

Diversité, mixité et qualité : le projet d'habitat devient réalité

L'adoption du Plan Local d'Urbanisme (PLU), au cours de l'année 2006, a été la première étape de la définition de la stratégie d'urbanisation pour les 12 à 15 prochaines années. Depuis cette date, études, réflexions, concertations et décisions, ont permis de lancer une procédure d'aménagement et de développement d'un projet d'habitat sur la commune. 900 logements seront construits au cours des 15 prochaines années. Pour mémoire, entre 1984 et 1999, ce sont 829 constructions nouvelles qui ont vu le jour sur Cébazat.

Le choix de la maîtrise publique pour la construction de la ville de demain a été fait ; une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) a été créée sur les secteurs de Charvance, la Couchet et les Quartières. L'aménagement et le développement de cette zone seront donc opérés, en concertation avec la municipalité, par l'Office Public de l'Habitat et de l'Immobilier Social du Puy-de-Dôme (OPHIS), à qui la réalisation de cette opération a été concédée. Chaque construction, chaque équipement et chaque décision seront préalablement validés par la ville.

La loi SRU, à laquelle la commune est soumise, impose 20 % de logements sociaux sur l'ensemble du parc de

logements de la commune. Si l'idéologie de la loi est une bonne chose, sa traduction opérationnelle est plus difficile. En effet, les fondements de la loi, où mixité sociale et intégration de tous, tiennent une place importante, s'opposent à l'application qui en est faite ; la pénalisation, des communes, par l'État, encourage la construction massive et rapide, sans réelle cohérence, de logements sociaux.

Pour éviter de construire un quartier du type de ceux que l'on démolit dans les grandes villes, la question du logement social sera traitée avec rigueur et cohérence. Le développement proposé pour cette nouvelle zone d'habitat prévoit l'intégration de programmes locatifs publics dans l'ensemble des opérations immobilières. La diversité des constructions, la mixité sociale et la qualité environnementale sont les piliers de l'aménagement de cette zone.

Par ce projet, la commune va relancer la dynamique de construction sur son territoire, apportant une réponse à la volonté de croissance démographique, sans remettre en cause l'organisation actuelle du territoire communal. Une réponse concrète sera apportée aux ménages et qui veulent rester ou venir sur Cébazat.

Les grandes dates du projet d'habitat

- ↘ **Juin 2006** : approbation du PLU.
- ↘ **26 février 2007** : adoption de la stratégie d'urbanisation par le Conseil Municipal.
- ↘ **Juin 2007** : concertation publique.
- ↘ **12 Juillet 2007** : création de la Zone d'Aménagement Concertée par le Conseil Municipal.
- ↘ **21 février 2008** : le conseil municipal désigne l'Office Public d'Habitat et d'Immobilier Social (OPHIS) en tant que concessionnaire en charge de l'aménagement de la ZAC et confie au Maire la négociation du traité de concession.
- ↘ **16 octobre 2008** : Le Conseil Municipal autorise le Maire à signer le traité de Concession avec l'OPHIS.
- ↘ **17 novembre 2008** : approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil municipal.

Des exigences municipales fortes

- PROGRAMMER UNE DIVERSITÉ DE TYPES ET DE PRODUITS D'HABITAT
- RESPECTER UNE DENSITÉ BÂTIE DÉGRESSIVE
- AVOIR DES ACTIVITÉS ET DES SERVICES
- STRUCTURER L'AMÉNAGEMENT AUTOUR D'UNE TRAME VÉGÉTALE DENSE ET D'ESPACES PUBLICS DE PROXIMITÉ
- CRÉER DES LIEUX DE VIE ET D'ÉCHANGE
- DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE LIAISONS PIÉTONNES ET CYCLABLES SÉCURISÉES
- FAIRE ÉVOLUER LE RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN
- RÉDUIRE L'EMPRISE DE L'AUTOMOBILE SUR L'ESPACE PUBLIC

Des mesures environnementales affirmées

- FAVORISER LE DROIT AU SOLEIL (privilégier une exposition des bâtiments au Sud)
- IMPOSER DES EXIGENCES FORTES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS
- MAÎTRISER LES REJETS DES EAUX PLUVIALES
- GÉRER LES DÉCHETS DES MÉNAGES ET DES ACTIVITÉS PAR LA COLLECTE SÉLECTIVE ET LE TRI DES AUTRES DÉCHETS
- DÉFINIR ET FAIRE RESPECTER UNE CHARTE DE CHANTIER PROPRE.



