

# Un quartier durable

en greffe de bourg

Programmation urbaine et architecturale



& SOLSTICE : Anne Le Guillou

Christine Dourousseau-Dugontier c.dugontier@agirenvillem.com 04 91 31 93 01

## Le site

24 mars 2014



Les terrains de l'AFU dans la continuité du village



Une légère pente (10 % en moyenne) exposée vers l'Est



Les fermes et les murs



## Le village

24 mars 2014



La place principale



L'arrivée vers la place



L'habitat plus récent

24 mars 2014

### PROJET

Chuyer (787 habitants) appartient au territoire du Parc Naturel du Pilat. L'équipe municipale souhaite permettre la réalisation d'un nouveau quartier tout en préservant l'architecture du village et la préservation des paysages.

Le projet prévoit le développement de la commune sur une temporalité longue à partir d'une greffe de village sur 2,5 ha. Il porte sur environ 48 logements et 1 ou 2 locaux d'activités.



#### LOCALISATION

Cette future zone d'aménagement a été localisée sur un site exceptionnel faisant partie du territoire « intra muros » du village, et est conçue comme une véritable « greffe », en continuité par rapport au patrimoine architectural urbain et paysager.

#### PROGRAMME

Ce site a la capacité de recevoir un programme immobilier bien proportionné et très varié:

- Divers types de logements locatifs et en accession, individuels ou groupés, et un bâtiment communal pour du service ou du commerce,
- Un espace public formant une liaison vers le centre historique, véritable lieu de vie, de rencontre,
- des espaces verts et du stationnement paysagé.

#### OBJECTIFS

Favoriser la vie communale et la mixité sociale, tout en engendrant une certaine forme de renouvellement démographique.

Les besoins en logements sont estimés à une quarantaine de logements environ à réaliser dans les 10 années à venir.

24 mars 2014

### PROCEDURE

#### L'AFU

L'Association Foncière Urbaine est un moyen juridique particulier permettant aux propriétaires de prendre une part active à l'aménagement urbain.

Du point de vue du propriétaire l'avantage est de valoriser ses biens ou de créer de l'habitat pour lui même ou sa famille. La plus-value qu'il pourra récupérer sera bien plus importante que s'il vendait directement son terrain aujourd'hui classé en zone AU.

#### L'AFU AUTORISEE

Les AFU autorisées sont des établissements publics. Elles sont créées sur autorisation du Préfet, après accord ou avis du Conseil Municipal.

Pour qu'une AFU autorisée puisse être constituée, il faut une majorité qualifiée de propriétaires adhérents. au moins les 2/3 des propriétaires détenant au moins les deux tiers des surfaces. Lorsque l'AFU est constituée, les propriétaires non adhérents peuvent mettre en demeure l'AFU d'acquérir leurs biens compris dans le périmètre de cette dernière.

L'AFU autorisée n'est pas soumise au permis d'aménager, le plan de remembrement approuvé par la collectivité en faisant office. Ce plan devra être conforme au PLU qui fixera les contraintes au travers de son Règlement et des Orientations d'Aménagement.

#### FINANCES

Les propriétaires contribuent aux dépenses de l'AFU pour le remembrement, la viabilisation. Ces contributions sont calculées en fonction de la surface des terrains d'apport.

