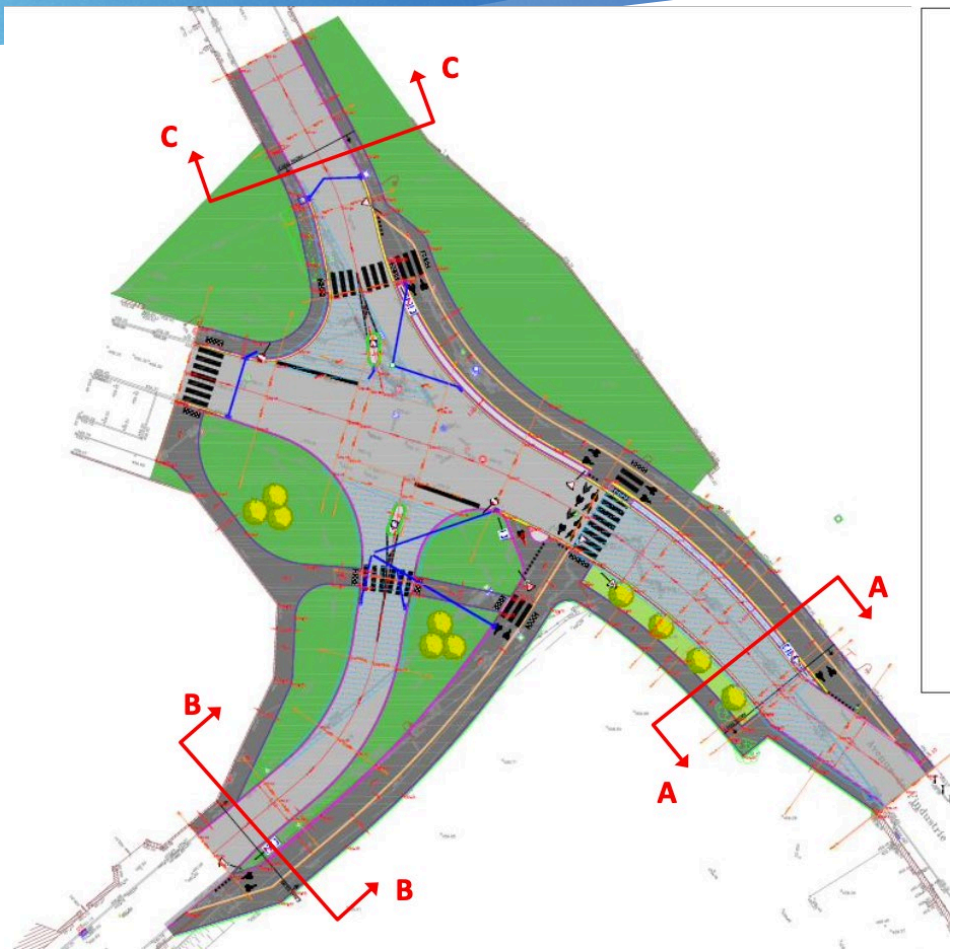
- Objectifs d'aménagement globaux :
  - **Rénovation « du sol au plafond »** (réseaux humides, enfouissement des réseaux secs…),
  - **Sécurisation** des voiries par la mise en place de plateaux surélevés,
  - **Accessibilité pour les modes actifs** (vélos et piétons)
  - Création de **noues paysagères**.

Coûts prévisionnels des travaux

	Assainissement	Eau potable	Voirie	**Totaux (HT)**
Carrefour Espoir – Industrie – Jeu de Boules	140 000,00 €	40 000,00 €	200 000,00 €	380 000,00 €
Bassins de rétention Espace BEAUNIER	675 000,00 €			675 000,00 €
Rue Paul Bert	472 000,00 €	41 000,00 €	216 000,00 €	729 000,00 €
Avenue de l'Industrie (coté Breuil)	47 000,00 €	50 000,00 €	317 000,00 €	414 000,00 €
Avenue de l'Industrie (coté Jeu de Boules)	300 000,00 €	73 000,00 €	645 000,00 €	1 018 000,00 €
Rue de l'Espoir	40 000,00 €	15 000,00 €	191 000,00 €	246 000,00 €
Etudes et investigations diverses				692 000,00 €
Totaux (HT)	**1 674 000,00 €**	**219 000,00 €**	**1 569 000,00 €**	**4 154 000,00 €**

