Étude urbaine prospective sur la ville de Gourdon

Phase 4 Programme opérationnel

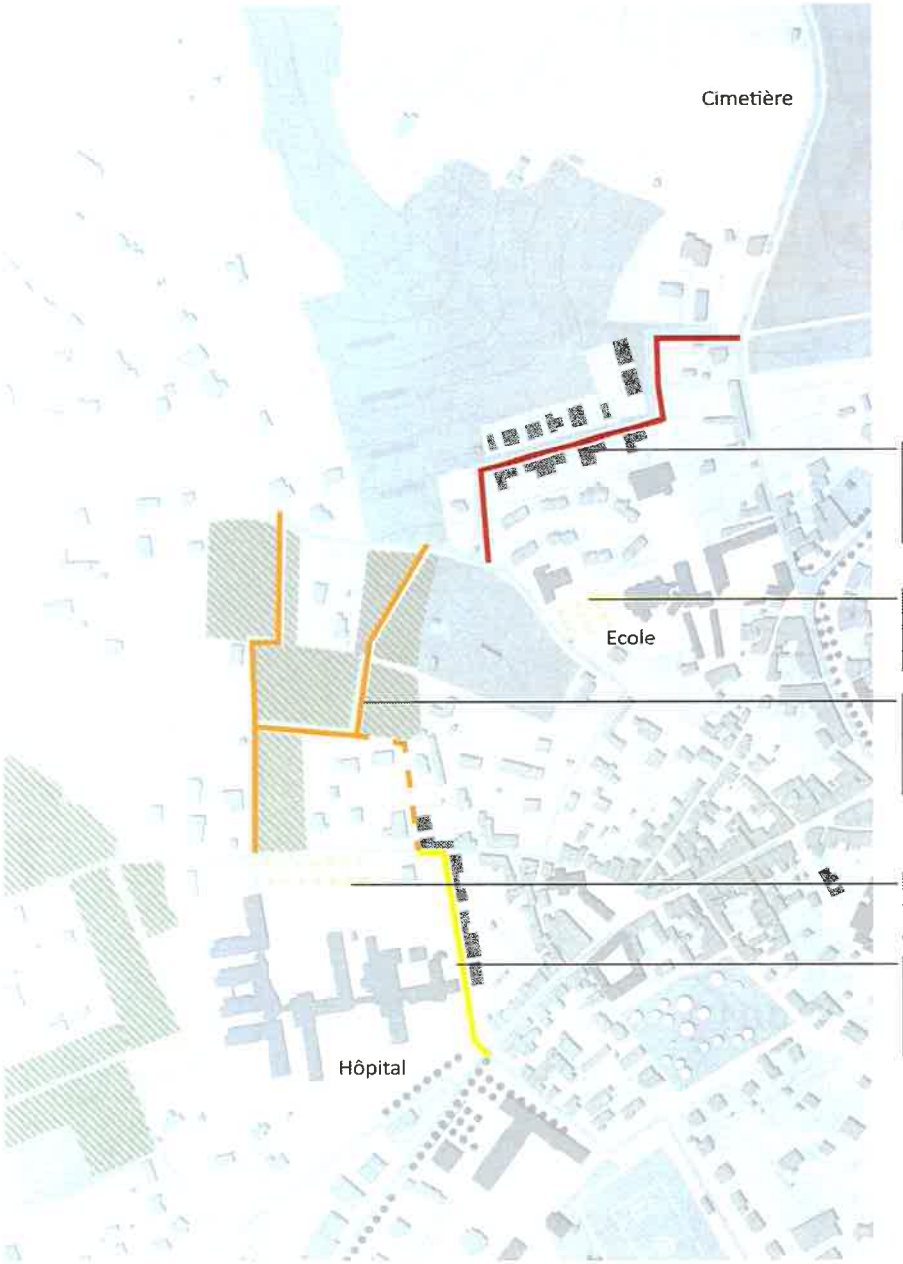
pour une ville aimable

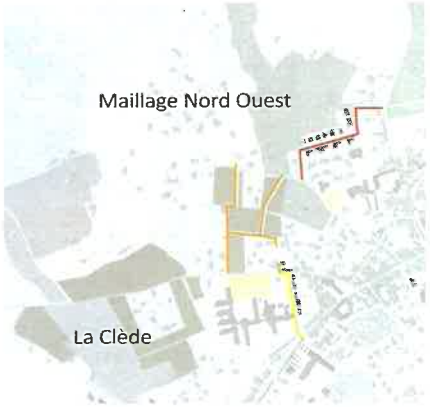
agence torres borredon architectes urbanistes
Horizon Conseil bureau d'étude mobilités
Atelier 6.1 paysagiste géographe

Étude cofinancée par :

RÉGION MIDI-PYRÉNÉES

Étude Prospective Urbaine cofinancée par l'Union européenne. L'Europe s'engage dans le Massif central avec le Fonds européen de développement régional





1 - Du cimetière à l'école
Création d'une voie maillage interquartier
Potentiel de 40 à 50 logements en R+1 (individuel et/ou individuel groupé)

Accès principal à l'arrière des écoles
Requalification du parking
Environ 2000 m²

2 - De l'école à l'hôpital
Création d'une voie maillage interquartier
Potentiel environ 40 logements(18 lgts/Ha)
Parcelles de 450 m² environ

Accès arrière aux équipements hospitaliers
Requalification

3 - Rue latérale à l'hôpital
Opération d'ensemble
Potentiel 40 à 50 logements intermédiaires (R+1 à R+2)

Maillage et développement Nord-Ouest

Objectifs et enjeux

- désenclavement
- développement urbain à proximité du centre-ville
- améliorer l'accès du secteur nord au secteur ouest
- diversifier l'offre de logement : locatif, social, personnes âgées, jeunes couples

Mode opératoire

-Etude de faisabilité
-Evolution du PLU et développements d'OAP, inscrites au graphique de détail du règlement
-Plusieurs option possibles :

A - ZAC multisite incluant les 3 segments (cimetière école, école hôpital, rue latérale hôpital), et une partie de la Clède.

Avantage : permet de garantir la globalité du maillage, d'intégrer la requalification des accès aux équipements dans le projet.

Inconvénient : une procédure un peu plus lourde et longue

B - lotissements sur les 2 segments nord (1 et 2) et opération d'ensemble sur la rue latérale à l'hôpital (3).

Les 2 segments nord (1 et 2), impliquent plusieurs propriétaires. Pour qu'un lotissement devienne possible, ils établiront entre eux ou avec un aménageur privé ou public une convention d'aménagement pour réaliser les opérations.

Avantage : initiative privée

Inconvénient : risque d'une mise en oeuvre très longue dans le temps, puisque dépendante de la volonté privé

Approche économique
Nous rappelons que les coûts estimés dans cette étude ne représentent que des ratios qui devront être précisés par les études de faisabilité puis la phase opérationnelle du projet.

1 - DU CIMETIERE A L'ECOLE
Coût du lotissement : 720 000 à 900 000€ HT (18 000€/lgt)

2 - DE L'ECOLE A L'HOPITAL
Coût global de l'opération : environ 540 000€ HT (15 000€/logt)

3 - RUE LATERALE A L'HOPITAL
Coût global de l'opération : 600 000 à 750 000€ HT hors réseaux et hors acquistion

Partenaires
Bailleurs sociaux
Propriétaires privés

1bis

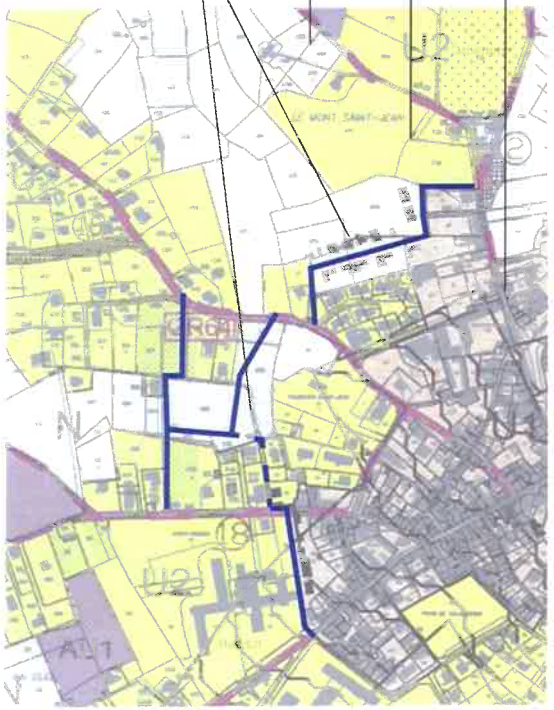
Zonage du PLU

Zone U1 : Quartier historique et extension urbaine ancienne

Zone U2 : Quartiers anciens et récents équipés, fortement liés au centre ville

Zone N : zone naturelle qui ne permet pas de constructions nouvelles d'habitat.

Secteurs en continuité directe avec l'urbanisation faisant jonction entre 2 zones U2

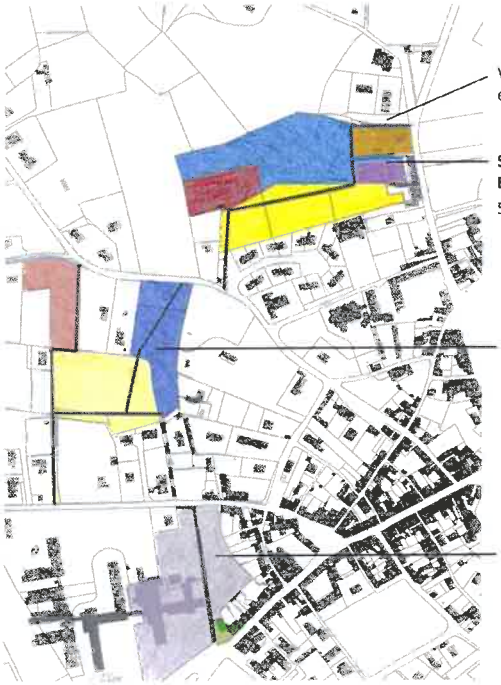


Situation par rapport à l'OAP de la Clède

Maillage proposé

OAP de La Clède
Juin 2012, modification du PLU

Entités foncières actuelles



Voie nord, desserte déjà existante

Segment 1 : Cimetière - Ecole
5 propriétaires différents

Segment 2 : Intermédiaire
3 propriétaires différents

Segment 3 : Hôpital
Hôpital (propriétaire principal) et un propriétaire privé

Disposition règlementaires

Analyse du contexte :

Zonage et réglement PLU applicable en 2013:

Les propositions de développement et de maillage au nord ouest sont à cheval sur des zones U1 (quartier historique), U2 (quartiers anciens) et N (zone naturelle).

Les segments 1 (cimetière école) et 2 (école hôpital) ne pourront être réalisés qu'après évolution du PLU. Le segment 3 (latéral à l'hôpital) peut être réalisé sans modification de PLU.

Pour la rue latérale à l'hôpital (1), le règlement impose des constructions :
- en zone U1, d'une hauteur ne dépassant pas la hauteur maximale de l'immeuble voisin et en limites de propriété ou à une distance de 3,00m minimum
- en zone U2, d'une hauteur de 7m pour de l'habitat individuel ou groupé en bandes, (=R+1, R+1,5) et à une distance de 0 à 5m par rapport aux limites séparatives.

Le stationnement :
- interdit en zone U1 et U2 sur la voie publique
- intégré aux constructions sur la propriété.

La proposition de densifier avec une opération d'ensemble en front de rue est donc tout à fait possible.

Pour les segments nord (1 et 2)on se situe :

- dans les secteurs en continuité directe avec l'urbanisation faisant jonction entre 2 zones U2
- sans contrainte de COS

Evolution du PLU :

Pour permettre la réalisation des segments nord, et ouvrir à l'urbanisation des zones N, il s'agira de faire valoir :
- le maillage d'utilité publique pour mieux irriguer ce secteur nord ouest et contribuer à une meilleure connexion avec l'OAP de la Clède et le secteur des équipements actuels
- le développement de l'urbanisation en contact du centre ancien en élargissant la zone U2

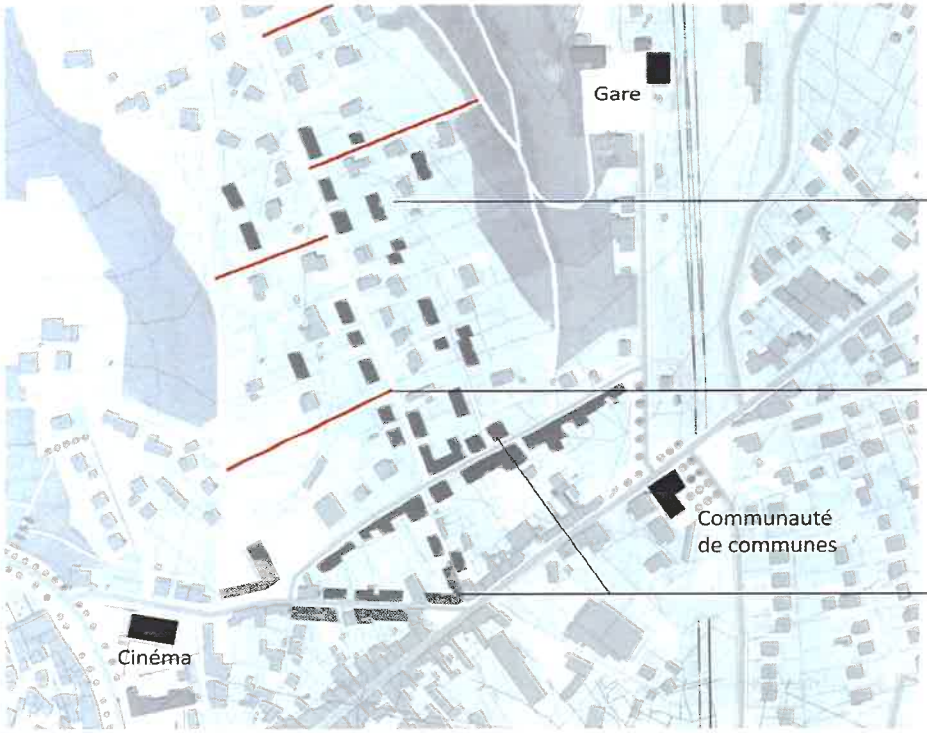
Contexte foncier :

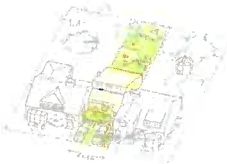
- un nombre de propriétaires assez restreint
- un grand parcellaire (d'environ 1300 m2 à 9550 m2)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Il est important de garder une cohérence avec les grands axes de l'OAP de la Clède.
Les axes à développer dans l'OAP sont :

- le maillage, en détaillant la typologie de chaque voie
- les alignements, hauteurs, sens de faîtage du bâti,
- les espaces naturels à mettre en valeur, les bassins de rétentions et tout le système de ruissellement à inscrire dans une logique paysagère d'ensemble.



