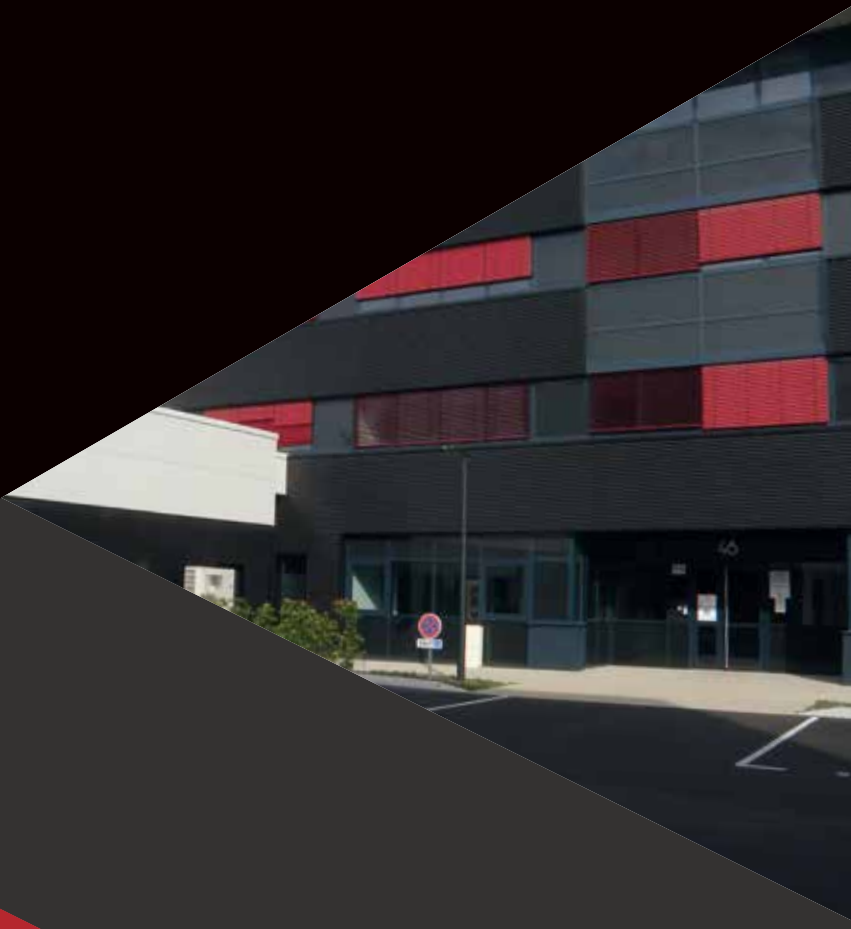
CONCEPTIONS URBAINES

AMENAGEMENT FONCIER PROMOTION CONSEILS



2011-2021

10 ans de réalisations

Chambre des aménageurs fonciers

Pôle Habitat FFB

CPI Centre des Professions Immobilières CLERMONT MÉTROPOLE AUVERGNE

Conceptions Urbaines fête en 2021 son dixième anniversaire.

Cet évènement est pour moi l'occasion de jeter un regard rétrospectif sur cette décennie riche de projets et de réalisations, de réaffirmer avec force les fondamentaux d'une vision du métier d'aménageur foncier, non sans regarder vers l'avenir pour définir les grandes orientations de la période qui s'ouvre.

Aux origines d'un projet d'entreprise

FORMATION ET INITIATION

La création de Conceptions Urbaines est l'aboutissement d'un parcours dont l'origine remonte à une formation initiale universitaire – maîtrise d'aménagement et urbanisme suivie d'un DESS de droit public –, conçue avec la volonté de disposer d'une double compétence me permettant de maîtriser les aspects opérationnels et juridiques des métiers de l'aménagement et de l'urbanisme.

Cinq années durant, j'en ai exploité les acquis au sein de bureaux d'études œuvrant essentiellement auprès des acteurs publics, sur des missions d'urbanisme réglementaire qui m'ont conféré une maîtrise des documents de planification (PLU, SCOT) à tous les étages de la pyramide territoriale (communes, intercommunalités). Ce travail sur la définition des règles du jeu de la constructibilité s'est accompagné de missions d'urbanisme opérationnel à l'échelle du quartier, notamment sur des zones d'aménagement concerté (ZAC) de tous types, opérations dont j'ai progressivement fait une spécialité.

Par-delà leur évidente dimension formatrice, ces premières années d'exercice en bureaux d'études ont suscité chez moi un questionnement de fond face à la conception de projets d'urbanisme dit « opérationnel » mais dénués par la suite, pour nombre d'entre eux, de perspectives d'aboutissement concret. Autrement dit, j'évoluais dans un environnement culturellement peu concerné par cette notion de résultat déjà centrale dans ma conception du métier. Ma spécialisation croissante sur cet urbanisme opérationnel n'a rendu que plus criante cette inadéquation, alors même que la majorité des communes auraient besoin d'opérations réussies dès le premier essai au vu de leurs lourdes contraintes budgétaires.

L'ÉCOLE NEXITY

C'est dans les rangs du groupe Nexity, plus précisément dans sa filiale Foncier Conseil (le nom ayant évolué depuis) que j'ai trouvé en 2007 la latitude nécessaire pour laisser s'exprimer ma culture de l'efficacité et du résultat. Leader national de l'aménagement foncier privé, intéressé par ma double expertise de la planification et de l'urbanisme opérationnel, Nexity recherchait alors le créateur de l'antenne Auvergne de sa filiale aménagement, de surcroît chargé du pilotage d'opérations de ZAC d'habitat. D'abord responsable des opérations en Auvergne, puis responsable développement de la région Auvergne-Rhône-Alpes, j'ai orchestré l'intervention de nombreux corps de métiers intervenant sur les opérations. Me spécialisant peu à peu sur les ZAC d'habitat, j'ai géré le montage de ces dernières en Rhône-Alpes, tout en assurant en parallèle le pilotage de la rédaction d'une procédure interne au groupe sur ce mode de réalisation.

Au bilan, le défi, qui imposait une rapide adaptation aux exigences de rentabilité et de viabilité, ainsi qu'une maîtrise assurée des fondamentaux de la gestion et de l'analyse financière, a constitué pour moi une excellente école de réalisme économique. Il a de surcroît consolidé mon expérience du suivi des opérations d'ampleur et de la relation client.

RÉINVESTIR UN TERRITOIRE

Alors que Nexity m'offrait à l'âge de 30 ans d'attrayantes perspectives d'évolution, j'ai souhaité quitter Lyon pour regagner l'Auvergne, territoire dont je suis originaire et auquel je suis profondément attaché, afin de concilier accomplissement professionnel et épanouissement personnel. Le projet de vie était séduisant, mais supposait l'engagement dans un autre projet, celui-là entrepreneurial, afin de créer ma propre société. Un pari ambitieux, aux enjeux financiers non négligeables, dans un secteur dominé par quelques acteurs de premier plan ; mais un pari gagnant, avec dix années de recul.

Conceptions Urbaines, une vision exigeante de l'aménagement foncier

De ce pari est né une société qui aura surtout permis de laisser libre cours à ma conception du métier d'aménageur foncier, résumable à une phrase : la confiance des élus nous oblige aux résultats.

LES MISSIONS CLASSIQUES DE L'AMÉNAGEUR FONCIER...

Conceptions Urbaines assume toutes les missions classiques inhérentes aux opérations d'aménagement :

- L'acquisition des terrains.
- Le montage des dossiers administratifs permettant la constructibilité effective des terrains, que ce soit en permis d'aménager ou en ZAC.
- Le financement des travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces communs.
- La commercialisation des lots et macro-lots viabilisés auprès des acquéreurs de toutes natures : particuliers, constructeurs, promoteurs, bailleurs sociaux, etc.

La société accompagne également les collectivités en assistance à maîtrise d'ouvrage ou en maîtrise d'ouvrage déléguée.

Enfin, l'activité de Conceptions Urbaines peut ponctuellement dépasser le métier d'aménageur stricto sensu pour s'étendre à celui de promoteur, tout du moins dans les opérations d'habitat.

... LE RÉALISME EN PLUS

Apporter les solutions adéquates aux problématiques de logement d'une commune exige, au-delà de la seule conviction de bien faire, une vision pragmatique et lucide des réalités du marché autant que des contraintes économiques et budgétaires. Répondre efficacement aux besoins de logement des collectivités en leur coûtant aussi peu que possible et en rendant l'offre accessible au plus grand nombre, n'est-ce pas la quadrature du cercle ? C'est à tout le moins un défi, que Conceptions Urbaines travaille quotidiennement à relever.

Un aménageur foncier responsable

Besoin primaire par excellence, l'habitat est devenu un enjeu sociétal indissociable de la valeur de responsabilité sociale aussi bien qu'environnementale. Performance écologique et mixité sociale guident les projets de Conceptions Urbaines et constituent, associées au réalisme économique, le triptyque structurant d'une philosophie de l'aménagement foncier.

À LA RECHERCHE DE LA PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE…

Confrontées à la délicate question de l'étalement urbain, les collectivités sont souvent prises en étau entre une pression parfois dogmatique de la zéro artificialisation et les souhaits de logement de la population française, qui plébiscite largement la maison individuelle, quitte à favoriser cet étalement urbain (sondage Le Figaro du 7 octobre 2020). La problématique de l'habitat « durable » exige donc de concilier acceptation d'une certaine sobriété foncière – tout en évitant les défauts de l'hyperdensité –, développement de formes d'habitats réalistes et différenciées selon les territoires, et apport d'un maximum de prescriptions environnementales sur l'aménagement global des opérations.

Dans cette optique, Conceptions Urbaines s'attache à :

- Éviter le « tout bétonné/enrobé », source de concentration de chaleur, conséquence fréquente d'une vision par trop focalisée sur la seule notion de densité de logements.
- Récupérer et gérer les eaux pluviales par des modes alternatifs au « tout tuyau », permettant en parallèle la multiplication d'espaces verts dédiés (noues, bassins à ciel ouvert, etc.).
- Imposer des minima de plantations et notamment privilégier la plantation de haies végétales pour traiter les séparations entre espaces publics et privés, en mêlant différentes essences pour attirer la petite faune et éviter le dépérissement en cas de maladie.
- Intégrer en parallèle des « hôtels à insectes » dans le mobilier urbain pour contrer le déclin de l'entomofaune.

… ACCESSIBLE AU PLUS GRAND NOMBRE

Encore faut-il, pour que ces choix écoresponsables aient « valeur d'exemple » et soient pleinement acceptables, qu'ils soient accessibles au plus grand nombre : un projet d'aménagement de quartier, aussi séduisant soit-il, a peu de chances de dépasser le stade des esquisses d'architectes si sa réalisation implique des prix de constructions et/ou de terrains incompatibles avec le budget des habitants locaux.

De mes premières opérations conduites en autonomie a découlé la conviction jamais démentie qu'il est possible de mener à bien des projets conformes aux attentes des collectivités tout en restant accessibles pour une majorité de primo-accédants.

Bilan et perspectives

Dix ans après sa création, Conceptions Urbaines est arrivée à maturité et a atteint les objectifs fixés à sa naissance. En effet la société :

- A fait sortir de terre quelque 300 logements dans le cadre d'opérations sur les secteurs de Clermont-Ferrand et Lyon.
- S'est imposée comme l'un des principaux aménageurs fonciers privés à maîtriser la procédure de ZAC en Auvergne.
- S'est diversifiée au-delà de la mission classiquement attribuée à ce métier, à savoir le lotissement de pavillons libres.
- A continuellement accru ses fonds propres afin d'asseoir sa crédibilité auprès des acteurs bancaires.

À la fois polyvalente et solide, présente sur deux grandes agglomérations françaises, forte de ses références et de retours positifs sur ses opérations achevées, Conceptions Urbaines est adossée à des bases saines qui constituent autant de principes directeurs à respecter pour que demeure demain ce fondement simple d'une philosophie de l'aménagement foncier : la confiance des élus nous oblige aux résultats.

Cyrille REVEL
Président de Conceptions Urbaines

Nos références

LE CLOS DE LA BREIDE, Aulnat (63)

L'opération d'aménagement du Clos de la Breide participe d'une plus vaste démarche de redynamisation de la commune d'Aulnat, désireuse d'accueillir de nouveaux ménages composés en priorité de jeunes actifs ; d'où un projet intégralement basé sur le modèle de la maison individuelle, dans un contexte de pénurie de logements en accession libre. Ce rééquilibrage de l'offre de logement de la commune ne doit cependant nullement négliger l'impératif de mixité sociale, supposant une réelle diversité de taille et de prix des lots.

