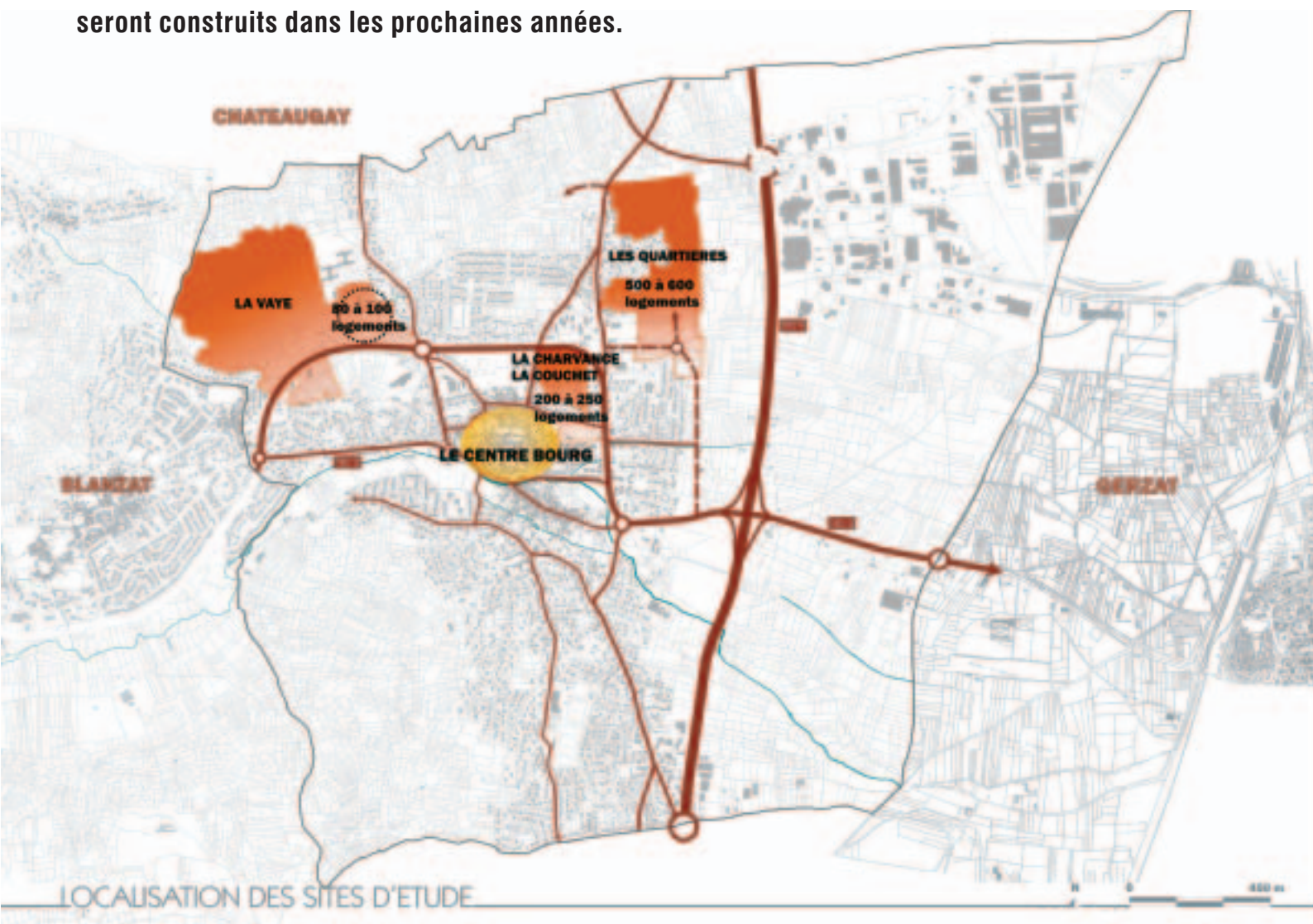


La stratégie d'urbanisation en phase de "construction"

Soucieuse de s'inscrire dans la continuité de la politique de développement menée depuis plus de vingt ans et en conformité avec le Plan Local de l'Habitat de l'agglomération clermontoise, la commune s'est positionnée en faveur d'une urbanisation cohérente, réfléchiée et adaptée au contexte local. L'approbation du Plan Local de l'Urbanisme au cours de l'année 2006 a notamment permis de définir une stratégie d'urbanisation pour les 10-12 prochaines années.

