

Published on *Lab Périurbain* (<http://periurbain.cget.gouv.fr>)

Accueil > programmation urbaine pour l'aménagement d'une parcelle en centre ville: acquisition démolition et cession à un bailleur social



acteur-35-3

**Personne référente:**

Thierry RESTIF Maire

**Adresse Email:**

[j.bardoux-dgs@retiers.fr](mailto:j.bardoux-dgs@retiers.fr)

**Téléphone du référent:**

0299435141

**document\_ressource:**

 [Présentation AAP revitalisation centre bourg Laburbain RETIERS.pdf](#)

**Domaine(s) d'action du projet:**

Vivre ensemble et cohésion sociale

Usages des sols, modes d'habiter et transition écologique

**partenaires:**

Associations

Collectivités

Etablissements publics

Autres partenaires

**labels:**

non

**Le projet est-il multi-sites ?:**

non

**Les finalités du projet et ses grands objectifs. Les besoins auxquels il répond:**

- Donner envie de vivre au centre-bourg - Répondre à différents types de besoins en logements - Renforcer l'offre commerciale - Renforcer les connections douces

**Description du projet:**

Le projet prévoit la création de : - 12 logements intermédiaires dont 5 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les logements accessibles seront situés de plain-pied en rez-de-chaussée. Les logements à l'étage seront accessibles par des escaliers indépendants. Parmi ces logements, il est prévu que 10 logements soient réalisés par un bailleur social. Ces logements seront de type PLUS et PLAI. La surface commerciale sera construite en VEFA. - Les logements seront destinés à des publics variés dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle : personnes âgées ou personnes handicapées en lien avec l'ESAT pour les rez-de-chaussée, familles ou jeunes ménages pour les étages. - Une surface commerciale donnant sur la place Saint-Pierre qui viendra renforcer le linéaire commercial de la place. Des commerçants se sont déjà montrés intéressés pour cette cellule (magasin de chaussures...) - Une continuité piétonne entre la place Saint-Pierre et la place Miesciesko. L'îlot sera traversant pour les piétons mais pas pour les voitures. Seuls les déplacements automobiles liés au stationnement résidentiel seront autorisés et une partie de ce stationnement se fera également sur le parking public situé au sud-est dans un souci de mutualisation. Le projet nécessite la démolition des bâtiments actuels. Intégration au territoire 1- : Un foncier maîtrisé Ce projet est particulièrement exemplaire du point de vue de la préservation de la ressource foncière : - c'est un projet en renouvellement urbain qui nécessite une opération de recyclage foncier (démolition-reconstruction). C'est une véritable alternative au développement de projets en extension urbaine qui est nécessairement plus coûteuse qu'un projet en extension. - c'est un projet qui permet une véritable densification. La parcelle auparavant occupée par un logement permettra d'accueillir 12 logements au total. La densité à la parcelle est de 103 logements/ha, ce qui témoigne d'un souci fort d'utilisation économe du foncier urbanisé. Cette densification implique la démolition des constructions existantes, ce qui a fait l'objet d'études de déconstruction. - c'est un projet présentant une mixité fonctionnelle logements / commerces qui contribue à un partage dans l'usage du sol caractéristique des centres-bourgs et centres villes. - Ce projet recherche une mutualisation des espaces dans un souci d'optimisation du foncier : l'espace piéton traversant le cœur d'îlot sera public, le nombre de stationnements nécessaires sera analysé en tenant compte de l'offre de stationnement public située à proximité. 1.2 : Un projet facile d'accès Le projet de la Place Saint-Pierre est facile d'accès étant donné qu'il est situé au cœur même du bourg de Retiers. Il permettra également le développement des cheminements piétons dans le centre-ville en créant une liaison piétonne entre la place Saint-Pierre - cœur commerçant de la ville - et le secteur mairie / espace jeunes. Afin de faire de ce cœur d'îlot un espace apaisé, les traversées automobiles de l'îlot ne seront pas possibles. Le projet est évidemment accessible aux personnes à mobilité réduite. 2- : Lien social 2.1 : Un projet pour tous, favorisant le lien social dans un environnement sain Ce projet est particulièrement exemplaire du point de vue du lien social : - L'élaboration du projet a donné lieu à des ateliers de concertation avec les acteurs du lien social de la commune (échanges avec l'EHPAD, l'ESAT...). - Le projet prévoit une mixité sociale en mixant commerce, logements locatifs sociaux de type PLUS et logements locatifs sociaux de type PLAI. - Le projet prévoit une mixité intergénérationnelle en mixant logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite au rez-de-chaussée et familles à l'étage. Cette mixité sera liée à la configuration même du projet avec des