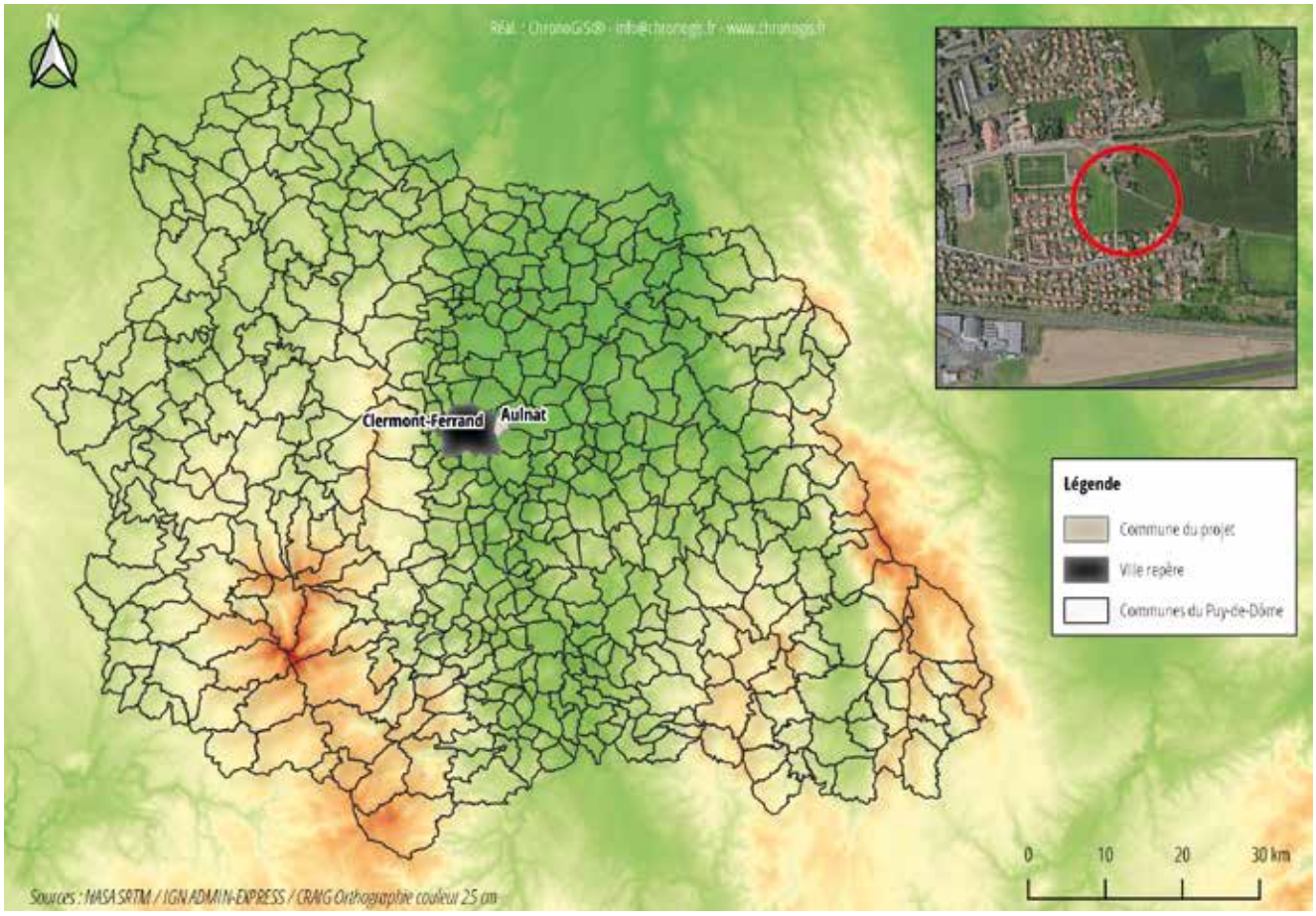
Situé en bordure de l'enveloppe urbaine communale, le terrain du Clos de la Breide comporte initialement en sa partie sud des espaces inconstructibles du fait de la proximité des pistes de l'aéroport. De ce qui constitue de prime abord une contrainte, Conceptions Urbaines tire parti pour aménager des espaces verts utilisés en parallèle comme bassins d'orages à ciel ouvert, destinés au traitement des eaux pluviales. Un parti pris écologique dont participe également la plantation de haies en guise de clôtures sur certaines limites de lots, en cohérence avec l'environnement semi-urbain de l'opération.

2 hectares

22 lots

Intervenants :

Atelier Neumann (architecte)
Cabinet Bisio (géomètre, BET VRD)
Alpha BTP (étude de sol)
ADtect (détection de réseaux)


N
Clermont-Ferrand
Aulnat
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes du Puy-de-Dôme
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthophotos couleur 25 cm

A
B
B'
Allée de la Bruyère
Rue des Orchidées
Rue des Orchidées
1 655 m²
2 425 m²
3 452 m²
4 452 m²
5 452 m²
6 639 m²
7 500 m²
8 393 m²
9 401 m²
10 409 m²
11 673 m²
12 433 m²
13 347 m²
14 347 m²
15 534m²
16 488 m²
17 488 m²
18 612 m²
19 566 m²
20 1322 m²
21 1131 m²
22 638 m²
23
24
25

LE CLOS DES RONZIÈRES, Aulnat (63)

À l'instar du Clos de la Breide, le Clos des Ronzières a vocation à accueillir des ménages de jeunes actifs dans des maisons individuelles en accession libre, afin de redynamiser la commune d'Aulnat. Soucieuses de requalifier ce terrain situé sur une ancienne zone d'activités économiques, la métropole clermontoise et la commune d'Aulnat reconvertissent cette parcelle en friche en nouvelle zone d'habitat, composée de lots de superficie modeste et aux tarifs accessibles afin de correspondre au profil des populations recherchées.

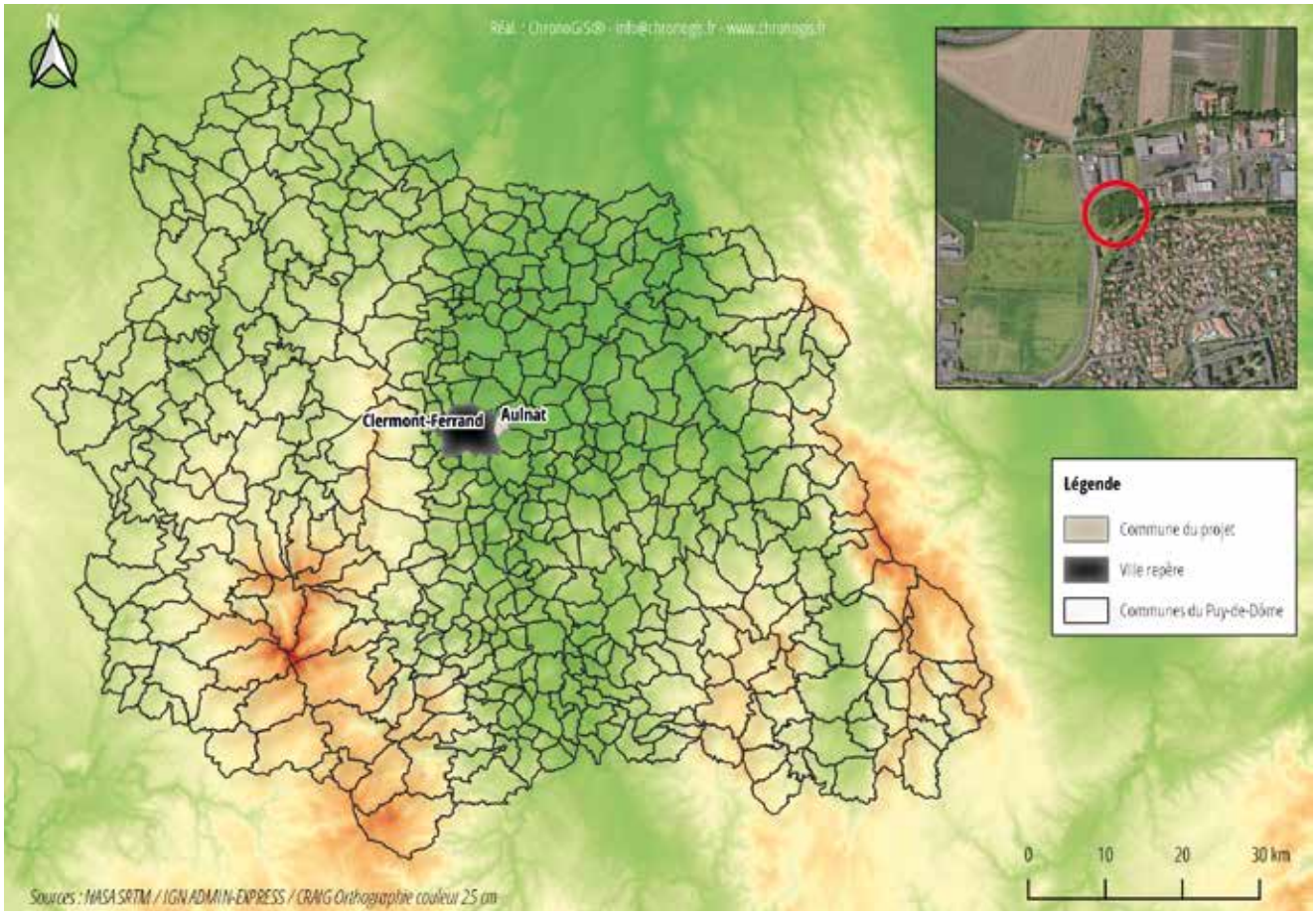
À un bassin enterré collectant les eaux pluviales sont adjoints des bassins situés à l'extérieur du lotissement, afin de prévenir les risques d'inondations.

1 hectare

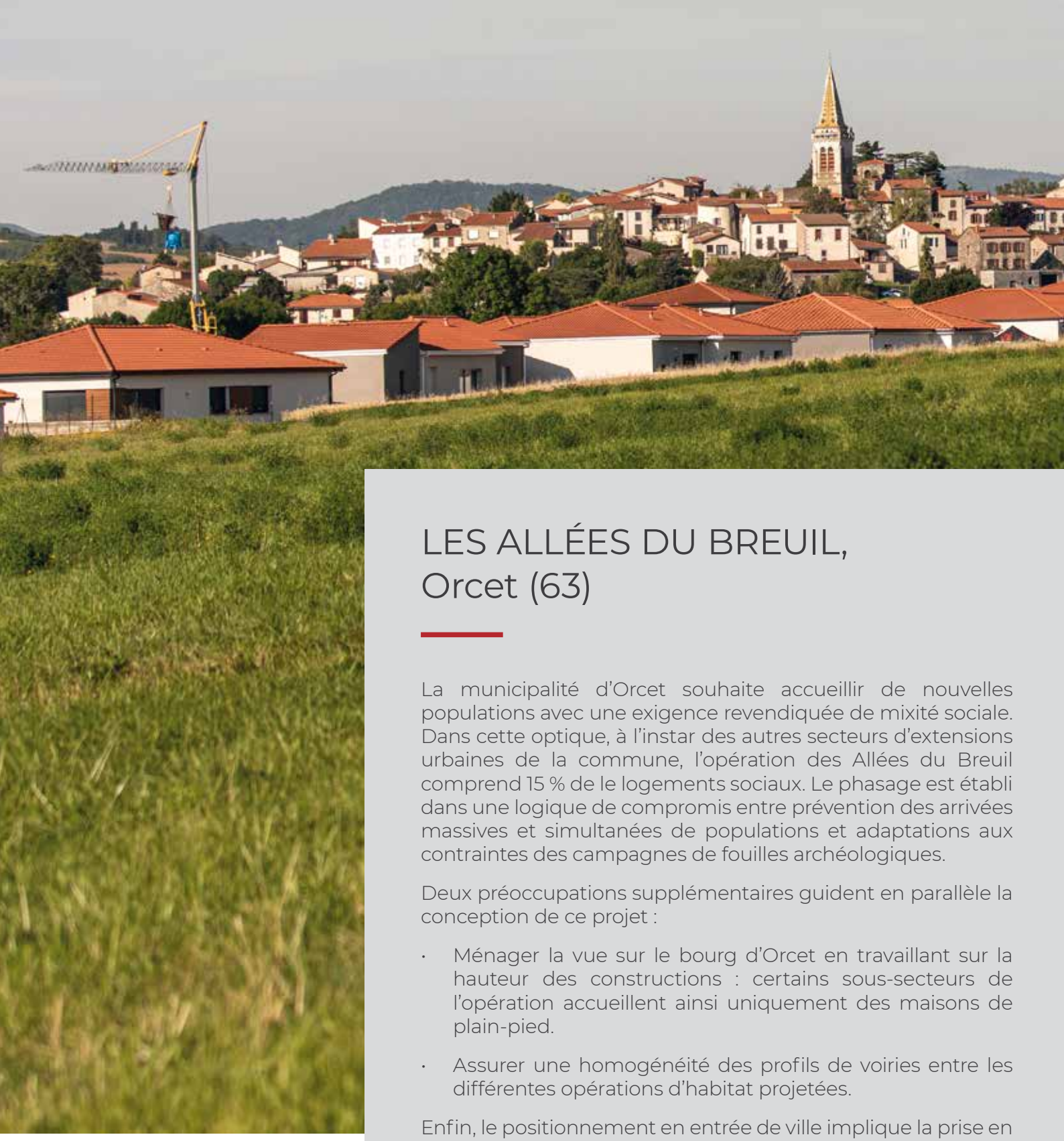
20 lots

Intervenants :

Atelier Neumann (architecte)
Cabinet Bisio (géomètre, BET VRD)
Alpha BTP (étude de sol)


N
Clermont-Ferrand
Aulnat
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes du Puy-de-Dôme
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthophotoplan couleur 25 cm

93
94
101
122
103
367
366
443
444
364
370
371



LES ALLÉES DU BREUIL, Orcet (63)

La municipalité d'Orcet souhaite accueillir de nouvelles populations avec une exigence revendiquée de mixité sociale. Dans cette optique, à l'instar des autres secteurs d'extensions urbaines de la commune, l'opération des Allées du Breuil comprend 15 % de le logements sociaux. Le phasage est établi dans une logique de compromis entre prévention des arrivées massives et simultanées de populations et adaptations aux contraintes des campagnes de fouilles archéologiques.