#### PLU

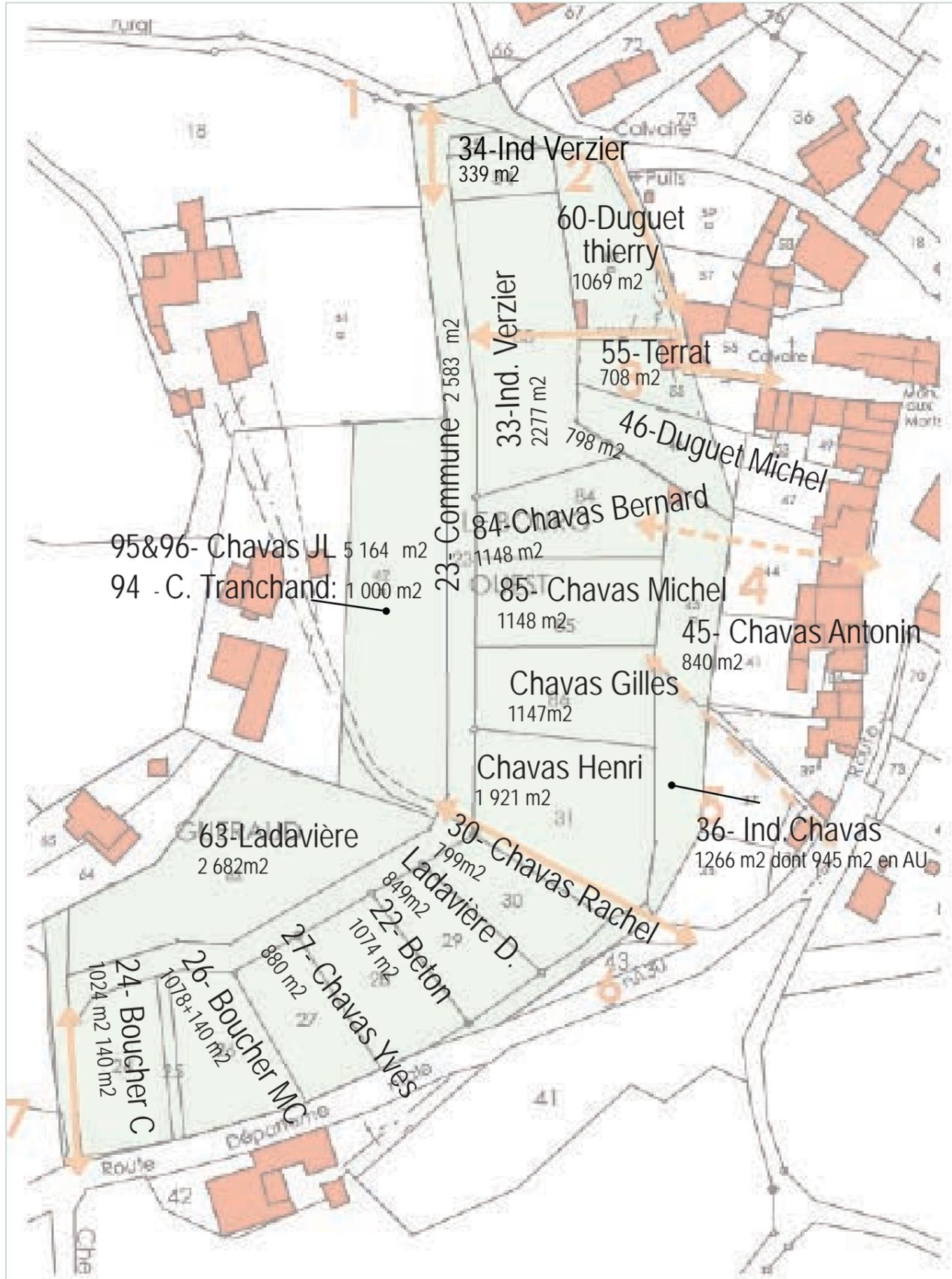
La zone concerné par l'AFU est actuellement en zone AU au PLU. Son urbanisation ne pourra se faire que lorsque la commune aura réalisé les travaux d'agrandissement de la station d'épuration (en cours de réalisation) et nécessite la modification du PLU. Le projet de l'AFU devra donc se conformer aux prescriptions du PLU et respecter ainsi le projet politique de la municipalité tout comme les autres cadres SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et PLH (Programme Local de l'Habitat).

#### DEMARCHE

La réussite du projet réalisé par l'AFU dépend énormément de la cohésion du groupe et du suivi du projet d'ensemble, c'est pourquoi la démarche participative de projet et le suivi de professionnels permettent de tenir compte de toutes les attentes des parties pour mettre au point un projet à leur image.