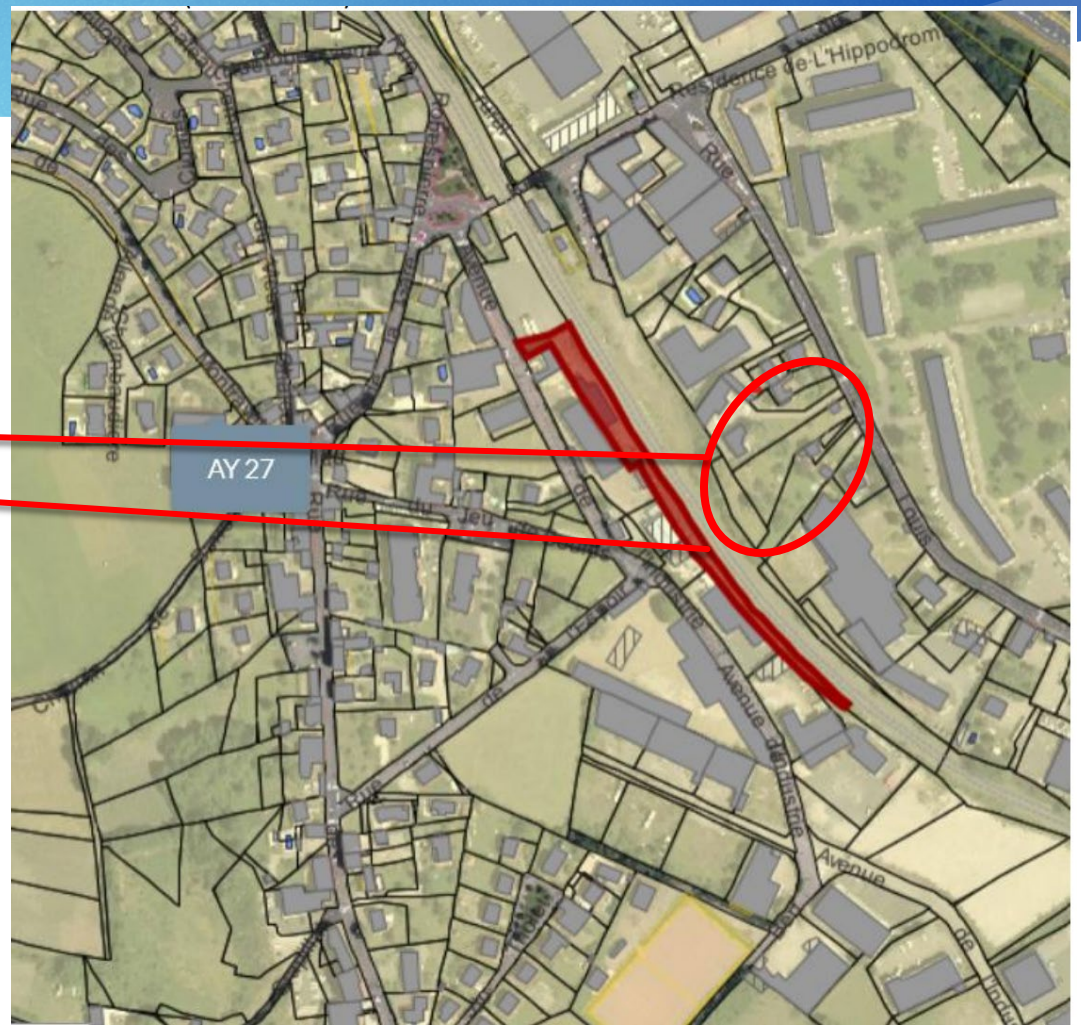
Focus sur l'aménagement du carrefour Industrie / Espoir / Jeu de Boules

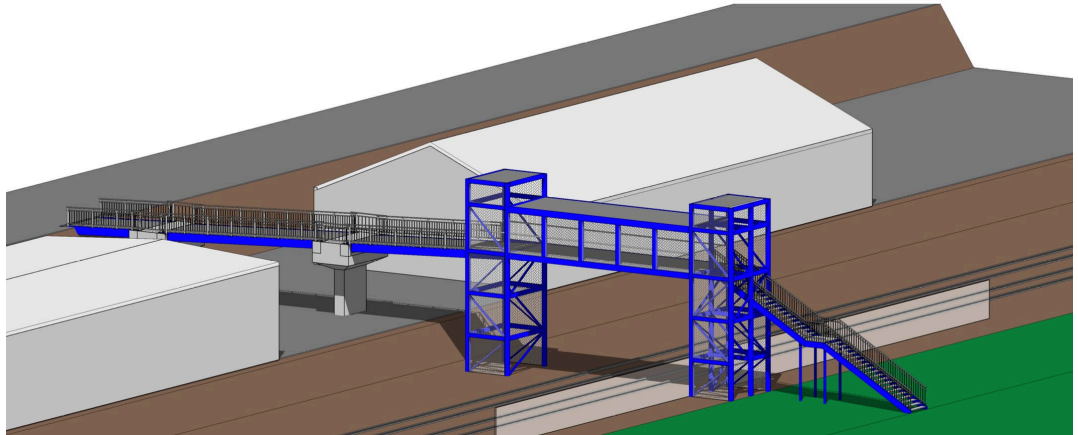
- Objectifs d'aménagement :
  - **Sécuriser les usages** grâce à une meilleure visibilité et une réorganisation des circulations,
  - **Mise en accessibilité et sécurisation des cheminements** des modes actifs (piétons, cyclistes etc.) :
    - Bande technique de 1 m entre chaussée et Piste Cyclable
    - Trottoirs PMR en bordure des alignements,
  - **Valorisation paysagère** (Arbres d'alignement et espaces verts),
  - Enfouissement des **réseaux secs** et rénovation de **l'éclairage public** (avec mise en valeur des passages piétons).