Deux préoccupations supplémentaires guident en parallèle la conception de ce projet :

- Ménager la vue sur le bourg d'Orcet en travaillant sur la hauteur des constructions : certains sous-secteurs de l'opération accueillent ainsi uniquement des maisons de plain-pied.
- Assurer une homogénéité des profils de voiries entre les différentes opérations d'habitat projetées.

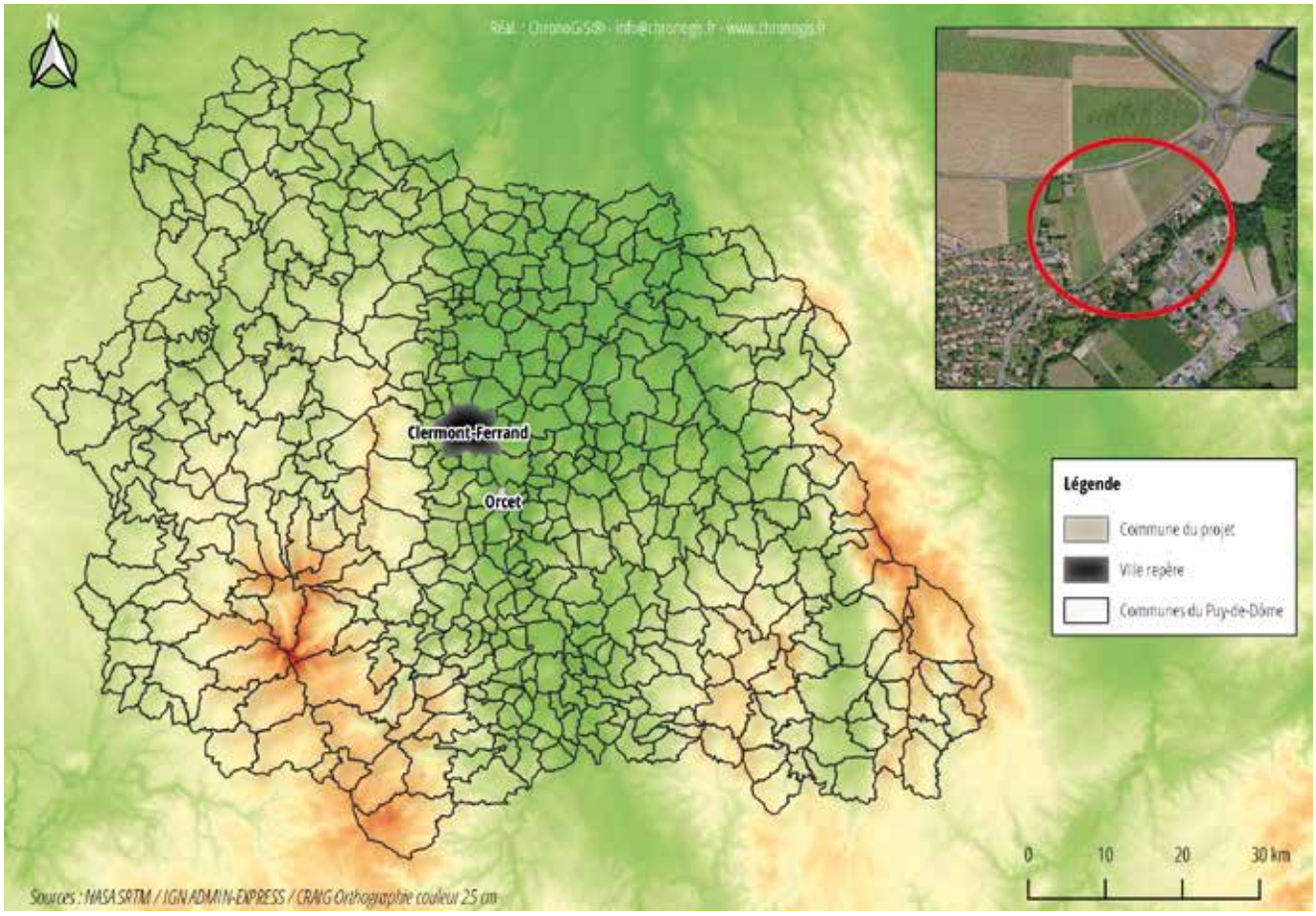
Enfin, le positionnement en entrée de ville implique la prise en compte de flux routiers importants, ainsi que la préservation d'une piste cyclable présente sur l'ensemble des trois phases. Au bilan, cette opération de « couture urbaine » permet de relier la caserne des pompiers, jusqu'alors isolée, au reste du bourg, et de faire de la rue des Vergers une véritable voie urbaine.

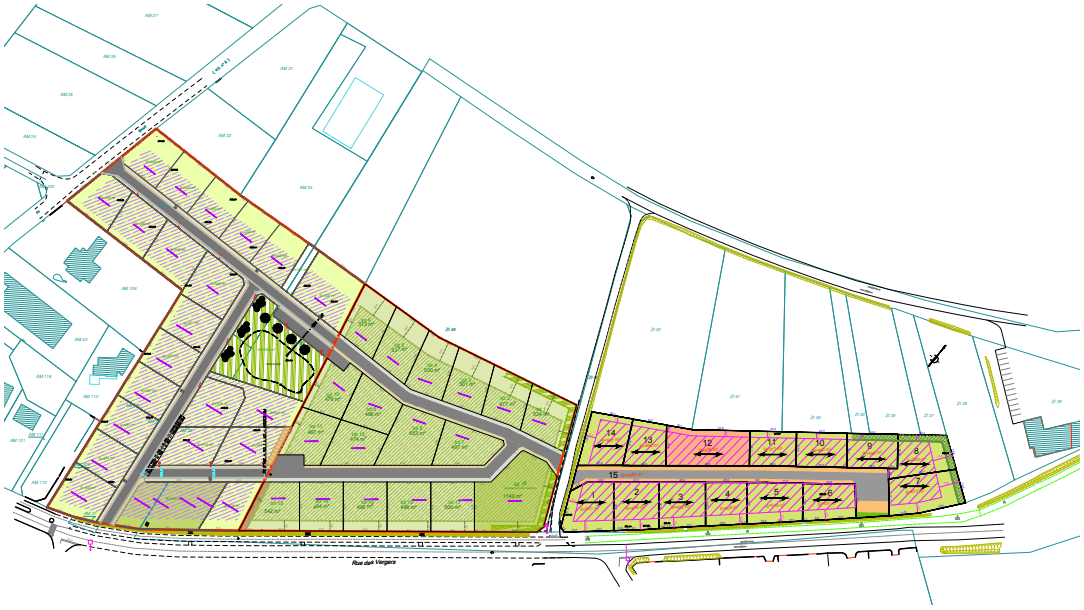
3,6 hectares

62 (dont 11 logements sociaux) en 3 tranches (16, 21, 25)

Intervenants :

Cabinet Descœur (architecte-urbaniste)
Géoval (géomètre, BET VRD)
Alpha BTP (étude de sol)


N
Réal : ChronoGIS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Clermont-Ferrand
Orcet
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes du Puy-de-Dôme
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthophotoplan couleur 25 cm



LE POUMEY, Orcet (63)

L'opération du Poumey répond à des objectifs et contraintes largement communs avec son pendant des Allées du Breuil : accueil de nouveaux habitants et mixité sociale, préservation de la vue sur le bourg d'Orcet, homogénéité des choix de profils de voiries avec d'autres secteurs de la commune, etc.

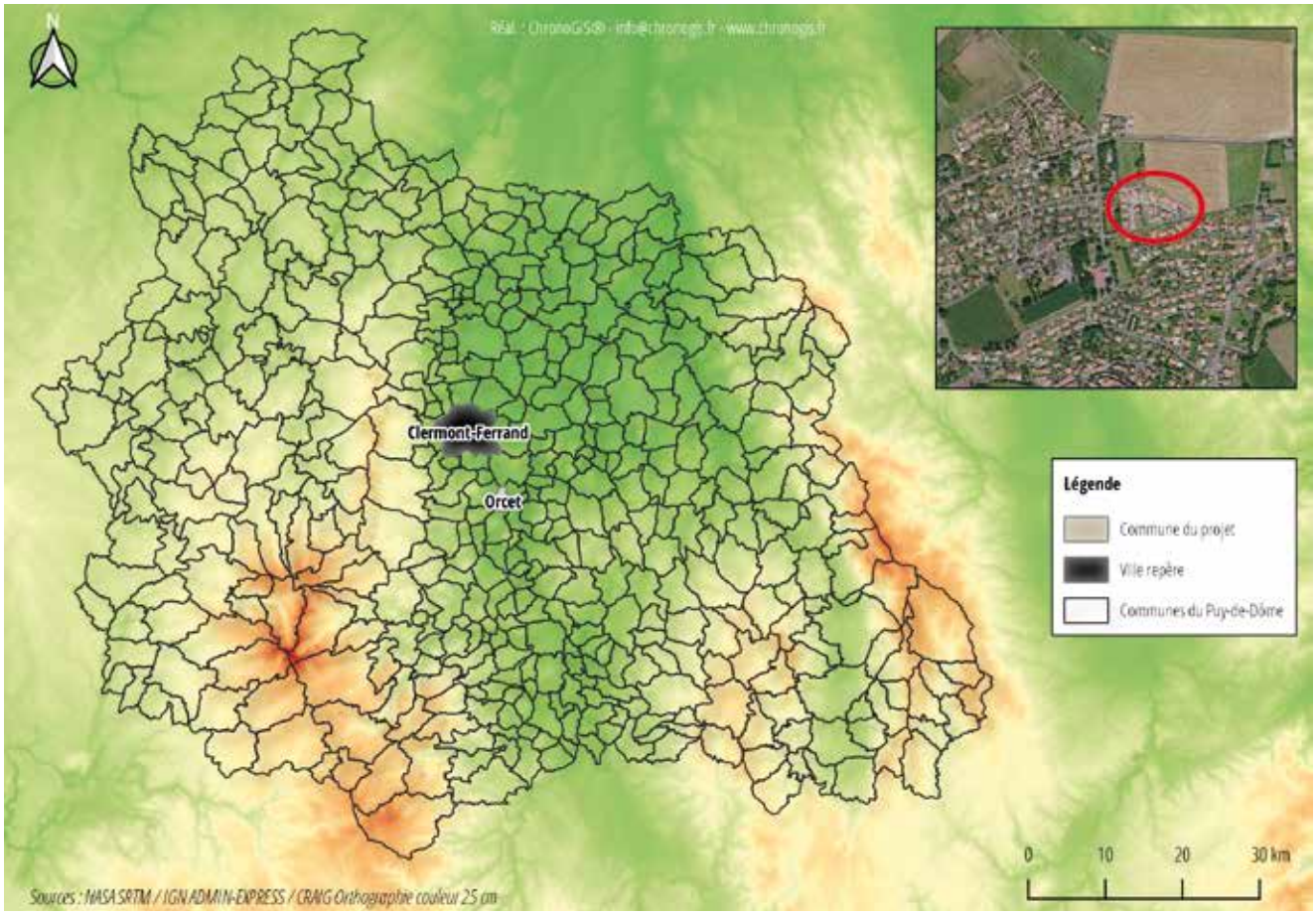
Dans ce quartier préservé, ceinturé d'espaces à dominante rurale, les axes de circulation traversants sont davantage orientés vers des modes doux (piétons, cyclistes, etc.), la trame viaire routière étant limitée à la seule desserte de l'opération.

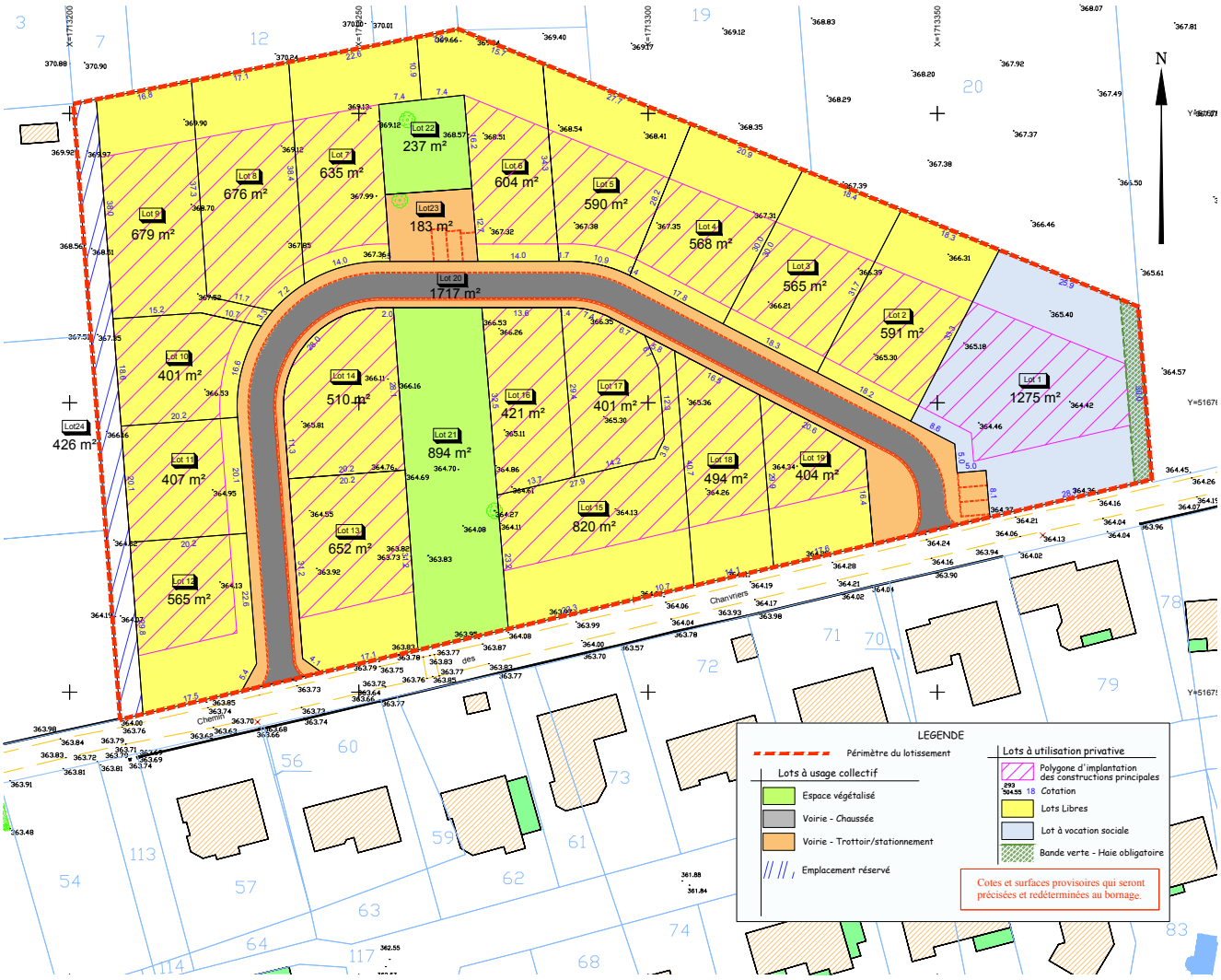
1,5 hectares

21 (18 libres + 1 macro-lot de 3 logements sociaux)

