

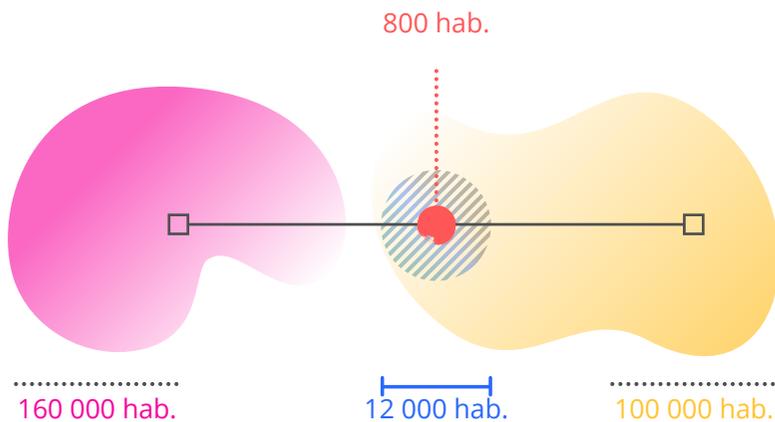
Imaginer un ÉcoQuartier

Une commune souhaite s'engager dans une stratégie territoriale d'aménagement durable répondant aux enjeux en matière d'énergie, de mobilité, de logement, de développement d'activités et de risques naturels, tout en prenant en compte le tissu urbain existant.

Votre équipe est responsable de la définition de cette stratégie, et fera des propositions quant à la poursuite de l'urbanisation du bourg, à partir de la situation présentée. Vous justifierez les choix formulés au regard des engagements définis par votre équipe.

Le choix des solutions à employer est entièrement ouvert. L'objectif est de guider vers la réalisation des aménagements qui répondent aux besoins de leur territoire, et de garantir la qualité des projets grâce aux orientations et exigences fondamentales déterminées par la commune.

Le référentiel ÉcoQuartier suggère des questionnements qui pourront guider les décisions de votre équipe. Il n'est pas nécessaire que ces propositions traitent l'intégralité des questionnements du référentiel ÉcoQuartier. Elles pourront se concentrer sur quelques points jugés essentiels par votre équipe.



- Plan de zonage PLU
- État des VRD
- Scénarios d'aménagement
- Charte ÉcoQuartier

CONTEXTE TERRITORIAL

Le projet porte sur un bourg de 800 habitants :

- situé à 20km de l'agglomération principale (160 000 habitants) ;
- et à 20 km de la sous-préfecture à laquelle se rattache la commune (communauté d'agglomération de 100 000 habitants).

L'une et l'autre sont accessibles en 20 à 30 minutes par la route nationale, mais l'itinéraire principal vers le centre est saturé lors des liaisons pendulaires : la moitié des emplois du département se concentrent dans l'agglomération principale.

Notre commune compte 3000 emplois environ. L'offre de commerces et de services fait du bourg sur lequel nous travaillons, un pôle attractif pour les habitants des communes voisines. La partie sud du territoire de la commune accueille un échangeur routier sur lequel un projet de zone d'activité intercommunale de 8 ha doit dynamiser l'emploi local.

La commune compte 12 000 habitants, alors que la plupart des communes de sa communauté d'agglomération comptent moins de 7000 habitants. Le projet de territoire porté par le SCoT tend donc à polariser le développement de l'urbanisation sur la commune étudiée. En effet, il lui donne le statut de bourg structurant (ou pôle relais), avec un objectif de production de 150 logements par an. Cet objectif est en nette hausse par rapport au rythme observé ces dernières années, qui était de 30 à 50 logements par an.

ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Historiquement, le bourg s'est développé à partir d'une rue principale. Il a conservé son caractère patrimonial. Depuis une cinquantaine d'années, l'urbanisation s'est surtout développée en diffus le long des radiales, laissant disponibles de vastes espaces interstitiels, proches du centre mais enclavés. Aujourd'hui, le basculement du développement radial vers une urbanisation radioconcentrique constitue un enjeu majeur de la politique d'aménagement communal. Dans cette perspective, la gestion économe des sols est aussi définie comme une priorité. Les espaces interstitiels ont été classés en zones à urbaniser (AU).