Exemples de noues et espaces verts.

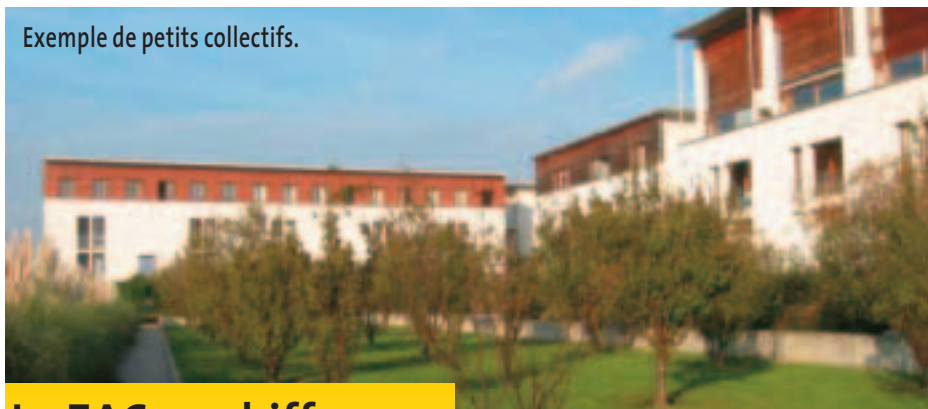
Ces noues disposeront de dispositifs de traitement biologiques, avant infiltration des eaux dans le sol. Cette mesure permettra de limiter les rejets dans les réseaux publics de collecte des eaux de pluies.

De plus, la commune encouragera le développement de la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Des espaces publics à l'image de la commune

La commune de Cébazat a construit son développement autour d'une image de ville fleurie et arborée. Le projet d'aménagement s'inscrit dans cette logique. Des trames végétales denses et continues intègrent les vergers, les arbres isolés et certains chemins d'exploitations existants. Ces bandes vertes sont disposées de manière régulière avec une orientation dominante Est/Ouest qui permet

Exemple de petits collectifs.



La ZAC en chiffres

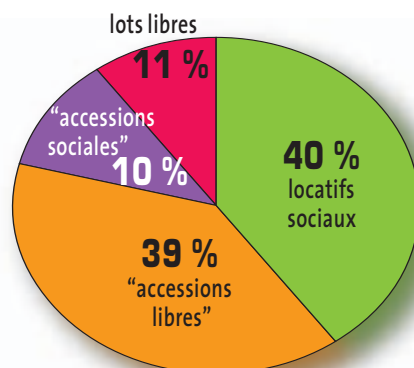
- **3** secteurs "Charvance / La Couchet / Les Quartières"
- **31** hectares
- **900** logements
- **40%** de logements sociaux
- **60%** de logements privés
- de **80 à 100** logements construits par an
- **3 000 à 4 000** m² de locaux d'activité et de service
- **35%** d'espaces publics (espaces verts, place publique, voiries, pistes cyclables, cheminements piétons)
- Durée de l'opération : **12 à 15** ans
- Budget prévisionnel : **20 M** d'euros TTC

Un traitement de l'eau exemplaire

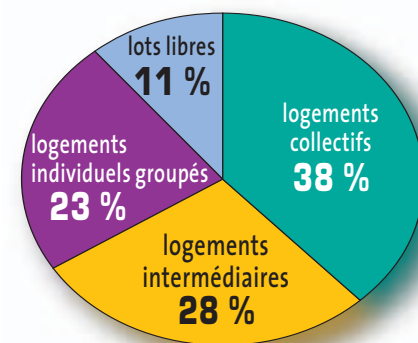
Des noues (large fossé peu profond) seront aménagées pour recevoir les eaux de pluies et les eaux de ruissellement de voirie (chaussées et stationnement). Elles sont situées dans l'emprise des voies de desserte et au cœur des espaces publics paysagers.