Intervenants :

Cabinet Descœur (architecte-urbaniste)
Géoval (géomètre, BET VRD)
Alpha BTP (étude de sol)


N
Réal : ChronoGIS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Clermont-Ferrand
Orcet
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes du Puy-de-Dôme
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthophotographie couleur 25 cm


N
Lot 1
1275 m²
Lot 2
591 m²
Lot 3
565 m²
Lot 4
568 m²
Lot 5
590 m²
Lot 6
604 m²
Lot 7
635 m²
Lot 8
676 m²
Lot 9
679 m²
Lot 10
401 m²
Lot 11
407 m²
Lot 12
565 m²
Lot 13
652 m²
Lot 14
510 m²
Lot 15
820 m²
Lot 16
421 m²
Lot 17
401 m²
Lot 18
494 m²
Lot 19
404 m²
Lot 20
1717 m²
Lot 21
894 m²
Lot 22
237 m²
Lot 23
183 m²
Lot 24
426 m²
Chanviers
LEGENDE
Périmètre du lotissement
Lots à usage collectif
Espace végétalisé
Voirie - Chaussée
Voirie - Trottoir/stationnement
Emplacement réservé
Lots à utilisation privative
Polygone d'implantation des constructions principales
Cotation
Lots Libres
Lot à vocation sociale
Bande verte - Haie obligatoire
Cotes et surfaces provisoires qui seront précisées et redéterminées au bornage.

LES ALLÉES DE GRAND CHAMP, Malauzat (63)

Conduite sur une commune en situation de croissance démographique, cette opération d'aménagement d'ensemble concerne une zone historiquement constructible. Elle progresse selon un phasage conçu pour prévenir la saturation des capacités d'accueil scolaire de Malauzat, que provoquerait un afflux massif et soudain de nouveaux habitants. La commercialisation de parcelles de faible superficie à des tarifs accessibles doit favoriser la mixité des accédants.

Plantation de haies en façades sur l'intégralité des lots, traitement de l'entrée de ville en espaces verts semés d'arbres et d'arbustes, réalisation de corridors écologiques faits de haies et de noues, réception des eaux pluviales au moyen de systèmes de drainage et d'infiltration alternatifs au tout-tuyau, intégration d'un hôtel à insectes dans le mobilier urbain... Les préoccupations écologiques sont au cœur des choix d'aménagement, qu'elles orientent et structurent.

La topographie entraîne une surélévation de la troisième tranche de l'opération. Un masque végétal d'espaces boisés naturels préexistants faits de futaies et de sous-bois, conservés entre les deuxième et troisième tranches, occulte les toits des construction de la dernière phase.

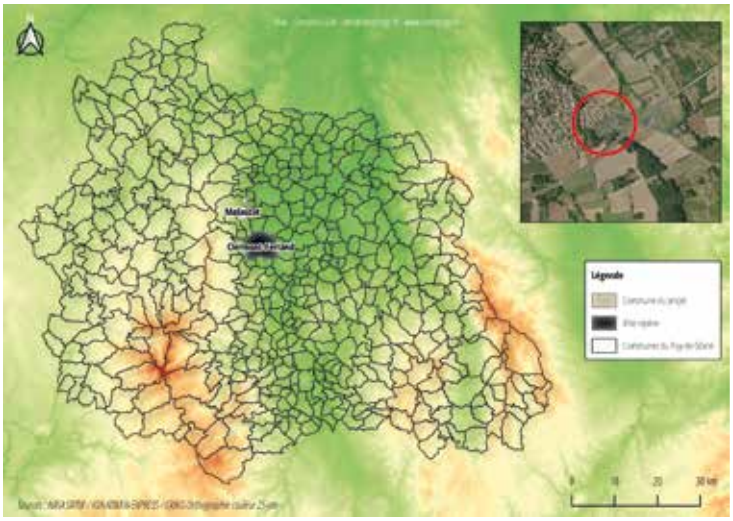
Enfin, un réseau de cheminements piétons permet l'accès à l'école par des voies communales sans emprunter la route principale en entrée de village, sujette à une circulation plus dense de véhicules.

3 hectares

43 lots
(3 tranches : 20, 14 et 9)

Intervenants :

Cabinet Descœur
(architecte-urbaniste)
Géoval (géomètre, BETXVRD)
Alpha BTP (étude de sol)


Malaucène
Légende

LES RIVES DE LA VEYRE, Tallende (63)

Dans une logique d'optimisation du foncier disponible, la municipalité de Tallende souhaite une opération d'habitat dense sur un terrain situé à proximité immédiate du centre-bourg, en permettant l'accession libre de jeunes ménages et en garantissant une mixité certaine grâce à un macro-lot destiné au logement social.

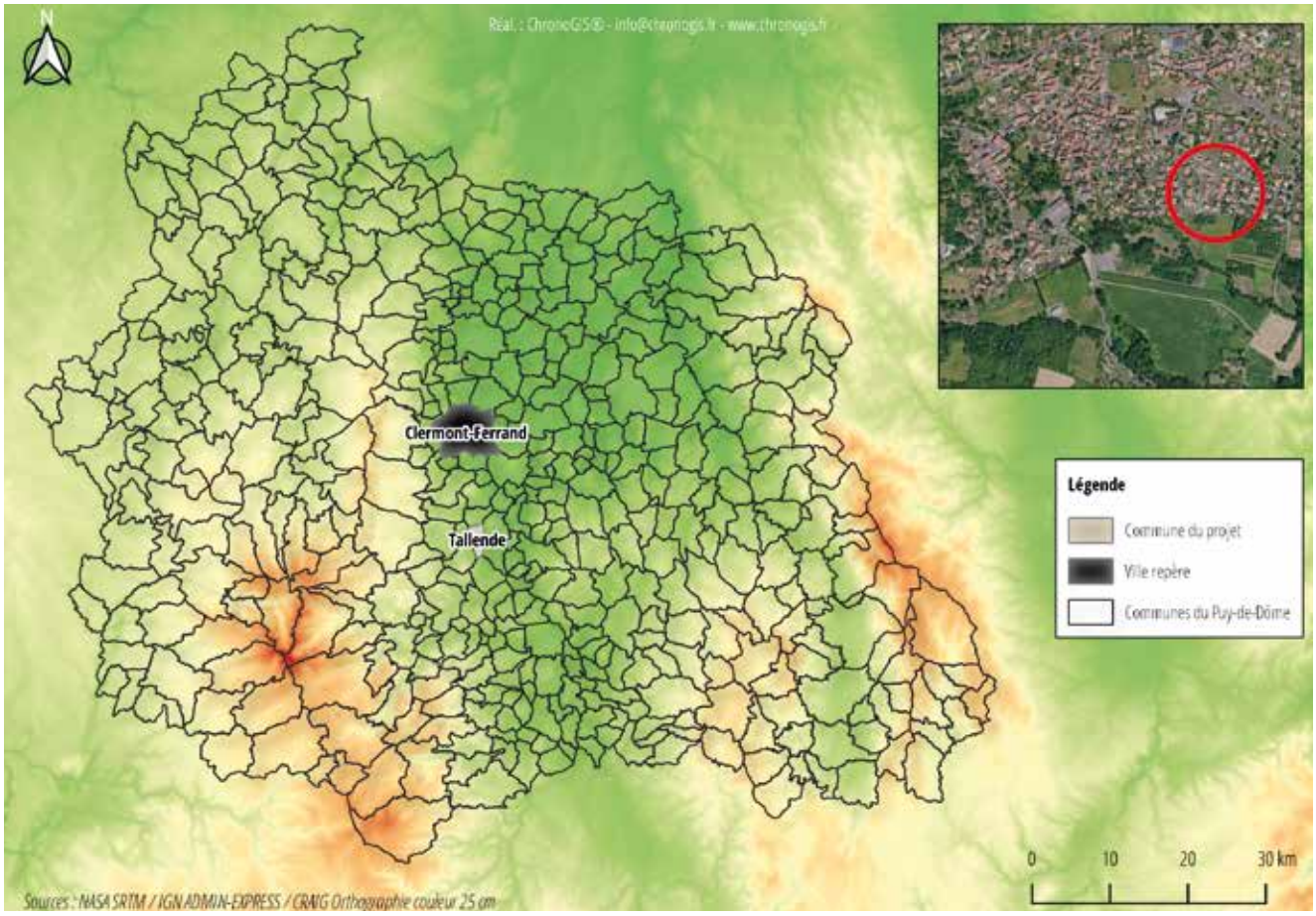
La densification de l'opération s'opère en concentrant l'habitat sur les côtés tout en conservant une voie centrale adossée à une noue de récupération des eaux pluviales, afin de ménager un large espace non construit permettant d'ouvrir la vue sur le paysage environnant.

9 000 m²

17 (14 libres + 1 macro-lot de 3 logements sociaux)

Intervenants :

Géoval (géomètre, BET VRD)
Alpha BTP (étude de sol)


Réal. : ChronoGIS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
N
Clermont-Ferrand
Tallende
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes du Puy-de-Dôme
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthographie couleur 25 cm

Coupe 2
Coupe 1
Chemin
EP
EU
15
S=807 m²
14
S=519 m²
18
S=264 m²
13
S=451 m²
12
S=411 m²
16
S=1254 m²
11
S=400 m²
1
S=416 m²
10
S=419 m²
17
S=661 m²
2
S=390 m²
3
S=389 m²
9
S=323 m²
4
S=389 m²
8
S=432 m²
5
S=410 m²
7
S=480 m²
6
S=435 m²

LE CLOS DES MARRONNIERS, Saint-Amant-Tallende (63)

L'opération du Clos des Marronniers s'inscrit dans le cadre d'un concours d'aménagement organisé par le SIVOM du secteur de Saint-Amant-Tallende pour requalifier un tènement utilisé jusqu'alors comme terrain d'entraînement par les pompiers de la commune. Dans un contexte de pénurie de foncier, il s'agit d'optimiser l'existant en traitant cette « dent creuse » au cœur d'une zone urbanisée, au travers d'une opération d'habitat dense.