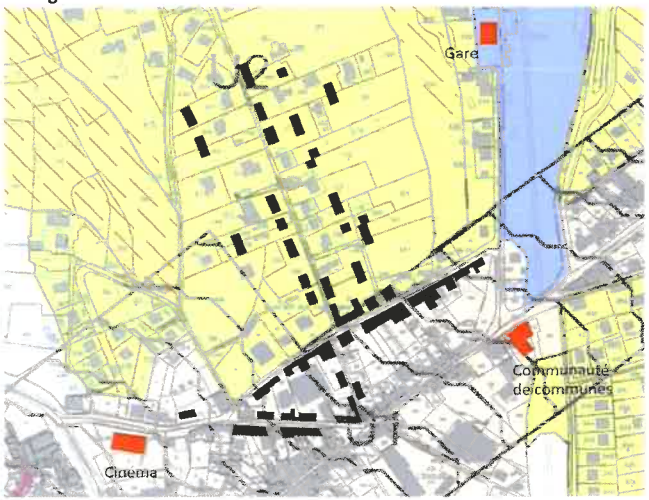


Quartier du Titre
Procédure de concertation type Bimby

Quartier du Titre
Redécomposition d'ilôts par la création de chemins

rue et av. des Parguemi-niers
Densification, mutation des sites d'activité en logement, constitution d'une façade sur rue urbaine

Zonage du PLU



Entités foncières actuelles

Densification/requalification Pargueminiers et quartier du Titre

Objectifs et enjeux

- restructuration urbaine
- amélioration des déplacements doux
- requalification des voiries
- création de logements à proximité du centre situés à proximité de 3 équipements majeurs

Le projet en parallèle avec le règlement du PLU :

L'évolution du PLU n'est pas nécessaire, actuellement il est possible de construire :
- dans l'alignement
- en limite de propriété et de voirie
- avec des hauteurs similaires aux immeubles voisins (R+2)
- en utilisant la méthode BIMBY

Le contexte foncier :
- un nombre de propriétaires assez important
- des parcelles de petites tailles (mini208 m2).
- des associations de parcelles possibles pour obtenir de grandes surfaces (jusqu'à 2237m2).

Un problème sensible : le stationnement
- le règlement du PLU stipule que, en zone U1 et U2, «le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques».
- La configuration actuelle des rues ne permet pas de mettre en place du stationnement privé au pied des habitations.
- Au sud de la rue des Pargueminiers, l'extrémité du triangle est constitué de petites parcelles. Pour densifier, il faudrait intégrer le stationnement en rez-de-chaussée sur rue (garage), ce qui n'est pas favorable à une «ambiance urbaine». La préemption pourra être envisagée pour une opération exemplaire sur l'ensemble de ces petites parcelles regroupées.

Mode opératoire et approche économique

1- Etude de faisabilité projet urbain ciblée sur le quartier 25 000€ HT (expertise urbaine, paysagere, foncière et sociale)
2- Concertation
3- Evolution du PLU
4- Concertation + dispositif incitatif
5- Acquisition (Droit de Préemption Urbaine pour la commune)

Partenaires

L' APUMP (Association des Professionnels de l'Urbanisme Midi-Pyrénées) est en train de mettre en place un partenariat avec les acteurs de la démarche Bimby (avec la région), et des sites pilotes seront recherchés pour développer le principe en region Midi Pyrénées.

1. ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

Une ZAC a pour objet de réaliser :
- des constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie ou de service
- des installations et équipements collectifs publics ou privés

Le projet de la ZAC doit être compatible avec le PLU seulement au moment de la réalisation, lors de la délivrance des autorisations d'occupation du sol.

Mise en œuvre :
Une procédure de ZAC : 2 ans minimum

1. Les études préalables et la concertation (4 mois)
- études préalables pour l'intérêt et la faisabilité du projet
- une concertation obligatoire sur toute la durée de l'étude

2. La création (9 à 12 mois)
- définition du mode de réalisation : l'aménagement et l'équipement de la zone est géré en régie ou est confié à une autre personne publique ou privée via une concession d'aménagement.
- mise en conformité des documents réglementaires (modification PLU, DPU, etc.)
- approbation du périmètre et du programme par le conseil municipal

3.La réalisation (8 à 10 mois)
Le dossier comprend :
- le programme des équipements publics
- le programme global définitif de construction
- l'étude d'impact complétée en tant que besoin
- les modalités prévisionnelles du financement de l'opération
S'en suit :
- une enquête publique
- l'acquisition des terrains
- l'aménagement de la zone
- les cessions de terrains à l'intérieur du périmètre

Les atouts :
- outil privilégié pour des opérations complexes et/ou de grandes ampleurs
- acquisition des terrains par voie amiable, de préemption ou d'expropriation
- un cadre général pour plusieurs opérations ponctuelles
- la création de nouvelles zones urbanisées permettant le financement d'équipements publics

Financements :
Le budget final entre les recettes et les dépenses doit être équilibré.

ZAC en projet à Biganos (33) - Opération développée en dents creuses dans un secteur urbanisé

2. OAP : Orientation d'aménagement et de Programmation

Une OAP :
- définie les grandes orientations visées par la collectivité
- est obligatoire dans un PLU
- permet d'engager une démarche pré-opérationnelle
- permet de programmer en identifiant les besoins
- opposables dans un rapport de compatibilité (sinon les décliner dans le règlement par écrit ou graphique)

Mise en oeuvre :
- un diagnostic avec une étude de faisabilité
- une concertation active
- la traduction en OAP

2 types d'OAP existe :
- thématique : un texte rédigé sur un thème précis
- spatialisée : sous forme de plan détaillé (utilisé pour le cas de Gourdon)

Les actions et applications à définir dans le cadre de Gourdon :
¤ à définir précisément
- les voiries avec leurs profils
- l'organisation du bâti et sa typologie
- la gestion des eaux pluviales
¤ dans le global :
- l'aménagement des entrées
- éléments du patrimoine naturel et paysagé à mettre en valeur

OAP La Margalière, St Hilaire de Beauvoir (34)
Dossier OAP complète en annexes

2 bis

Outils pour le développement du quartier du Titre-Pargueminiers et du maillage Nord Ouest

La densification et la requalification du quartier du Titre et des rues Pargueminiers ainsi que le maillage et le développement du Nord Ouest nécessite de différents outils réglementaires et opérationnels :

- ZAC : Zone d'Aménagement Concertée (détaillée ci-contre)

- OAP : Orientations d'aménagement et de Programmation (détaillée ci contre)

- Convention d'aménagement entre propriétaire
Négociation préalable entre les multiples propriétaires, induisant une convention d'aménagement avec un aménageur privé ou public (qui réalisera le projet de lotissement, sa commercialisation et les travaux.)

- Lotissement
Un opérateur, le plus souvent privé :
- achète un terrain
- fait les études techniques pour viabiliser le secteur
- détermine un plan masse et de division
- fixe les règles d'urbanisme pour les futurs constructeurs
- réalise les travaux de voiries et réseaux divers
- commercialise les terrains
- cède les voies et espaces communs à la commune

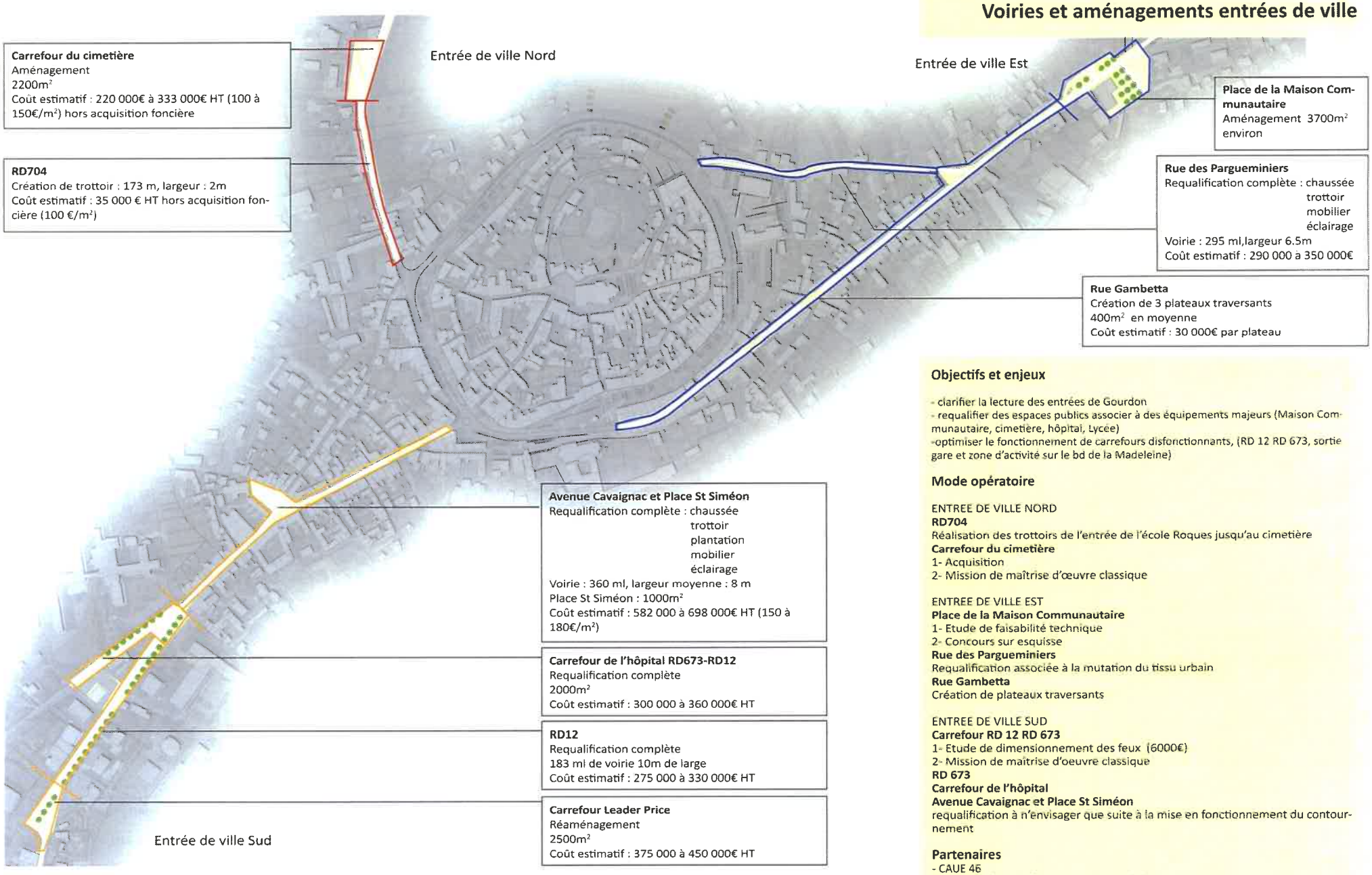
Le lotissement peut s'articuler avec un PUP (Projet Urbain Partenarial) qui vise à faire participer les propriétaires privés (via une convention fixant le programme des équipements publics) à la réalisation d'équipements qui seront nécessaires aux besoins des futurs habitants (exemple : l'amélioration du carrefour entre secteur 1 et la RD704)

- Permis d'aménager
- exigé pour la réalisation de lotissements
- délai d'instruction de 3 mois + recours des tiers 3 mois

- Emplacement réservé
les emplacements réservés sont des emprises identifiées dans le plan de zonage du PLU et répertoriés, dont la commune devient acquéreur au moment de la vente par le propriétaire. Ils sont destinés aux :
- voies publiques
- ouvrages publics
- installations d'intérêt général

- Droit de Préemption urbain
Le droit de préemption permet à une personne publique, généralement une commune, d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle (zones U et AU également), un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise). Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite

Voiries et aménagements entrées de ville



Objectifs et enjeux

- clarifier la lecture des entrées de Gourdon
- requalifier des espaces publics associer à des équipements majeurs (Maison Communautaire, cimetière, hôpital, Lycée)
-optimiser le fonctionnement de carrefours disfonctionnants, (RD 12 RD 673, sortie gare et zone d'activité sur le bd de la Madeleine)

Mode opératoire

ENTREE DE VILLE NORD
RD704
Réalisation des trottoirs de l'entrée de l'école Roques jusqu'au cimetière
Carrefour du cimetière
1- Acquisition
2- Mission de maîtrise d'œuvre classique

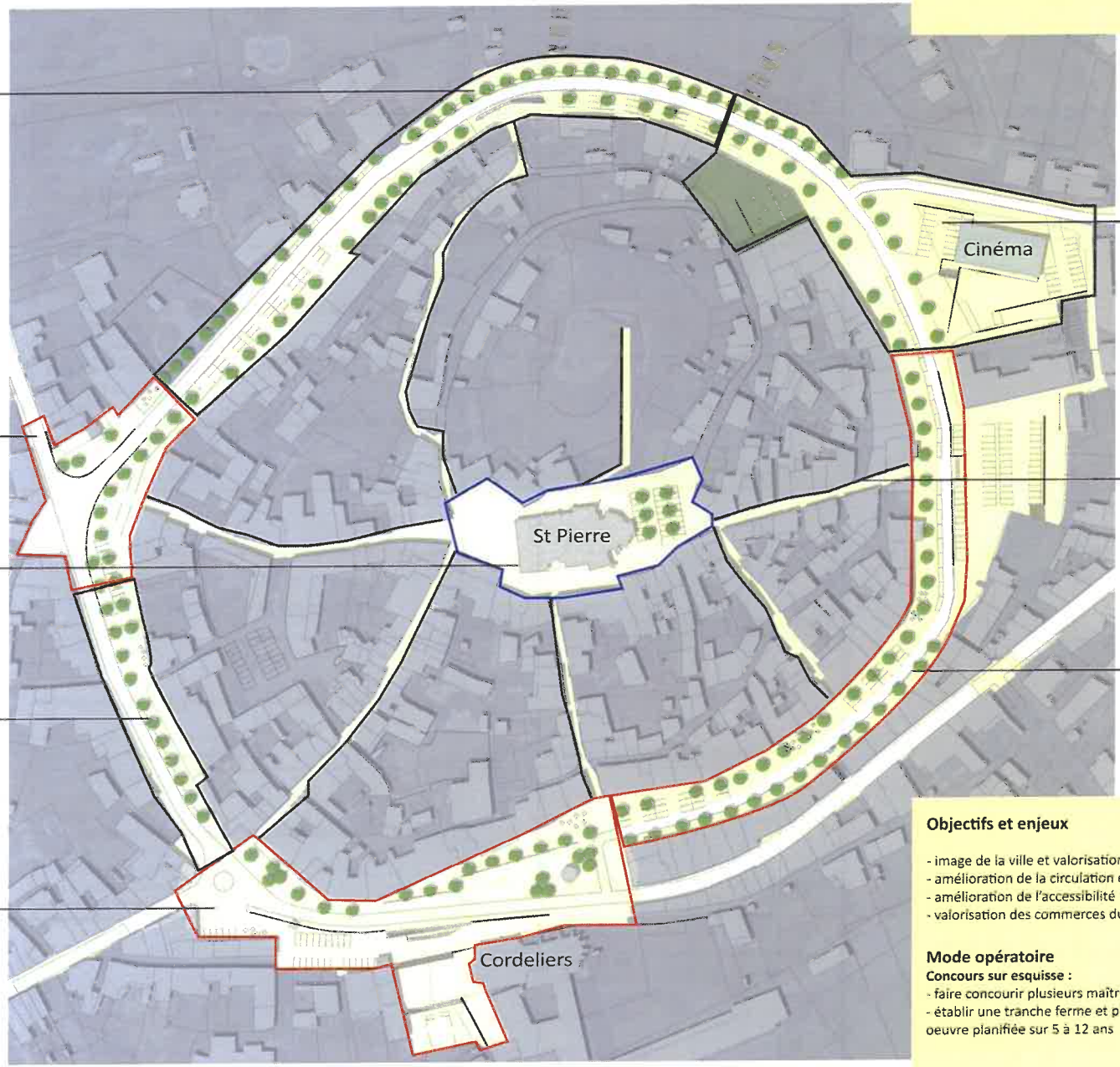
ENTREE DE VILLE EST
Place de la Maison Communautaire
1- Etude de faisabilité technique
2- Concours sur esquisse
Rue des Pargueminiers
Requalification associée à la mutation du tissu urbain
Rue Gambetta
Création de plateaux traversants

ENTREE DE VILLE SUD
Carrefour RD 12 RD 673
1- Etude de dimensionnement des feux (6000€)
2- Mission de maîtrise d'oeuvre classique
RD 673
Carrefour de l'hôpital
Avenue Cavaignac et Place St Siméon
requalification à n'envisager que suite à la mise en fonctionnement du contournement

