

LA MODIFICATION DE LA ZAC PAUL HOCHART

Réunion publique du 30 janvier 2019

Le projet initial de la ZAC Paul Hochart

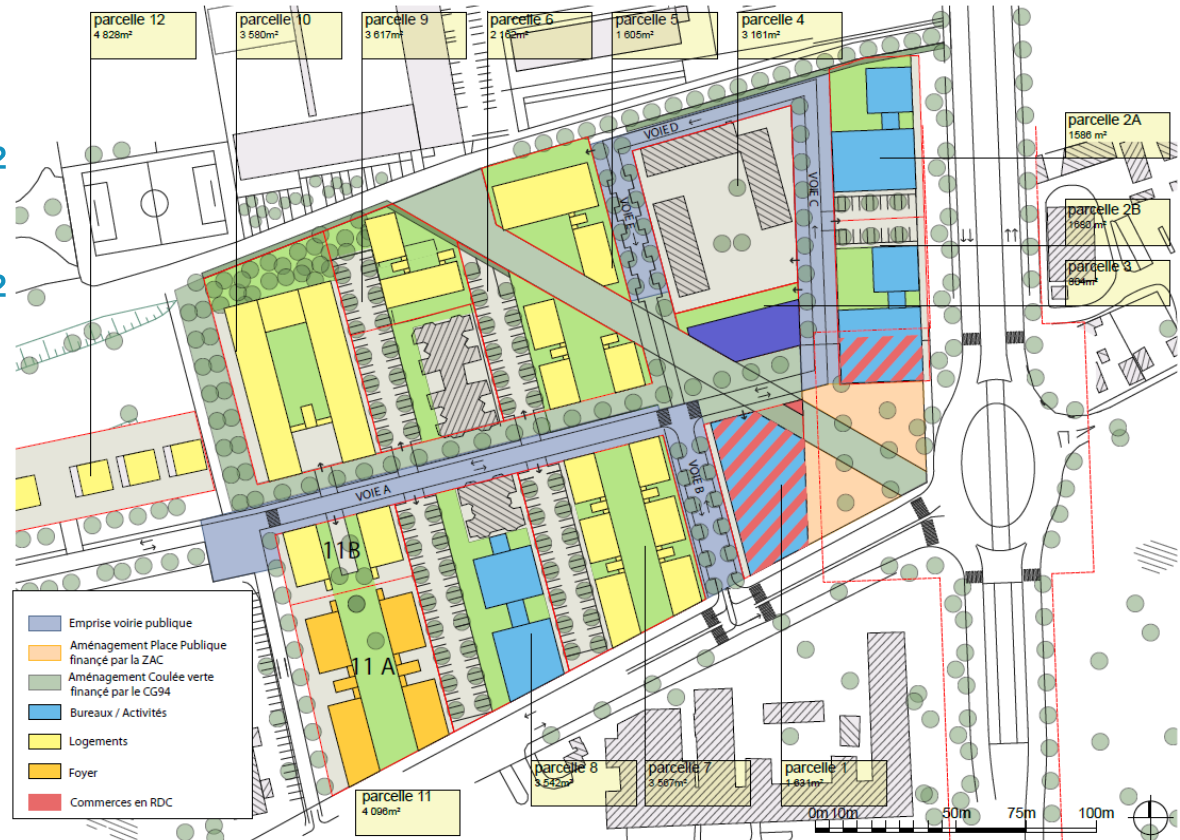
Historique et grandes étapes de la ZAC

- 2005 : Lancement de la concertation préalable à la création d'une ZAC
- 2006 : Création de la ZAC
- 2007 : Convention d'aménagement avec la SADEV
- 2008 : Approbation du dossier de réalisation
- 2011 : Démarrage des travaux de construction sur la tranche 1
- 2015 : Etude d'un nouveau projet urbain
- 2017 : Modification simplifiée du PLU pour l'adapter au nouveau projet urbain
- 2017 : Signature avec l'ANRU du protocole de préfiguration

Le projet initial de la ZAC Paul Hochart

Programme initial

- 70 000 m² de SHON
dont 25 000 à 35 000 m² de logements
dont 25 000 à 45 000 m² d'activités
- 1 voie nouvelle
- 1 place d'entrée de ville
- L'aménagement de la coulée verte