Depuis l'automne 2006, les études préalables à l'aménagement et au développement urbains des zones de "Charvance / La Couchet", "Les Quartières", "La Vaye", ont été confiées à une équipe de spécialistes (architectes, urbanistes, géomètres, paysagistes...) structurée autour du cabinet clermontois Sycomore. Elles donnent lieu à différentes réunions où les élus municipaux définissent les principes d'urbanisation, les caractéristiques d'aménagement et d'équipement des futures zones d'habitat ainsi que les formes urbaines et les destinations des logements qui seront construits dans les prochaines années.



Un souci de pédagogie...

Par JM FREYDEFONT - cabinet Sycomore

Qu'est ce que ZAC "multisites", destinée à de l'habitat ?

Une ZAC "multisites" à destination d'habitat est une procédure d'aménagement qui donne à la collectivité, les moyens règlementaires, financiers et techniques, de maîtriser la réalisation d'opérations de logements publics ou privés complétées par la construction d'équipements ou services de proximité. La particularité de la ZAC "multisites" est de traiter de manière cohérente l'urbanisation de sites qui ne sont pas nécessairement continus, ce qui est le cas avec les trois sites de Charvance, la Couchet, les Quartières.

La commune souhaite développer plusieurs formes d'habitat.

Pouvez-vous nous définir ces quatre formes (collectif, intermédiaire, individuel groupé, lot libre) ?

■ Le collectif est une forme classique et très répandue d'habitat qui économise du terrain et rentabilise mieux les infrastructures (voies et réseaux) Il permet donc à un grand nombre de ménages d'accéder au logement en location ou en accession.

■ L'individuel groupé est une association de maisons individuelles sous différentes formes, jumelées ou en bande. C'est une formule particulièrement adaptée aux jeunes ménages qui cherchent à accéder à la propriété. Elle est aussi employée en locatif social.

■ L'intermédiaire est une forme de "petit" collectif, un ou deux étages. Ce type d'habitat offre les avantages du collectif (économie d'espace, d'énergie, de construction) et ceux de l'individuel (jardin privatif ou terrasse, accès individuel, garage intégré).

■ Le lot libre est une conception plus traditionnelle de l'habitat qui permet de construire une maison de son choix, sur un terrain nu, souvent viabilisé.

La commune a choisi d'avoir une mixité sociale dans chacune de ses opérations. Quelles destinations auront les logements construits (accession libre, accession sociale, locatif social) ?

Le logement locatif social est un produit de location, à loyer souvent modéré et dont l'attribution est soumise à un plafond de ressources.

L'accession à la propriété peut se faire de différentes manières : par l'acquisition d'un appartement dans un petit collectif, d'un logement intermédiaire, d'une maison individuelle dans une opération groupée ou par l'achat d'un terrain. Cette accession se fait par un financement libre (accession libre) ou aidé (accession sociale).

Comment se concrétisera la prise en compte de l'environnement dans les opérations d'aménagement ?

Les nouveaux programmes de logements devront être plus économes et le recours à l'énergie solaire sera facilité. L'implantation au sud des constructions sera privilégiée pour optimiser les apports du soleil.

Le ruissellement des eaux pluviales doit être réduit fortement en limitant l'imperméabilisation des sols et en maîtrisant les rejets dans les réseaux par infiltration ou stockage. On incitera donc à la récupération des eaux de pluie. Des dispositifs de protection seront aménagés en limite de ZAC pour assurer un bon confort acoustique de l'environnement des logements.

Dans le domaine des déplacements, un soin particulier sera apporté aux cheminements piétons et deux roues et à l'amélioration des transports publics.

Les grands principes de la stratégie d'urbanisation pour ces 3 zones

- ✘ Avoir une maîtrise publique sur les modalités d'aménagement de l'ensemble, par des mesures ou des procédures d'urbanisme appropriées.
- ✘ Veiller à ce que les opérations de construction de logements programmées sur la commune aient toutes un volet "logement social".
- ✘ Permettre une diversité des formes urbaines et des destinations de l'Habitat.
- ✘ Amorcer un mouvement significatif de résorption du déficit de logements sociaux, au cours des cinq prochaines années.
- ✘ Ne jamais être dans une situation de surproduction de logements, qui pourrait déséquilibrer un marché fragile.
- ✘ Avoir une croissance raisonnée, de 80 à 90 logements par an ;
- ✘ Prendre en compte de la qualité environnementale sous réserves de la faisabilité technique et économique.
- ✘ Privilégier la mixité sociale et générationnelle dans les opérations urbaines.

