

la vie tout en couleurs

PRESENTATION DE L'ECOQUARTIER BELLEVUE DE SAINT-CLAR

VENDREDI 13 OCTOBRE 2017



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

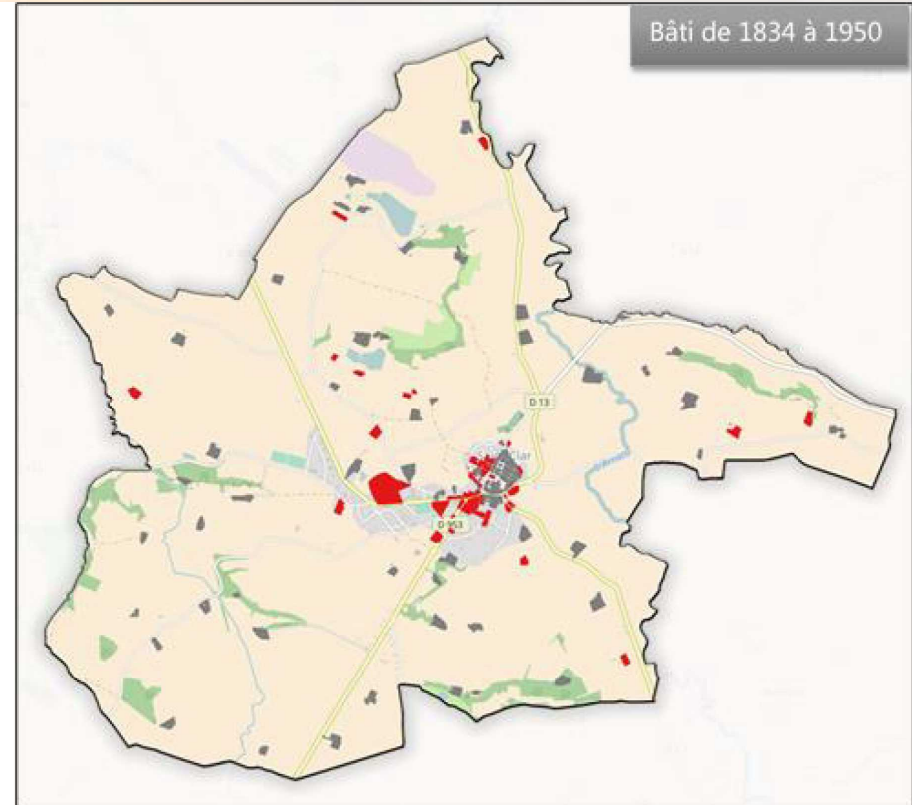
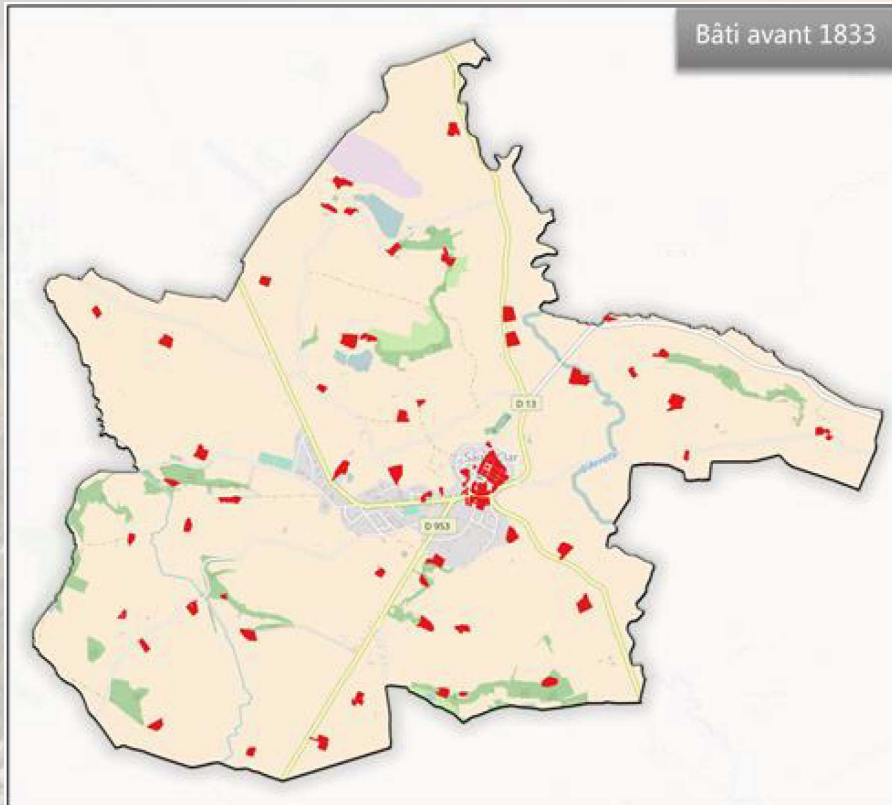
- I. L'évolution urbaine de 1833 à nous jours
- II. L'écoquartier, une volonté politique
- III. Un projet sous le signe du développement durable
- IV. Une méthodologie sous le signe du partenariat
- V. Les perspectives et les enjeux du futur PLU