Le projet initial de la ZAC Paul Hochart

Les opérations réalisées

18 800 m² de logements :

- 144 logements en accession (BNP Immobilier)
- 46 logements sociaux (I3F)
- 236 logements en résidence sociale (I3F)

L'évolution du programme de la ZAC Paul Hochart

- Une impossibilité de mettre en œuvre le programme initial par l'aménageur liée à :
 - ✓ Une vision optimiste de la réalité du marché de l'immobilier d'entreprise
 - ✓ Un prix du foncier très supérieur à l'estimation de l'aménageur.
- Une proposition de l'aménageur de réorienter le programme sur offre exclusive de logements.
- La demande de la nouvelle municipalité d'accompagner cette reprogrammation par la réalisation d'équipements scolaire et sportif pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Un projet intégré au sein du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à repenser de manière plus globale

L'évolution réglementaire de l'opération d'aménagement (1)

- Une impossibilité de mettre en œuvre les évolutions du programme dans le cadre de la concession d'aménagement de 2007 :
 - ✓ Au regard de la nature et de l'importance des modifications du programme, notamment de la réalisation d'un groupe scolaire et d'un équipement sportif
- Qui a conduit à l'expiration du contrat de concession :
 - ✓ Concrétisé par le rachat par la commune de l'ensemble des terrains acquis par l'aménageur
- Et à relancer une procédure de désignation d'un nouvel aménageur

L'évolution réglementaire de l'opération d'aménagement (2)

- La nécessité de **modifier le dossier de création de la ZAC**
 - ✓ Pour **acter la nouvelle programmation** de l'opération
 - ✓ Pour **réduire le périmètre de la ZAC** en y excluant la 1^{ère} tranche déjà réalisée

Le périmètre de la ZAC modifiée

Périmètre actuel



Périmètre modifié



Les enjeux du projet dans le cadre du renouvellement urbain de l'ANRU

- Améliorer la qualité du cadre de vie et la tranquillité publique
- Construire les équipements publics nécessaires à la vie du quartier
- Développer l'offre commerciale et favoriser l'accès à l'emploi
- Renforcer le réseau de transport en commun et créer un véritable pôle de vie en articulation avec la gare
- Favoriser la mixité sociale et accompagner le parcours résidentiel des habitants
- Créer une véritable entrée de ville sur la RD7