Les caractéristiques d'aménagement et de développement, en cours d'études, des 3 secteurs concernés par une urbanisation future

Zone de la Vaye

- ✘ Opération sur une partie de la zone seulement, d'environ 4 ha.
- ✘ De 80 à 100 logements construits au sud est de la zone, dans le cadre d'une procédure restant à définir, au cours des deux à trois prochaines années.
- ✘ Schéma d'aménagement évolutif et cohérent, ne devant pas bloquer la structuration future (à 20 / 25 ans) du reste de la zone.
- ✘ Desserte assurée depuis les voies existantes et par une contre-allée le long de la RD2.
- ✘ Front bâti dense (logements collectifs) en bordure de RD2 et logements individuels groupés autour d'espaces publics, sur l'arrière du secteur.

Zone des Quartières

- ✘ Opération sur 23 ha.
- ✘ De 500 à 600 logements construits, dans le cadre d'une procédure de ZAC "multisites" avec la zone de "Charvance / La Couchet" et selon un phasage en cours de réflexion, sur 10 à 15 ans.
- ✘ Schéma d'aménagement devant concilier la rentabilité technique et économique d'un réseau de chaleur et une mixité des différents types d'habitat.
- ✘ Front bâti dense (logements collectifs) au sud/ouest et au sud de la zone et logements individuels groupés ou libres en allant vers le Nord.
- ✘ Desserte assurée depuis un nouveau carrefour sur la RD2, depuis les voies existantes et à partir de nouvelles voiries nord / sud.
- ✘ Réseau de petits espaces publics (squares, places, mails,...) autour desquels s'organisent l'urbanisation.
- ✘ Continuité verte, en limite est de la zone pour créer une protection sonore et visuelle avec l'AR N 9 et une transition avec la zone agricole.

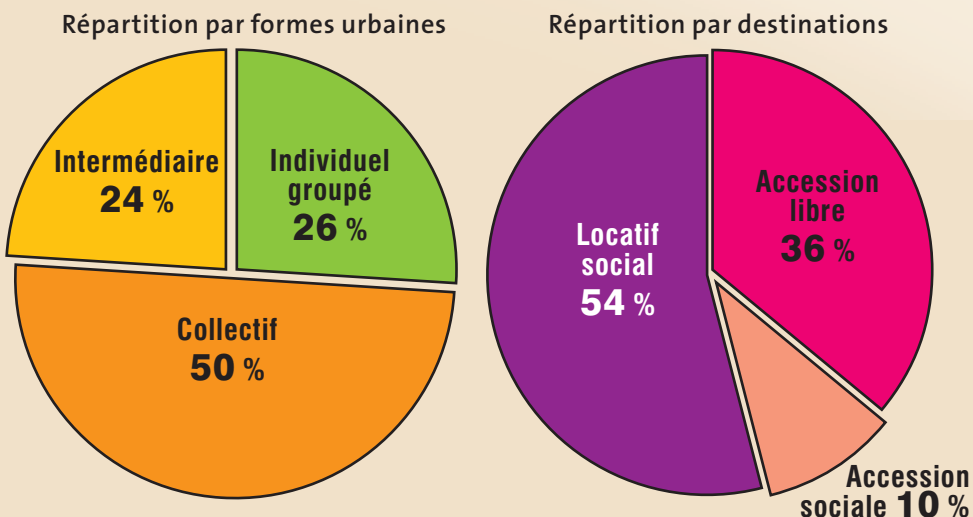
Zones de "Charvance / La Couchet"

- ✘ Opération sur 10 ha.
- ✘ De 200 à 250 logements construits, dans le cadre d'une procédure de ZAC "multisites" avec la zone des Quartières et selon un phasage en cours de réflexion, sur 10 à 15 ans.
- ✘ Schéma d'aménagement et de construction de logements autour d'espaces publics "verts" complémentaires à l'espace de jeux de La Couchet, devant permettre le développement d'un réseau de chaleur.
- ✘ Front bâti dense (logements collectifs) au nord de la zone, le cœur de celle-ci est réservé à des programmes d'habitat assurant une bonne transition avec le bourg et les quartiers pavillonnaires.
- ✘ Desserte assurée depuis un nouveau carrefour sur la RD2, sans induire des nuisances dans le centre bourg et maîtrise des flux autour de l'école Pierre et Marie Curie.
- ✘ Développement d'un réseau de chaleur.

