

## **Hautes-Alpes**

### Contexte et enjeux du projet

L'opération du Petit séminaire sur le site St Louis vise à mettre en valeur un site aux atouts multiples sous forme d'un quartier mixte. Le travail sur le renforcement de la densité et le développement d'activités dans cette zone au sud de la ville de Gap sont particulièrement intéressants.

*A signaler : Démarche et processus / Cadre de vie et usages / Développement territorial*

### Repères

**Localisation :** Gap  
Hautes-Alpes (05)

**Nombre d'habitants :** 41 170

**EPCI :** aucun

**Nature de l'opération :**  
Densification urbaine

**Maître(s) d'ouvrage(s) :**  
Conseil Général, Ville de Gap

**Maître d'œuvre :** Appel d'offre en cours

**Partenaires :** Etat, Région, OPH 05, l'Union de la Publicité Exterieur, chambres consulaires, Syndicat mixte du SCOT, Pays Gapençais, FNAIM, fédération du BTP, ADEME, EDF, CAUE, Handitoit Provence ;

**Nb de m<sup>2</sup> de SHON :** entre 33.500m<sup>2</sup> et 63.350m<sup>2</sup>

**Nb de logements/m<sup>2</sup> bureaux + équipements et surfaces commerciales :**  
Logements : entre 540 et 900

**État d'avancement :** en amont.  
Phase d'étude des scénarios.

**Charge foncière :** Etude de définition à venir

**Coût de sortie des bâtiments :**  
Etude de définition à venir

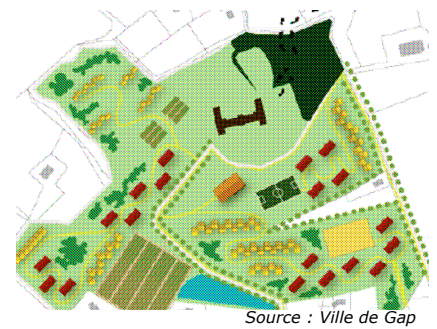
**Superficie :** 18 ha

**Maîtrise foncière :** CG

**Documents d'urbanisme :** Agenda 21, PLU en cours de révision



Scénario 1 : le quartier vert



Scénario 2 : centralité secondaire

Source : Ville de Gap

### Le projet

L'ancien séminaire foyer St Louis (1800m<sup>2</sup>) et un terrain constructible de 18 ha en entrée sud de la ville ont été cédés au Conseil Général des Hautes-Alpes. Celui-ci décide de mettre en valeur le site et se rapproche alors de la ville. Les deux collectivités sont déjà dotées d'un agenda 21.

Le projet vise à développer un quartier pouvant accueillir environ 1500 nouveaux habitants. Le quartier, présentant une dominante résidentielle plus ou moins forte, devrait intégrer des activités économiques.

Un portage politique fort a été assuré par le maire et le président du conseil général. Un groupe de travail composé par les nombreux partenaires permet un support technique efficace.

Deux scénarios d'aménagement sont à l'étude pour répondre aux enjeux du territoire : l'articulation avec le centre-ville, la valorisation de l'entrée de ville, l'intégration paysagère.

Pour le scénario « quartier vert », la densité est plus faible et la place laissée aux espaces verts est plus grande. Le rapport au sport et à la nature est favorisé (parc central et parc sportif, cheminements piétonniers pour relier les autres parcs de la ville).

Le scénario « centralité secondaire » comporte une densité plus forte et le quartier aurait un rôle de complémentarité par rapport au centre-ville (maison des associations, terrains de sport). L'accessibilité du quartier serait renforcée.

## A signaler :

### Réalisations

#### Démarche et processus :

- *Bien situer et définir son projet* : le site offre plusieurs avantages :
  - Le CG est propriétaire du terrain et un bâtiment existant est occupé par une centaine d'agents du CG.
  - Le site est proche de la rocade et d'une zone d'activité. Un travail urbain permettra d'embellir l'entrée de ville.
  - Des équipements structurants sont déjà installés dans l'entourage : école, zone d'activité, TC.
  - Gap connaît un déséquilibre entre le Sud principalement résidentiel et le Nord où sont regroupées les activités économiques. Ce quartier mixte permettrait de participer au rééquilibrage de la ville.