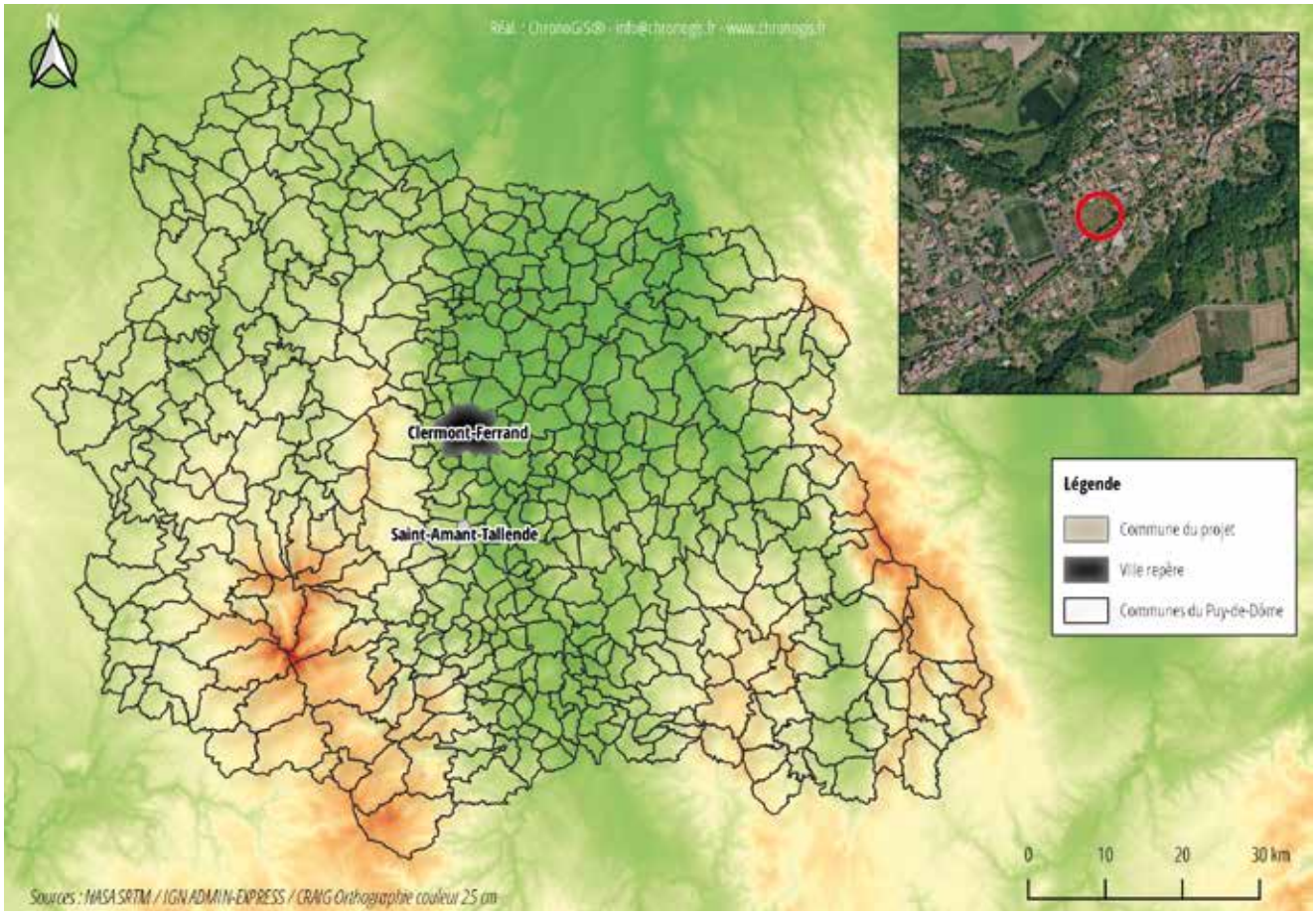
La configuration du site permet de relier le terrain aux infrastructures sportives avoisinantes au moyen de cheminements doux. Le sol de pouzzolane est utilisé pour mettre en œuvre un système d'infiltration des eaux de pluies, afin de ne pas surcharger les réseaux enterrés, déjà très sollicités.

5 000 m²

9 libres

Intervenants :

Géoval (géomètre, BET VRD)
Alpha BTP (étude de sol)


N
Réal : ChronoGS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Clermont-Ferrand
Saint-Amant-Tallende
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes du Puy-de-Dôme
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthophotographie couleur 25 cm

N
Rue
140
123
138
139
125
122
126
lot4
570 m²
lot 3
510 m²
lot 5
401 m²
lot 2
520 m²
lot 10
lot 6
541 m²
lot 9
590 m²
lot 7
422 m²
lot 1
510 m²
lot 8
432 m²
rue de Pagnat
Allée des Marronniers
110
108
109
107
106
105
104
103
Marands

LES JARDINS DE CHAMP GAILLARD, Malintrat (63)

L'un des enjeux majeurs de cette opération consiste à concilier l'accueil en accession de nouveaux habitants sur la commune de Malintrat – notamment de jeunes couples – et l'aménagement cohérent d'un foncier de plus de 2 ha en entrée de ville.

La réalisation proprement dite se déroule en deux phases afin de respecter le calendrier des fouilles archéologiques. L'opération est montée selon les principes d'aménagement suivants :

- Des murs en pierre maçonnée en entrée d'opération pour souligner cette dernière.
- Des plantations de haies sur les lots en façade sur rue.
- Un système alternatif de traitement des eaux pluviales par des noues.
- Des voiries de largeur réduite (3,5 m) entourées de poteaux de bois pour limiter les vitesses de circulation.
- Un profil de voirie principale d'une largeur supérieure afin de ménager une perspective sur le cœur du village et sur l'église.

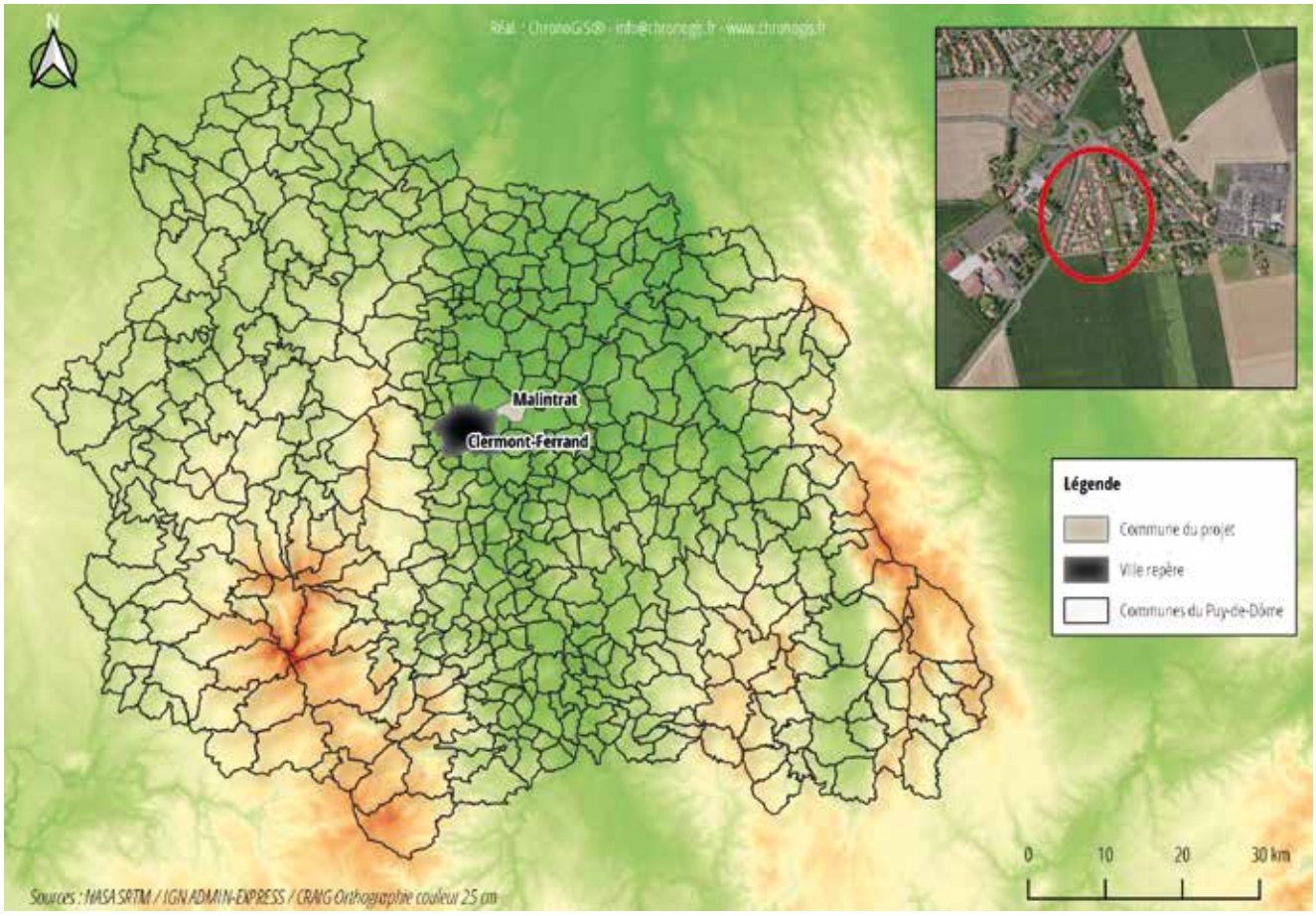
Conceptions urbaines assume le coût des corridors écologiques en plantant l'intégralité des haies sur les espaces privés, de même que la totalité des entrées de lots et des murs en pierre maçonnée en entrée d'opération.

2,3 hectares

32 lots

Intervenants :

Cabinet Descœur (architecte-urbaniste)
Géoval (géomètre, BET VRD)
Alpha BTP (étude de sol)


N
Réal : ChronoGIS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Malintrat
Clermont-Ferrand
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes du Puy-de-Dôme
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthophotoplan couleur 25 cm

LES VALLIÈRES II, Aubiat (63)

La commune d'Aubiat souhaitait requalifier un foncier lui appartenant et servant auparavant de terrain de sports en une zone constructible à vocation d'habitat. L'opération devait :

- Permettre de répondre à une demande en terrains pour des jeunes couples en primo-accession.
- Se faire sous le contrôle de la mairie qui demeurait maître d'ouvrage.
- N'être en aucun cas déficitaire afin de ne pas pénaliser les finances communales.

Après un appel à concurrence, Conceptions Urbaines a été choisie comme AMO afin d'accompagner ce projet communal en réalisant les missions suivantes :

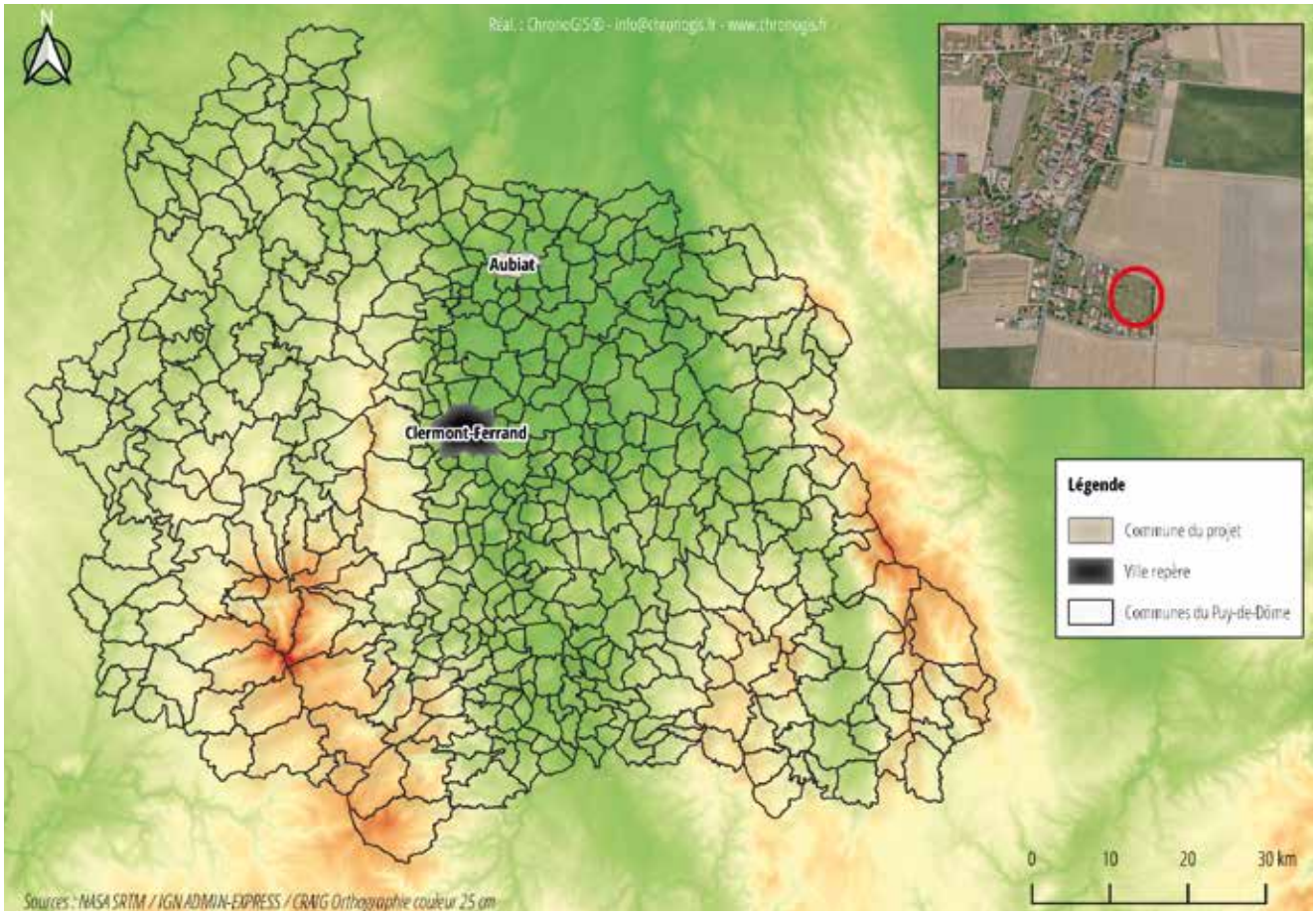
- Élaboration des bilans financiers prévisionnel et définitif.
- Suivi du montage du Permis d'Aménager et des travaux de réalisation.
- Suivi des dossiers clients (commercialisation, Permis de Construire, promesses et actes de vente).