24 mars 2014

# FONCIER (Etat actuel des propriétés)



Total zone AU : 2,7 hectares

24 mars 2014

### MACRO-LOTS

Surface lots AFU

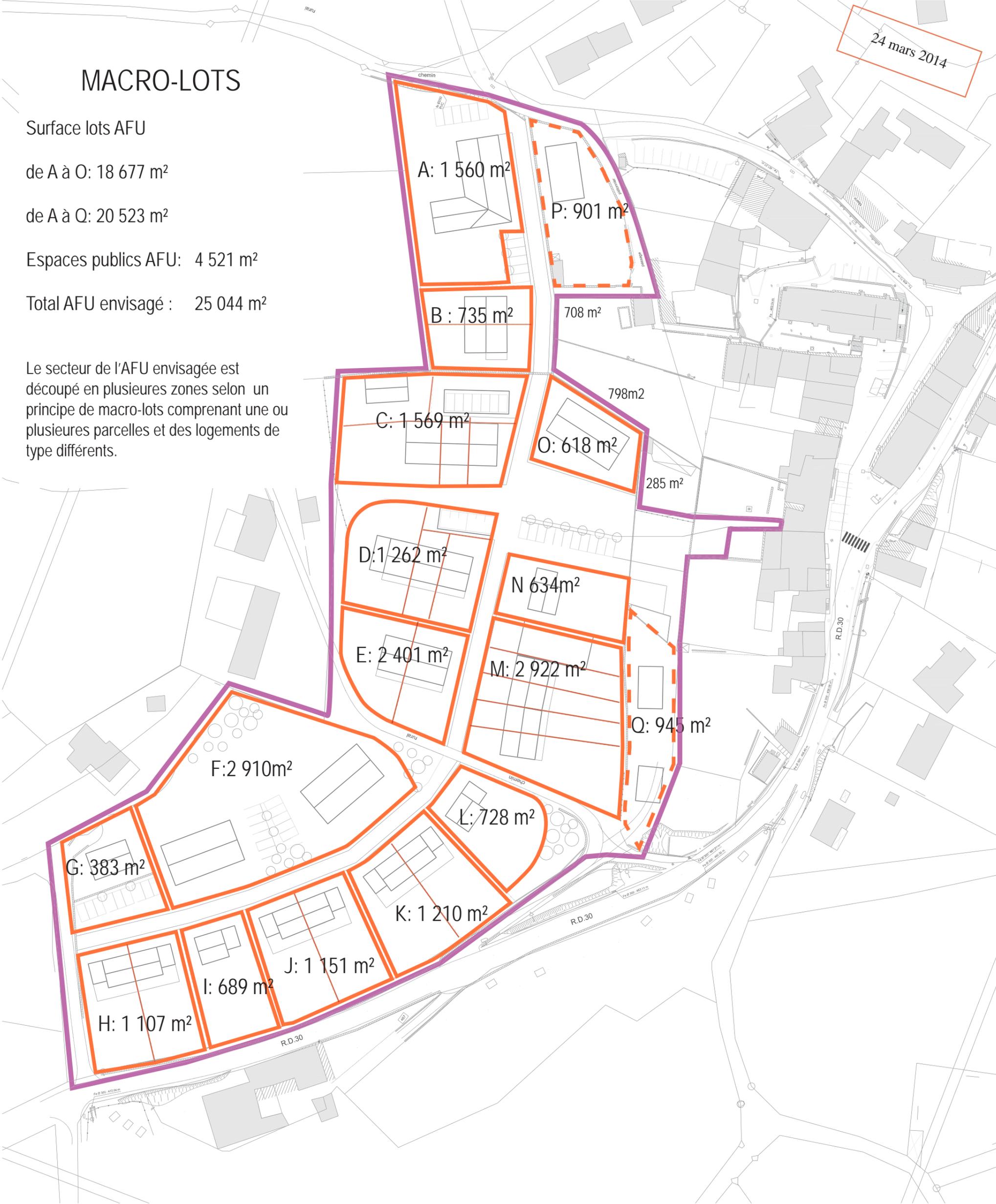
de A à O: 18 677 m<sup>2</sup>

de A à Q: 20 523 m<sup>2</sup>

Espaces publics AFU: 4 521 m<sup>2</sup>

Total AFU envisagé : 25 044 m<sup>2</sup>

Le secteur de l'AFU envisagée est découpé en plusieurs zones selon un principe de macro-lots comprenant une ou plusieurs parcelles et des logements de type différents.