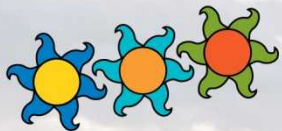
la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

I. L'évolution urbaine de 1833 à nous jours



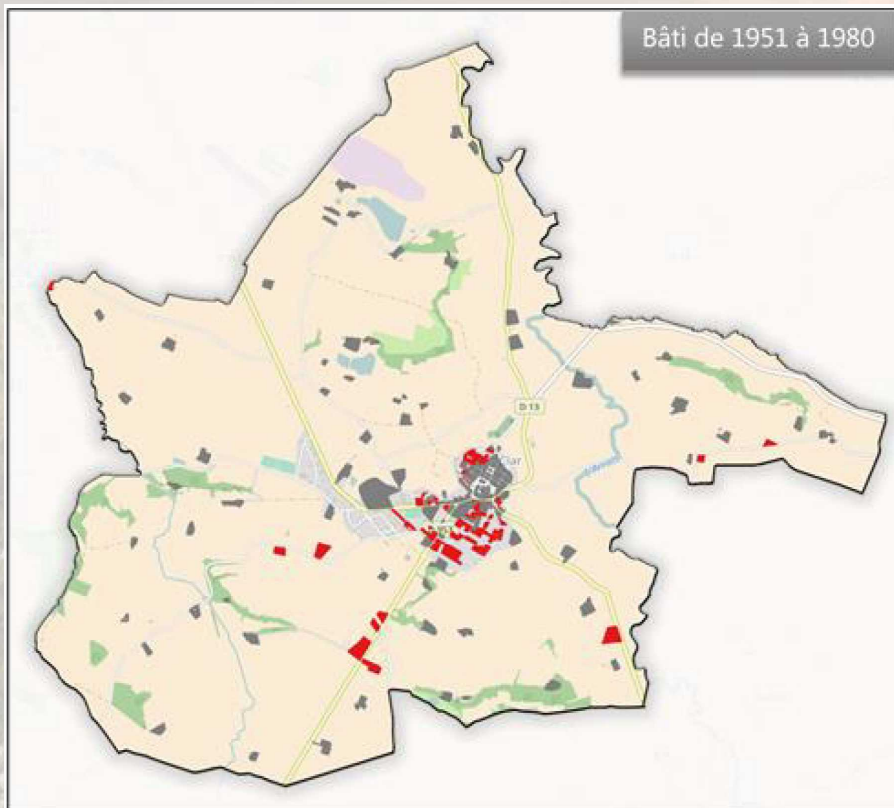
De la seconde moitié du XIX^e siècle aux années 1950, le bâti a peu évolué sur Saint-Clair : diffusion du bâti sur le territoire et densification du centre-bourg.



