

# SECTEUR E

5.8 ha



# APPROFONDISSEMENT DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

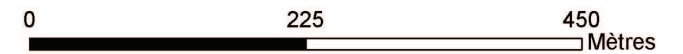


## Légende

### Enjeux de conservation

- Fort
- Moyen
- Faible

### Sites d'étude



# LE SITE



# 1. SES ATOUTS MAJEURS

La trame verte et bleue + l'aire de jeux à proximité + les éléments bâtis + les passerelles



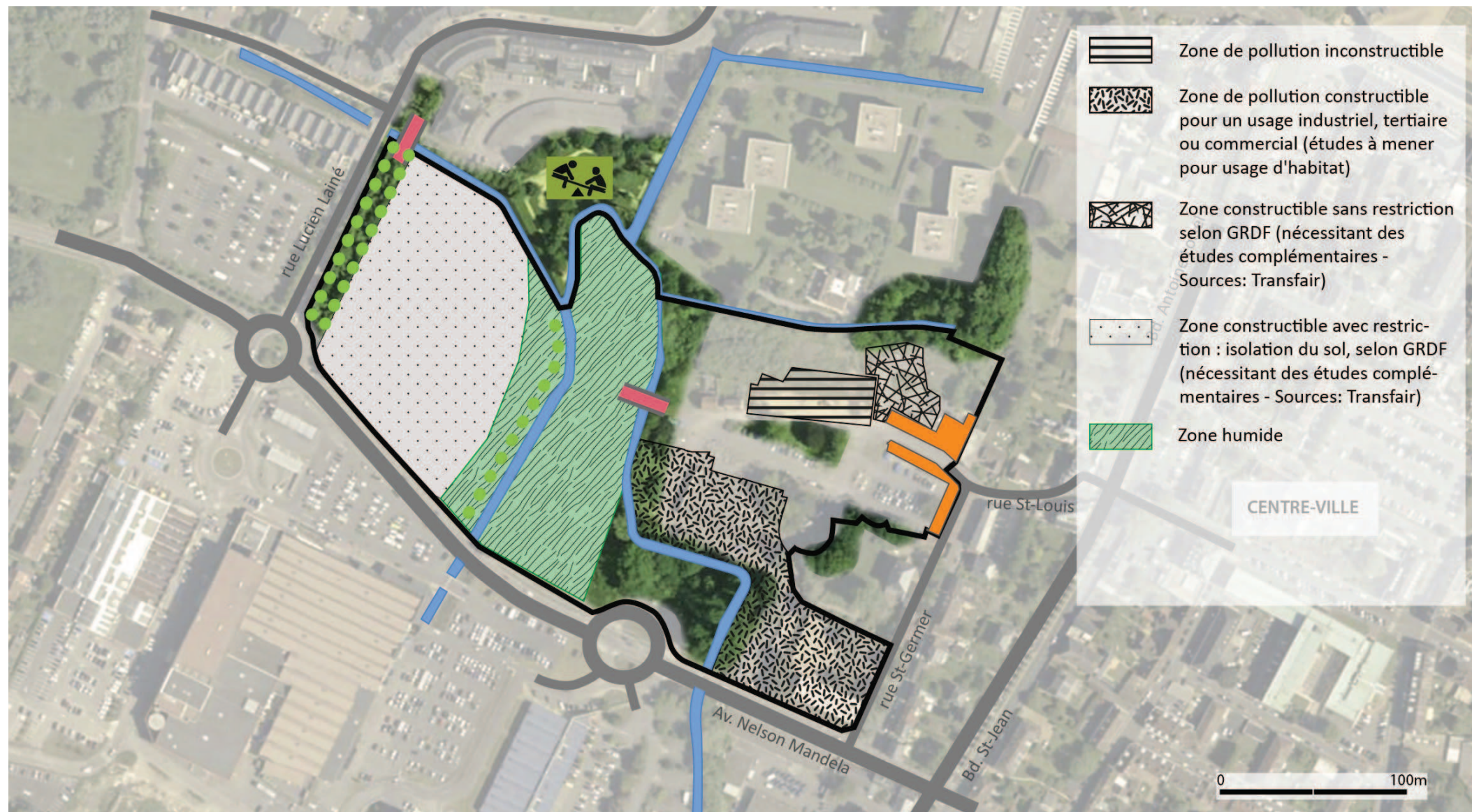
## 2. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