En outre, les dents creuses en zone urbaine (U) sont encore nombreuses : la capacité est estimée à 42 logements et des possibilités d'accueil sont offertes en fonds de parcelles, ou par réorganisation du cœur d'îlot sur certains grands terrains. Le bâti ancien du centre bourg est à réhabiliter et à revitaliser. Il comporte une proportion élevée de locaux vacants qui peuvent accueillir des logements et des activités (commerces et services de proximité).

La commune est attentive à l'équilibre habitat/emploi. Elle veille à renforcer son attractivité, notamment par des investissements sur l'espace public et les équipements et par la mise à disposition de terrains et de locaux d'activité.



... Imaginer un ÉcoQuartier

L'espace public du centre bourg gagnerait à être requalifié. L'écoulement des **eaux pluviales** devra être pris en compte impérativement. En effet, outre les risques sismique et cyclonique qui concernent l'ensemble du territoire, le bourg subit la montée des eaux lors d'événements pluvieux importants.

INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

Une étude préalable sur la capacité des réseaux et la gestion des eaux a été réalisée. Elle a mis en évidence les éléments suivants.

- La zone urbaine U est déjà desservie en voies et réseaux divers (VRD). Cependant, si les parcelles qui peuvent l'être sont densifiées, un **renforcement des réseaux et/ou des options de mobilité sera profitable**.
- Des espaces de rétention des eaux pluviales alimentés par des noues seront à étudier, car certains secteurs sont les réceptacles des eaux pluviales du centre bourg. Ces **aménagement de gestion des eaux pluviales** seront nécessaires en préalable à l'aménagement de l'espace public centre.
- La station d'épuration comporte une capacité résiduelle d'une centaine d'équivalents habitants (30 logements environ). Au-delà, une **extension de la capacité d'assainissement sera nécessaire**.
- Un groupe scolaire intercommunal est en projet. Il sera indispensable après la construction d'environ 50 logements.

D'autres équipements de superstructure ne revêtent pas de caractère d'obligation, mais ils contribuent à l'attractivité de la commune (et à la réélection de ses responsables élus...). Dans un bâtiment ancien qui appartient déjà à la commune, les services suivants pourront éventuellement être implantés : une bibliothèque, une maison des associations, un centre de télétravail (activité générant de 10 emplois directs). Lorsque le groupe scolaire intercommunal aura été réalisé, une partie des bâtiments actuels de l'école pourra servir pour la maison des associations.

ESPACES PUBLICS

L'aménagement de l'espace public centre a pour but d'améliorer l'attractivité du bourg, la sécurité des piétons, et les **problèmes de ruissellement**. Il exige en préalable la réalisation des aménagements de gestion des eaux pluviales.

Un ancien verger à réhabiliter, situé dans un espace interstitiel au sud ouest du bourg, témoigne de **l'histoire et de la tradition arboricole** de la commune.

L'aire de covoiturage nécessite un terrain viabilisé.

RÉHABILITATION DE L'HABITAT ANCIEN DANS LE CENTRE

Un diagnostic du bâti. Des subventions de ANAH peuvent être mobilisées à hauteur de 35% des dépenses de réhabilitation. La mairie peut aussi **stimuler la réhabilitation** en :

- mettant en place des subventions à la réfection des façades ;
- réalisant l'espace public centre ;
- incitant l'OPAC à acquérir des logements pour des opérations d'acquisition-réhabilitation en logement social.

ACTIVITÉS

Quelques activités de services peuvent être implantées dans des bâtis existants, à condition qu'ils soient réhabilités : professions de santé, salon de beauté et restaurant.

MÉMO ÉQUIPEMENTS

Les propositions de l'étude préalable peuvent être remises en question ou complétées



	Equipements	Périmètre desservi	Equipement préalable
Obligatoires	Extension station épuration	Commune	
	Groupe scolaire (part communale)	Commune	
Facultatifs	Bassin et noues	U, AU	
	Verger réhabilité	Commune	
	Espace public centre	U	Bassin
	Maisons des associations	Commune	Groupe scolaire
	Périscolaire loisirs	Commune	
	Bibliothèque	Commune	
	Subventions façades	U	
	Parking centre	U	
	Aire de covoiturage	Commune	