## Intentions

#### Cadre de vie et usages :

- *Intensité, compacité et densité* : des étudiants de deuxième année de master d'urbanisme d'Aix-en-Provence ont élaborés deux scénarios différant principalement sur la densité :
  - Le scénario à faible densité « le quartier vert » : 44 logements/ha, COS de 0.5 – chaque habitation détient une parcelle de 500m<sup>2</sup> –, des petits collectifs R+1/R+2 ; 800 logements avec 20% de logements collectifs et 80% de logements individuels.
  - Le scénario à forte densité « centralité secondaire » : 66 logements/ha, COS de 0.7 ; 1200 logements avec 50% de logements collectifs et 50% de logements individuels, des services de proximité, une auberge de jeunesse et/ou des logements étudiants, une maison de retraite. Activités tertiaires et commerciales en rez-de-chaussée.
  - La densité finale du projet sera certainement intermédiaire. Les choix se dirigent également vers des maisons passives et des logements sociaux en partie.
- *Valoriser le patrimoine local* : conservation du bâtiment St Louis.

#### Développement territorial :

- *Assurer la mixité fonctionnelle* : création d'une crèche, extension de l'école et de la zone d'activités des Eyssagnières. Des commerces de proximités sont créés ainsi qu'une annexe de la Poste.
- *Organiser au mieux les déplacements* : pôle d'échange multimodal, pistes cyclables, aménagement d'un sentier pour assurer la liaison avec le Domaine de Charance.

#### Performances écologiques :

## Difficultés rencontrées, Points de vigilance, Pistes de réflexions

- Le quartier se déploie sur des terres agricoles intéressantes (plaine irriguée). Ces terres sont, néanmoins, en limite d'urbanisation et déjà classées en zone constructible. En contrepartie de ce grignotage des terres agricoles, la révision du PLU doit permettre de sécuriser d'autres zones agricoles qui sont aujourd'hui victimes d'une forte pression foncière en réaffirmant le zonage.
- Le quartier est assez excentré (en entrée de ville), ce qui pose des problèmes de déplacements.
- L'incertitude politique due aux élections cantonales a interrompu l'avancée du projet.

## Liste des documents disponibles

- Articles de presse
- Propositions d'aménagement d'un quartier durable
- Grille de critères éco-quartier

## Contact

Virginie DAVID  
Direction du Développement  
Urbain et des Grands Projets

04 92 53 18 40  
Virginie.david@ville-gap.fr

### Contexte et enjeux du projet

Le choix de l'opérateur (une Société coopérative d'intérêt collectif) et la concertation effectuée avec les futurs habitants est un point original de ce projet. Ce choix a été une solution face au déficit d'opérateurs en accession sociale sur le département. Un accent important a été mis sur l'aspect environnemental du quartier avec la création de logements à énergie positive et d'espaces verts ainsi que sur le vivre-ensemble.

*A signaler : Démarche et processus / Performances écologiques / Cadre de vie et usages*

### Repères

**Localisation :** Veynes  
Hautes-Alpes (05).

**Nombre d'habitants :** 3 330

**EPCI :** Communauté de communes des Deux Bûch

**Nature de l'opération :**  
Extension urbaine

**Maître(s) d'ouvrage(s) :**  
Urbancoop

**Maître d'œuvre :** Architecte, Bureaux d'études.

**Partenaires :** EPF, ville

**Nb de m<sup>2</sup> de SHON :** 6 922 m<sup>2</sup>

**Nb de logements/m<sup>2</sup> bureaux + équipements et surfaces**

**commerciales :** 91 logements (petits collectifs et villas) en 2 tranches.

- 4/5 pièces représentant 78 m<sup>2</sup> et un balcon de 12m<sup>2</sup>
- 5/6 pièces représentant 88 m<sup>2</sup> et un balcon de 12m<sup>2</sup>
- collectif : du 2 au 4 pièces représentant du 45 à 82 m<sup>2</sup> et un balcon de 6 à 13m<sup>2</sup>

**État d'avancement :**  
PC obtenu début 2011

**Charge foncière :** Nr

**Coût de sortie des bâtiments :** 2000 €/ m<sup>2</sup>

**Superficie :** 2 ha

**Maîtrise foncière :** EPF

**Documents d'urbanisme :** PLU en cours d'élaboration

**Candidat EcoQuartier 2011**



### Le projet

Le quartier Saint Marcellin sera situé en périphérie de la commune. Le quartier prévu sera résidentiel avec 75 logements (villas et petits collectifs) et comprendra de nombreux espaces verts et collectifs.