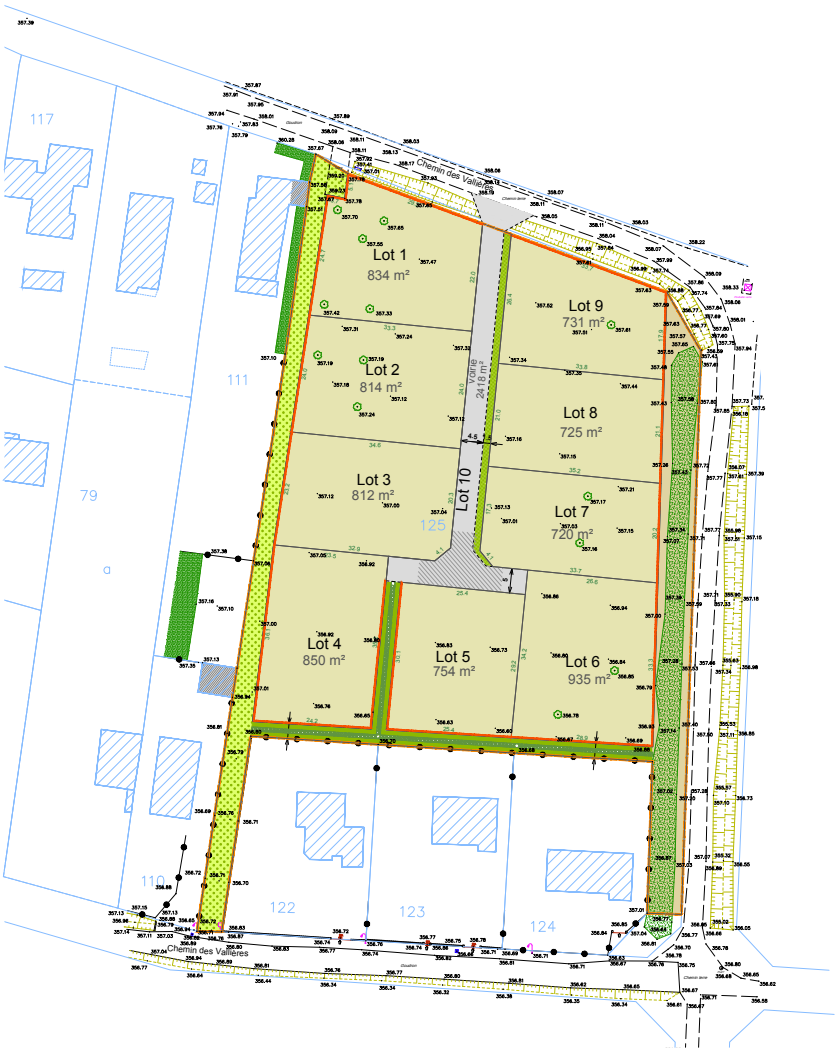
9900 m²

9 lots

Intervenants :

Géoval (géomètre, BET VRD)
Alpha BTP (étude de sol)


N
Réal. : ChronoGS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Aubiat
Clermont-Ferrand
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes du Puy-de-Dôme
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthographie couleur 25 cm

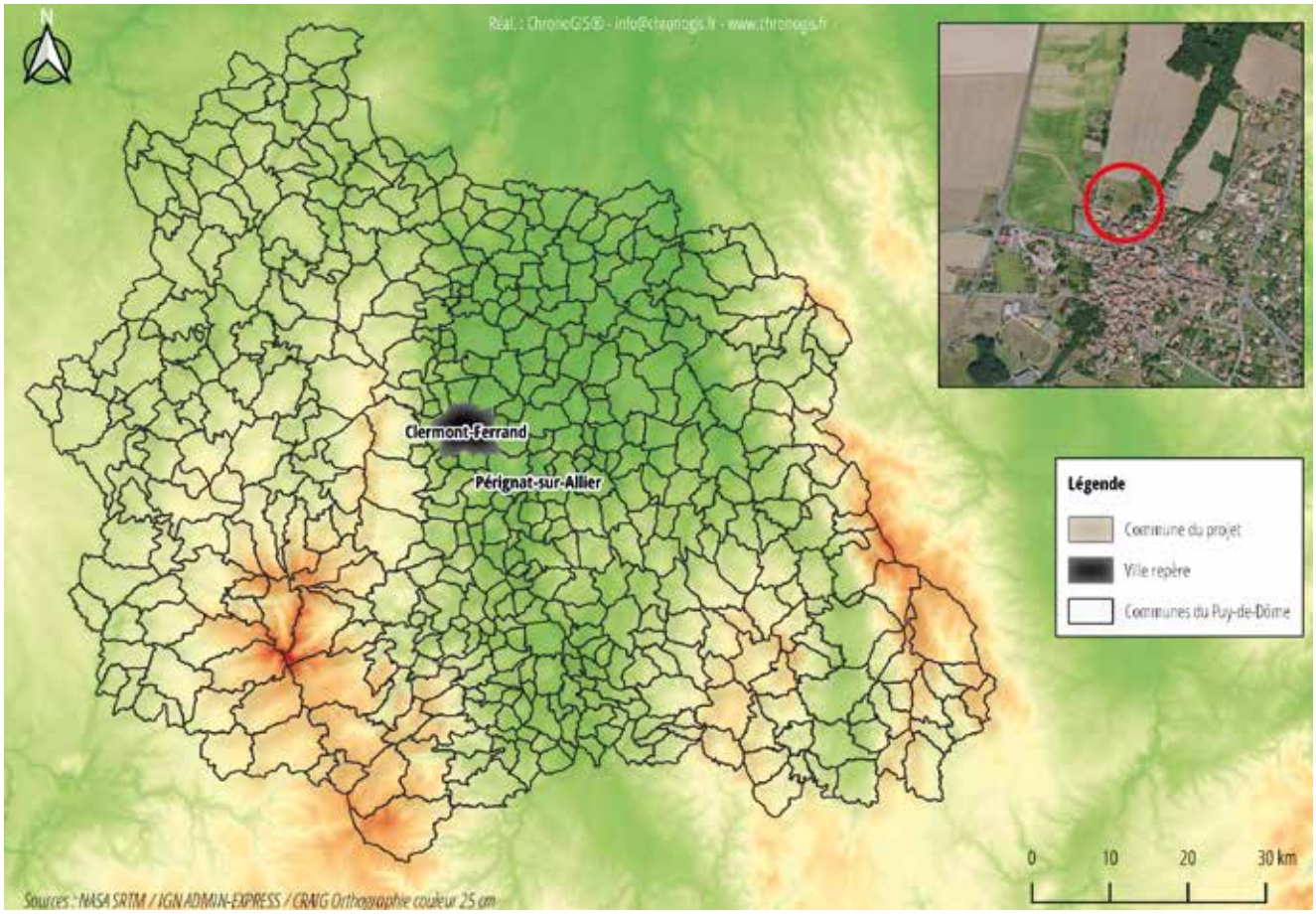

117
111
79
110
122
123
124
125
Chemin des Vallières
Lot 1
834 m²
Lot 2
814 m²
Lot 3
812 m²
Lot 4
850 m²
Lot 5
754 m²
Lot 6
935 m²
Lot 7
720 m²
Lot 8
725 m²
Lot 9
731 m²
Lot 10
Voirie
2418 m²

ASSISTANCE À LA COMMUNE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE DU RAMPEAU, Pérignat-sur-Allier (63)

Placée en situation d'AMO, Conceptions Urbaines accompagne la commune de Pérignat-sur-Allier dans cette opération de « couture urbaine » marquée par un foncier réduit. Entre bâtiments collectifs, pente prononcée et proximité d'une zone inondable, le secteur est délaissé. C'est précisément sur le traitement de telles « dents creuses » que repose la politique d'optimisation du foncier déployée par la municipalité pour implanter de l'habitat nouveau, plutôt que sur le passage de terrains en zones constructibles.

Les missions confiées à Conceptions Urbaines sur cette opération consistent à :

- Réaliser le bilan financier prévisionnel.
- Accompagner la commune dans les négociations avec les propriétaires fonciers.
- Assurer la commercialisation des lots auprès des futurs acquéreurs.
- Suivre le montage administratif et les dossiers acquéreurs (permis de construire, promesses et actes de ventes).

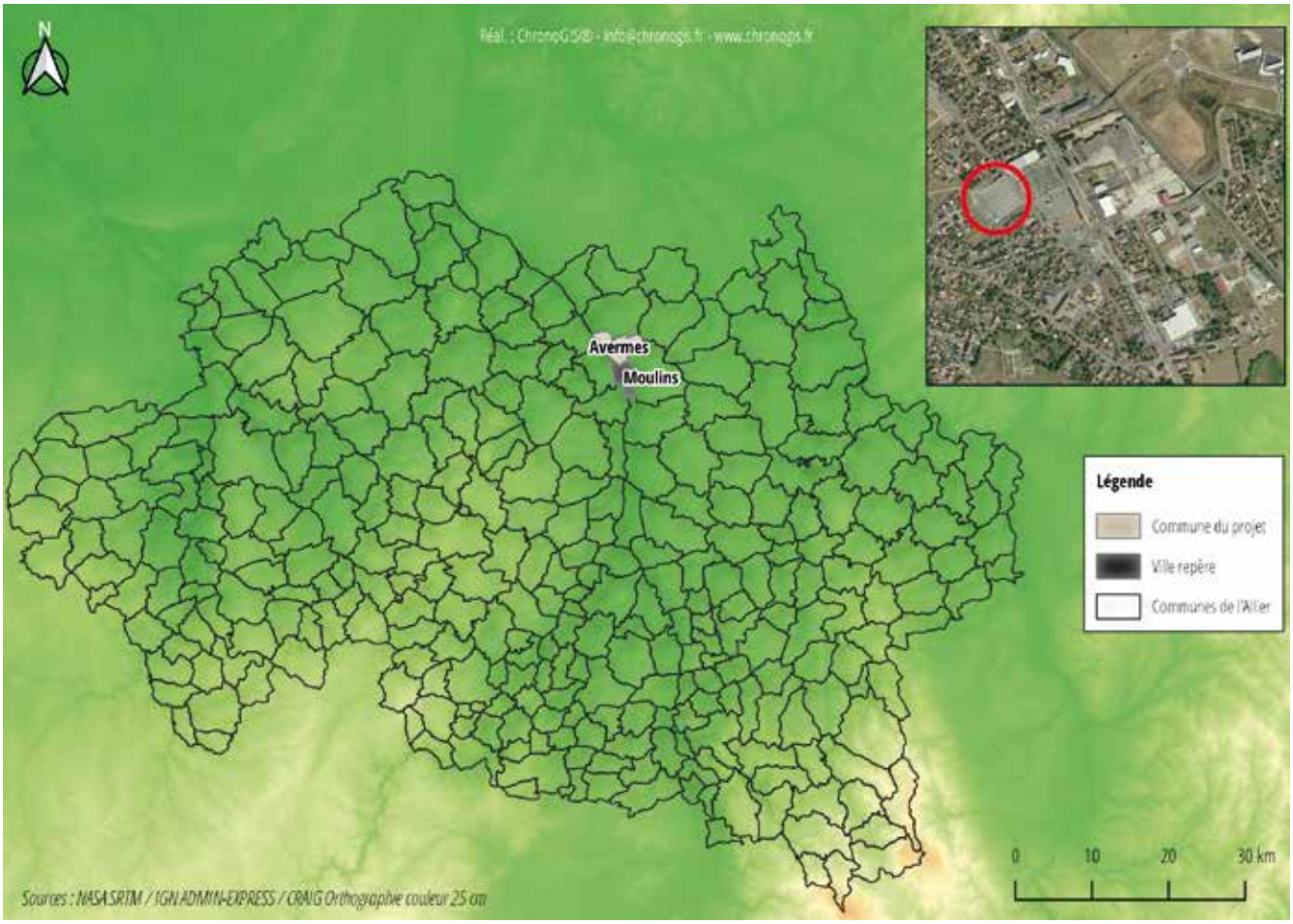

N
Réal. : ChronoGIS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Clermont-Ferrand
Pérignat-sur-Allier
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes du Puy-de-Dôme
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthographie couleur 25 cm

ZAC "COEUR DE VILLE", Avermes (03)

Cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage présente la particularité d'être conduite au profit d'une société privée, la SAS Allier Invest. Alors que la première tranche de la ZAC Cœur de Ville est sur le point d'être terminée par l'aménageur titulaire de la concession, la SEM Assemblia, la deuxième phase doit se dérouler sur un foncier qui est, dans sa quasi-intégralité, propriété de la SAS Allier Invest. Cette dernière sollicite Conceptions Urbaines en tant qu'AMO afin de l'assister dans ses négociations avec l'aménageur et la ville d'Avermes.