Partenaires

- CAUE 46
- Conseil général : financement partiel des chaussées départementales
- Réseau Ferré de France (Place maison communautaire)
- Communauté de Communes

Tour de ville et centre ancien



Tour de ville nord
6500m²
Coût estimatif : 897 000 à 1 380 000€ HT (140 à 200 €/m²)

Porte nord
3500m²
Coût estimatif : 875 000 à 1 225 000€ HT (250 à 350 €/m²)

Place de l'église Saint Pierre
4000m²
Coût estimatif : de 800 000 à 1 400 000€ HT (200 à 350 €/m²)

Boulevard Aristide Briand
2500m²
Coût estimatif : de 273 000 à 420 000€HT
(100 à 170 €/m²)

Place des Cordeliers
8000m²
Coût estimatif : de 1 600 000 à 2 400 000€ HT (200 à 300 €/m²)

Porte est
8500m²
Coût estimatif : de 845 000 à 1 300 000€ HT (100 à 150 €/m²)

Rues centre ancien et montée du château
4000m²
Coût estimatif : de 800 000 à 1 000 000€ HT (200 à 250 €/m²)

Tour de ville des commerces
5000m²
Coût estimatif : de 650 000 à 900 000€ HT (130 à 180 €/m²)

Objectifs et enjeux

- image de la ville et valorisation du patrimoine
- amélioration de la circulation et du stationnement sur le tour de ville
- amélioration de l'accessibilité piéton et PMR des équipements et commerces
- valorisation des commerces du centre

Mode opératoire

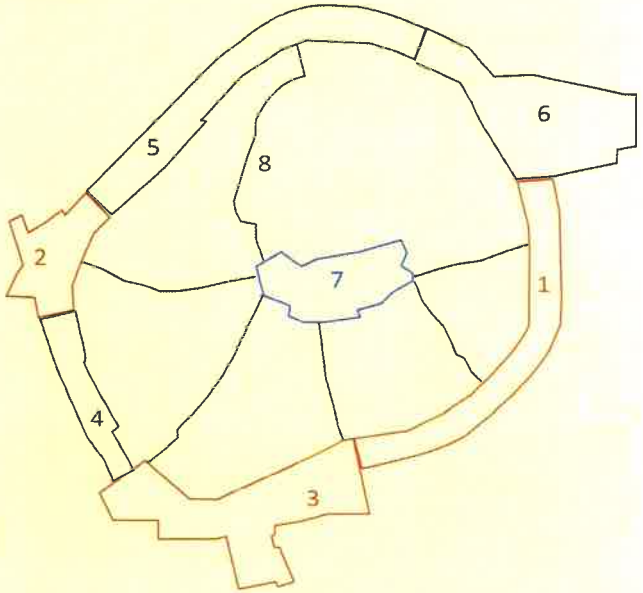
Concours sur esquisse :
- faire concourir plusieurs maîtres d'oeuvre sur la globalité du périmètre
- établir une tranche ferme et plusieurs tranches conditionnelles pour une mise en oeuvre planifiée sur 5 à 12 ans

	Récapitulatif	SURFACE	COUT ESTIMATIF hors réseaux - Levé topo - Etude de sol - MOE } 15% du montant des travaux à ajouter
1	**Tour de ville des commerces** -terrassement pour modification de profil -recalibrage de voirie -structure chaussée -revêtement de type stabilisé renforcé/béton/enrobé grenaillé -mobilier -plantations -éclairage public	5000m²	de 650 000 à 900 000€ HT (130 à 180 €/m²)
2	**Porte nord («carrefour des écoles»)** -terrassements et soutainement -structure chaussée -revêtement de type stabilisé renforcé/béton/enrobé grenaillé -mobilier -plantations -éclairage public	3500m²	875 000 à 1 225 000€ HT (250 à 350 €/m²)
3	**Place des Cordeliers** -terrassement pour mise en oeuvre emmarchements -recalibrage de voirie -structure chaussée -revêtement de type stabilisé renforcé/béton/enrobé grenaillé -mobilier -plantations -éclairage public	8000m²	1 600 000 à 2 400 000€ HT (200 à 300 €/m²)
4	**Boulevard Aristide Briand** -recalibrage de voirie -structure chaussée -revêtement de type stabilisé renforcé/béton/enrobé grenaillé -mobilier -plantations -éclairage public	2500m²	273 000 à 420 000€HT (100 à 170 €/m²)
5	**Tour de ville nord** -recalibrage de voirie -revêtement de type stabilisé renforcé/béton/enrobé grenaillé -mobilier -plantations -éclairage public	6500m²	897 000 à 1 380 000€ HT (140 à 200 €/m²)
6	**Porte est** -terrassements, soutainement et escaliers -structure chaussée -revêtement de type stabilisé renforcé/béton/enrobé grenaillé -mobilier -plantations -éclairage public	8500m²	845 000 à 1 300 000€ HT (100 à 150 €/m²)
7	**Place de l'église Saint Pierre** -revêtement de type pierre/béton -mobilier -plantations -éclairage public	4000m²	800 000 à 1 400 000€ HT (200 à 350 €/m²)
8	**Rues centre ancien et montée du château** -revêtement de type pierre/béton -éclairage public	4000m²	800 000 à 1 000 000€ HT (200 à 250 €/m²)

4 bis

Tour de ville et centre ancien

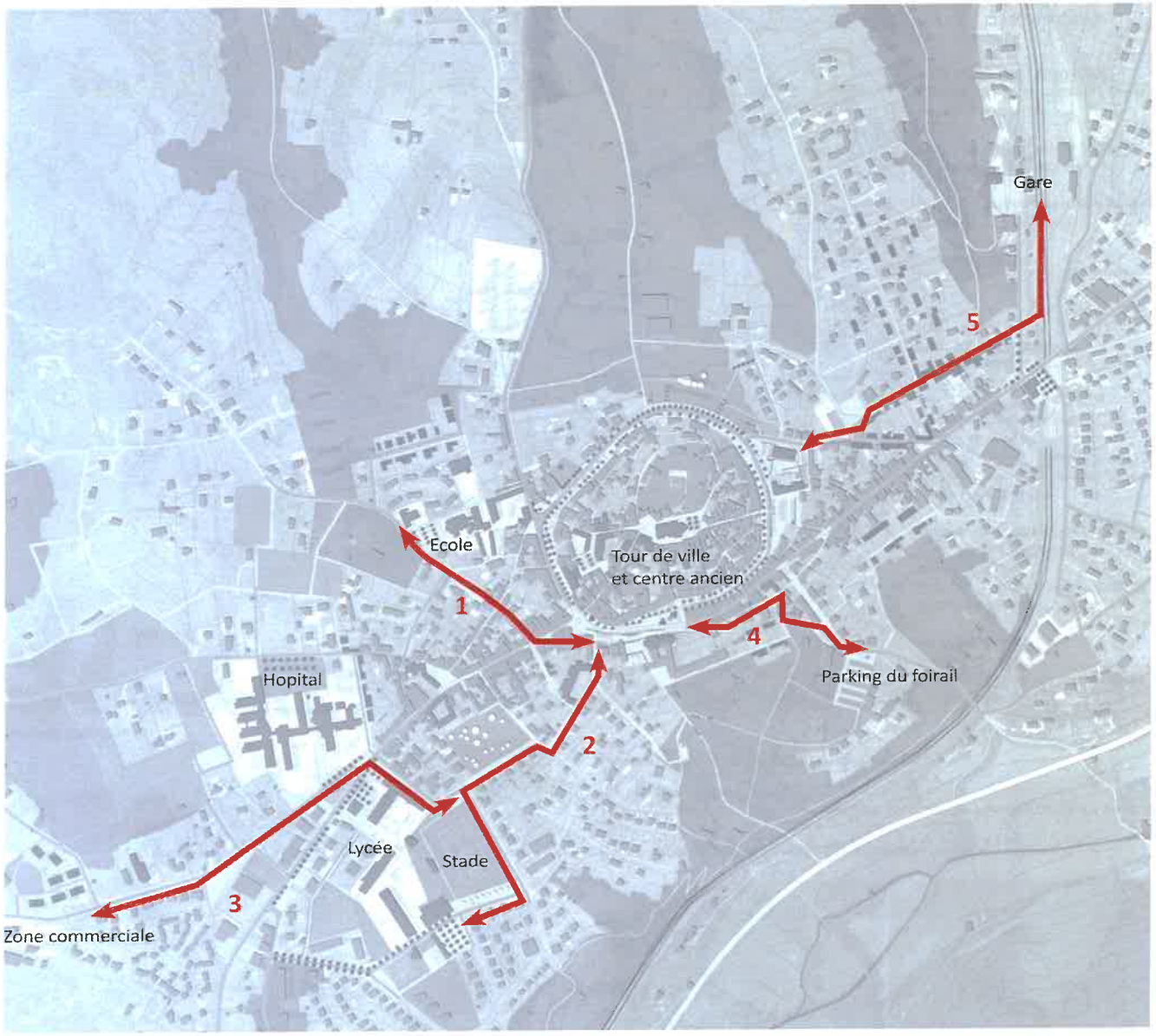
Phasage



Partenaires

Architecte des Bâtiments de France
CAUE 46
Département (présence de voies départementales avant déclassement consécutif à la mise en fonction du contournement)

Département, Région Etat et Europe pour les financements



Itinéraires doux urbains prioritaires

Objectifs et enjeux

- rendre plus accessibles à pied les espaces publics du centre ville pour de nombreux usagers : actifs, habitants, usagers occasionnels, touristes...

Récapitulatif

Mise en place de cheminements piétons lisibles entre les quartiers et les principaux pôles existants (ex : lycée, gare ferroviaire, Cordeliers...) :
-Réaménagements de trottoirs pour faciliter les déplacements doux dans la traversée de la ville
-Introduction d'une signalétique spécifique aux piétons en des endroits clés comme la sortie de la gare ferroviaire, le parking du foirail, etc.

Stratégie de signalétique mode doux :

Approche économique

ITINERAIRE 1 : entre 70 000 et 100 000€HT (réaménagement de trottoirs, traversée de la rue Cavaignac)
ITINERAIRE 2 : entre 90 000 et 100 000 €HT (réaménagement de trottoirs)
ITINERAIRE 3 : entre 70 000 et 85 000 €HT (réaménagement de trottoirs)
ITINERAIRE4 : peu d'aménagements, simple signalétique
ITINERAIRE 5 : entre 80 000 et 100 000 €HT (réaménagement de trottoirs, traversée de la rue Pargueminiers)

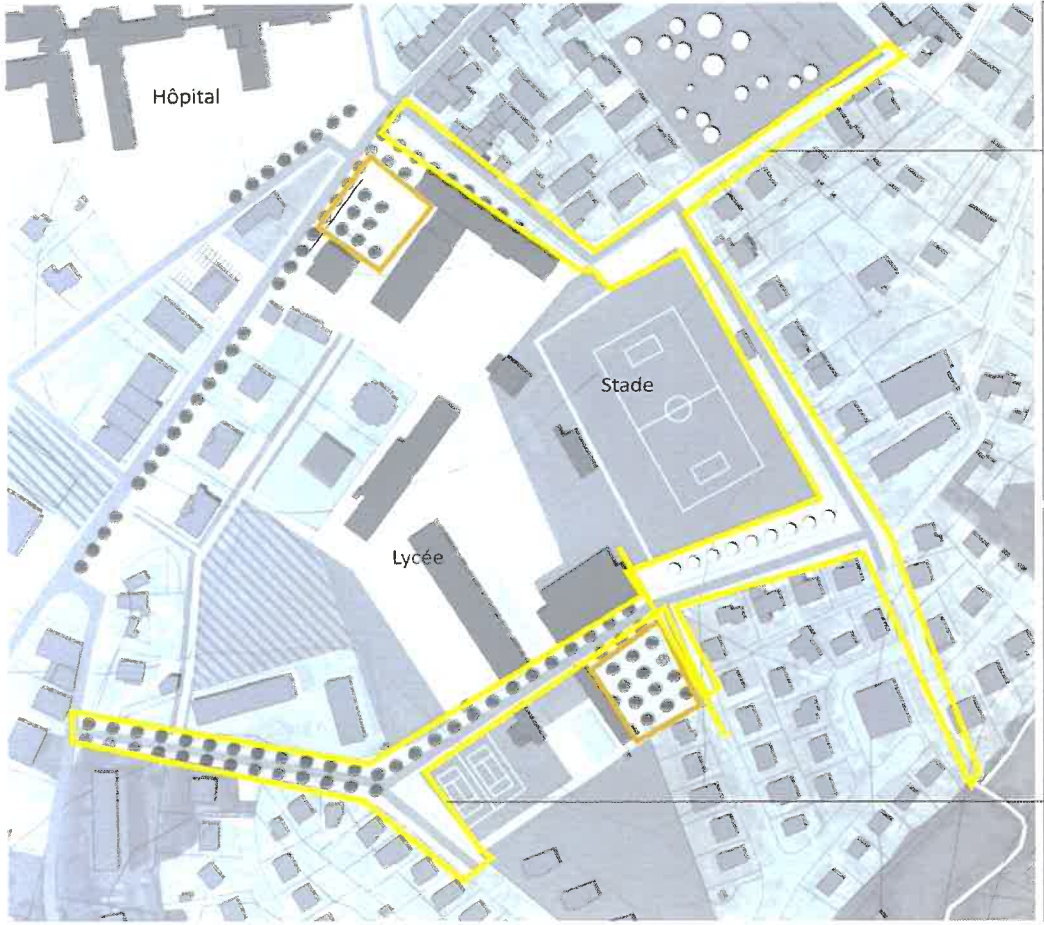
Signalétique itinéraires prioritaires : 30 000 à 40 000 €HT

Avenue Marc Baudru

Réduction de la largeur de voirie par découpe d'enrobé

Extension du trottoir, pose d'une bordure et décapage d'enrobé remplacé par stabilisé ou mélange terre pierre

Création de fosse de plantation pour arbre tige



Le Tour du stade :
Avenue des anciens combattants
Rue Emile Zola
Av. Marc Baudru

Requalification partielle
Désimperméabilisation et extension des trottoirs
Plantations d'alignement
Redimensionnement de la voirie

Voirie : Env. 900 ml
Largeur moyenne trottoirs : 2x 4m
Parvis et stationnement d'entrée de stade : 2534 m2
Placette Lycée : 925 m2

Cout estimatif :
Trottoirs, 40/50 €/m2
Placette, 100/120 €/m2
(hors réseaux)

Rue Marc Baudru

Requalification partielle
Désimperméabilisation et extension des trottoirs
Plantations d'alignement
Redimensionnement de la voirie

Voirie : env. 370 ml
Largeur moyenne trottoirs : 2x4m
Placette Piscine : 1530 €/m2

Cout estimatif :
Trottoirs, 40/50 euros €/m2
Placette, 100/120 €/m2
(hors réseaux)