24 mars 2014

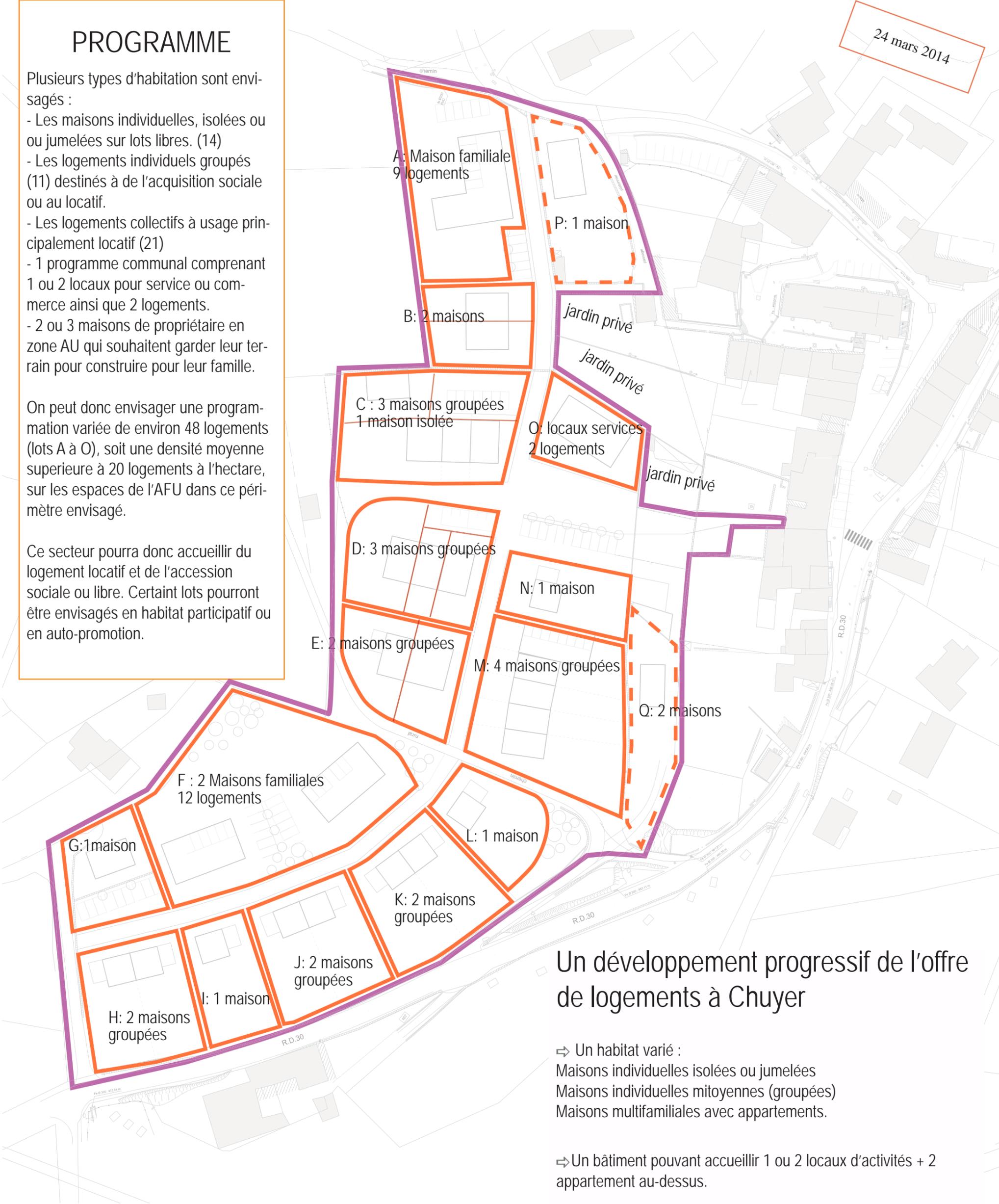
## PROGRAMME

Plusieurs types d'habitation sont envisagés :

- Les maisons individuelles, isolées ou jumelées sur lots libres. (14)
- Les logements individuels groupés (11) destinés à de l'acquisition sociale ou au locatif.
- Les logements collectifs à usage principalement locatif (21)
- 1 programme communal comprenant 1 ou 2 locaux pour service ou commerce ainsi que 2 logements.
- 2 ou 3 maisons de propriétaire en zone AU qui souhaitent garder leur terrain pour construire pour leur famille.

On peut donc envisager une programmation variée de environ 48 logements (lots A à O), soit une densité moyenne supérieure à 20 logements à l'hectare, sur les espaces de l'AFU dans ce périmètre envisagé.

Ce secteur pourra donc accueillir du logement locatif et de l'accession sociale ou libre. Certains lots pourront être envisagés en habitat participatif ou en auto-promotion.



## Un développement progressif de l'offre de logements à Chuyer

- ⇒ Un habitat varié :
  - Maisons individuelles isolées ou jumelées
  - Maisons individuelles mitoyennes (groupées)
  - Maisons multifamiliales avec appartements.

- ⇒ Un bâtiment pouvant accueillir 1 ou 2 locaux d'activités + 2 appartement au-dessus.

### VOIE PARTAGEE

⇒ Les habitants de Chuyer s'accordent sur le fait que la voie principale doit être une rue partagée entre les différents modes de déplacements (les piétons sont autorisés à circuler sur la voirie). Cette voie à double-sens aura une vitesse limitée. Des rigoles peuvent être aménagées le long de la chaussée pour recueillir les eaux de ruissellement.