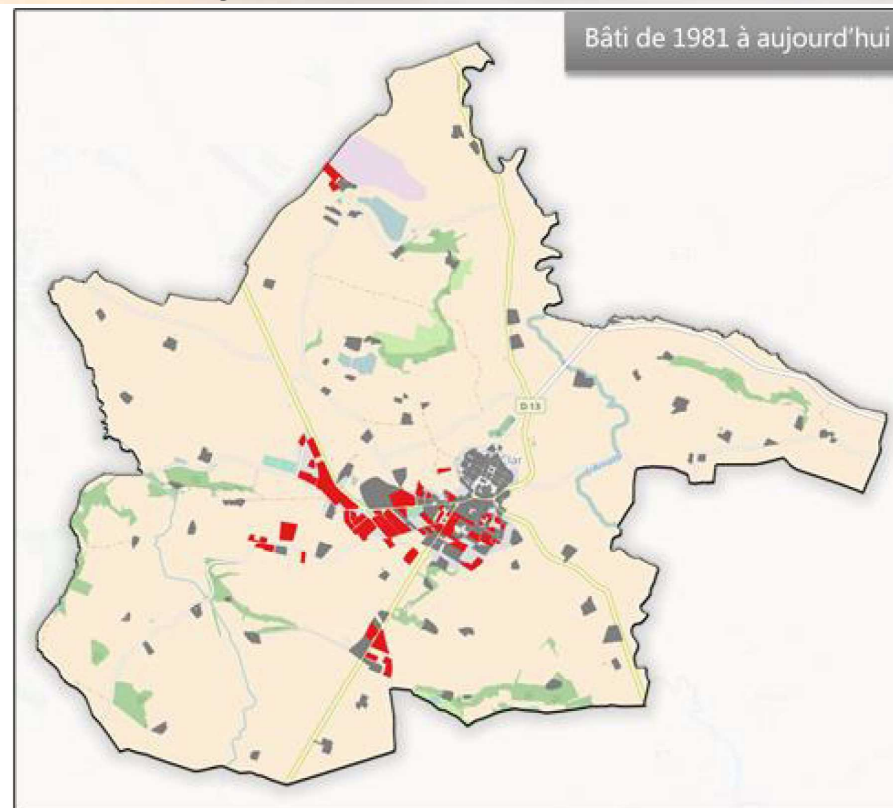
la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

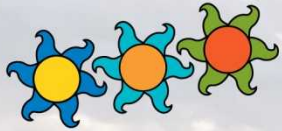
I. L'évolution urbaine de 1833 à nous jours



Des années 1950 aux années 1980, développement du Nord-Ouest du centre-bourg et extension sous la forme de lotissements au Sud du Bourg.



De 1980 à nos jours, l'étalement urbain se poursuit par le développement de l'urbanisation linéaire.



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

I. L'évolution urbaine de 1833 à nous jours

Au cours des cinquante dernières années, le modèle urbain a muté : l'habitat s'implanté sous la forme de lotissements associés à l'urbanisation linéaire, cette forme d'aménagement a surconsommé les terres agricoles.





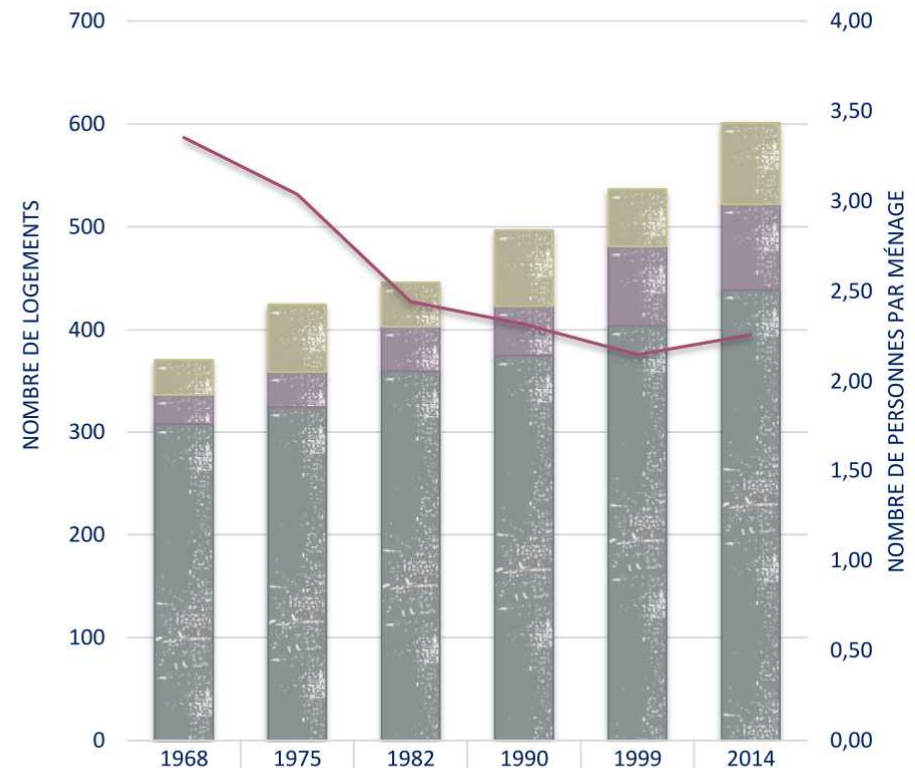
la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