6

Requalification d'espaces publics en régie dans le secteur Hopital Lycée

Objectifs et enjeux

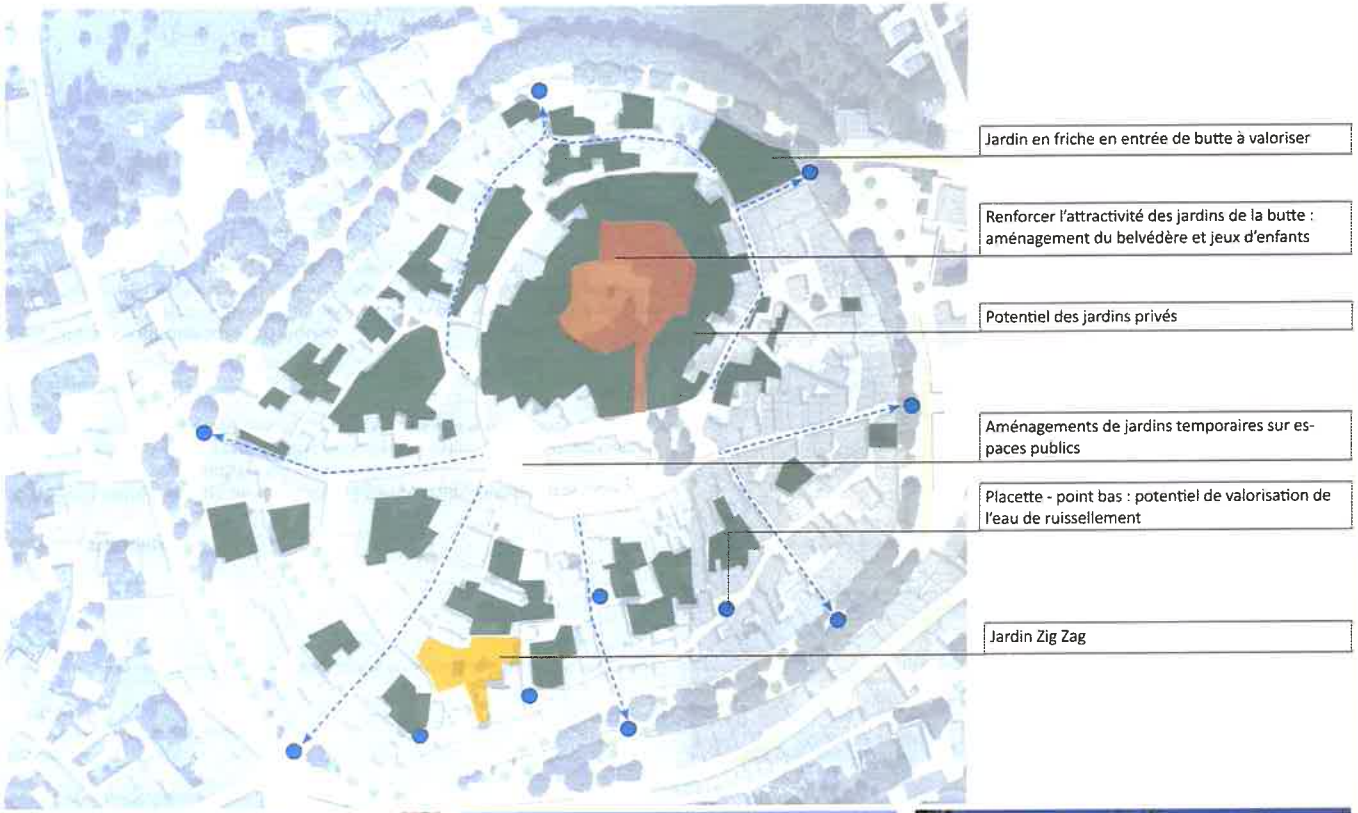
- Redonner de la qualité à l'espace public avec un investissement mesuré
- Revaloriser des rues et avenues dominées par les revêtements en enrobé tout en désimperméabilisant les sols
- Donner plus d'espace aux circulations piétonnes et réduire les dimensions de chaussées pour ralentir les circulations auto
- Améliorer le confort climatique du quartier par la plantation d'arbres d'alignement

Mode opératoire

- Organisation d'interventions en régie par la mise en oeuvre de travaux de requalification de surface.
- Découpe simple du revêtement enrobé avec évacuation des matériaux, pose de bordures fabrication de sols terre pierre enherbé et de fosses de plantation d'arbres
- Mise en oeuvre d'une charte d'aménagement des espaces publics

Partenaires

- Services Techniques
- Communauté de Commune
- Conseil Général
- Conseil Régional
- CAUE 46



Créer une dynamique des jardins sur la butte :
Réseau de Jardinier
Festival de jardin privé et public
Création de jardins permanents
Valoriser le fil de l'eau

Cout estimatif :
Aménagements de jardins sur la butte : 20 à 40€/m2
Aménagement du fil de l'eau : 940ml - 40/50 €/ml
Fontaines publiques : env. 10 unités - 2à3000 €/U

Le jardin du bevédère :

Création d'une signalétique et d'un panoramique
Aménagement des espaces publics et des espaces verts

Surface Jardin : Env. 1700 m2

Cout estimatif : de 120 à 170 €/m2 selon prestations (espace public, éclairage et mobilier compris)

Le château de Jeux :

Un objectif de visite pour les familles en vacances
Un équipement pour la collectivité
Un espace de jeu à créer sur mesure

Cout estimatif : de 50 000 à 200 000€ selon projet

La Butte et les Jardins

Objectifs et enjeux

Prendre appui sur l'initiative des jardins ZIG ZAG, pour développer une dynamique du jardinage des espaces publics et privés
- Création d'un festival des jardins de la Butte
- Dynamiser le coeur ancien en offrant des résidences dans les jardins abandonnés ou les ruines à des paysagistes - jardiniers
- Création d'un ou deux jardins permanents, notamment sur le belvédère de l'ancien chateau.
- Encourager les dynamiques de jardinage par l'échange de plantes, de savoirs faire jardiniers ou la mise en commun de compostage
- Aménager et valoriser le chemin de ruissellement de l'eau

Valoriser les hauts lieux de la butte
- Réhabiliter le point de vue de la butte par l'implantation d'un belvédère
- Créer une «attraction» au sommet de la butte par la construction d'un jardin de jeux sur le thème du chateau : le fort des enfants

Mode opératoire

- Mise en oeuvre par le biais de l'agenda 21 et du service espaces verts, d'une charte des jardins et d'un réseau écologique des jardins en mettant en avant la mise en valeur du patrimoine de la butte et le maintien de la biodiversité en ville par le développement de pratiques de jardinage écologiques. Réalisation en régie et en partenariat avec les associations de jardiniers locales
- Création d'un festival de jardin en biennale ou plus sur le modèle des festival de Land'art de Riorges (42) (A ciel ouvert) ou du festival d'art contemporain de Flac (81) (+ si affinités) qui proposent l'accueil d'artistes en résidence chez l'habitant pendant la création des oeuvres.
Sélection de jardins permanents sur les espaces privés en friche et les espaces publics investis pour maintenir la dynamique de mise en valeur urbaine.
- Concours de maitrise d'oeuvre pour la création d'un belvédère et chateau de jeux sur la butte.
- Prise en compte de la mise en valeur du chemin de l'eau dans les cahiers des charges d'aménagement de l'espace public ou les thématiques du festival. Développement dans le cadre d'une charte d'aménagement.

Approche économique

- Festival de Jardin : 2000 à 5000 euros d'honoraires et 5000 à 15000 euros par Jardins
- Concours de maitrise d'oeuvre : 10000 euros d'honoraires par équipe

Partenaires

- Collectivités locales, Conseil Général, Conseil Régional
- Paysagiste Conseil de l'Etat, CAUE 46, DREAL
- Associations de Jardiniers

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Elle s'adresse aux propriétaires occupants aux revenus modestes et aux bailleurs pour la location à loyers modérés.

Pour des travaux :
- de traitement de logements dégradés à insalubres
- d'économie d'énergie
- d'adaptation au handicap et à l'autonomie de la personne

Caractériqtiques :
- une durée de 5 ans maximum
- la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés pour la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements
- l'engagement par la collectivité territoriale d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerce, équipements urbains etc).

Les acteurs :
- la commune (acteur initiateur)
- l'ANAH
- l'Etat
- des partenaires complémentaires tels que Conseil Régional, Conseil Général, ABF, CAUE, EPCI, etc.

Outils financiers

Patrimoine intégré dans un dispositif règlementaire (Midi-Pyrénées)

Il permet de bénéficier de subventions pour :
- des travaux de restauration extérieur des monuments (commune < 15 000 habitants, intercommunalité et propriétaires privés), pourrait s'appliquer à la restauration de la Maison du Sénéchal.
- des études ZPPAUP/AVAP

Label de la Fondation du Patrimoine

Pour un propriétaire privé détenteur d'un bien immobilier présentant un intérêt patrimonial et non protégé au titre des monuments historiques, dans une AVAP, de bénéficier de déductions fiscales pour des travaux de sauvegarde ou de restauration.

Types de travaux :
- concernant le clos et le couvert du bâtiment
- autorisé par l'ABF
- pour sauvegarder les caractéristiques d'orignie de l'édifice

La commune de St Florentin en Bourgogne où une AVP est en cours de réalisation pour un montant de 15 000 € (prise en charge DRAC 50%) -

Patrimoine bâti de la butte de Gourdon

Mise en valeur du patrimoine bâti

En complément de la mise en valeur des espaces verts, l'AVAP est un outil majeur pour préserver et mettre en valeur son patrimoine bâti. Il peut être accompagné par une OPAH.

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Depuis la loi Grenelle II (12 juillet 2010), les ZPPAUP ont été remplacés par les AVAP.

Une AVAP :
- se fait à l'initiative de la commune (comme les ZPPAUP)
- renforce les objectifs du développement durable et des problèmes énergétiques
- s'impose au PLU et devient une servitude d'utilité publique
- donne des avantages aux propriétaires : défiscalisation de certains travaux sur l'extérieur de l'habitat via des dispositifs tels que Patrimoine intégré dans un dispositif réglementaire de la région, Label de la Fondation du Patrimoine.
- se compose de 3 documents :
  - un rapport de présentation
  - un règlement
  - un document graphique

Les étapes :
1. Le lancement d'un appel d'offre par la mairie qui précise les compétences requises en urbanisme, architecture, environnement, paysage, droit des sols, et portant sur :
   - la conception, réalisation et exécution de l'ensemble de la procédure jusqu'à l'approbation de l'AVAP
   - l'animation et la concertation avec le public
   - la production de tous les documents graphiques et rédactionnels
2. Choix du bureau d'études
3. L'élaboration de l'étude (ciblage des éléments à conserver, modifier, restaurer et restituer, élaboration du rapport de présentation, du règlement et du zonage)
4. L'accord du conseil municipal et soumission à l'enquête publique
5. La présentation à la CRPS (Commission régionale du patrimoine et des sites)
6. L'accord du préfet
7. La création de l'AVAP

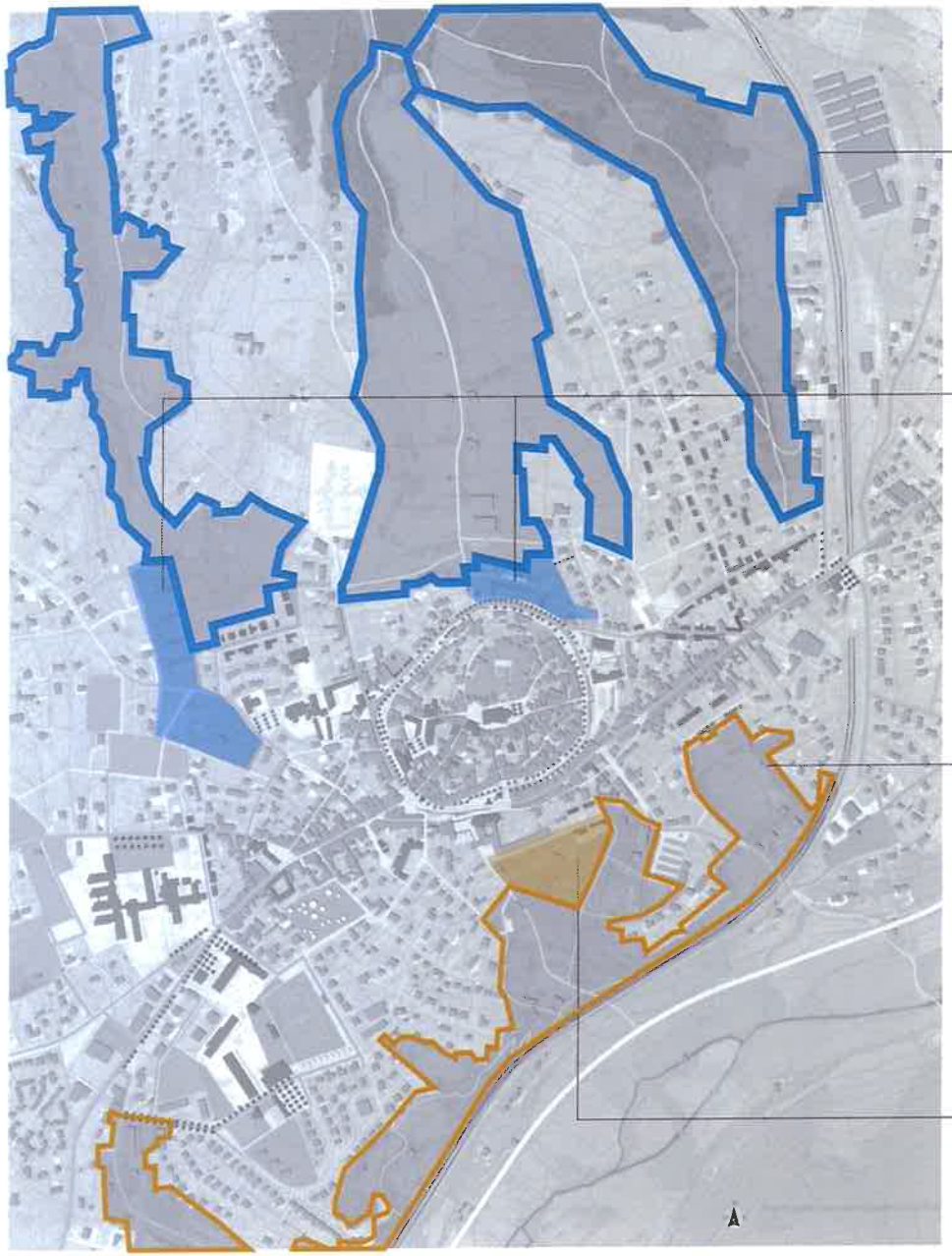
Financements :
- Montant global d'une AVAP entre 15 000 et 25 000€ HT
- Subventions d'Etat (DRAC) jusqu'à 50% (HT)
- Midi-Pyrénées via la démarche «Patrimoine intégré dans un dispositif réglementaire»

Exemple de la création d'une AVAP sur St Florentin (89)

Commune de 4771 habitants (2010), ancienne citadelle, la vieille ville s'est construire sur une colline. Elle possède un fort patrimoine architectural et paysager.

Septembre 2012 : lancement du projet
Automne 2013 : lancement de l'enquête publique

Le montant de cette AVAP est d'environ 15 000€ HT. La participation de la DRAC est au maximum, elle s'élève à 7000€ HT.
Le montant d'une AVAP peut aller jusqu'à 50 000€ HT (exemple de Grisolles 82)



Les Vallons Agricoles

Maintien de l'agriculture et entretien des espaces ouverts pour préserver les covisibilités
Protection de la ressource en eau par le maintien des zones humides
Surfaces : env. 46 ha

Cout estimatif :
Aménagements pastoraux de clôtures 3€/ml et franchissements piétons (type passage canadiens - 750€ /U
Usage agricole des prairies
Aménagement de chemins ruraux de 7 à 15 €/m2

Jardins d'eau
Rétentions et épuration en tête de vallon

Surfaces :

Jardin Tour de Ville - 10500 m2
de 90 à 120 €/m2 (bassins type lavoirs)
Faubourg Saint Jean - 14600 m2
de 50 à 70 €/m2 (bassins phyto épuration)

Aménagements hydrauliques
Aménagements d'espaces verts urbains
Eclairage et Mobiliers
Plantations et arrosage

Les Vallons de Ville - Le Parc du versant du Bléou
Création de jardins fruitiers publics et entretien des espaces ouverts pour préserver accessibilités et covisibilités
Stockage des eaux de pluie

Surfaces : env. 16 ha
Débroussaillage et entretien des espaces ouverts
Mobiliers et petits équipements
Plantations

Cout estimatif : de 4 à 5 €/m2

Le Jardin des Cordeliers
Mise en valeur à dimension patrimoniale

Surfaces : 18333 m2
Aménagements d'espace vert de type arboretum ou jardins historiques
Mobiliers, eclairage et petits équipements
Plantations et arrosage

Cout estimatif : de 45 à 70€/m2

Chemins et vallons

Objectifs et enjeux

Vallons agricoles et jardins d'eau :
- Préserver les entrées de paysage dans la ville que représentent les vallons
- Création de liens directs avec la campagnes proche, ses producteurs et les équipements à vocation touristique.
- Ces vallons sont aussi le lieu de la protection de la ressource en eau. Au sortir de la ville et en tête de vallon, des bassins de stockage et de rétention créent de nouveaux points d'intérêt et des petits jardins thématiques par l'installation de processus d'épuration comme liens entre la ville et les milieux naturels.