### GARAGES INDIVIDUALISES ou GROUPES

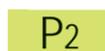
⇒ Le projet prévoit plusieurs modes de stationnement :

- des garages associés aux maisons isolées peuvent être construit en dehors du volume habitable.
- des garages groupés pour les maisons mitoyennes, permettent un gain d'espace.
- Le stationnement groupé pour l'habitat locatif, pourra intégrer une partie des places au rez de chaussée sur la partie nord des bâtiments, et le reste en petit paking paysager extérieur.

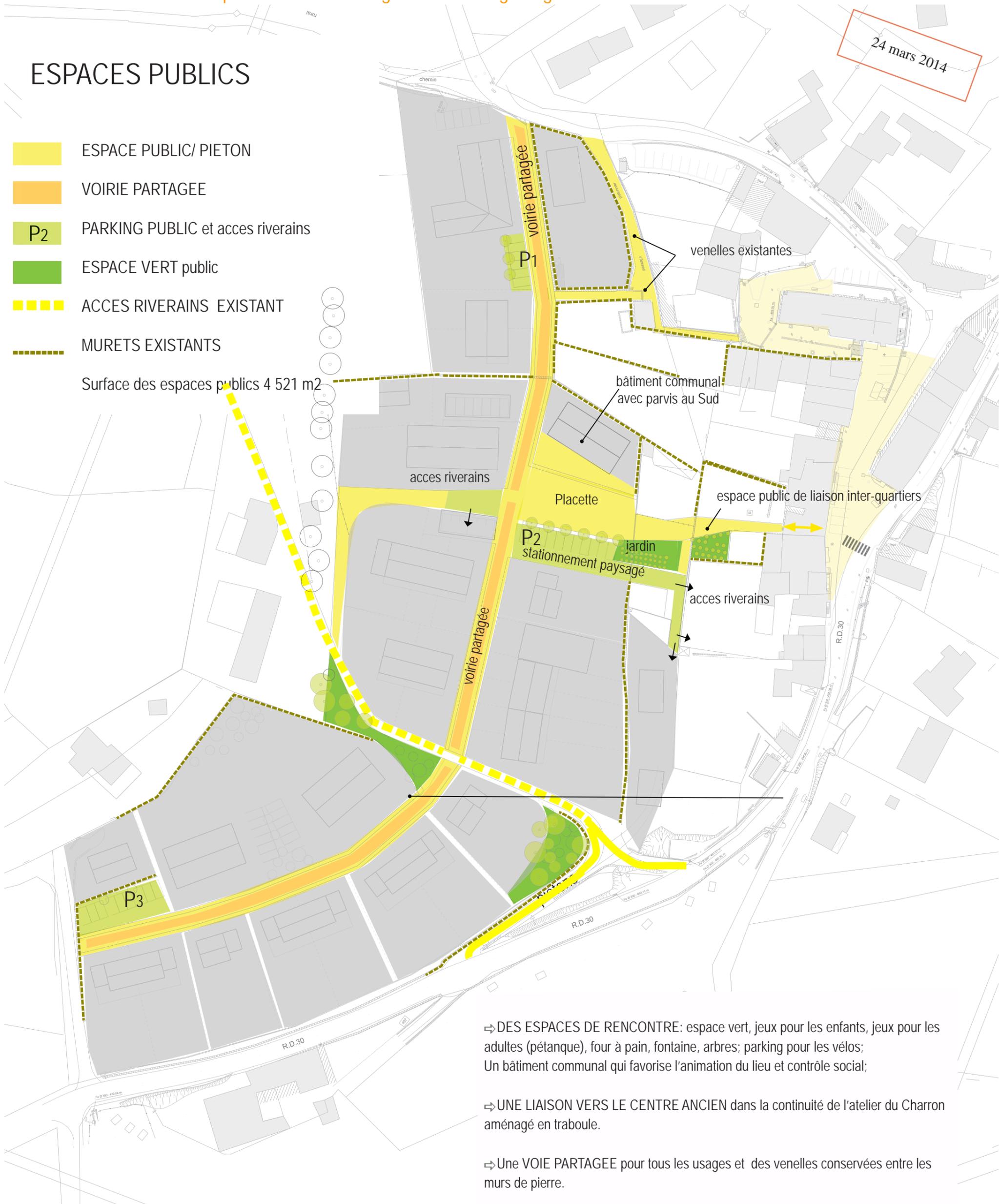


24 mars 2014

### ESPACES PUBLICS

-  ESPACE PUBLIC/ PIETON
-  VOIRIE PARTAGEE
-  P2 PARKING PUBLIC et acces riverains
-  ESPACE VERT public
-  ACCES RIVERAINS EXISTANT
-  MURETS EXISTANTS