I. L'évolution urbaine de 1833 à nous jours

- 2013 : 601 logements
- 1968/2014 :
 - + 131 résidences principales
 - 13,1 % du parc vacant en 2013 : logements pouvant être mobilisé dans le projet de territoire,
- Evolution du nombre de résidences principales lorsque la population connaît une diminution : desserrement des ménages.
- Evolution du parc en réponse à une double nécessité : desserrement des ménages et accueil de nouveaux ménages.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE LEUR OCCUPATION (1968-2013)



logements vacants	34	66	43	74	56	79
résidences secondaires	29	34	43	48	77	83
résidences principales	308	325	360	375	404	439
personnes par ménage	3,35	3,04	2,44	2,32	2,15	2,26

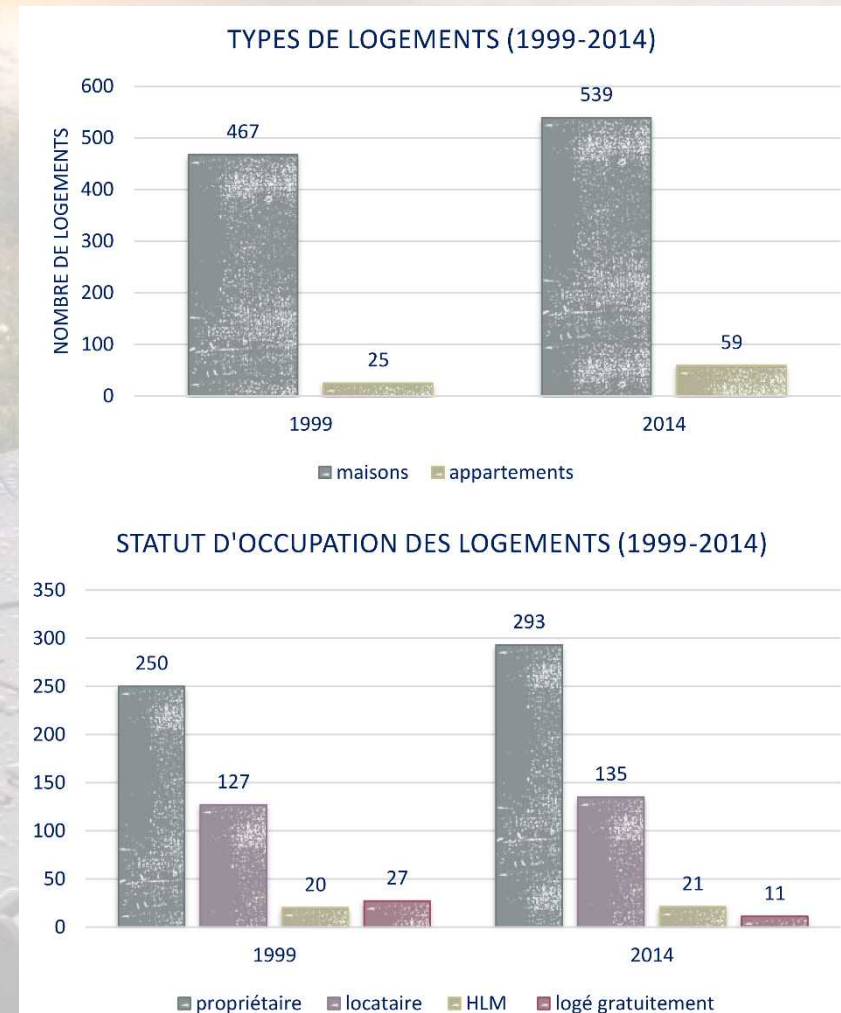


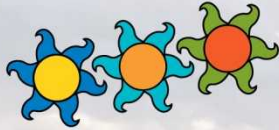
la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