Vallons de ville et jardins fruitiers :
- Créer des espaces de respiration et de liens entre les quartiers
- Développer de nouveaux lieux de promenade et de détente urbaine
- Installer des jardins potagers, de vergers et de petits équipements de jeux et de loisirs au contact du centre ville
- Mettre en valeur le potentiel du jardin des cordeliers

Mode opératoire

Pour les vallons agricoles :
- mise en place de partenariats et de conventions d'entretien et de passage avec les propriétaires et les agriculteurs
- aménagement des cheminements et franchissements de clôtures

Pour les vallons de ville :
- Création d'unités foncières permettant accès et usage des espaces verts par acquisitions publiques ou procédures de regroupement de type Association Foncières Pastorales, agricole (AFAF) ou urbaine.
- Relevés topographiques
- Etude d'aménagement du Parc du versant du bléou
- Aménagement de cheminements et de petits équipements et mobiliers (de type jeux, terrasses, belvédères...)

Pour les jardins :
- Etudes de faisabilité hydraulique
- Acquisitions foncières
- Relevés topographiques
- Maitrise d'oeuvre pour l'aménagement des jardins

Approche économique

- Acquisitions - prix du foncier agricole
- Etudes de la construction : taux compris entre 10 et 12% du coût d'aménagement
- Coût d'aménagement

Partenaires

- Collectivités locales / Conseil Général
- CAUE 46
- Agriculteurs et propriétaires fonciers
- Associations

Liaisons Grottes de Cougnac/ Coutournement/ Base de loisirs d'Ecoute s'il pleut

Aménagements des chemins de vallon

Aménagements des chemins de crêtes

Aménagements des chemins de traverses

Point relais vélo (réparation/ Sanitaire/ restauration)

Contre sens Cyclable

Poursuite du Vélo Route vers Notre Dame des Neiges

Chemins du parc du versant du Bléou

8 bis

Chemins et vallons

Objectifs et enjeux

- Création d'un maillage de cheminements «Modes Doux» entre ville et campagne mettant en réseaux les sentiers de randonnée existants, les sites touristiques de la commune et connexions inter-quartiers
- Dynamisation du territoire
- Désenclavement piétonnier des quartiers résidentiels et mise en valeur de secteurs de friches
- Renforcement des liens entre le Centre Ville et le site d'Ecoute s'il pleut

Mode opératoire

- Etude de faisabilité des chemins, recensement des propriétés privées
- Convention de passage et/ou acquisition
- Mise en place d'une charte d'aménagement
- Création d'une signalétique spécifique (cf itinéraires doux urbains fiche 3.3)
- Etudes de Maîtrise d'oeuvre pour l'aménagement des chemins avec réalisation éventuelle en régie

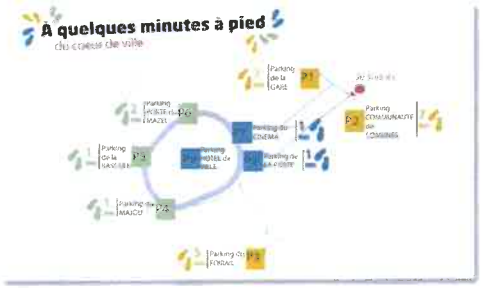
Approche économique

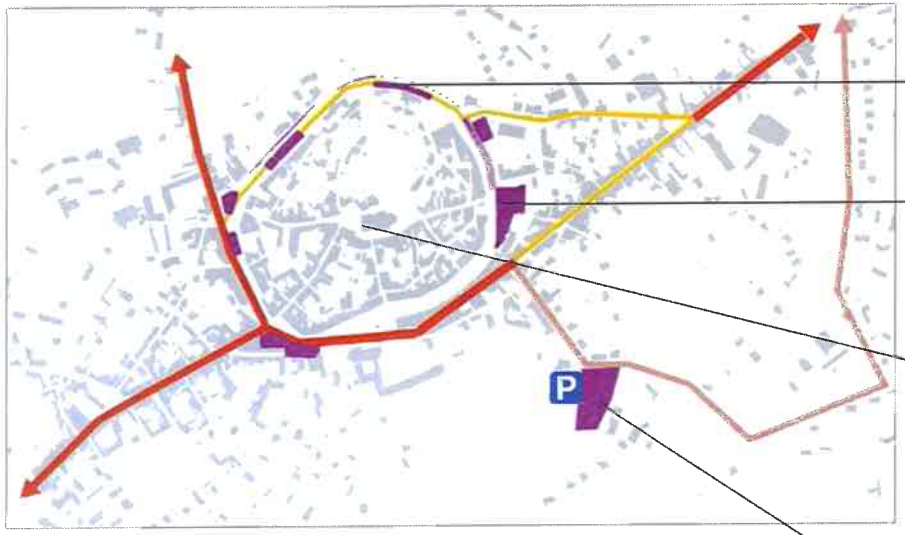
- Etudes de signalétique (cf itinéraires doux urbains fiche 3.3)
- Etudes de maîtrise d'oeuvre : Environ 12% du montant des travaux
- Aménagement type sentiers ou chemins forestiers : de 7 à 15€ euros/m2 selon revêtments
- Aménagements du Vélo Route : 10 000 €/km

Partenaires

- Collectivités locales / Conseil Général
- Paysagiste Conseil de l'Etat
- Fédérations de Randonnée
- Propriétaires fonciers
- Agriculteurs
- Centre de Loisirs
- Chambre d'Agriculture / ADASEA

Principes de signalétique depuis les portes d'entrée de la ville





Boulevard Genouilhac
Optimisation de l'utilisation du stationnement par mise en place d'une signalétique depuis les entrées de la ville

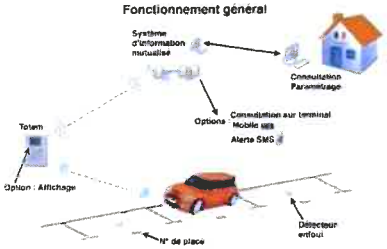
Tour de ville
Organisation de l'offre de stationnement en lien avec l'aménagement des espaces publics
Extension de la zone bleue et nouveaux principes de gestion à terme (détecteurs au sol et PC central police municipale)

Cœur de ville (accès à la butte)
Organisation d'un contrôle d'accès véhicules depuis les entrées à la butte. Accès autorisés a minima aux résidents.

Parking Foirail
Optimisation de l'utilisation du stationnement par mise en place d'une signalétique depuis les entrées de la ville

Principes de bornes escamotables

Principes de détecteurs zones de stationnement à durée limitée



Organisation et gestion du stationnement

Objectifs et enjeux

Le parti pris d'aménagement vise à optimiser l'offre de stationnement en concentrant les aires dédiées pour guider l'automobiliste sur des lieux précis tout en libérant l'espace public afin de mettre en valeur le patrimoine, les commerces et services du centre ville.
- **Tour de Ville :** une offre de 320 places a été estimée, soit un déficit d'environ 40 places compensé par les pratiques actuelles (50 à 60 places disponibles en journée sur le boulevard de Genouilhac). Les emplacements deux roues sur voirie (vélos et deux roues motorisés) doivent être intégrés à l'offre du Tour de ville,
- **Tour de ville (proximité des commerces) :** une extension, gestion de la zone bleue est nécessaire afin d'assurer une rotation optimale des véhicules, notamment place Général de Gaulle et au droit des commerces,
- **Parking du Foirail :** d'une grande capacité et d'une faible utilisation (cf. diagnostic), il doit être optimisé tant en terme de signalétique, à partir des entrées de ville, qu'en terme d'accessibilité vis-à-vis du centre ville (lisibilité des cheminements piétons depuis le Foirail vers le cœur de ville),
- **Cœur de ville (butte) :** un contrôle d'accès peut éventuellement être proposé dans le cadre des aménagements d'espaces publics à réaliser.

Mode opératoire

- **Tour de Ville :** l'offre de stationnement est à préciser en lien avec les études d'aménagement des espaces publics,
- **Tour de ville (proximité des commerces) :** extension de la zone bleue à court terme (marquage au sol) et achat de disques (distribution par lettre communale et/ou commerces de centre ville), à moyen terme et en lien avec l'aménagement des espaces publics : mise en place du système CEMAVIL (détecteurs au sol reliés à une serveur central au siège de la police municipale),
- **Parking du Foirail :** mise en place d'une signalétique spécifique à partir des entrées de ville afin de guider l'usager, notamment sur les aires dédiées actuellement sous occupées (boulevards Nord, parking du Foirail ...),
- **Cœur de ville (butte)** : à moyen, long terme mise en place de bornes escamotables au droit des entrées au site. Accès réservé aux habitants de la butte, voire aux élus et personnel de la Mairie (à préciser dans le cadre de l'aménagement des espaces publics à réaliser).

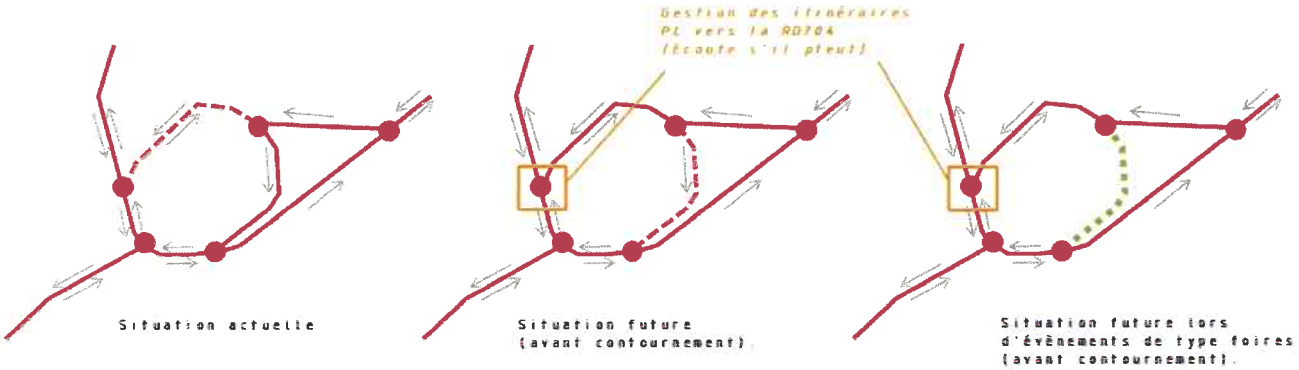
Approche économique

- **Tour de Ville :** cf. coûts des aménagements d'espaces publics,
- **Tour de ville (proximité des commerces) :** extension de la zone bleue (4 000 à 5 000 €HT) achat de disques (7 000 à 10 000 €HT), à moyen terme et en lien avec l'aménagement des espaces publics : mise en place du système CEMAVIL (sur 40 à 50 places traitées : 40 000 à 45 000 €HT),
- **Parking du Foirail :** signalétique spécifique (40 000 à 60 000 €HT)
- **Cœur de ville (butte)** : bornes escamotables (16 000 à 20 000 €HT)

Partenaires

Régie directe ville de Gourdon

Principes de circulation avant mise en place du contournement routier



Principes de traitement du carrefour des Ecoles

Boulevard Galliot
Traitement des espaces publics, optimisation de l'offre de stationnement

Carrefour à feux
Mise en place de feux tricolores afin de faciliter les manœuvres des poids lourds vers Ecoute S'il pleut

Accès au cœur de ville (butte)
Mise en place d'un système de contre allée à partir des boulevards afin d'accèder au cœur de ville via la rue Bertrand de Gourdon (N.B : système à modifier dans le cadre de la mise en place d'un contrôle d'accès au cœur de ville)

Organisation de la circulation

Objectifs et enjeux

Le contournement routier va apaiser la circulation des véhicules en centre ville (estimation -50% a minima, cf. DUP CG46).
Pour autant, face à l'incertitude du calendrier de réalisation de l'ouvrage routier (2025 ?), **il apparaît nécessaire de proposer dès à présent une réorganisation de la circulation en cœur de ville.**
Le principe repose sur une optimisation des boulevards Nord du cœur de ville, actuellement très peu utilisés (estimation entre 3000 et 3500 véh/jour/deux sens en moyenne journalière) au profit de l'apaisement généralisé des boulevards Sud du cœur de ville qui supportent actuellement l'ensemble des flux « est ouest » en courte, moyenne et longue distance (estimation 6000 véh/jour/sur un sens de circulation en moyenne journalière).
Les itinéraires des poids lourds seraient déviés vers le Nord au droit du carrefour du Boulevard A Briand réaménagé en conséquence. Les trafics actuels resteraient inchangés au droit des avenues Cavaignac et Gambetta avant la mise en place du contournement.

Carrefour des Ecoles :

En l'absence d'enquêtes de trafic plus approfondies (type enquête Origine Destination) et de données de comptages automatiques, ***l'expertise circulatoire se base sur des estimations qui devront être affinées lors des études techniques sur le carrefour.***
Le carrefour enregistre actuellement le trafic le plus faible du centre ville en heure de pointe du soir (moins de 700 véhicules en HPS).
La réorganisation de la circulation au cœur de la ville nécessite de le réaménager en intégrant la gestion des itinéraires poids lourds. **Un premier travail a été réalisé en prenant en compte les rayons de giration vers la RD704 (manœuvres les plus contraintes ...).**
La mise en place de feux tricolores permettrait d'optimiser le fonctionnement en arrêtant les véhicules provenant de la RD704 (depuis Ecoute s'il pleut) et facilitant la manœuvres des poids lourds vers le Nord.
La voie d'accès à l'hypercentre (rue Bertrand de Gourdon) est gérée par une contre allée avec mise en place d'un parking de dissuasion le long du boulevard. En cas de contrôle d'accès à la butte, la contre allée servira uniquement à desservir les parkings de proximité (entrée côté boulevard A Briand, sortie côté boulevard Galliot).

