



**Ville de Mézières-sur-Seine**

**ZAC DES FONTAINES**

**TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
(T.C.A.)**

**ANNEXE N°4a – PROGRAMME PREVISIONNEL  
GENERAL**

**Programme de construction de la première phase**

| PROGRAMME                                | Surface (m <sup>2</sup> SP) | %   |
|--|-----------------------------|-----|
| Résidence intergénérationnelle           | 5 000 m <sup>2</sup>        | 21% |
| Logements locatifs sociaux               | 6 500 m <sup>2</sup>        | 28% |
| Logements collectifs en accession libre  | 4 500 m <sup>2</sup>        | 51% |
| Logements individuels en accession libre | 6 000 m <sup>2</sup>        |     |
| Terrains à bâtir                         | 1 500 m <sup>2</sup>        |     |
| Commerces                                | 500 m <sup>2</sup>          |     |
| Equipements                              | 400 m <sup>2</sup>          |     |
| Total logements                          | 23 500 m <sup>2</sup>       |     |
| <b>Total</b>                             | <b>24 400 m<sup>2</sup></b> |     |

Le logement

Le programme de logements est d'environ 23 500 m<sup>2</sup> SDP de logements nouveaux, dont une résidence intergénérationnelle de 5000 m<sup>2</sup> SDP, 6500 m<sup>2</sup> SDP de logements sociaux et 12 000 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession libre.

Les constructions sont réparties entre terrains à bâtir, individuel, intermédiaire et collectif en R+2+C maximum.

L'aménageur sera chargé de lancer un marché de maîtrise d'œuvre urbaine lui permettant de retenir une équipe comprenant architecte-Urbaniste-Paysagiste et Bureau d'études VRD. Cette équipe assurera les études de conceptions du projet d'aménagement, les avant-projets et projets d'exécutions permettant de définir notamment les hauteurs des constructions.

M. le Maire ou son représentant est la personne compétente pour représenter la Ville et notamment pour donner l'accord de la Ville sur les avant-projets et les projets d'exécutions. De plus, l'Aménageur ne pourra prendre de décisions importantes sans l'avis de la Ville et notamment concernant les aspects architecturaux et urbains.

Afin d'assurer une information permanente à la Ville, une méthodologie de travail collaboratif sera mise en œuvre au travers de la mise en place :

- de réunions techniques autant que de besoins dédiées à la coordination entre l'Aménageur et la Ville et à la validation des sujets techniques,
- de comités de pilotage, organe de décision et de validation regroupant la Ville et l'Aménageur.

Les hauteurs de construction pour chacun des bâtiments de la ZAC seront donc préalablement validées par la ville de Mézières au sein du comité de pilotage.

Chaque construction fera l'objet d'un dépôt de permis de construire qui devra être conforme au PLU en vigueur et validé par la ville de Mézières-sur-Seine.

Il sera recherché une grande diversité dans la typologie des logements avec un effort sur les T1 à T3 en particulier en matière de résidence sociale (personnes âgées autonomes) ou pour des jeunes dans le cadre d'un parcours résidentiel. Des logements T4 seront aussi programmés.

Le bourg actuel, le long de la rue nationale traversant, présente un caractère homogène à la fois par la densité des constructions, par leurs volumétries et leurs hauteurs, éléments qu'il convient de

prendre en compte afin que la greffe avec le nouveau quartier soit réalisée. Des constructions de type architectural traditionnel seront privilégiées afin de ne pas dénaturer l'aspect actuel du village.

### Le commerce

Le programme total de commerces est d'environ 500 m<sup>2</sup> SDP.

Les commerces sont implantés en rez-de-chaussée des constructions entourant la place du Lavoir.

Les commerces de proximité seront privilégiés et notamment les commerces de « bouche » afin de faire vivre ce cœur de ville.

### Les équipements publics

Le programme total des équipements est d'environ 400 m<sup>2</sup> SDP.

Les équipements publics comprennent : un local pour l'accueil des seniors, un relais assistante maternelle et une médiathèque.

### **Programme d'infrastructure de la première phase**

| PROGRAMME             | Surface (m <sup>2</sup> )   |
|-----------------------|-----------------------------|
| Place du Lavoir       | 1 765 m <sup>2</sup>        |
| Voirie carrossable    | 5 839 m <sup>2</sup>        |
| Venelle semi-piétonne | 1 179 m <sup>2</sup>        |
| Venelle piétonne      | 1 936 m <sup>2</sup>        |
| Noue / espace planté  | 1 588 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>          | <b>12 307 m<sup>2</sup></b> |

Une attention toute particulière sera portée à la qualité de l'aménagement urbain, au maintien des qualités environnementales propres au site, aux flux des liaisons avec le tissu urbain existant pour garantir la desserte du site et sa bonne articulation avec les autres secteurs de l'agglomération.