Un site marqué par la pollution



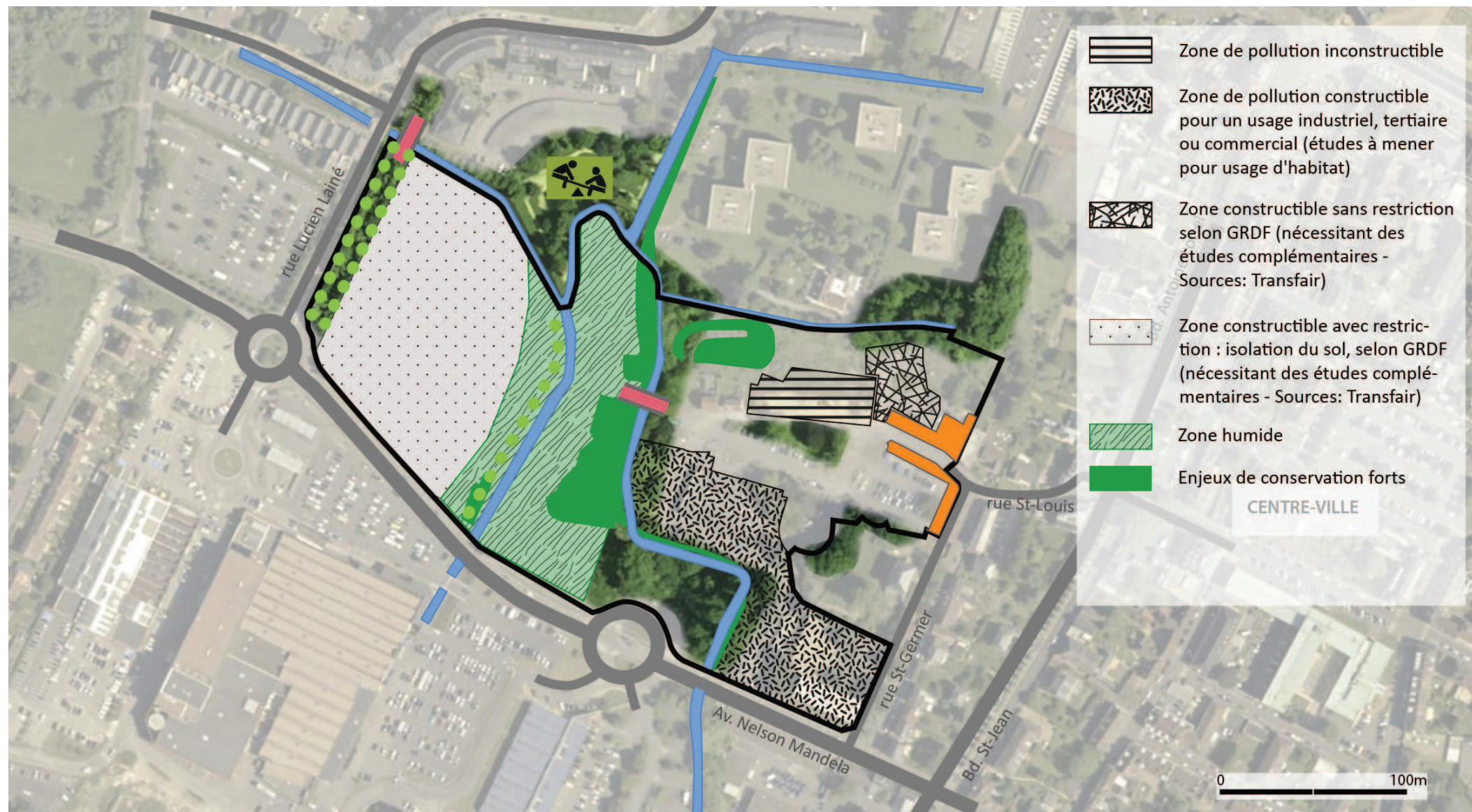
## 2. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