Mode opératoire

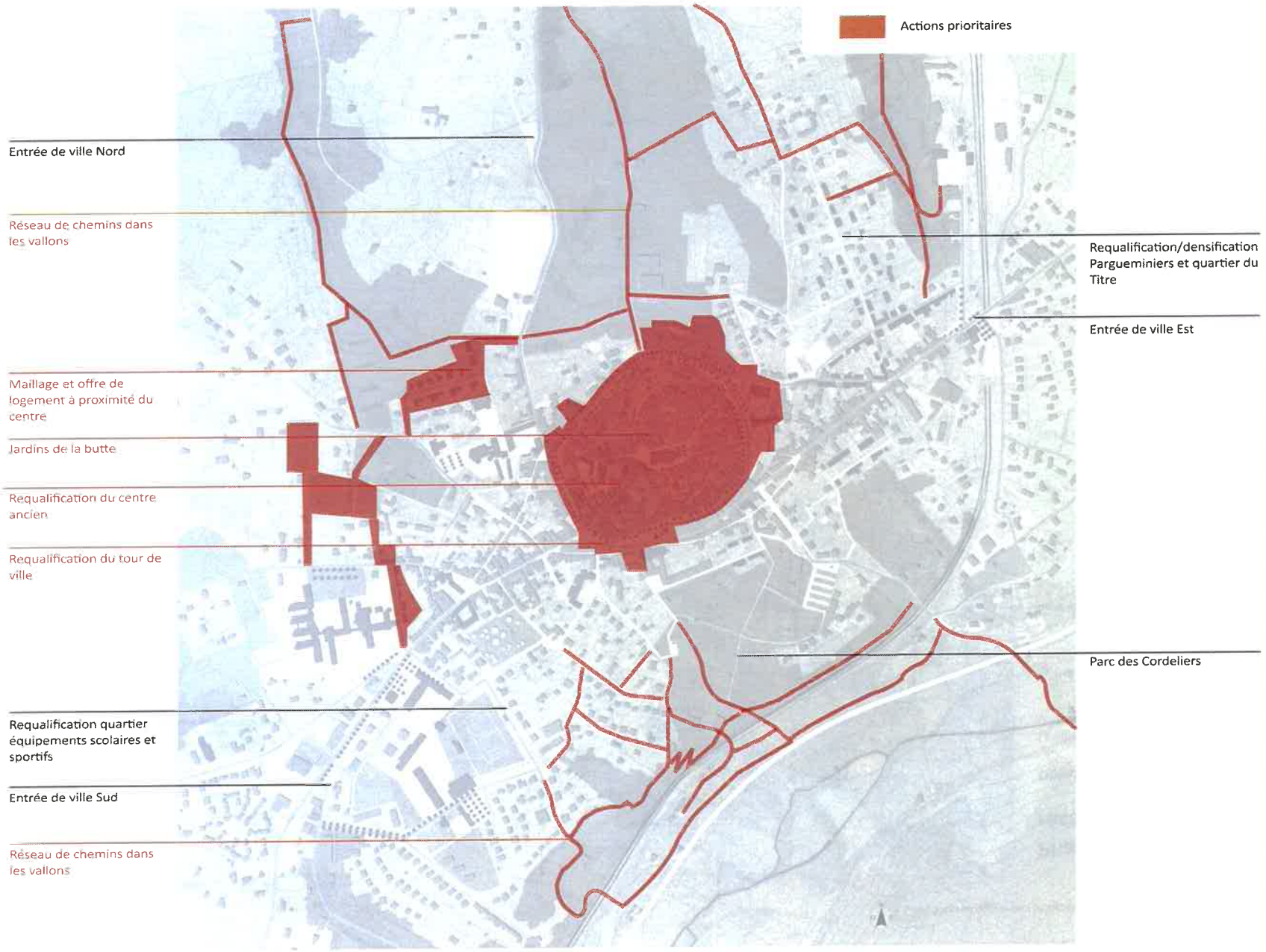
- Etude de trafic de type Origine Destination sur l'ensemble de la ville (au droit des portes d'entrée)
-Etude de trafic au droit du carrefour des Ecoles (pose de compteurs automatiques, comptages directionnels en heure de pointe, analyse des points de conflits potentiels)
- Etude technique pré-opérationnelles sur la base du schéma proposé.

Approche économique

- Etude de trafic Origine Destination et étude carrefour (7 000 à 10 000 €HT)
- Etude technique : en lien avec l'aménagement des espaces publics du Tour de Ville.

Partenaires

- Conseil Général du Lot, gestionnaire de la voirie.
- Communauté de communes Quercy Bourianne, espaces publics.



Synthèse des actions

Définir les priorités

Un certain nombre d'aménagements proposés dans le plan de référence sont PRIORITAIRES :

-pour répondre au besoin en logement à proximité du centre,

- rendre le centre ancien plus attractif,

- valoriser les liens avec Ecoute s'il pleut et les autres vallons,

- encourager les déplacements doux inter-quartier .

Les 3 actions phares prioritaires font appel à des champs différents et peuvent être menées de front :

- requalification des espaces publics du centre (action et financement commune)
- chemins (actions associative)
- maillage nord ouest (démarche réglementaire)

Chartes

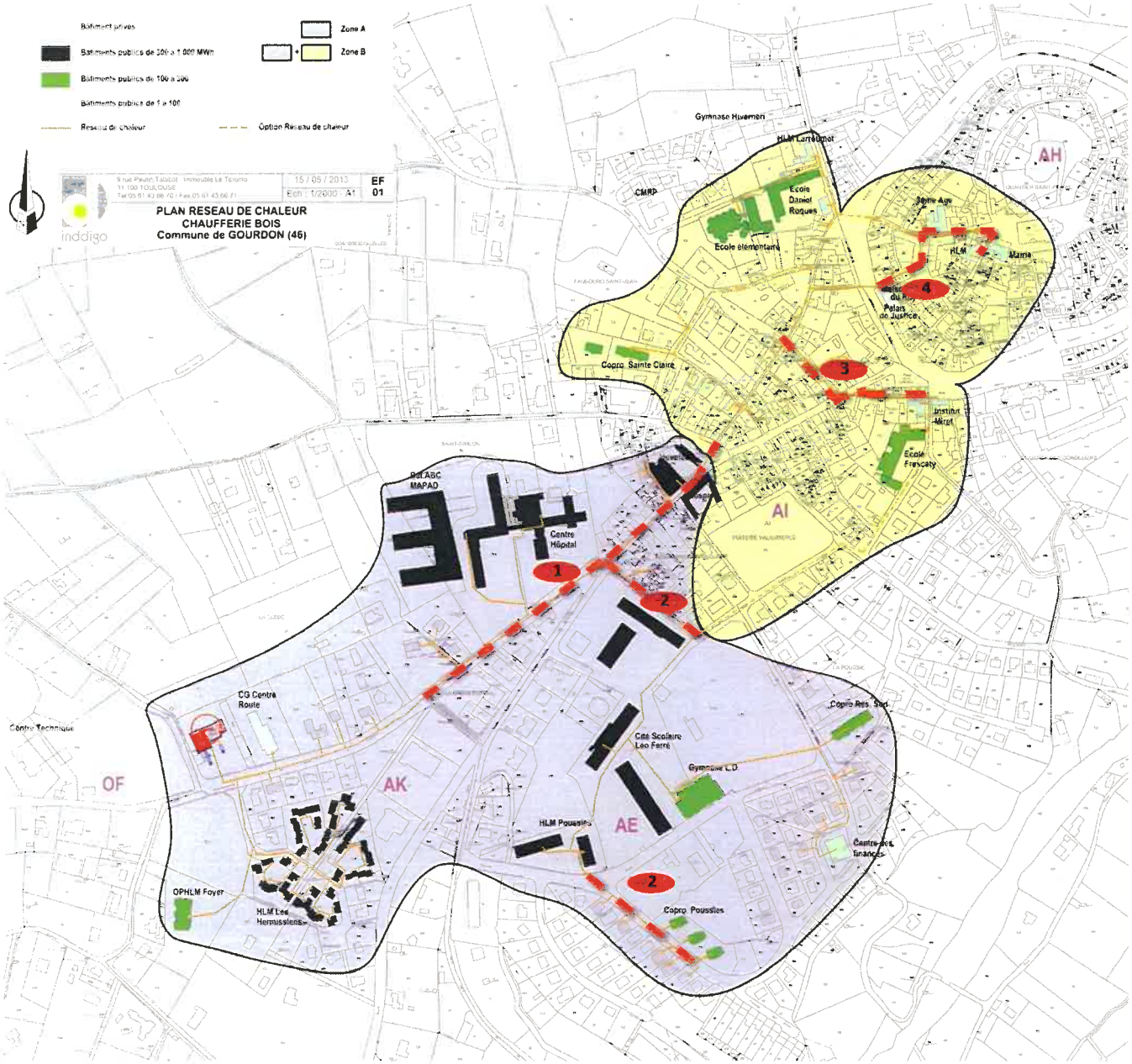
Au delà des initiatives de maitrise d'oeuvre, révision de PLU , mise en place de ZAC énoncés, la collectivité pour donner suite à l'étude prospective urbaine pourra engager :

- une charte des paysages et des espaces publics de la ville. Qui sera le socle des travaux d'aménagement ou d'entretien en régie et un guide pour les aménageurs privés ou publics,

ou

- une charte paysagère inter communautaire, en lien avec la formation des agents techniques (espaces verts, voirie..)

- une charte des façades commerciales, dont le périmètre sera à définir (tour de ville, rue Cavaignac...)



Phasage espaces publics / raccordement au réseau chaleur

Objectif

La mise en place progressive du réseau chaleur pourra être le support d'une première cession de réaménagement des espaces publics :

- 1 - route des Vitarelles le long de l'hôpital, en s'inscrivant dans un projet global de requalification de l'entrée ouest (projet global conçu au préalable, réalisation partielle à l'occasion de la mise en place du réseau)

- 2 - rue des Roses, des Anciens Combattants et Emile Zola, mise en application de la charte, par la régie communale ou intercommunale.

Si les travaux d'espaces publics sont engagés avant le développement du réseau, la mise en attente du réseau avant mise en oeuvre de surface sera envisagée :

- 3 - rue Aimable Lagane, rue du Faubourg Saint Jean, évolution du profil de la voie au profit des modes doux

- 4 - centre ancien, projet de requalification des ruelles médiévales dans le cadre d'un projet d'ensemble des espaces publics.

La charte paysagère et des espaces publics

Objectifs :
- redéfinir dans le temps l'image de la ville à travers un traitement des espaces publics minéraux et végétaux réfléchi, cohérent, et non pas réalisé au coup par coup
- améliorer la qualité et la lisibilité des espaces publics par le biais d'une harmonisation (des revêtemennts de sol, mobilier urbain...etc)

Secteurs concernés :
Tous les espaces publics de la ville : centre ville, secteur des équipements, zone commerciale, zone d'habitat pavillonnaire...
Le diagnostic permet de définir et distinguer différents types d'espaces publics, avec des précaunisations spécifiques par secteur.

Contenu et application :
La Charte paysagère et des espaces publics est un document qui sert de base au travaux d'aménagement ou d'entretien en régie, aux aménageurs...

Elle définit :

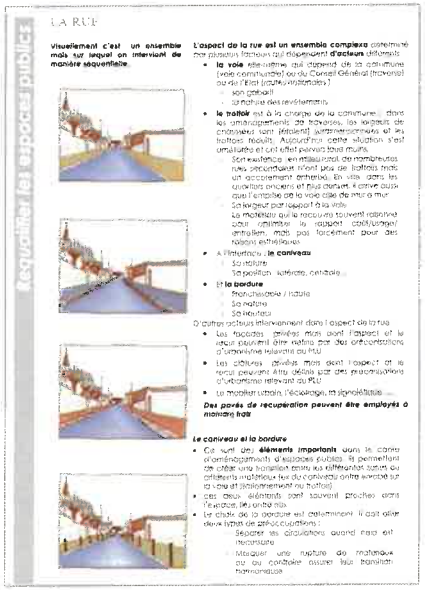
- des choix de matériaux , de revêtements, de plantations
- des profils de rue
- le mobilier urbain
- des principes d'entretien et de gestion des espaces plantés.

A l'échelle intercommunale, à travers cet outil commun, une charte a aussi l'avantage de constituer une culture commune sur le thème du traitement des espaces publics et est donc bénéfique à plusieurs communes en même temps.

Approche financière :
A l'échelle communale
Entre 15 000 et 30 000 €HT comprenant : diagnostic, pré charte, plan guide, typologie et principes d'aménagement détaillés, cahier de prescriptions, cahier d'entretien, palettes matériaux et végétaux...

A l'échelle intercommunale
40 000 à 50 000 €HT

Le coût de mise en place d'un dispositif de formation des services techniques est à considérer séparément.



Charte espaces publics intercommunale
Communauté de communes de Montluçon

Charte de qualité urbaine - Albi

La charte sur les façades commerçantes (appelée aussi «charte de qualité urbaine»)

Secteur concerné :
Le tour de ville
Rue Cavaignac
Butte

Objectifs :
- préservation d'un cadre patrimonial de qualité
- garantir les conditions d'une attractivité commerciale et touristique accrues.

Contenu et application :
La Charte de qualité urbaine est un document destiné à guider le commerçant ou le prestataire de services à travers des préconisations esthétiques et techniques, sur :
- Le traitement des façades commerciales (composition des façades, devanture, stores, équipements techniques, enseigne)
- Les modalités d'occupation du domaine public dans le cadre de l'exploitation de terrasses (mobilier, fermeture ou non de la terrasse)

Les acteurs :
- la Chambre des commerces et industries
- SDAP : Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- les commerçants
- la commune

Approche financière :
5000 à 10 000 €HT comprenant la réalisation de la charte et le travail de concertation

Dispositifs d'incitation financière :
- la Mairie peut proposer de financer une partie des travaux d'aménagement de façades si le projet du commerçant entre dans le cadre de la charte
- accord entre la Mairie et la Chambre des commerces
- le respect de la charte sur les façades commerciales peut conditionner l'octroi d'aides à la rénovation des devantures et des vitrines, dans le cadre du FISAC. (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce)

L'outil charte

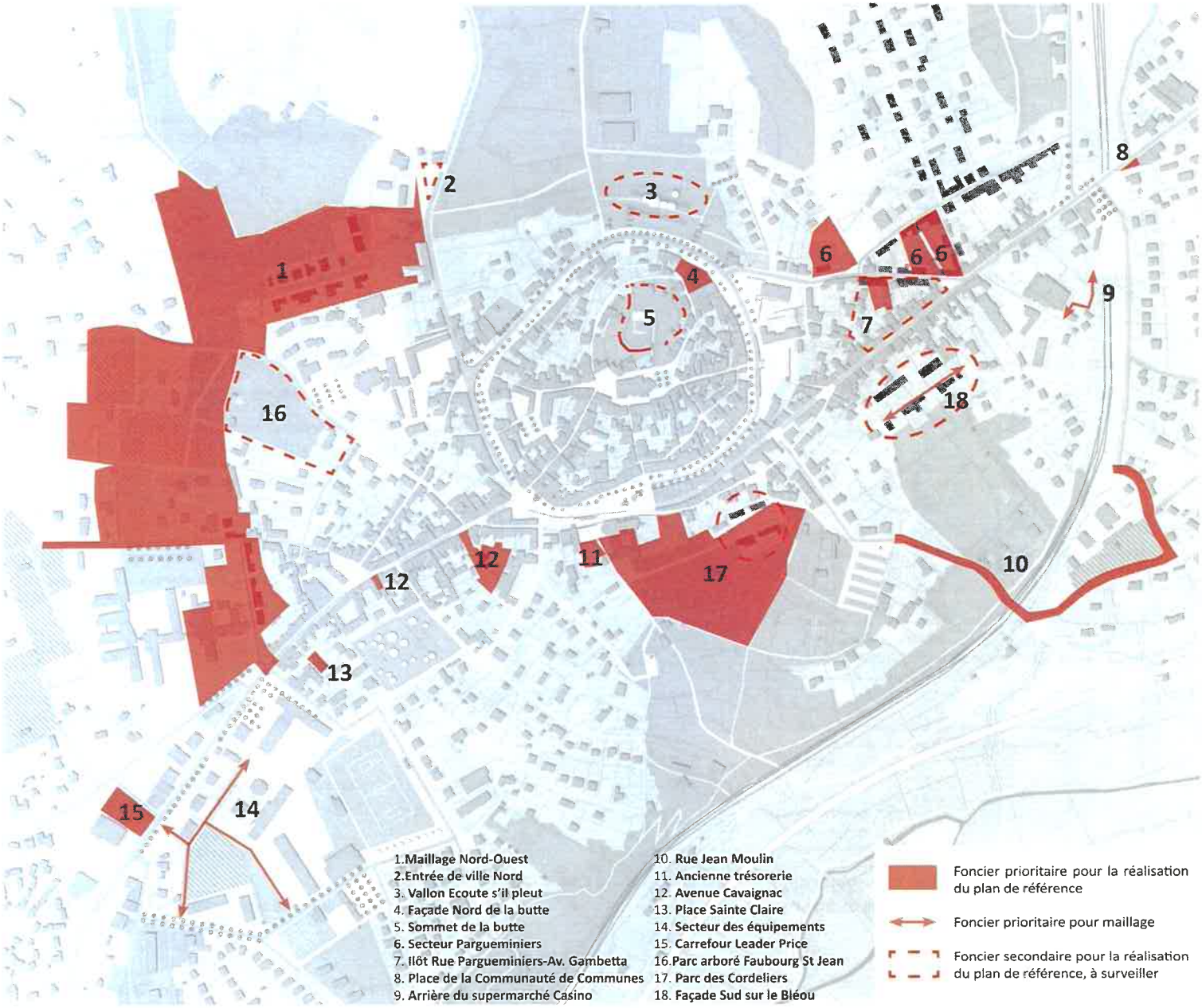
En prolongement du plan de référence, la charte paysage et espaces publics, et la charte concernant les façades commerciales, sont des outils majeurs pour préserver unité et qualité de traitement des espaces publics à long terme.