I. L'évolution urbaine de 1833 à nous jours

- Maison individuelle : 90,1 % en 2014, malgré l'effort de création de logements collectifs,
- Confortement du nombre et de la représentation des propriétaires,
- Augmentation du nombre de locataires,
- Stabilisation du parc social,
- Le parc de logements de Saint-Clar essaie de répondre à toutes les trajectoires résidentielles (jeunes et les personnes âgées) : projets en cours participant à la Diversification de l'offre de logements..



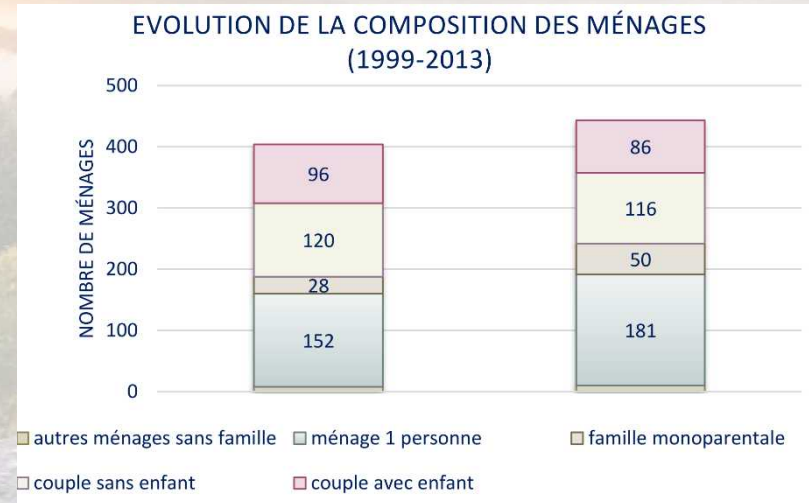


la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

I. L'évolution urbaine de 1833 à nous jours

- 39 ménages supplémentaires entre 1999 et 2013
+ 8,9 % : progression moins importante que celle de la population (+ 14 %),
- Evolution ménages
 - + 29 ménages d'une personnes,
 - + 12 familles avec enfant,
 - Mutations sociales qui recomposent les structures familiales
- Confortement des familles avec enfant sur le territoire communal qui représentent 3 ménages sur 10.
- Tendance non conforme à la composition des ménages au sein de l'intercommunalité,
- 1968/2013 : desserrement généralisé des ménages



	Saint-Clair	CCBL	Gers
Ménages d'une personne	40,9 %	30,7 %	33,8 %
Couple sans enfant	26,1 %	30,0 %	31,9 %
Couple avec enfant	19,3 %	27,9 %	24,0 %
Famille monoparentale	11,4 %	9,1 %	7,8 %
Autres ménages sans famille	2,3 %	2,3 %	2,6%



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

II. L'écoquartier, une volonté politique

Le fruit d'une politique communale sur le développement durable affirmée :

- Construction d'une centrale photovoltaïque de 25Ha (2010)
- Obtention du Label Territoire Bio Engagé (2014)



- Construction d'une chaufferie bois avec réseau de chaleur à l'EHPAD Lavallée (2016)



la vie tout en couleurs

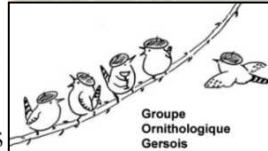
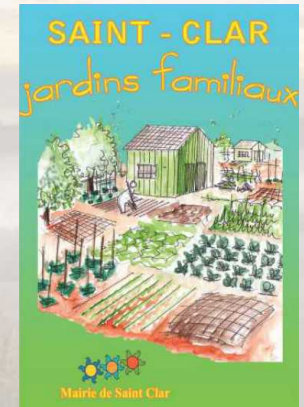
ECOQUARTIER BELLEVUE

TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE POUR LA
CRÉISSANCE VERTE
MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

II. L'écoquartier, une volonté politique

Une vision pour le développement de la commune :

- Généralisation de la démarche zéro phyto (2016)
- Aménagement de jardins familiaux
- Label Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte
 - Lancement de l'Atlas de la Biodiversité Communale (2017)



- Projet Corribior
- Projet de salle de sports avec toiture photovoltaïque en autoconsommation (2018)
- Etude sur un projet de centrale hydroélectrique



Projet de rénovation de l'éclairage public avec technologie led et extinction de l'éclairage en nuit profonde (2018)

Mairie de St-Clar



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

III. Un projet sous le signe du développement durable

Un nouveau quartier :

- 2,8 Ha, 27 lots dont 2 macros lots et 34 logements
- Investissement : 791 365 € HT



Mairie de St-Clair



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

III. Un projet sous le signe du développement durable

Dimension environnementale :

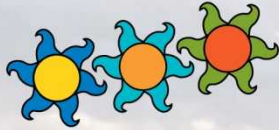
- Un programme de plantation et de végétalisation ambitieux, garant du maintien de la biodiversité en milieu urbain :
 - 22% du budget d'investissement : 173 000 € HT
 - 24% de la surface dédiée aux espaces publics (6 800 m²) dont 10% plantée et végétalisée en gestion différenciée
 - haies plantées sur les limites séparatives de chaque parcelle avec des essences locales
 - merlon végétalisé autour de l'écoquartier pour l'isoler des activités périphériques, commerciales et agricoles
 - parkings en gazon-gravier
- Une gestion des eaux pluviales bien pensée :
 - très peu de réseaux enterrés = investissement réduit
 - rétention de l'eau au fur et à mesure de la pente par une succession de noues et de bassins peu profonds

ECOQUARTIER BELLEVUE



ECOQUARTIER BELLEVUE





la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

III. Un projet sous le signe du développement durable

Dimension sociale :

- une mixité sociale avec 9 logements sociaux construits par le Toit Familial de Gascogne :
 - 6 appartements du T2 au T4
 - 3 maisons
- une mixité générationnelle avec :
 - une diversité de logements sociaux adaptée à la composition des ménages sur la commune : plus de T2 et T3, moins de T4
 - une diversité de terrains y compris pour du locatif et de l'accession sociale à la propriété :
 - des surfaces de terrain de 464 m² à 1409 m²
 - des prix de vente de 17 100 € à 39 900 € HT
- un espace public structurant, basé sur le modèle des bastides autour d'une place pour favoriser le lien social :
 - une proportion d'espaces publics importante (24%, 6 800 m²)
 - des cheminements reliant l'écoquartier aux infrastructures de la commune

ECOQUARTIER BELLEVUE



Mairie de St-Clar

ECOQUARTIER BELLEVUE



ECOQUARTIER BELLEVUE



Mairie de St-Clar

ECOQUARTIER BELLEVUE



ECOQUARTIER BELLEVUE





la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

III. Un projet sous le signe du développement durable

Dimension économique :

- une implantation des maisons individuelles en mitoyenneté sur le chemin du Hournas afin de réaliser une économie foncière & financière
- une orientation des maisons déjà déterminée pour une meilleure performance énergétique des logements
- une voie en impasse avec un sas d'entrée limitant la circulation et permettant la réalisation d'une voie interne étroite avec un revêtement rustique
- des stationnements limités sur l'emprise publique et prévus systématiquement en bordure de chaque parcelle (places du midi)
- des accès aux parcelles regroupés au maximum deux par deux afin d'économiser le foncier et de limiter le coût du busage des fossés
- un éclairage public avec des leds limitées en nombre et encastrées dans le revêtement sur les cheminement piétons
- des parcelles déjà clôturées avec des piquets d'acacia et du grillage à mouton

Diagnostic en marchant du patrimoine naturel de Saint-Clar

8 octobre 2017



En confrontant les points de vue...