Une zone humide centrale à conserver dans son état naturel



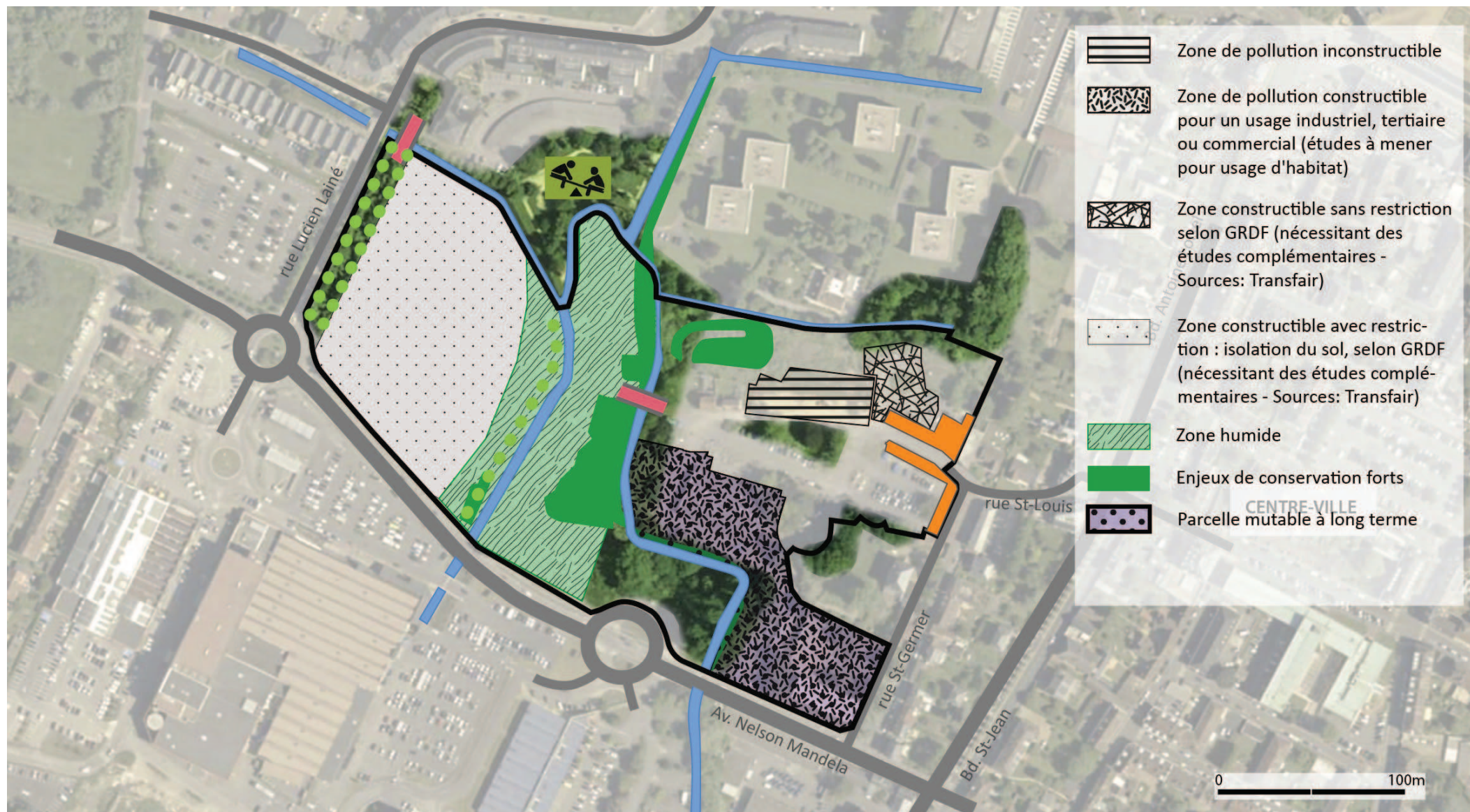
## 2. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

Des tritons palmés à protéger



## 2. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

Au sud-est, des parcelles occupées, mutables à long terme





## 2. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

Un secteur ouest résiduel moins contraint



### 3. LES ENJEUX INVARIANTS

Un «concentré» de contraintes inapproprié à une opération d'aménagement

**Enjeux pour la Ville :**

**Intégrer une circulation douce publique entre blvd Antoine Loisel et rue Lucien Lainé dans l'hypothèse d'une évolution du site**



## 4. LES REFERENCES

La traversée de la zone humide



Dzintari Forest Park



# LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

## *SECTEUR E*

# 1. LE BILAN DU SECTEUR E

## ❖ UNE OPÉRATION À ENVISAGER SOUS LA FORME D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT SIMPLIFIE			
SECTEUR E			
05-mai-14			
DEPENSES		RECETTES	
<b>Foncier</b>		305 logmts	
Acquisition foncière		38 Intermédiaires	90 M <sup>2</sup> de SDP
Diagnostic archéologique	53 610 m <sup>2</sup> 0,53 €/m <sup>2</sup>	Accession libre	170 €/m <sup>2</sup> SDP
Autres frais (frais de portage, frais d'actes)	4%	214 Collectifs	75 M <sup>2</sup> de SDP
<b>Sous-total foncier</b>	<b>3 460 000 €</b>	Accession libre	140 €/m <sup>2</sup> SDP
<b>Travaux et Etudes</b>		53 Collectifs	80 M <sup>2</sup> de SDP
Etudes préables (études urbaines, zone humide...)	120 000 €	Locatif social	120 €/m <sup>2</sup> SDP
<b>Démolition</b>	<b>P.M.</b>	<b>TOTAL recettes</b>	
<b>Dépollution complémentaire</b>	<b>P.M.</b>	<b>3 337 200 € HT</b>	
Coûts de travaux internes	1 100 000 €	<b>Subvention d'équilibre</b>	
Aléas et Révision	5% Travaux	<b>2 119 800 € HT</b>	
Honoraires de Maîtrise d'Œuvre	8% Travaux	<b>TOTAL RECETTES</b>	
<b>Sous-total travaux</b>	<b>1 363 000 €</b>	<b>5 457 000 €</b>	
<b>Frais divers</b>			
Frais financiers	4% Chiffre Affaire		
Frais de gestion	5% Chiffre Affaire		
Suivi et Frais commerciaux	3% Chiffre Affaire		
<b>Sous-total frais divers</b>	<b>400 000 €</b>		
<b>Résultat - rémunération aménageur</b>	<b>7% CA</b>		
	<b>234 000 €</b>		
<b>SOUS TOTAL HT</b>			
	<b>5 457 000 €</b>		
<b>Total HT</b>			
	<b>5 457 000 €</b>		

v Scénario proposé hors contraintes environnementales.

Ce bilan se base sur la programmation du plan masse proposé courant mars 2014 qui n'intègre pas la problématique de conservation des tritons palmés.

→ Au regard des enjeux environnementaux et du bilan d'aménagement prévisionnel, il est préférable d'envisager une opération de promotion (notamment sur la partie ouest du secteur gaz de France), qu'une opération d'ensemble.