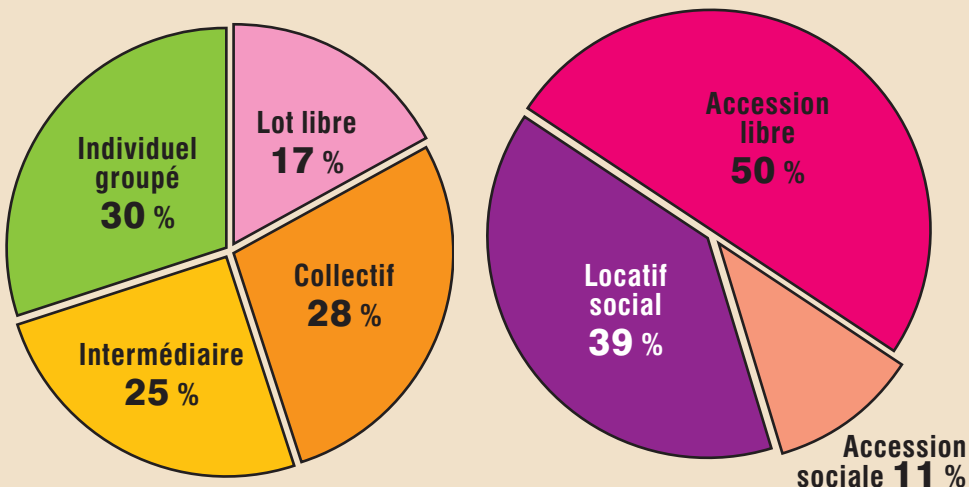
Diversité dans la programmation de logements

L'un des principaux enjeux de cette nouvelle politique d'Habitat est d'avoir une diversité des formes urbaines et des destinations du logement, permettant ainsi de maintenir la volonté d'une mixité sociale et générationnelle (les chiffres qui suivent sont donnés à titre indicatifs, extraits d'un travail réalisé par le cabinet Stratis en charge d'une partie des études préalables).

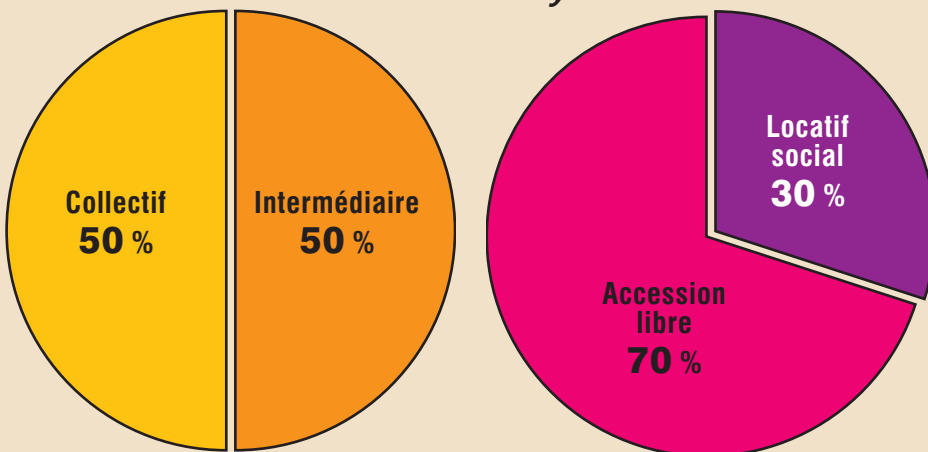
Zone de Charvance / La Couchet



Site Quartières



Zone de la Vaye



L'ensemble des études actuellement menées devrait aboutir, d'ici quelques mois, à une programmation cohérente en termes de construction de logements, d'aménagement des dessertes et des espaces publics. Une phase de concertation publique sera initiée pour recueillir vos impressions avant la création officielle de ces zones.

Parallèlement, la commune continue son action de revitalisation du centre bourg, par la réhabilitation de bâtiment en logements sociaux. Plusieurs opérations sont soit en phase de travaux soit en réflexion avec différents partenaires sociaux.