La proximité immédiate du pôle gare en voie de restructuration permettra d'accéder à divers commerces et services.

Ce quartier de logements situé en continuité de l'urbanisation et marquant la limite avec la zone agricole se veut un lieu de vie calme et d'activités en plein air. Le lien avec le reste du village notamment avec le pôle gare et l'école sera renforcé par la création d'une coulée verte privilégiant les modes doux de déplacement.

L'attention a été portée sur la qualité écologique des logements et sur le cadre de vie : il s'agit de réaliser des bâtiments aux performances thermiques exemplaires et un quartier agréable à vivre qui soit accessible à des revenus modestes.

Urbancoop est une Société coopérative d'intérêt collectif ayant pour mission de faciliter l'accès à la propriété des actifs aux revenus moyens voire modestes dans le cadre d'une démarche de développement durable. L'appel à cet opérateur permet un projet coopératif à prix de revient.

## A signaler :

### Réalisations

#### **Démarche et processus :**

- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* : réalisation d'ateliers environnementaux avec des futurs habitants et des riverains. Le plan de masse a évolué suite aux décisions prises lors de ces ateliers (animés par un bureau d'études) et grâce à un système de sondage anonyme (fiches de participation qui ont ensuite été traitées avec l'outil *Colorvote*). Par ailleurs, un site internet consacré à l'écoquartier a été créé.
- *S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet* : le projet a été élaboré par un opérateur dont la volonté est de faire du logement écologique accessible. La faible consommation énergétique des logements et la production d'énergies renouvelables permettent d'économiser des charges. Les logements sont modulables et à prix de revient ce qui permet de réduire les coûts d'investissement pour les ménages à revenus modestes.

### Intentions

#### **Performances écologiques :**

- *Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau* : conservation des canaux bordants le terrain pour alimenter les jardins, stockage enterré des eaux pluviales pour arroser les espaces verts mutualisés.
- *Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources* : bâtiments BBC et BEPOS (pour les toitures orientées au sud) avec production d'énergie photovoltaïque, habitations alimentées par un chauffage urbain relié à une chaufferie bois collective située en amont et approvisionnée localement (ce qui permet de développer une filière économique locale), panneaux thermiques pour l'eau chaude.

#### **Cadre de vie et usages :**

- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* : bâtiments lumineux, façades et balcons en bois. Respect de la topographie du site (restanques en pierre sèche). Regroupement des stationnements privés, 3 zones parking dédiées aux visiteurs et parkings individuels en sous-sol, pistes cyclables, venelles piétonnes, espaces verts.
- *Promouvoir le vivre-ensemble* : volonté de mixité sociale qui sera permise par les solutions de financement (Pass-foncier, Location accession, Prêt à taux zéro) et par un prix de revient maîtrisé. L'accessibilité pour les PMR a été prise en compte.
- *Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables* : espaces verts et parc pour enfants, jardins partagés, équipements de compost et de tri sélectif mutualisés, espace barbecue, abris vélos. Volonté d'une salle commune et d'une maison pour tous avec terrasse et jardin.

## Difficultés rencontrées, Points de vigilance, Pistes de réflexions

- Le projet stagne car le coût de sortie des bâtiments reste encore trop élevé pour le budget de nombreux ménages locaux. L'opérateur rencontre des difficultés pour mobiliser des financements publics pour un projet privé.
- Difficultés pour trouver des bailleurs sociaux voulant s'engager dans le projet.
- Le quartier est uniquement résidentiel : cela vient de la volonté des habitants mais aussi du fait que les plusieurs commerces sont déjà prévus dans le projet de requalification du secteur gare à proximité immédiate. En cas de nécessité future, des commerces pourraient être intégrés.

## Liste des documents disponibles

- Synthèse des ateliers participatifs des 23 et 30 avril 2010
- Présentation du projet
- Plan de masse
- Dossier de candidature au concours écoquartier 2011

## Contact

Marc Gambonnet  
Ingénieur associé  
Urbancoop

06 19 53 63 76

marc.gambonnet@urban.coop