Les deux chartes s'articulent avec le périmètre de l'AVAP.

Une Charte :
- peut être réalisée à l'échelle intercommunale
- n'a pas de dimension opposable donc nécessite la mise en place :
  - d'un dispositif de formation des services techniques dans le cas de la charte paysagère et des espaces publics
  - d'une démarche de concertation dans le cas de la charte sur les façades commerciales
  - communication et vigilance quant à son application,
  - le cas échéant : établissement d'une convention entre les partie garantissant son application (aménageurs, CCI, commerçants..)
  - est réalisée en interne si les compétences sont là ou par un bureau d'étude privé

Mode opératoire :

Hors réalisation en interne, le lancement d'un appel d'offre par la mairie doit préciser les compétences requises en urbanisme, architecture, environnement, paysage, et portant sur :
  - la réalisation du diagnostic, définition du périmètre et des différents secteurs
  - la conception du document
  - l'animation et la concertation avec les commerçants ou les services techniques pour garantir son appropriation et le succès de son application



Veille foncière

1.**Maillage Nord-Ouest :** foncier à surveiller en priorité pour la réalisation du maillage, de l'urbanisation et des espaces de rétention

2. **Entrée de ville Nord :** emplacement réservé pour la composition de la place du carrefour du cimetière

3. **Vallon Ecoute s'il pleut :** pour donner plus d'ampleur au projet, envisager d'acquérir un parcelle supplémentaire au nord de la parcelle communale

4. **Façade Nord de la butte :** parcelle en friche à valoriser par la création d'un restaurant ou café avec terrasse, rendre public l'escalier permettant d'accéder à la butte

5. **Sommet de la butte :** élargir le jardin municipal pour mieux maîtriser la gestion du boisement et des vues

6. **Secteur Pargueminiers :** en priorité, surveiller l'évolution des parcelles occupées par des professionnels qui pourraient être relocalisées en Zone d'Activité (Carrosserie Pons, Réseau pro matériaux...) .

7. **Ilôt Rue des Pargueminiers-Avenue Gambetta :** Regroupement de parcelles indispensable à la densification de cet ilôt pour pourvoir assurer le stationnement sur les parcelles

8. **Place de la Communauté de Communes :** acquisition déjà pressentie par la commune pour donner de la lisibilité au carrefour

9. **Arrière du supermarché Casino :** acquisition pour mise en place du lien piéton Place de la Communauté de communes-Faubourg Gambetta

10. **Rue Jean Moulin :** Emplacement Réservé pour élargissement du raccourci Place Communauté de Communes-Foirail

11. **Ancienne trésorerie :** acquisition pour démolition : ouverture de la vue sur le vallon du Bléou depuis le parvis des Cordeliers

12. **Avenue Cavaignac :** Foncier à acquérir pour aérer l'Avenue Cavaignac

13. **Place Sainte Claire :** Foncier à acquérir pour permettre la création de poches de stationnement

14. **Secteur des équipements :** maillage (piéton au moins) nécessaire pour la division en ilôts plus petits et rendre ainsi les équipements plus accessibles

15. **Carrefour Leader Price :** enjeu de densification (fait déjà l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU actuel)

16. Parc arboré Faubourg St Jean

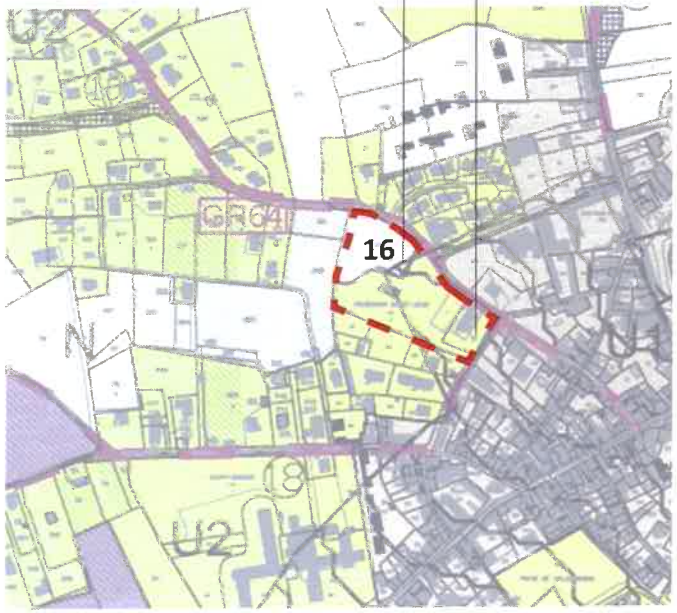
17. Parc des Cordeliers

18. Façade Sud sur le Bléou

Zonage du PLU

Zone U2 : Quartiers anciens et récents équipés, fortement liés au centre ville

Zone N : zone naturelle, ne permet pas de constructions nouvelles d'habitat.

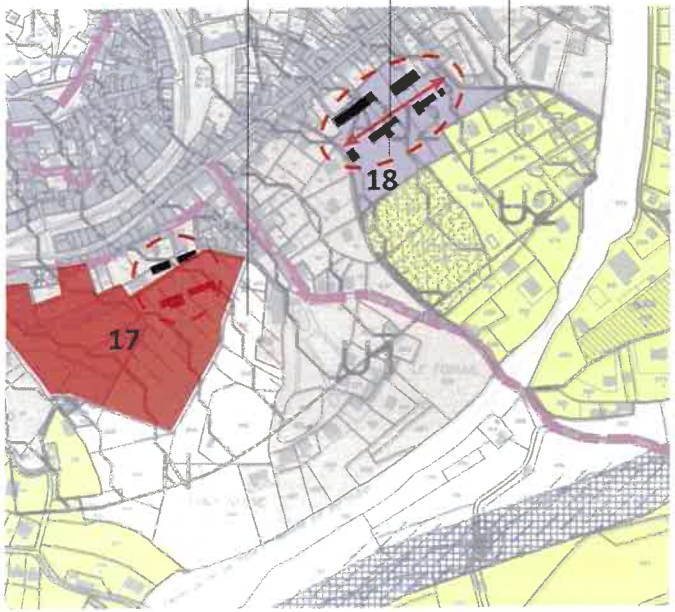


Zonage du PLU

Zone U1 : Quartier historique et extension urbaine ancienne

Zone AU2 : Zone à urbaniser à moyen terme

Zone N, risques de glissement de terrain



14 bis

16. **Parc arboré Faubourg St Jean :** Enjeu de qualité paysagère, localisation intéressante en continuité des équipements scolaires pour un équipement public de type parc traversant : modification du zonage PLU pour que l'ensemble du parc soit en zone N, et mise en place d'Espace Boisé Classé ou d'Elément Identitaire du Paysage (moins contraignant).

17. **Parc des Cordeliers :** traversée piétonne et urbanisation en tête de vallon à voir avec les futurs acquéreurs du parc des Cordeliers. Risque de glissement de terrain comme indiqué sur le zonage PLU

18. **Façade Sud sur le Bléou :** à cheval sur zones AU2 et U2 actuellement, mise en place d'une OAP et d'un Emplacement Réservé. Enjeux majeurs : le maillage et la qualité de composition des façades

La maîtrise du foncier

quels moyens :

Les outils règlementaires :
- zonage, règlements d'urbanisme et OAP opposables
- création de périmètres de sursis à statuer (sur un délai de 2 ans maximum pour des raisons de modification de PLU, de création de ZAC, d'expropriation, etc.)
- déclaration d'utilité publique (DUP) d'un projet

Les acquisitions amiables :
- les avants contrats : l'acquisition se fera si les conditions sont présentes
- l'acte de vente
- les clauses contractuelles négociables : la vente du terrain est faite tout en gardant des clauses particulières

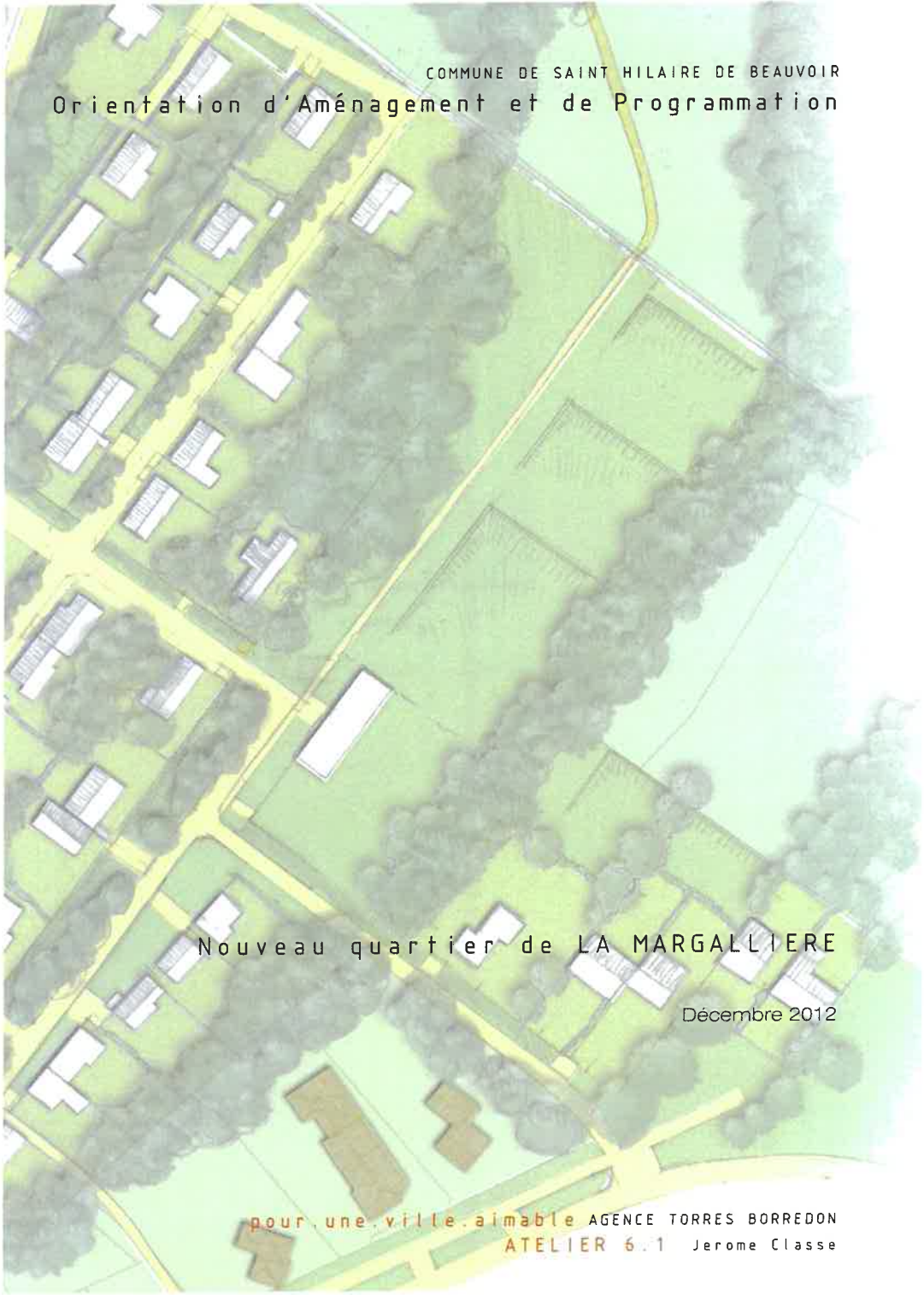
Les acquisitions imposées :
- Le DPU (Droit de Préemption Urbain)
= la commune est prioritaire sur une vente de bâti ou de terrain
Secteurs concernés : les zones U et AU, périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau, périmètre soumis à un plan de prévention des risques technologiques, les zones humides ou de prévention des crues
En dehors de ces secteurs : le conseil municipal, par délibération, fixe les secteurs concernés par le DPU

- L'expropriation
= avec une déclaration d'utilité publique, la commune peut expulser un propriétaire contre indemnisation.

Annexe

COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE BEAUVOIR

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Nouveau quartier de LA MARGALLIERE

Décembre 2012

pour.une.ville.aimable AGENCE TORRES BORREDON
ATELIER 6.1 Jerome Classe

1- Situation

2 - Propriétés communales

3 - Analyse

4 - Propositions

1 - Situation

Au nord Est de la commune en continuité du centre bourg terrains en friche et cultivés

Sur les terrasses hautes du village, le secteur de la Margallière est un terrain de prédilection du développement urbain de la commune : proximité avec le bourg, facilité d'accès aux réseaux, requlification de l'entrée de ville. Le développement des bois et de la guarrigue, les points de vue lointains sur la plaine du Budel en fond un site paysagé sensible.

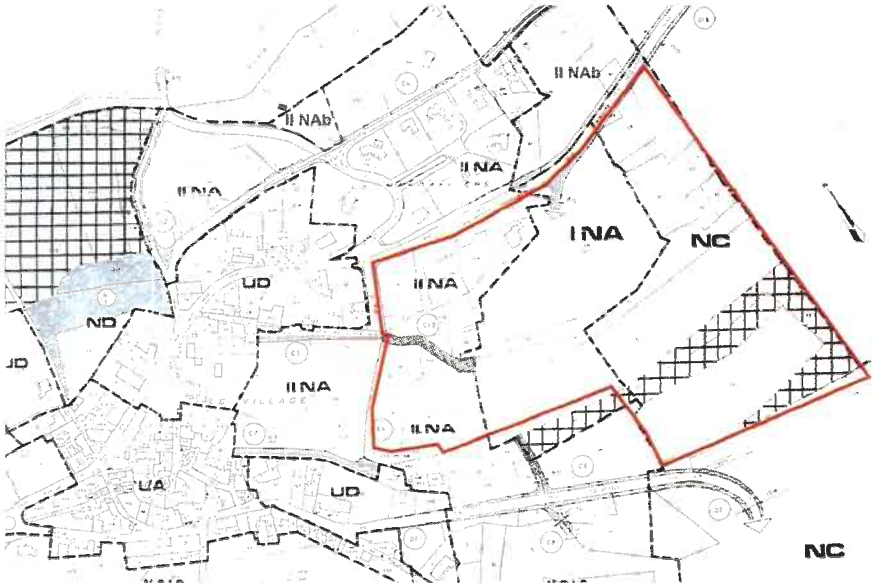
2- Les propriétés communales

Les terrains communaux dans le secteur de la Margalière

Une grande partie des terrains dans le secteur de la Margallière sont propriété communale. Malgré cela certaines parcelles privées sont bloqantes pour la mise en place d'un nouveau quartier cohérent. Quelques propriétaires ont des terrains enclavés au coeur de la Margalière.