Surface des espaces publics 4 521 m<sup>2</sup>



⇒ DES ESPACES DE RENCONTRE: espace vert, jeux pour les enfants, jeux pour les adultes (pétanque), four à pain, fontaine, arbres; parking pour les vélos; Un bâtiment communal qui favorise l'animation du lieu et contrôle social;

⇒ UNE LIAISON VERS LE CENTRE ANCIEN dans la continuité de l'atelier du Charron aménagé en traboule.

⇒ Une VOIE PARTAGEE pour tous les usages et des venelles conservées entre les murs de pierre.

⇒ Des terrains désenclavés pour les habitants du front de bourg.

## QUARTIER DURABLE

Il s'agira notamment de :

- minimiser les impacts environnementaux, en évitant les clotures maçonnées et l'imperméabilisation des sols,
- permettre la ventilation naturelle traversante et le solaire passif en favorisant l'orientation nord-sud pour les constructions (sauf celles qui jouxtent le front bâti existant).
- privilégier l'intégration paysagère en valorisant la végétation environnante, les jardins, les arbres.
- limiter la consommation de l'espace en favorisant le resserrement des habitations.
- privilégier la mixité générationnelle et sociale grâce à la variété de l'offre d'habitat.
- développer les rencontres entre les habitants par la création de lieux conviviaux (terrain de pétanque), four à pain, fontaine, jardin potager commun)
- impliquer les propriétaires et les futurs habitants dans la conception.
- favoriser les modes doux (vélos, piétons) grâce aux nombreux passages et raccourcis.
- se connecter au centre ancien par la traboule aménagée dans le passage du Charron.
- favoriser l'implantation de commerces ou de services dans le bâtiment communal (une cantine scolaire est envisagée).

### MAISONS GROUPEES

- Le projet introduit des formes urbaines plus denses que les seules maisons de plain-pied (classiques dans les lotissements) de manière à évoquer la densité d'un village :

Les maisons rassemblées forment des alignements bâtis adaptés au relief qui cadrent l'espace public.

- On permet des maisons à étage sur de petites parcelles, pour créer une offre de logements à coût accessible aux jeunes et aux familles modestes.

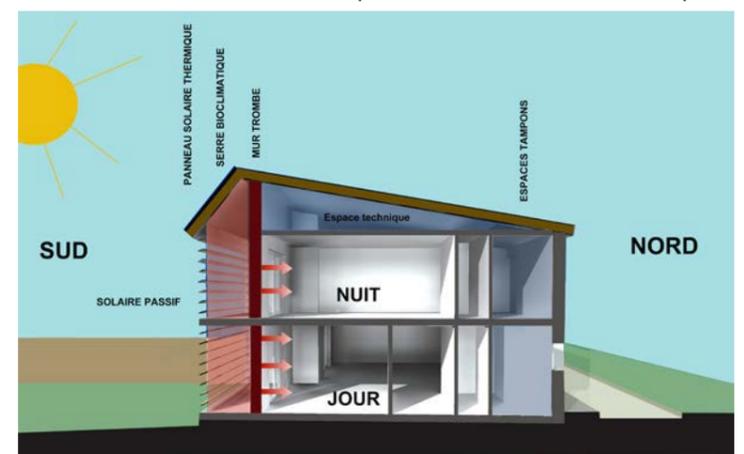
### APPARTEMENTS

- On adapte le modèle de la grande maison pluri-familiale divisée en 6 ou 9 logements sur 2 ou 3 niveaux maximum.