logements intermédiaires. - Un espace de rencontre (cour commune) est prévu en cœur d'îlot pour permettre des échanges de voisinage. - Le projet prévoit également la mise à disposition d'un logement à des publics spécifiques en liant avec l'ESAT qui a fait état d'un besoin d'un logement en colocation pour les résidents autonomes.

2.2 : Une mise en valeur du patrimoine, et un développement des langues régionales, de l'art et de la culture

Le projet a donné lieu à une étude urbaine et architecturale en amont du projet. Cette étude a permis de mettre en valeur les grandes orientations à retenir pour une insertion du projet dans son environnement urbain et le respect du patrimoine urbain existant. Le projet prévoit ainsi de retrouver l'alignement en front de rue caractéristique du centre-bourg (alors que la construction précédente datant des années 60 l'avait supprimé). Des percées visuelles permettront aussi de redonner des vues vers le clocher de Retiers.

3- : Transition écologique et énergétique

3.1 : Une préservation des ressources et de la qualité de l'environnement

Le projet s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale du fait de son principe même et de sa localisation (renouvellement urbain). Il permettra la création de 12 logements sans urbanisation supplémentaire (donc sans nouvelle imperméabilisation des sols). Les caractéristiques techniques du projet ne sont pas encore définies mais prendront en compte les enjeux suivants : - préservation de la ressource en eau - favoriser le développement de la biodiversité et cibler des plantes locales nécessitant peu d'entretien - recours à des matériaux sains pour la construction

3.2 : Une consommation d'énergie maîtrisée

La consommation d'énergie du projet sera liée à la qualité énergétique des constructions neuves étant donné qu'il y aura peu d'autres sources de consommation d'énergie (peut-être un point d'éclairage public). Même si les caractéristiques techniques du projet de construction ne sont pas encore définies, une construction peu consommatrice d'énergie et le recours aux énergies renouvelables seront encouragés. A ce stade du projet, l'orientation des bâtiments (sud et ouest) a été travaillée pour maximiser les apports solaires passifs tout en s'intégrant dans la trame urbaine existante.

4- : Valeur ajoutée pour l'économie locale et efficacité

4.1 : Un projet source de valeur économique

Le dynamisme économique de Retiers est fortement lié à l'agro-alimentaire avec la présence de l'entreprise Lactalis. Pour autant, le secteur du bâtiment représente aussi un gisement d'emplois locaux. Ce projet, qui n'aurait pas pu voir le jour sans un investissement public étant donné le caractère complexe et coûteux des opérations de renouvellement urbain, va contribuer à l'activité du territoire dans le bâtiment. Le chantier de démolition qui pourra intervenir fin 2015 puis le chantier de construction des logements neufs feront appel à tous les corps de métier du bâtiment. De manière plus pérenne, la création d'une cellule commerciale permettra de renforcer l'emploi tertiaire dans le centre-bourg.

4.2 : Un projet efficace

L'efficacité de ce projet et son impact dans le temps est un élément important. L'investissement public pour ce projet est un élément essentiel car ce secteur urbain n'aurait pas pu muter sans initiative publique (le bien vacant depuis des années n'avait d'ailleurs pas fait l'objet d'une acquisition en vue de sa transformation). De plus, si l'investissement de départ est important, le projet ne génèrera que peu de charges de fonctionnement pour la commune puisque seuls les espaces publics seront gérés par elle. L'investissement pour les logements par le bailleur social sera celui d'une opération de logement social avec un investissement équilibré sur la durée des prêts. Les gains non-financiers du projet (12 logements supplémentaires dont 10 pour les personnes à faible ressource...) sont essentiels dans l'analyse de l'efficacité du projet.

**Les éléments clefs du projet:**

La mise en place de nouveaux services

La rencontre de nouveaux publics

---