3,8 hectares

151 logements


N
Réal. : ChronoGIS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Avermes
Moulins
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes de l'Allier
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthographie couleur 25 cm

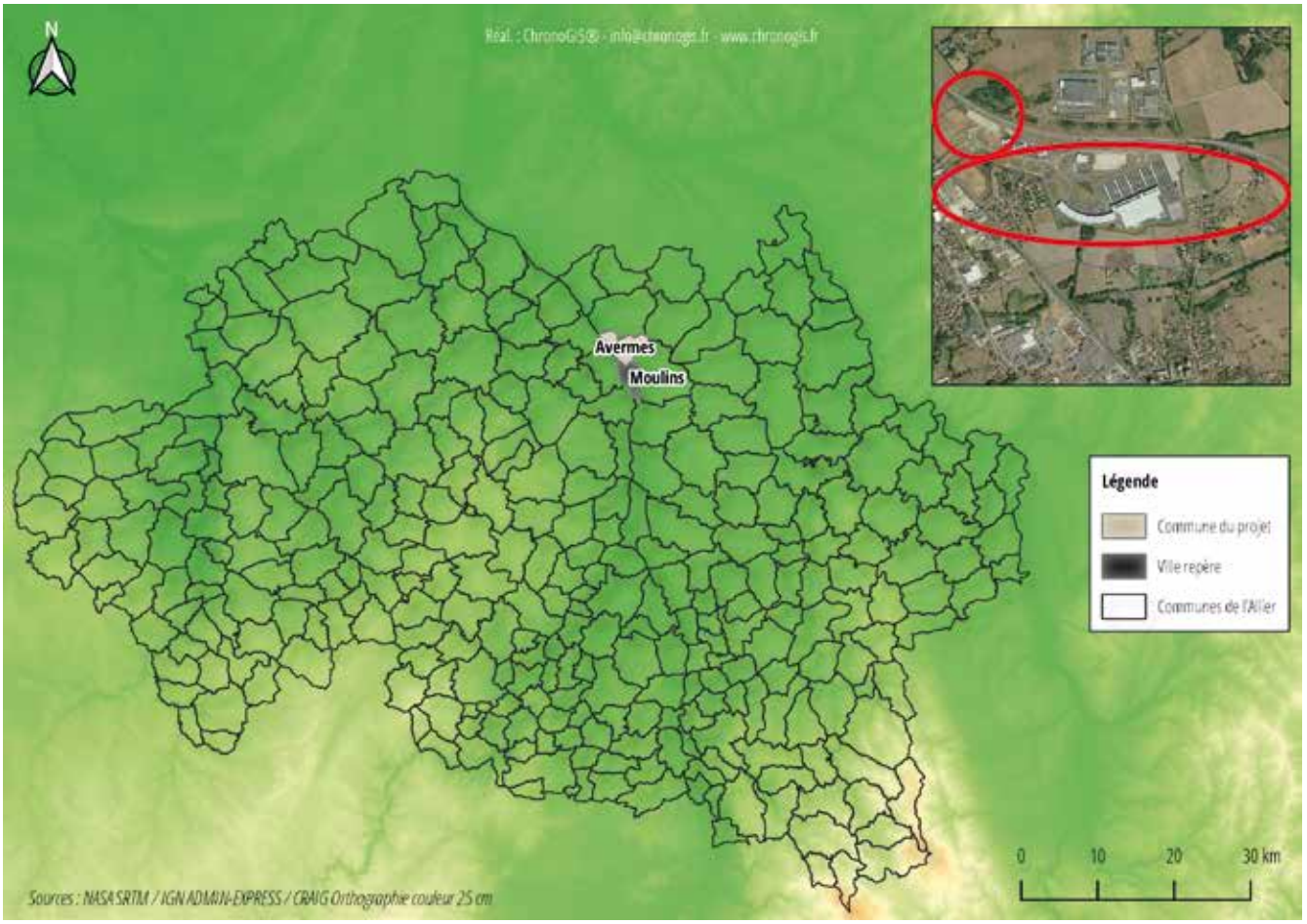
JARDI

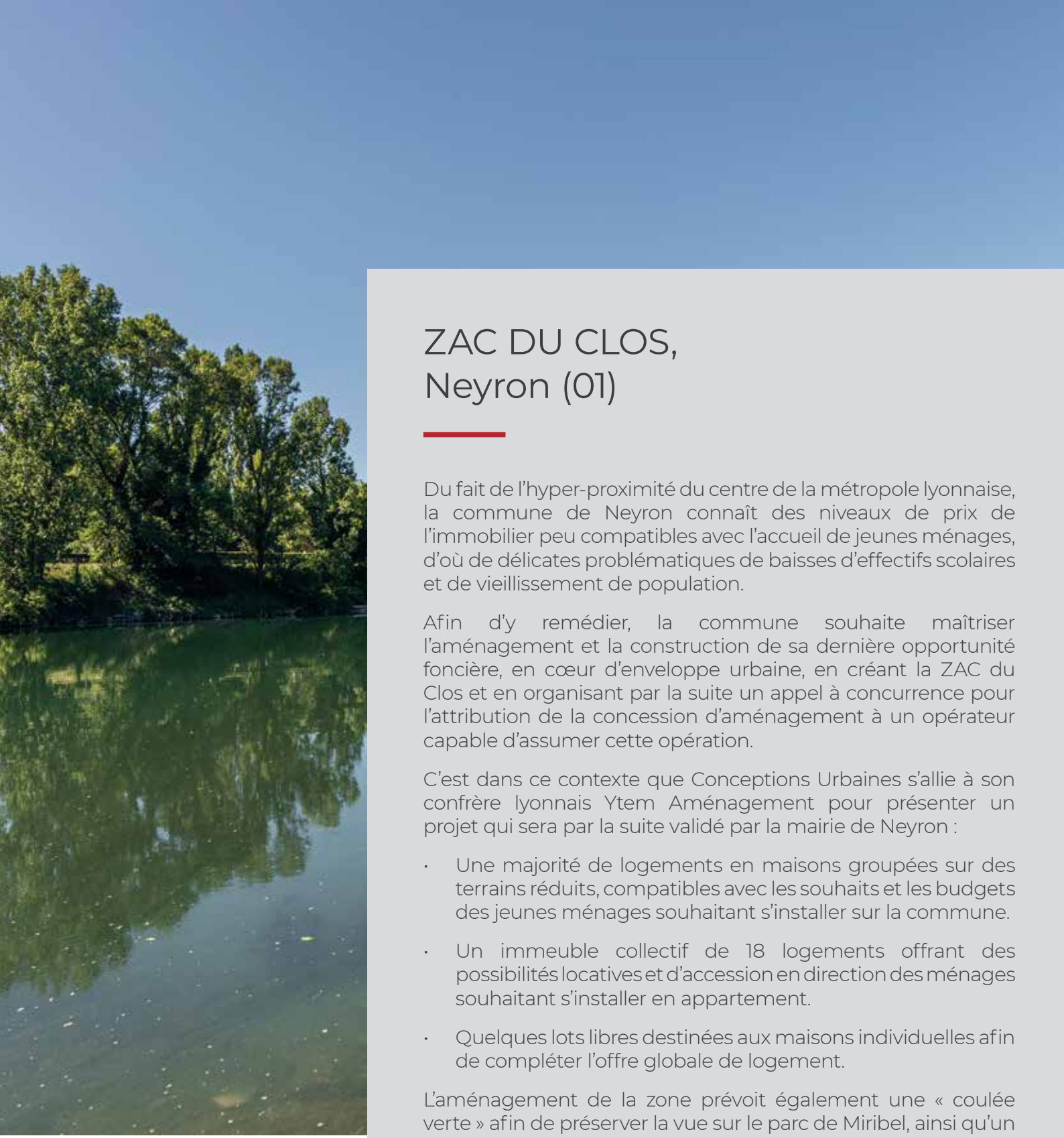
ZAC "PORTES DE L'ALLIER", Avermes (03)

Sur cette mission d'AMO, conduite pour le compte d'une société privée propriétaire de l'essentiel d'un parc d'activités de plus de 50 ha, Conceptions Urbaines assiste son client dans l'analyse des potentialités offertes par ses propriétés et dans ses éventuelles discussions à ce sujet avec les acteurs privés et publics locaux.

55 hectares

Parc d'activités à vocation commerciale, artisanale et de services


N
Réal. : ChronoGIS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Avermes
Moulins
Légende
Commune du projet
Ville repère
Communes de l'Allier
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthographie couleur 25 cm



ZAC DU CLOS, Neyron (01)

Du fait de l'hyper-proximité du centre de la métropole lyonnaise, la commune de Neyron connaît des niveaux de prix de l'immobilier peu compatibles avec l'accueil de jeunes ménages, d'où de délicates problématiques de baisses d'effectifs scolaires et de vieillissement de population.

Afin d'y remédier, la commune souhaite maîtriser l'aménagement et la construction de sa dernière opportunité foncière, en cœur d'enveloppe urbaine, en créant la ZAC du Clos et en organisant par la suite un appel à concurrence pour l'attribution de la concession d'aménagement à un opérateur capable d'assumer cette opération.

C'est dans ce contexte que Conceptions Urbaines s'allie à son confrère lyonnais Ytem Aménagement pour présenter un projet qui sera par la suite validé par la mairie de Neyron :

- Une majorité de logements en maisons groupées sur des terrains réduits, compatibles avec les souhaits et les budgets des jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune.
- Un immeuble collectif de 18 logements offrant des possibilités locatives et d'accession en direction des ménages souhaitant s'installer en appartement.
- Quelques lots libres destinées aux maisons individuelles afin de compléter l'offre globale de logement.

L'aménagement de la zone prévoit également une « coulée verte » afin de préserver la vue sur le parc de Miribel, ainsi qu'un ensemble de cheminements piétons et cyclistes. L'équipe d'aménageurs impose un cahier des charges de construction exigeant et réalise, dans un souci d'harmonie de l'ensemble, des prestations allant des murs de clôtures jusqu'à l'implantation des boîtes à lettres, en passant par les entrées de lots.

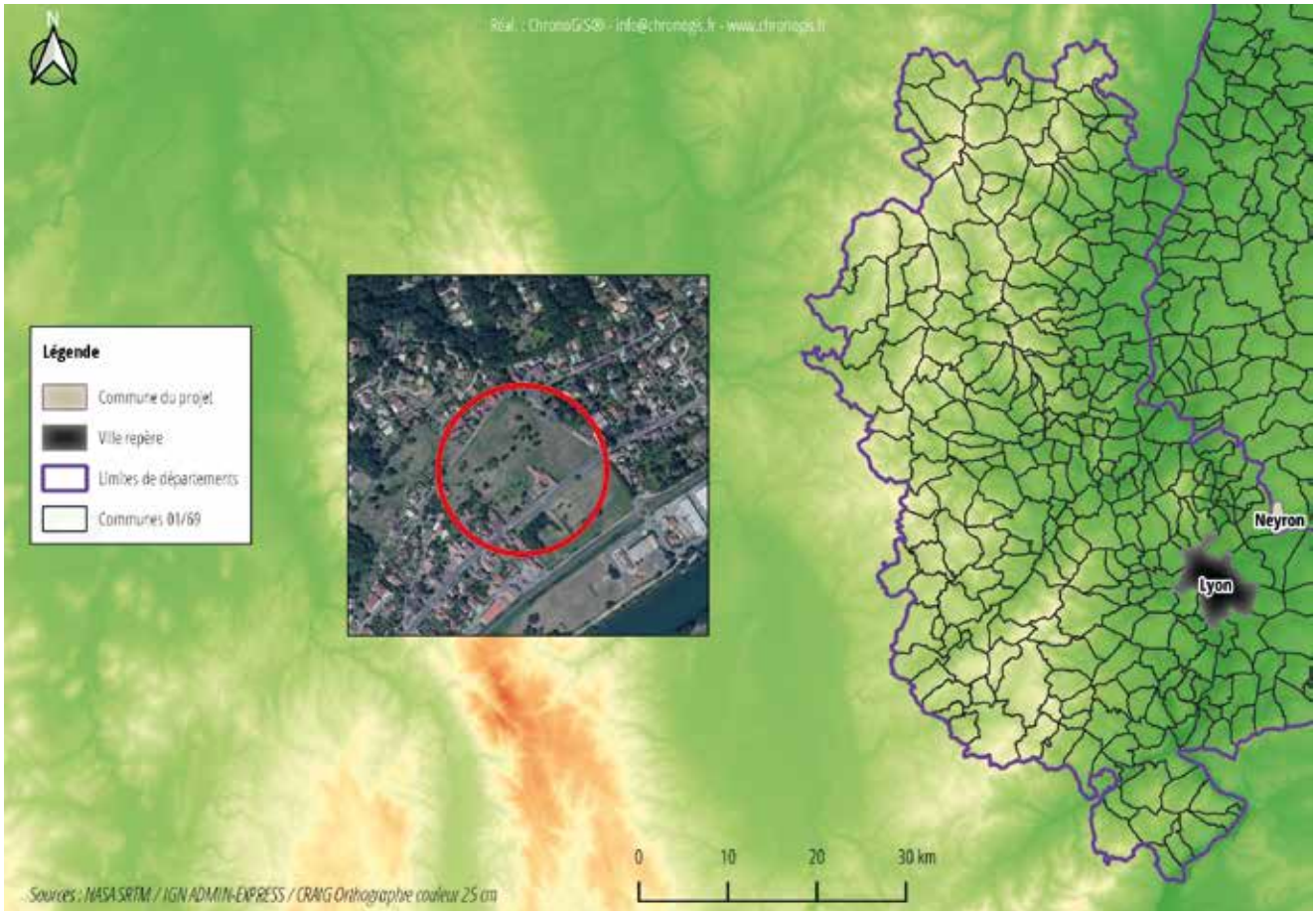
2,5 hectares

61 (18 logements collectifs
et 43 en individuel groupé et lots libres)

Intervenants :

Cabinet Neptune
(architecte-urbaniste)
Traits d'Union
(Paysagiste, BET VRD)
Siam Conseil (AMO)
Patrick Plantier (Géomètre)

Ytem
Aménageur foncier



PLAN D'ENSEMBLE

OPÉRATION «LE CLOS BERTHELON»

Ytem aménageur foncier

TRAIT D'UNION connecteur d'espaces

«Le Clos Berthelon» // 01700 NEYRON

LE DOMAINE DE BELLEVUE, NEYRON (01)

La réalisation de cet immeuble est assurée en co-promotion par Conceptions Urbaines et son confrère lyonnais Ytem Aménagement.

Le Domaine de Bellevue est scindé en deux bâtiments afin de parfaire son intégration au site. Un versant sud des coteaux de Neyron ouvre une large vue sur le Grand Parc de Miribel Jonage, qui donne accès à plus de quarante activités sportives tout au long de l'année.

Chaque appartement propose un agencement faisant la part belle aux ouvertures sur l'extérieur, avec de larges baies vitrées s'ouvrant sur des terrasses ou balcons.