Principe des maisons mitoyennes dans le village



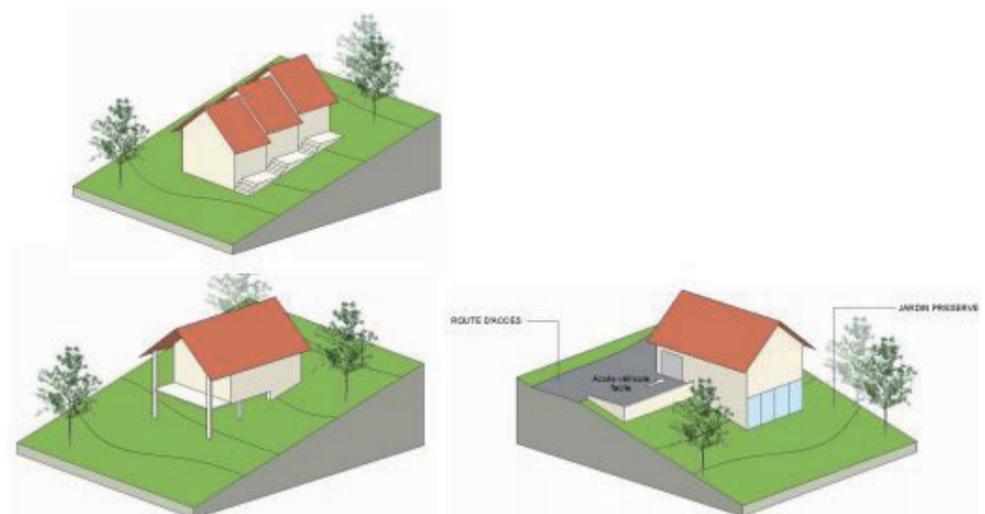
Principe de l'habitat bio-climatique



Principe de maisons groupées



Principe d'adaptation à la pente



HABITAT

-  HABITAT
-  JARDINS INDIVIDUELS
-  JARDINS communs à un groupe de logements
-  PARKING GROUPE
-  GARAGES
-  ACCES
-  PARKING PUBLIC visiteurs

⇒ Le stationnement regroupé et la desserte au nord des maisons.

Cela se traduit par:

- L'absence de stationnement le long de la voie principale,
- Un gain de place,
- Des façades Sud pleinement vitrées (énergie solaire).

⇒ Des stationnements groupés permettent un gain d'espace important au bénéfice des jardins.

⇒ Des accès en voiture facilités pour les riverains.

Les espaces de transition entre les voiries et l'entrée des logements sont à concevoir comme des lieux semi-publics, non clos, propices aux relations de voisinage.

Les constructions sont à proximité de la rue pour économiser les linéaires de branchements aux réseaux et les surfaces imperméabilisées.

24 mars 2014



SURFACES

- bâtiments (emprise au sol)
- parcelles
- espaces de stationnement mutualisé

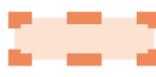
Total parcelles : 25 044 m<sup>2</sup>

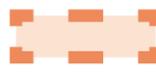
Total emprise bâtie: 3 558 m<sup>2</sup>

avec garages ou annexes : 3 798 m<sup>2</sup>



# PHASAGE

 Phase 1  
2015-2018 : 24 logements

 Phase 2  
2018-2021

TOTAL: 48 logements environ

D'après le PLH de la CCPR, la commune de Chuyer peut construire 24 logements (dont au moins 4 abordables) nouveaux avant 2016. Si le prochain PLH poursuit le rythme de 4 logements par an, on peut envisager 20 logements de plus en seconde phase.

24 mars 2014

PHASE 1 & 2

PHASE 1 & 2

24 mars 2014

# DEPENSES AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

## TRAVAUX D'AMENAGEMENT (zone AFU)

voiries de desserte	305m	750 €	228 750 €
réseaux (EU, telecom, edf...)	305m	1 500 €	457 500 €
parking paysager	618m <sup>2</sup>	120 €	74 160 €
chemin piéton	110m	80 €	8 500 €
placette	443m <sup>2</sup>	250 €	110 750 €
espaces verts	900m <sup>2</sup>	80 €	72 000 €
<b>TOTAL travaux d'Aménagement</b>			<b>951 960 €</b>
aléas 2%			19 039 €
<b>Total Dépenses (HT)</b>			<b>970 999 €</b>

## ETUDES ET DIVERS (zone AFU)

relevé de géomètre	2000 €
études de sol	4000 €
APD (permis d'aménager)	24 000 €
<b>Total Dépenses</b>	<b>30 000 €</b>

**Total Travaux + Etudes 1 001 000 €**

**coût estimé au m<sup>2</sup> de terrain viabilisé: 47 €**  
**prix estimé de vente du terrain viabilisé (m<sup>2</sup>): 80 - 100 €**

\* option honoraires aménageur (gestion technique:  
 2,5% du montant des travaux; commercialisation: 3% des recettes de vente des lots)

## AUTRES TRAVAUX COMMUNE DE CHUYER

parking en contrebas école	40 610 €
sécurisation RD30	210 300 €
aménagement aire de retournement du bus scolaire	168 500 €



24 mars 2014

## POINTS FORTS DU PROJET

### COPRODUCTION AVEC LES HABITANTS

Une réelle coproduction du projet : forte implication collective, concertation qualitative, à travers des rencontres avec les habitants du village, les propriétaires fonciers et les riverains et la prise en main du projet par l'association foncière urbaine (AFU).