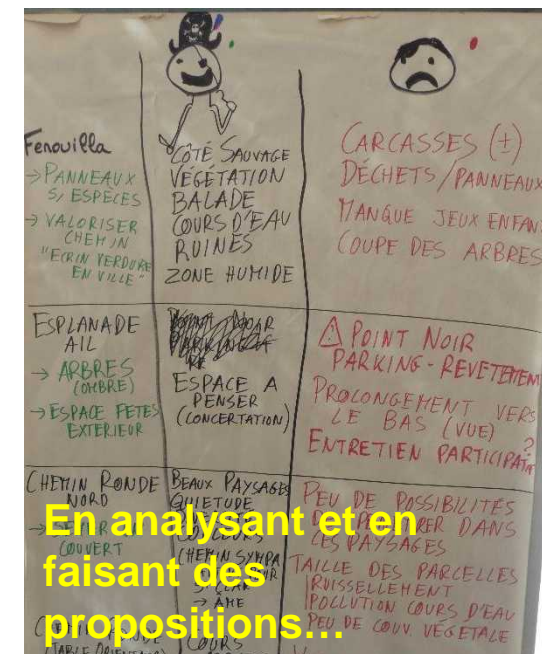
En prenant note...



En observant ensemble...

Pistes identifiées à partir diagnostic en marchant:

- des lieux à valoriser (Fenouilla, fontaine...)
- des idées d'aménagement (arbres, panneaux, voiries...)
- des points d'attention (l'entretien, à envisager avec les habitants)
- d'autres diagnostics à organiser (l'Arrats, les cabanes de vignes...), également avec des enfants, les écoles, à vélo...



En analysant et en faisant des propositions...



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

IV. Une méthodologie sous le signe du partenariat

Phase étude :

- création d'un comité de pilotage :
 - accompagnement en amont et tout au long du projet :
 - CAUE 32
 - DDT 32
 - implication très tôt dans le projet du Toit Familial de Gascogne
 - Concertation avec les riverains
- réalisation des aménagements préalables :
 - rond-point route de Fleurance
 - cheminement route de Fleurance
 - enfouissement des réseaux électriques chemin du Hournas
- étude de l'Architecte M. PUYO
- modification du PLU en 2013 pour adapter la zone 1AU et supprimer l'emplacement réserver pour la déviation



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

IV. Une méthodologie sous le signe du partenariat

Phase travaux :

- maîtrise d'œuvre : architecte M. PUYO
- permis d'aménagé déposé le 09/09/2013
- déserte en électricité SDEG
- éclairage SDEG
- assainissement Com Com
- eau potable Syndicat Intercommunal
- lot n°1 terrassements généraux, voirie, assainissement : Stribay
- lot n°2 réseaux divers : Achini
- lot n°3 espaces verts : les Créateurs du Végétal
- mission SPS : ING C
- bornage des terrains : XMGE
- budget des travaux : 791 365 € HT
- subventions :
 - CD32 : 25 000 €
 - Réserve parlementaire : 20 000 €



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

IV. Une méthodologie sous le signe du partenariat

Phase commercialisation :



- obtention du label écoquartier phase 2 (2015) avec l'accompagnement de la DDT 32
- objectif pour l'équilibre financier : vente de 2 terrains par an
- à ce jour :
 - 4 lots vendus
 - 4 lots réservés
- accompagnement des pétitionnaires par l'architecte avec mise en place d'une procédure de suivi des projets
- accompagnement de l'Espace Info Energie



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE



V. Les perspectives et les enjeux du futur PLU

Densifier les quartiers résidentiels : mise en œuvre d'une démarche Bimby dans le cadre de la révision du PLU pour faciliter et favoriser la construction des dents creuses, des jardins et des divisions des grandes parcelles



Mairie de St-Clar



la vie tout en couleurs

ECOQUARTIER BELLEVUE

V. Les perspectives et les enjeux du futur PLU

Requalifier le centre-bourg : impulser et orienter la rénovation de l'habitat vacant dans le cadre de la révision du PLU avec 2 priorités en lien avec la Com Com

- création de logements locatifs adaptés pour les jeunes et les seniors
- aménagement de locaux commerciaux autour des places



Mairie de St-Clar