Proche de Lyon (11 km), la résidence bénéficie de garages en sous-sol et de parkings extérieurs, ainsi que d'une bonne connexion aux transports en communs : la ligne TCL passe au pied de l'immeuble et la gare SNCF de Miribel, reliant Lyon Part-Dieu en 10 mn, se trouve à moins de 2 km.

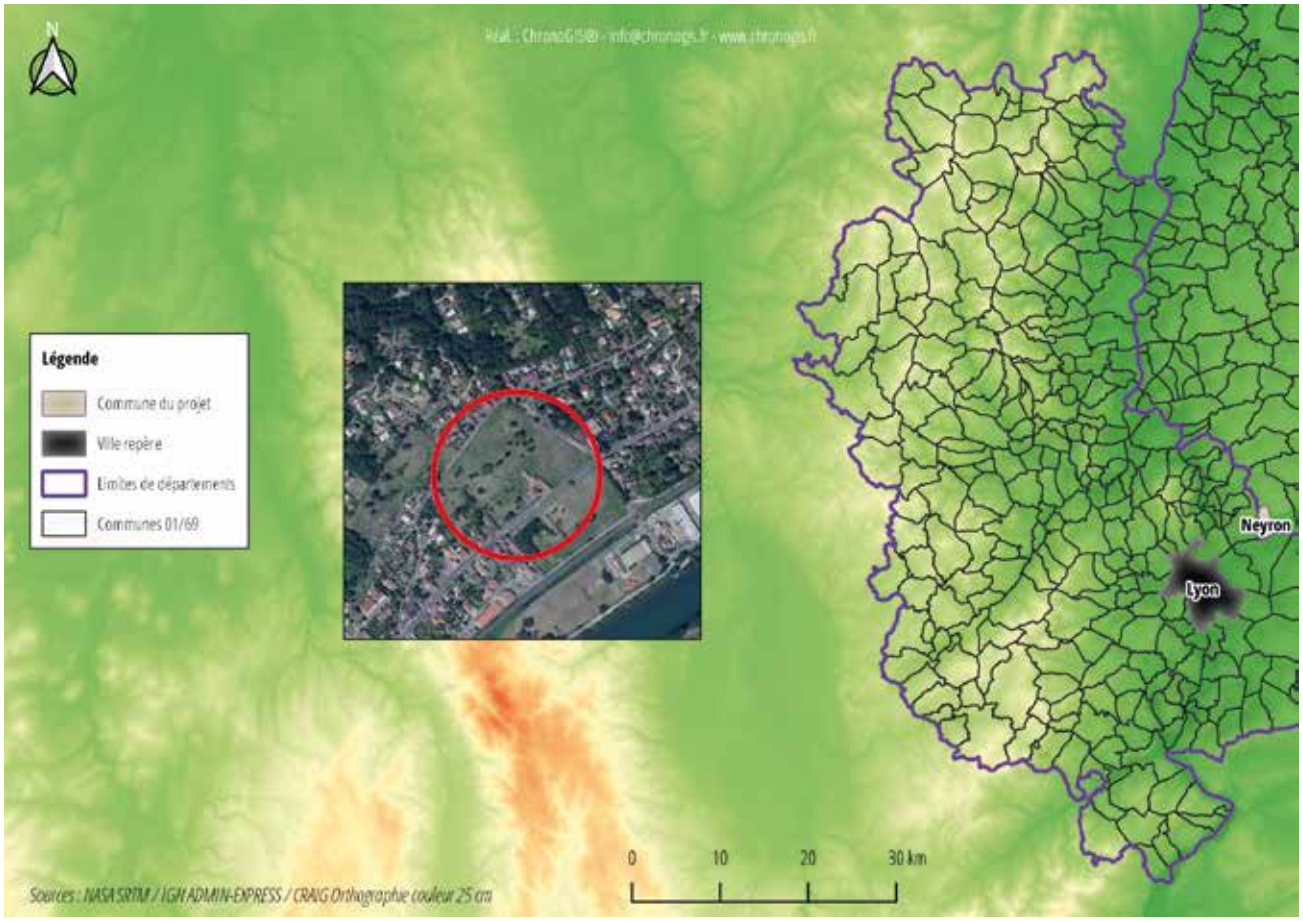
1240 m²

18 (du T2 au T4)

Intervenants :

Cabinet Neptune
(architecte-urbaniste)
Traits d'Union
(Paysagiste, BET VRD)
Mappim (AMO)
Patrick Plantier (Géomètre)

Ytem
Aménageur foncier


N
Réal. : ChronoGISIB - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Légende
Commune du projet
Ville repère
Limites de départements
Communes 01/69
Neyron
Lyon
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthographie couleur 25 cm

grand parc
Bienvenue

ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA MONTILLE , Fontannes (43)

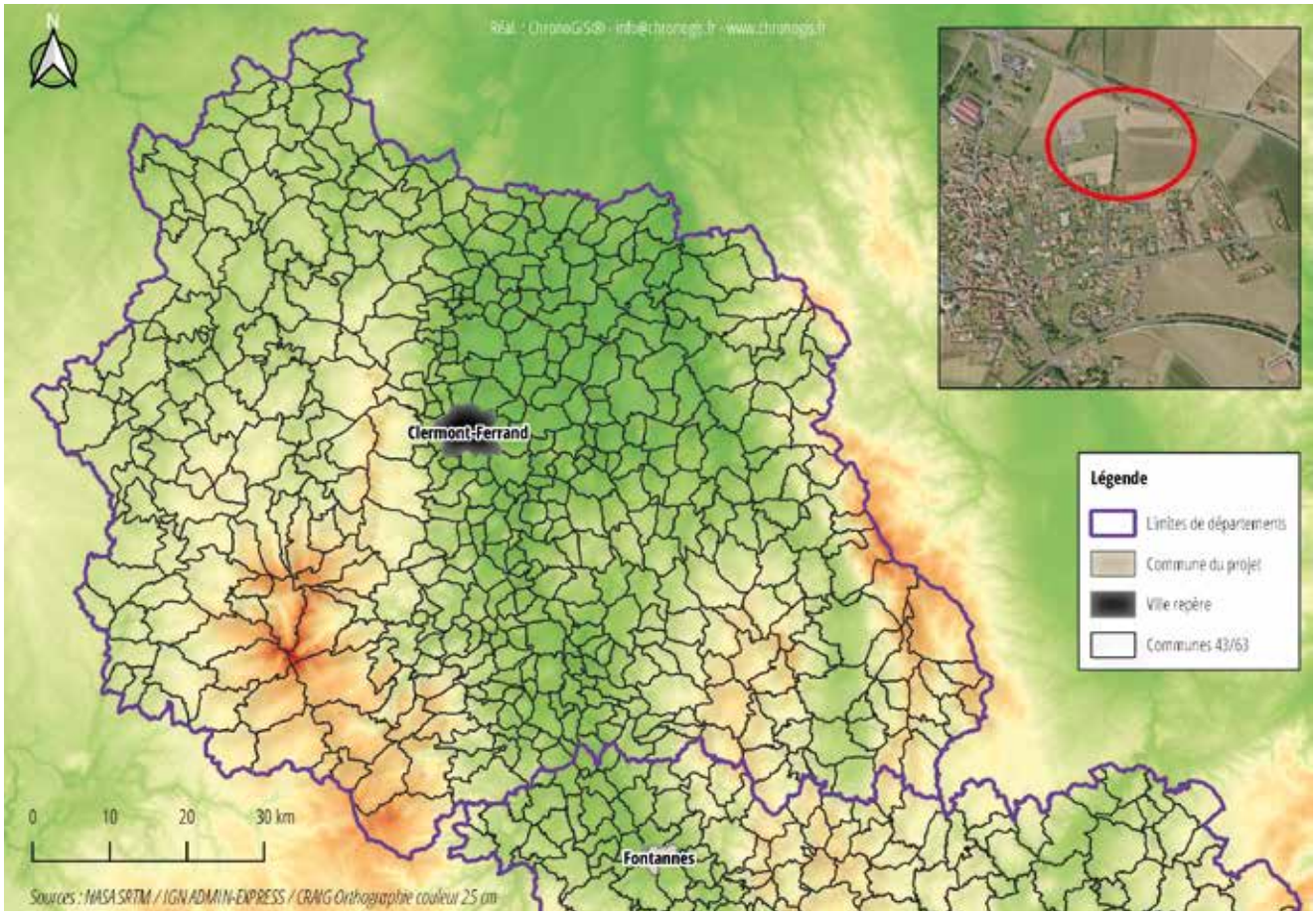
La commune de Fontannes souhaite étudier les possibilités d'aménagement dont elle dispose pour créer un nouveau quartier d'habitat en continuité de son enveloppe urbaine sur le secteur de la Montille.

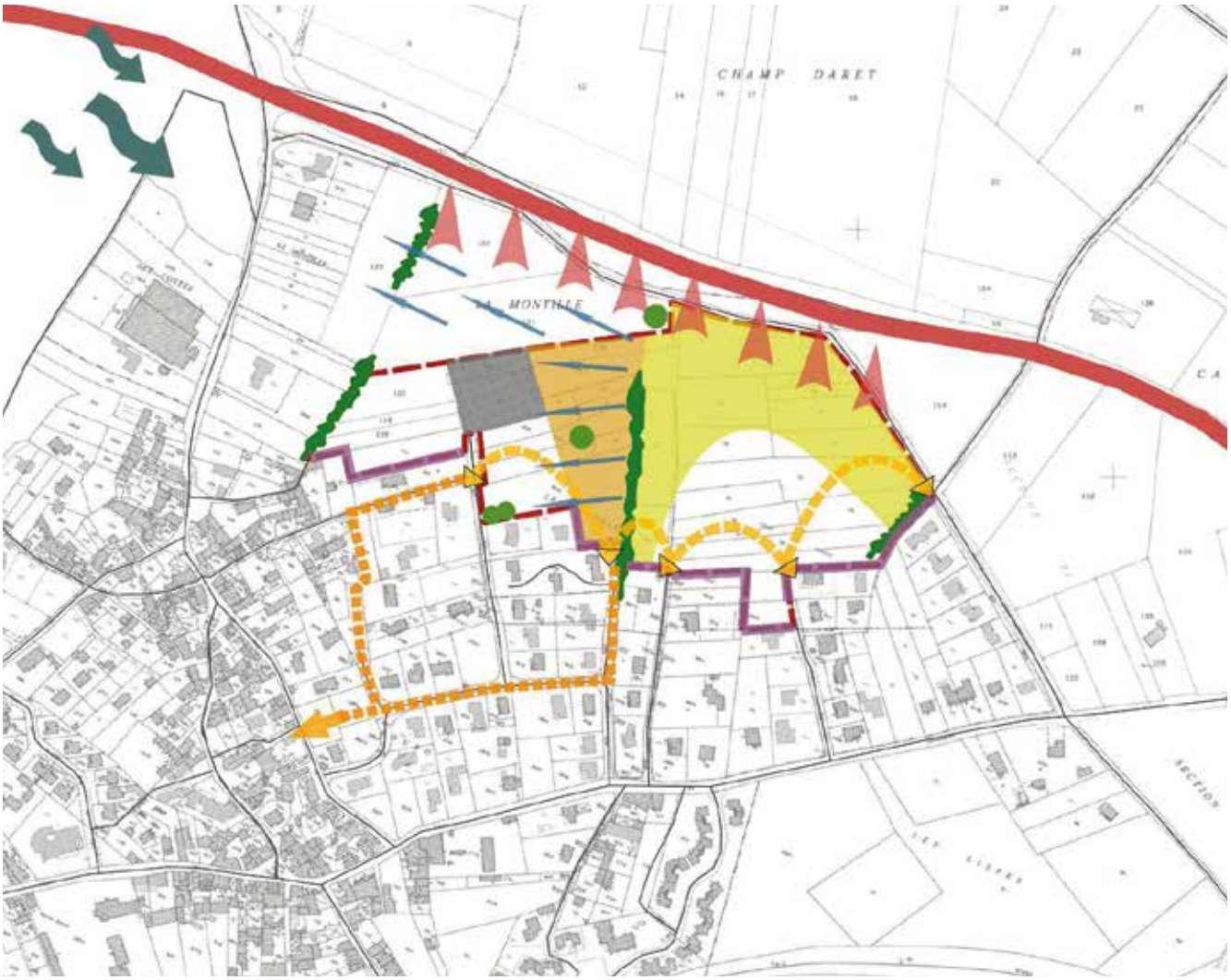
Dans cette optique, elle retient une équipe pluridisciplinaire pilotée par l'agence d'architectes-urbanistes Descœur. Au sein de ce groupement, Conceptions Urbaines remplit trois missions consistant à :

- Analyser et présenter, sur le plan juridique, les divers outils et procédures de maîtrise foncière.
- Élaborer le bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Participer à l'animation d'une réunion publique de concertation avec les propriétaires fonciers.

Intervenants :

Cabinet Descœur
(architecte-urbaniste)
VRD Ingénierie (BET VRD)
Thibault Racault (urbaniste)


N
Réal : ChronoGIS® - info@chronogis.fr - www.chronogis.fr
Clermont-Ferrand
Fontannes
Légende
Limites de départements
Commune du projet
Ville repère
Communes 43/63
0
10
20
30 km
Sources : NASA SRTM / IGN ADMIN-EXPRESS / CRAIG Orthophotoplan couleur 25 cm


CHAMP DARET
LA MONTILLE

www.conceptions-urbaines.fr