### SIMPLICITE DES ESPACES PUBLICS

Un objectif de « simplicité et d'économie » dans l'aménagement des espaces collectifs participera à ne pas grever le budget de l'AFU.  
Une recherche d'équilibre entre objectifs environnementaux, équations économiques et volonté de favoriser le bien vivre ensemble, social et fonctionnel (création de lieux de rencontres et d'échanges tels que place, jardins publics, chemins piétons, voie partagée...).

### INTEGRATION AU SITE

Un urbanisme durable qui respecte le tissu villageois caractérisé par des maisons accolées en front de rue et s'intègre dans les paysages naturels.  
Prise en compte des liaisons avec le centre ancien et bonne intégration à la morphologie urbaine du site (prise en compte des chemins et des murets en pierre, nouveaux accès pour les riverains, un bâti resserré implanté selon la topographie et la vue).  
La place de la voiture limitée et la volonté de ne pas mettre les entrées de garages au premier plan.

### DIVERSITE DES TYPES D'HABITAT

Attention particulière donnée à la diversité des types d'habitat (maisons isolées ou maisons groupées, appartements).  
Diversité des lots ce qui implique des coûts d'acquisition variés selon les surfaces de parcelle et une offre à coût maîtrisé.  
Volonté au final de créer de la diversité sociale et générationnelle et d'attirer des personnes du pays.

### QUALITE DE L'HABITAT

Un habitat majoritairement individuel : des parcelles de bonne taille pour des familles mais aussi des plus petites avec des maisons en partie mitoyennes qui permettent néanmoins des espaces extérieurs bien orientés avec vue et ensoleillement idéales pour les couples plus âgés ou les personnes seules.



24 mars 2014

# INTEGRATION DU PROJET



## Les fondamentaux du projet partagés avec les habitants

Le projet est issu d'une longue réflexion communale avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et dans le cadre d'une étude COCA (Contrat Communal d'Aménagement) qui avait établi un diagnostic et proposé des scénarios d'aménagement.

**En 2013, dans la continuité du COCA, une démarche de programmation urbaine concertée avec la population est engagée. Une première réunion publique, en septembre 2013, pose les principes du projet et de la démarche. Elle est suivie d'un atelier de concertation en octobre 2013.**

Cette matinée est dédiée à l'identification des atouts du site et du fonctionnement du bourg à travers une balade commentée et un atelier de cartographie participative.



**A l'issue de la concertation avec les propriétaires, une réunion publique de restitution est proposée en février 2014. Les réunions réunissent entre 35 et 55 personnes.**



A cette occasion, la question des espaces publics, de la circulation et des stationnements est débattue à partir d'une maquette et à travers un "débat mouvant".

### Un projet porté par la commune, élaboré en concertation avec les propriétaires

Issue d'un remembrement agricole réalisé dans les années 90, la zone classée AU concernée par le projet d'extension de bourg comprend un parcellaire très découpé avec plus de 20 propriétaires fonciers différents.

L'Association Foncière Urbaine (AFU) apparaît rapidement comme la forme juridique la plus adaptée à au projet.

**La démarche de concertation visait à parvenir à une vision commune d'un projet souhaitable pour le village et pour les propriétaires et à engager une dynamique collective de préfiguration de l'Association Foncière Urbaine.**



Ainsi, en plus des réunions publiques organisées avec la population, entre octobre 2013 et février 2014, des rencontres individuelles avec les propriétaires sont organisées ainsi que des ateliers collectifs pour la mise en commun de la programmation, des estimations financières, des aspects juridiques de l'AFU.

Des personnes ressources sur les AFU (ancien maire, notaire) et les riverains du projet viennent à certains moments alimenter les échanges.





COMMUNE DE CHUYER - PNR DU PILAT (42)



& SOLSTICE : Anne Le Guillou

Christine Drousseau-Dugontier [c.dugontier@agirenvillem.com](mailto:c.dugontier@agirenvillem.com) 04 91 31 93 01

---