Le logement en chiffres*

La mixité sociale :



La diversité des logements :





Chemin piéton.

de mettre en valeur les vues sur la chaîne des puys. Elles comprendront des noues bordées par des cheminements et des espaces verts. Les aménagements paysagers seront composés d'essences locales. On choisira des essences rustiques qui nécessitent peu d'entretien et d'arrosage ; toujours dans un souci d'économie de la ressource en eau.

Des déplacements durables

Dans ce domaine, un soin particulier sera apporté aux cheminements piétons et deux roues. Implantés au cœur des espaces publics paysagers, en bordure de noues, la sécurité de



chacun sera assurée. En effet chaque utilisateur aura son espace de circulation, bande piétonne et piste cyclable seront séparées par des bordures arborées.

L'automobile aura une place "contrôlée" : voirie aux calibres différents selon les axes, vitesse limitée pour la sécurité des riverains, stationnement sur parcelle pour l'habitat individuel, stationnement cohérent et regroupé pour les collectifs.

Les transports en commun ne seront pas laissés pour compte avec un développement et une amélioration du réseau existant sur la commune. ■



Exemple de logements intermédiaires.



RENCONTRE AVEC

Fabrice Haynaud,
directeur général
de l'Ophis

↳ Qui est l'Ophis ?

Office Public de l'Habitat et de l'Immobilier Social du Puy-de-Dôme, nous construisons, améliorons et gérons des logements, afin de permettre au plus grand nombre, d'accéder à un habitat et à un cadre de vie agréable, que ce soit en location ou en accession à la propriété. Depuis 1951, l'Ophis a développé un patrimoine social important représentant aujourd'hui 12 800 logements. Nous nous positionnons comme le premier bailleur social en Auvergne.

↳ Quelle est l'expérience de l'Ophis en matière d'aménagement ?

Depuis près de 30 ans, l'Ophis, opérateur global, joue un rôle important d'aménageur aux côtés des collectivités locales. Actuellement nous participons à la réalisation de projets phares sur l'agglomération clermontoise comme la Zac République à Clermont-Ferrand et la Zac Boisvallon à Ceyrat, et aussi à des projets de renouvellement urbain à Clermont-Ferrand, Gerzat et Thiers. 18 Zones d'Aménagement Concédées (ZAC) ont été concédées à l'Ophis dont 16 à vocation principale d'habitat, soit près de 120 ha aménagés.

↳ Pourquoi l'Ophis a-t-il postulé à Cébazat ?

Dès l'appel à candidature, la nature du projet nous a séduits: la situation stratégique de la zone au sein de la commune et de l'aggloméra-

tion, les enjeux forts en termes de développement durable, les attentes en matière de mixité de programme et l'investissement fort des élus de la commune sur ce projet. Nous mettrons tout en œuvre, aux côtés de la municipalité, pour la réussite du projet.

Nous avons postulé, en association avec un spécialiste européen en matière de développement durable, la Calade, dont le rôle de conseil et d'accompagnement dans le contrôle du respect des prescriptions environnementales est prévu tout au long de la concession.

↳ Quel est le rôle de l'aménageur ?

Un aménageur doit acquérir des terrains, les aménager et les revendre en respectant les contraintes fixées par la commune ; annuellement, il rend des comptes précis sur l'avancement de l'opération. L'OPHIS a déjà exercé ce rôle sur la ZAC de la Gage, en entrée de ville dans le cadre d'une relation très constructive avec la commune.

↳ Comment l'aménageur répondra-t-il aux exigences en matière de développement durable imposées par la commune ?

Un des enjeux majeurs de l'aménagement de la zone est l'aspect environnemental pour lequel l'Ophis a acquis une réelle expérience à travers les projets d'aménagement et de construction actuellement menés. Il s'agira de créer en continuité de la ville, un vrai quartier intégrant, à la fois des modèles d'habitat diversifiés et une mixité sociale forte ; la qualité paysagère et les cheminements piétons seront privilégiés. Les voiries et le stationnement seront organisés afin de limiter l'impact des voitures sur le site.

Les opérations répondront à un cahier des charges précis, en matière de qualité environnementale et architecturale ; les constructeurs publics et privés acceptant ces prescriptions, pourront acquérir des terrains.