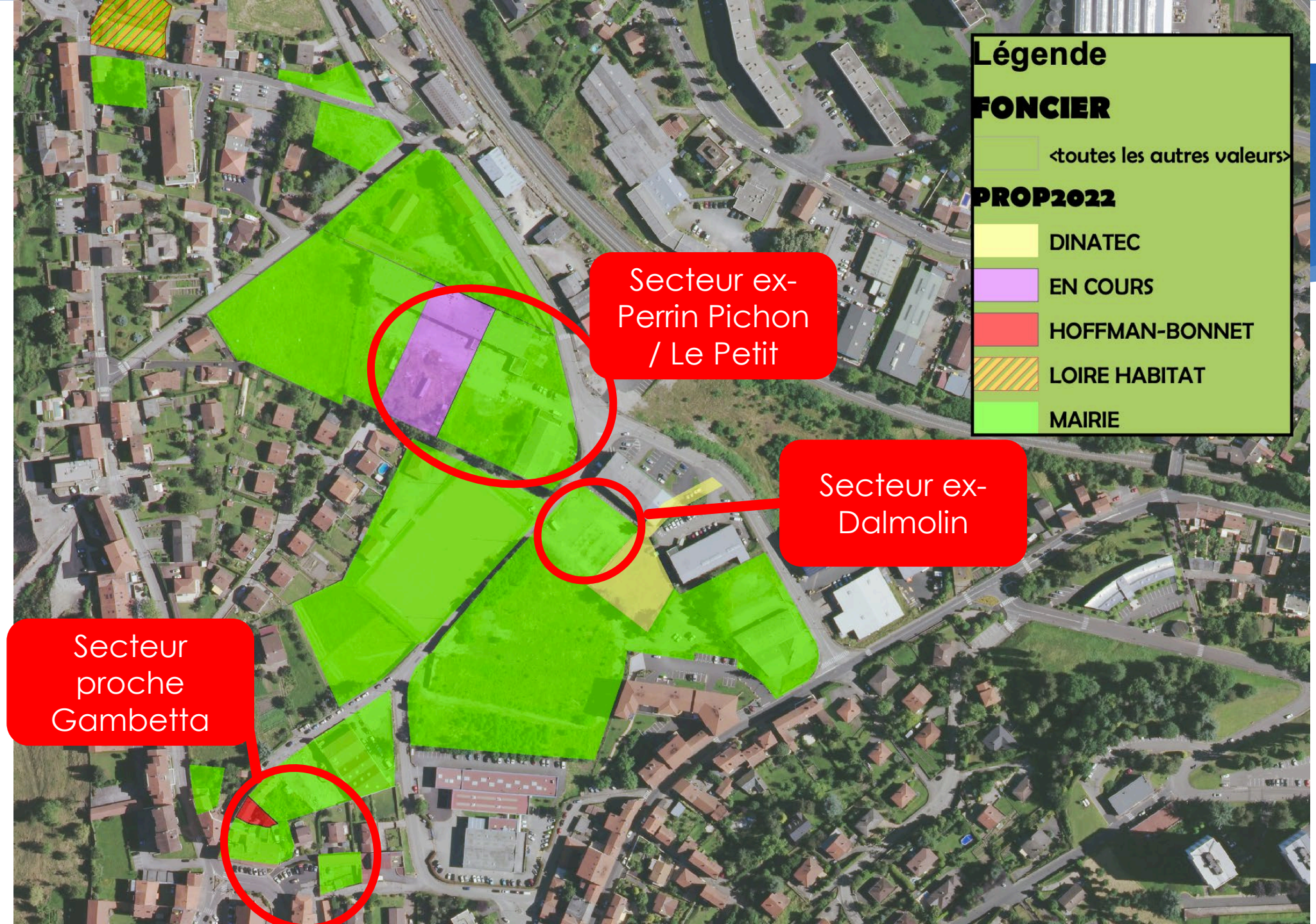
Focus sur le projet de création d'une passerelle modes actifs

- Depuis 2020, la commune a acquis 2 terrains dans le cadre du projet de **création d'une passerelle mode actif entre le quartier de l'Hippodrome et l'Espace BEAUNIER** :
  - Tènement ex-Reverchon
  - Une partie du tènement ex-Rey (particulièrement le chemin le long de la voie ferrée)





Focus sur les autres espaces à imaginer


Légende
FONCIER
<toutes les autres valeurs>
PROP2022
DINATEC
EN COURS
HOFFMAN-BONNET
LOIRE HABITAT
MAIRIE
Secteur ex-Perrin Pichon / Le Petit
Secteur ex-Dalmolin
Secteur proche Gambetta

Merci pour votre attention