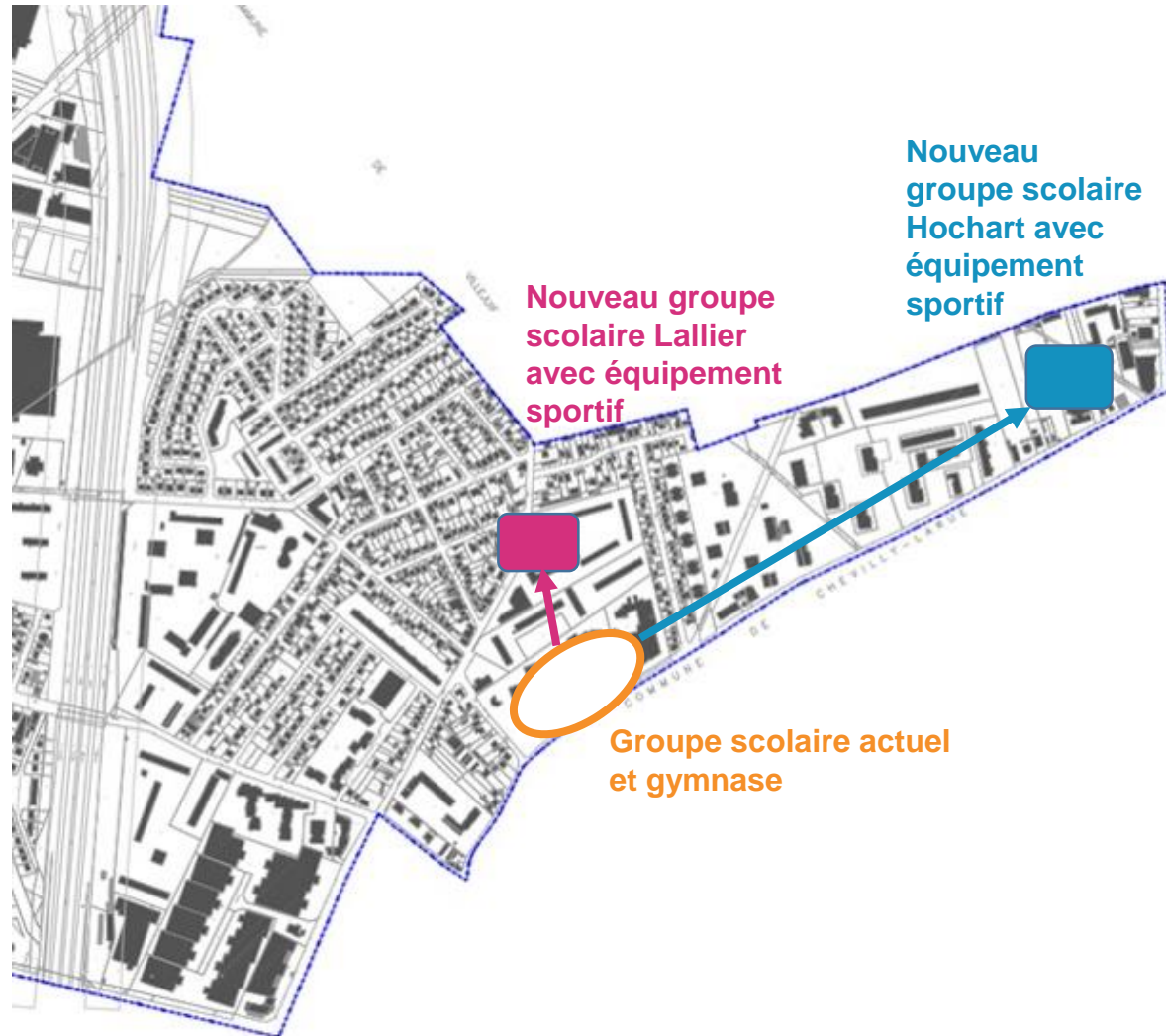
Etat existant de la pointe Hochart



Les objectifs du projet sur Paul Hochart

- Créer un nouveau groupe scolaire de 25 classes (maternelle + élémentaire)
- Créer un équipement sportif avec dojo et plateau sportif