Le cœur du nouveau quartier sera articulé autour d'une place centrale à vocation piétonnière, de manière définitive ou ponctuelle, agrémentée de bancs, fontaines, espaces verts et fleuris, constituant ainsi un espace de rencontre pour les habitants. Des petites zones de parkings collectifs seront prévues aux alentours.

La structure urbaine sera organisée à partir d'un ensemble d'espaces publics comprenant la trame verte, les voiries, les chemins, les réseaux divers et les aménagements.

**Programme de construction des phases ultérieures 2 & 3**

| PROGRAMME                                | Surface (m <sup>2</sup> SP) | %   |
|--|-----------------------------|-----|
| Logements intermédiaires sociaux         | 1 000 m <sup>2</sup>        | 7%  |
| Logements intermédiaires à prix maîtrisé | 2 500 m <sup>2</sup>        | 19% |
| Logements collectifs en accession libre  | 3 000 m <sup>2</sup>        | 74% |
| Logements individuels en accession libre | 7 000 m <sup>2</sup>        |     |
| <b>Total</b>                             | <b>13 500 m<sup>2</sup></b> |     |

Le logement

Le programme de logements est d'environ 13 500 m<sup>2</sup> SDP de logements nouveaux, dont 1000 m<sup>2</sup> SDP de logements sociaux, 10 000 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession libre et 2500 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession libre à prix maîtrisé.

Les constructions sont réparties entre terrains à bâtir, individuel, intermédiaire et collectif en R+2+C maximum.

L'aménageur sera chargé de lancer un marché de maîtrise d'œuvre urbaine lui permettant de retenir une équipe comprenant architecte-Urbaniste-Paysagiste et Bureau d'études VRD. Cette équipe assurera les études de conceptions du projet d'aménagement, les avant-projets et projets d'exécutions permettant de définir notamment les hauteurs des constructions.

M. le Maire ou son représentant est la personne compétente pour représenter la Ville et notamment pour donner l'accord de la Ville sur les avant-projets et les projets d'exécutions. De plus, l'Aménageur ne pourra prendre de décisions importantes sans l'avis de la Ville et notamment concernant les aspects architecturaux et urbains.

Afin d'assurer une information permanente à la Ville, une méthodologie de travail collaboratif sera mise en œuvre au travers la mise en place :

- de réunions techniques autant que de besoins dédiées à la coordination entre l'Aménageur et la Ville et à la validation des sujets techniques,
- de comités de pilotage, organe de décision et de validation regroupant la Ville et l'Aménageur. Les hauteurs de construction pour chacun des bâtiments de la ZAC seront donc préalablement validées par la ville de Mézières au sein du comité de pilotage.

Chaque construction fera l'objet d'un dépôt de permis de construire qui devra être conforme au PLU en vigueur et validé par la ville de Mézières-sur-Seine.

Il sera recherché une grande diversité dans la typologie des logements avec un effort sur les T1 à T3. Des logements T4 seront aussi programmés.

Le bourg actuel, le long de la rue nationale traversant, présente un caractère homogène à la fois par la densité des constructions, par leurs volumétries et leurs hauteurs, éléments qu'il convient de prendre en compte afin que la greffe avec le nouveau quartier soit réalisée. Des constructions de type architectural traditionnel seront privilégiées afin de ne pas dénaturer l'aspect actuel du village.

**Programme d'infrastructure des phases ultérieures 2 & 3**

| PROGRAMME             | Surface (m <sup>2</sup> )  |
|-----------------------|----------------------------|
| Voirie carrossable    | 1 531 m <sup>2</sup>       |
| Venelle semi-piétonne | 2 148 m <sup>2</sup>       |
| Venelle piétonne      | 682 m <sup>2</sup>         |
| Noue / espace planté  | 1 317 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>          | <b>5 678 m<sup>2</sup></b> |

Une attention toute particulière sera portée à la qualité de l'aménagement urbain, au maintien des qualités environnementales propres au site, aux flux des liaisons avec le tissu urbain existant pour garantir la desserte du site et sa bonne articulation avec les autres secteurs de l'agglomération.

La structure urbaine sera organisée à partir d'un ensemble d'espaces publics comprenant la trame verte, les voiries, les chemins, les réseaux divers et les aménagements.