Le POS actuel

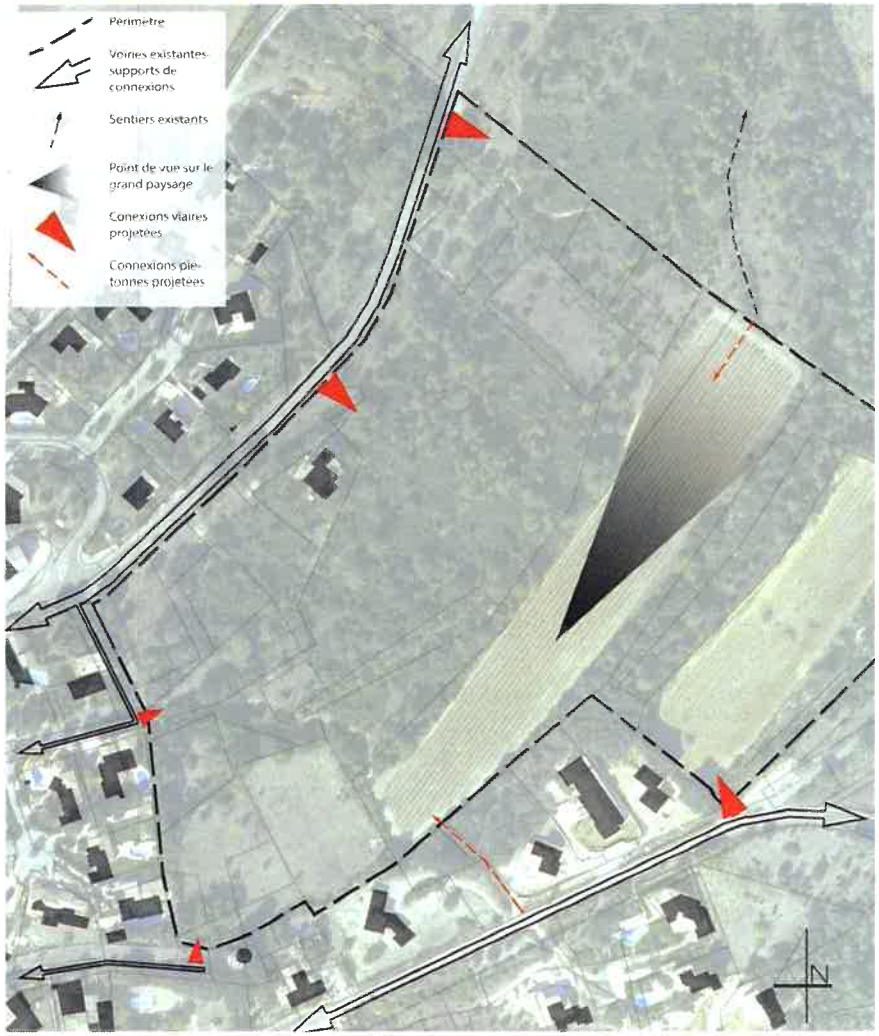
Le secteur est en partie en zone 1NA et en partie en zone NC. La zone NC sera compensée par les larges espaces verts dans le futur quartier. Il comprend également un «espace boisé à protéger» qui pourra être maintenu et renforcé. Les emplacements réservés pour voiries, initialement prévus dans le POS seront légèrement modifiés.



La route départementale au Nord des terrains (rd 120) est un support d'accroches multiples pour le développement de ce secteur. Les futures connections sur cette voie peuvent également participer à l'amélioration des aménagements de l'entrée du village.
Au sud, l'autre route départementale (rd 135) moins fréquentée, permettra d'équilibrer les flux et de créer les liens vers les qurtiers développés au sud.
A l'Ouest, le tissage avec le village reste un élément essentiel pour l'intégration urbaine du futur quartier. La montée du Château d'eau qui aujourd'hui butte sur le château d'eau pourrait être un lien fort avec le centre du village et la connexion avec le lotissement en impasse pourrait être l'occasion de replacer cette extension du village isolée au milieu du dispositif.

En limite Est, un sentier part vers la garrigue il permet de rejoindre les itinéraires cyclables du pays de Lunel. Borde de part et d'autre par des boisements il propose une vue sur le grand paysage en fond de scène.

Les accroches à venir et existantes



Le plan d'ensemble

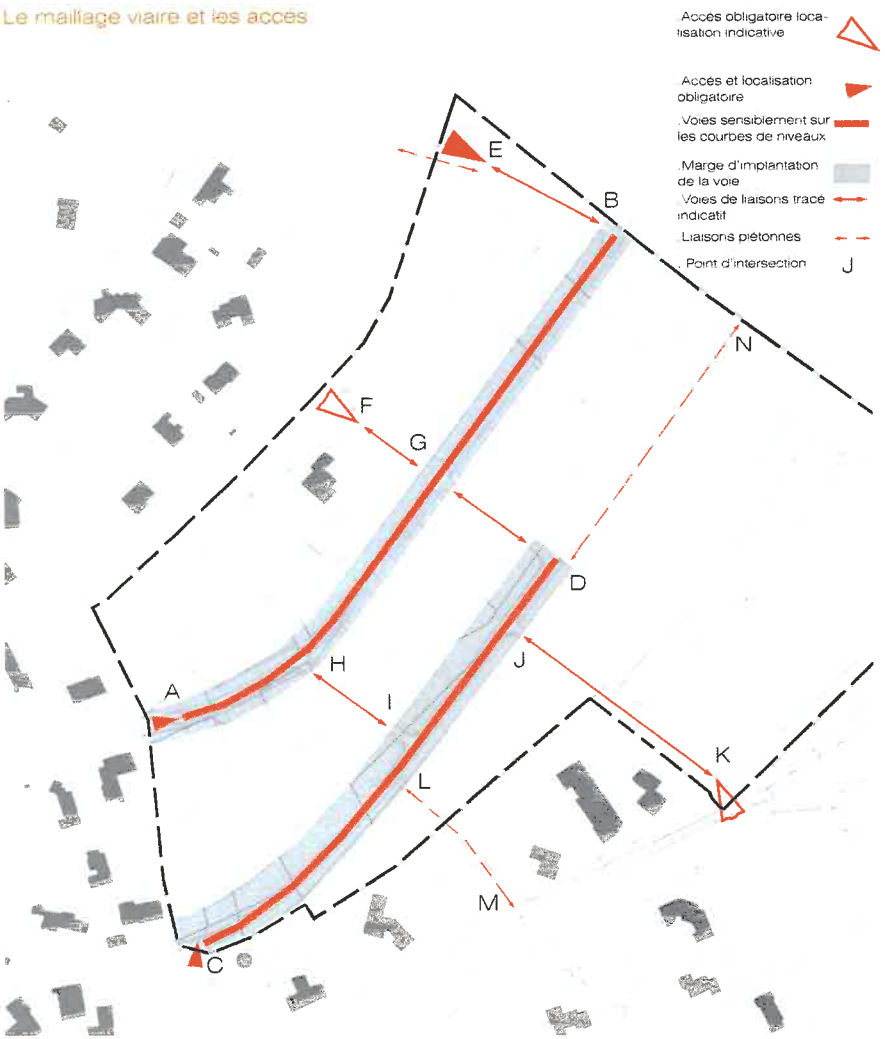
Un projet qui vient s'immiscer dans la guarique et les bois

Une participation à la requalification des entrees de village

Des liens à rétablir et des équilibres à trouver

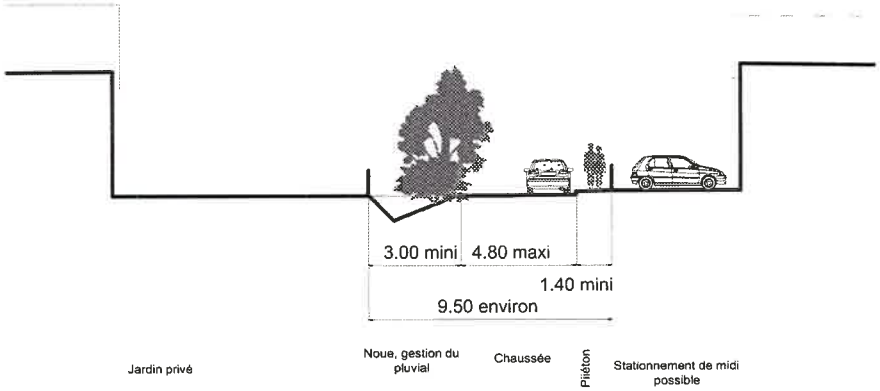
La trame verte et bleue

Le maillage viaire et les accès

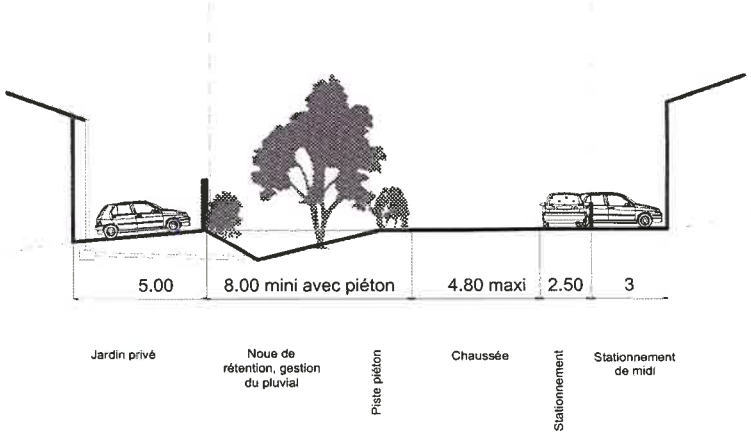


Les profils de principes

Profil type voies de liaisons (EB, FG, GD, HI et JK)



Profil type voies sur courbes de niveaux (AB, CD)



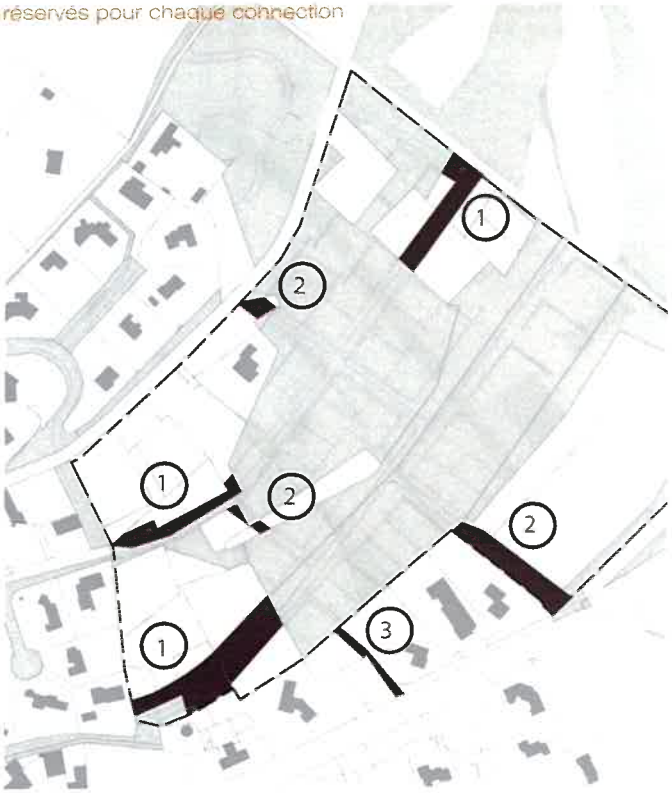
L'organisation des constructions

Des emplacements réservés pour chaque connection

La trame de l'OAP se développe sur les terrains communaux mais des acquisitions sont nécessaires pour son aboutissement.

Cependant, pour une meilleure greffe urbaine et un bon fonctionnement de l'ensemble du futur quartier, il est indispensable de localiser certains emplacements réservés.

Les emplacements réservés permettrons de faire un maillage viaire indispensable, de faire fonctionner une gestion douce de l'eau pour le nouveau secteur et de proposer des liaisons piétonnes inter quartiers et vers la garrigue.



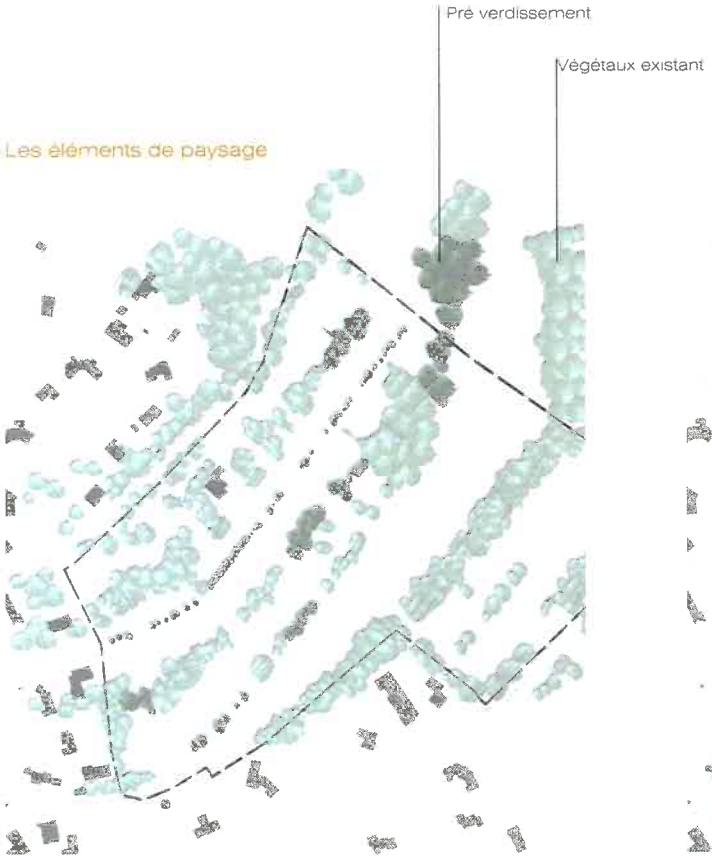
Nous pouvons donc identifier 3 types d'Emplacement Réservé:

1 Création de voirie, d'espaces de rétention, de stationnements longitudinaux et de piétonniers. Dans le cas ou la voirie est entièrement dans une parcelle privée la largeur de l'emplacement réservé correspondra à la largeur du profil correspondant (AB et CD).

2 Création de voirie, de piétonnier et d'emprise d'espaces verts pour un cheminement des eaux de ruissellements. Dans le cas ou la voirie est entièrement dans une parcelle privée la largeur de l'emplacement réservé correspondra à la largeur du profil correspondant (EB, FG, GD, HI et JK).

3 Création de liaisons piétonnes

Les éléments de paysage



Les espaces boisés conservés, les espaces de pré verdissement :

le maintien et le confortement de la garrigue et des boisements sera une priorité sur le site.
Toutes les plantations qui peuvent être conservées feront l'objet des précautions décrites dans l'étude urbaine. Elles seront repérées avec précaution, le respect des nivellements existants sera une condition de leur maintien.
Les plantations qui viendront compléter la trame, et compenser les arrachages seront mise en place au plus tôt dans es espaces verts et les coeurs d'ilot notamment pour que leur croissance soit significative au moment de l'arrivée des premiers habitants.

Les espaces verts :

les espaces verts représentés regroupent espaces verts ouverts, espaces verts de rétention, boisement et garrigues existants et confortés.

Leur répartitio est associé à :
- l'accompagnement et l'élargissement des voies
- les pièces boisées majeures
- le réseau pluvial aérien

Des espaces de rétention à l'intérieur des espaces verts qui accompagnent les voies et les espaces ouverts :

deux principes sont déclinés :
- noues de rétention parrallèles aux courbes de niveau,
- espace vert de rétention en ouverture sur le point de vue vers la plaine du Budel

Le dimensionnement précis des volumes à retenir pourra amener à utiliser en dernier recours l'ancienne station d'épuration comme espace vert de rétention complémentaire.