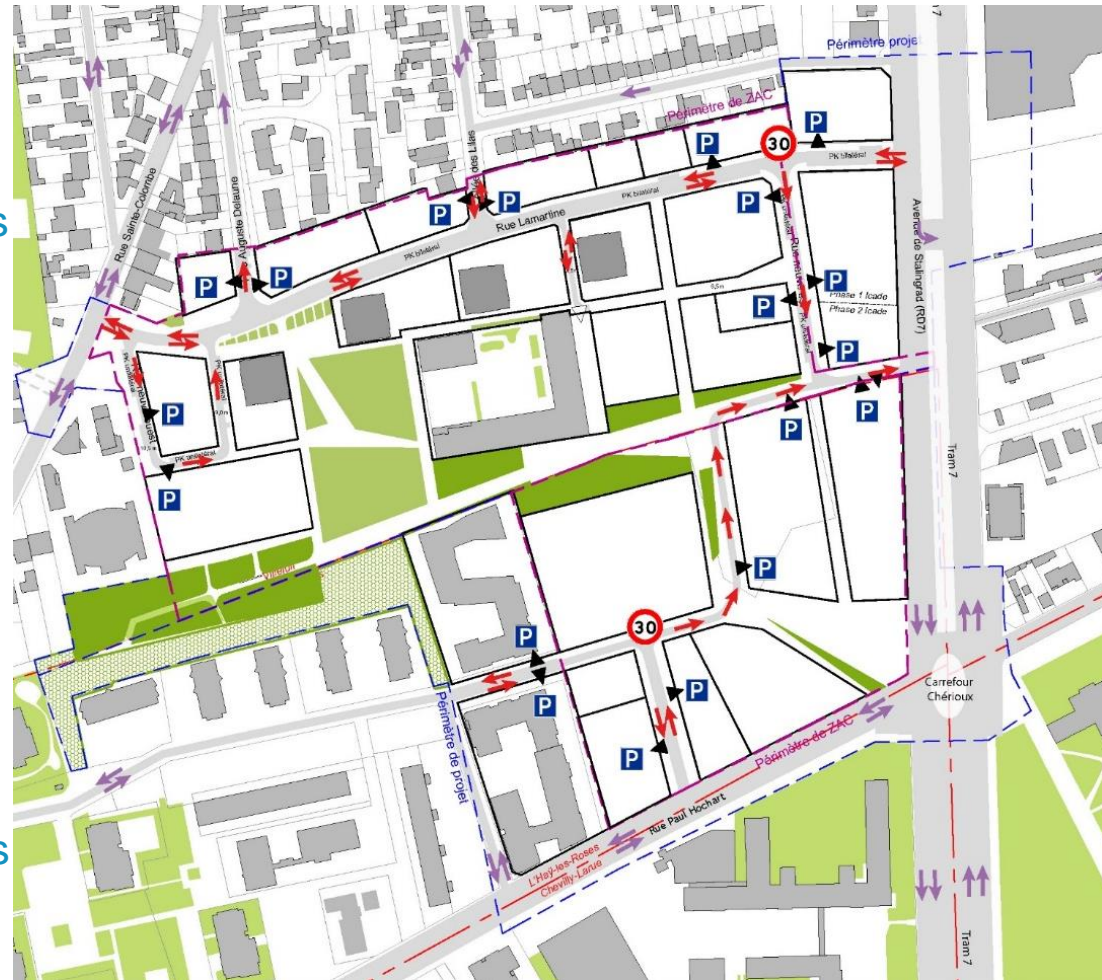
Répondre aux besoins de la population actuelle et future du quartier ainsi qu'aux associations



Les objectifs du projet sur Paul Hochart

Désenclaver le quartier

- Réaliser un maillage cohérent avec les quartiers voisins
- Supprimer les voies en impasse et les cul-de-sac (vecteurs d'insécurité et d'insalubrité)
- Redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7
- Améliorer l'accès aux pôles de transports en commun situés à proximité



Les objectifs du projet sur Paul Hochart

Apporter une mixité fonctionnelle et sociale et optimiser le site

- Un nouveau groupe scolaire d'environ 25 classes et son équipement sportif
- Des commerces
- Des nouveaux logements diversifiés
- La démolition et la reconstruction sur site du foyer Coallia



Les objectifs du projet sur Paul Hochart

Améliorer le cadre de vie

- Créer des lieux de vie garantissant confort d'usage et sécurité
- Aménager une place publique
- Améliorer l'accès aux espaces verts de proximité (squares publics, traitement de la coulée verte...)
- Promouvoir le développement durable et la Smartcity



Les objectifs du projet sur Paul Hochart

Le programme des constructions

Type de constructions	surface de plancher
logements	53 000 m ²
Dont sociaux	6 400 m ²
Dont reconstruction du foyer Coallia	4 500 m ²
Activités et commerces	1 500 m ²
Groupe scolaire et équipement sportif	6 100 m ²

Les objectifs du projet sur Paul Hochart

Un premier bilan prévisionnel

DÉPENSES (EN K€ HT)	
Foncier	27 000
Etudes	300
Travaux, aménagement	5 300
Groupe scolaire et équipement sportif	15 500
Honoraires et frais divers	5 000
Total	53 100

RECETTES (EN K€ HT)	
Vente des charges foncières	34 000
Subventions ANRU	2 300
Subventions région	1 000
Total	37 300

DÉPENSES – RECETTES
=
15 800 K€ HT pour la commune

LE CALENDRIER PREVISIONNEL



MERCI

DE VOTRE ATTENTION

Ensemble, améliorons le cadre de vie de notre ville

Continuons ensemble la concertation :

- Au sein du **registre** à l'Hôtel de ville
- E-concertation : **concertation-lallierhochart@ville-lhay94.fr**