

# Mairie de Saint Pierre de lages.

## Commission Urbanisme

---

### Réunion d'information sur les logements sociaux à Saint Pierre de lages.

### Le 17 juin 2013

Présentation du délégué à l'urbanisme: **PAGA Jean-Louis**

[Passer à la  
première page](#)



# Etude de logements sociaux à St Pierre de Lages

- **Projet de construction de nouveaux logements au Balcon du Tournon**



# SOMMAIRE

- 1- Introduction
- 2- Constat actuel
- 3- Politiques des logements sociaux à St Pierre
- 4- Problématique du bailleur social Cité Jardins
- 5- Problématique et réflexion du Conseil Municipal
- 6- Projet Cité Jardins présenté au Conseil Municipal
- 7- Réflexion du Conseil Municipal
- 8- Les solutions envisagées
- 9- Discussions / conclusion
- 10- Annexe (en option)



# 1- Introduction

- Cette présentation a pour but d'expliquer, aux locataires actuels de la Cité Jardins, la politique des logements sociaux menée par le Conseil Municipal, sous la responsabilité de la Commission Urbanisme à Saint Pierre de Lages.
- Et plus particulièrement, il est question de la construction de logements sociaux au chemin du Touron intégrés dans une opération menée par le lotisseur, Création Foncière.



# 2- Constat actuel

- Actuellement les anciens logements sociaux de St Pierre de Lages datent de 1966 (47 ans).
- Implantés sur une surface de terrain de 3100m<sup>2</sup> ils comportent 21 appartements qui se décomposent en:
  - \_ 2 T2 (appartements sans jardin)
  - \_ 3 T3
  - \_ 12 T4
  - \_ 3 T5 (2pers / appartement)
  - \_ 1 T6 (2pers / appartement)



- Tous les appartements ont un garage en rez de chaussée sauf les deux T2.
- Très peu sont utilisés pour garer les voitures
- Certains logements sont bruyants du fait de la proximité de la RD1, mais aussi de la mauvaise insonorisation externe et interne des bâtiments.
- L'isolation thermique extérieure a été refaite en partie et certains locataires sont exposés à de grosses consommations énergétiques.



# 3- Politiques des logements sociaux

## Cahier des charges de la Commission Urbanisme

- Eviter le déracinement, garder les liens sociaux, ne pas trop éloigner les gens de leurs repères environnementaux
- Eviter de trop perturber les personnes âgées
- Reloger dans des structures nouvelles de meilleure qualité et meilleur cadre de vie
- Tenter de garder, voire, améliorer l'habitabilité des logements
- Créer une vie de quartier en symbiose avec l'environnement rural de St Pierre de Lages
- Garder un cachet rural et non urbain
- ...



# 4- Problématique du bailleur social Cité Jardins

- Face à un parc de logements vieillissant (47 ans) et des directives gouvernementales sur l'application de nouvelles normes RT 2012, en 2020, le bailleur social, Cité Jardins, envisagerait de reloger ses locataires pour une déconstruction/reconstruction de ses anciens bâtiments.
- Cité Jardins serait intéressée par la construction de nouveaux logements sociaux sur le projet de Création Foncière au Balcon du Tournon.





# 5- Problématique et réflexion du Conseil Municipal

- Pour le conseil municipal les deux opérations sont deux problématiques différentes:
  - \_ la gestion du parc immobilier vieillissant incombe au bailleur social
  - \_ la création d'un nouveau parc de logements sociaux sur une propriété privée incombe à la vigilance du conseil municipal via la Commission Urbanisme pour faire respecter le cahier des charges communal.



- Si les deux problématiques peuvent être réfléchies ensemble plusieurs avantages peuvent voir le jour:
  - \_ relogement sur place, pas de délocalisation
  - \_ déménagement pris en charge par Cité Jardins
  - \_ locataires actuels de Saint Pierre prioritaires sur le nouveau projet
  - \_ ...



# 6- Projet Cité Jardins présenté au Conseil Municipal

- Un projet de construction de 21 logements a été présenté au conseil municipal pour validation par Cité Jardins le 17 mai dernier.
- Implantation sur une surface de terrain de 2905m<sup>2</sup> pour 21 appartements (-200 m<sup>2</sup>).
- Ils se décomposent de la façon suivante:
  - \_ 1 T2 (-1) (47,8m<sup>2</sup> appartements sans jardin)
  - \_ 15 T3 (60 m<sup>2</sup>) (+12)
  - \_ 4 T4 (68 m<sup>2</sup>) (-8)
  - \_ 1 T5 (89 m<sup>2</sup>) (-2)
  - \_ 0 T6 (-1)
- Logements qualifiés basse consommation
- Bonne insonorisation
- Loyers légèrement plus chers, mais toujours < 30% revenus



# 7- Réflexion du Conseil Municipal

- La Commission Urbanisme s'est allouée les conseils du CAUE, organisme spécialisé en architecture, pour étudier le projet sur la base, non pas de solutions modificatives au projet, mais sur les différentes problématiques qui se présenteront au futurs habitants du quartier.

## 7.1 Le contexte, l'insertion urbaine:

- les logements sociaux actuels sont situés au centre du village, à proximité des équipements publics, le nouveau projet de construction de logements sociaux se localise à l'ouest, plus à l'écart et en voisinage de maisons individuelles (existantes et à venir). Dans cette situation, l'insertion urbaine devra être recherchée afin de ne pas avoir une différenciation flagrante et un isolement par rapport au quartier.
- Cette insertion dépendra de l'implantation, de la typologie du bâti, du traitement des espaces publics, de l'échelle et du rapport de voisinage, du traitement des accès et des limites de la parcelle.



- - Le site et ses éléments remarquables (boisements, exposition au sud, vues sur le vallon) doivent déterminer le projet avec une prise en compte particulière de l'environnement, de la topographie, des vues et de l'orientation du bâti.

## **7.2 Conclusion de la Commission Urbanisme sous couvert du Conseil Municipal:**

- Ne garantissant pas la prise en compte des aspects humains, techniques et pratiques chers au Conseil Municipal et sur les conseils du CAUE, le projet a été retoqué et des pourparlers ont été entrepris non sans mal.



# 8- Les solutions envisagées

## 8-1 Propositions de la Commission Urbanisme et du Conseil Municipal.

- Etude d'un nouveau projet plus viable de 21 logements (abandonné).
- Etude d'un nouveau projet de 14-16 logements accessibles en priorité aux personnes de Saint Pierre, si le projet est de Cité Jardins. Dans ce cas, chercher à réaliser la déconstruction et la reconstruction en deux temps.
- Etude d'un nouveau projet de 14-16 logements avec un tout autre bailleur social (les personnes de St Pierre ne seraient pas prioritaires)
- Garder un bâtiment ancien pour l'accession à la propriété
- Réfection de tous les anciens logements



## 8-2 Propositions de la Cité Jardins (CJ)

- La Cité Jardins jette l'éponge le 17/06/2013 sur le projet peu réaliste de construction et de déménagement des 21 logements sociaux face aux diverses contraintes techniques.
- Pour des raisons de gestion des réseaux techniques (eaux usées, pluvial, électricité, télécom, ...) qui lui sont propres, CJ n'envisage pas de démolition-reconstruction en deux temps.
- Pour CJ, la réfection des anciens logements n'est pas viable financièrement.
- Pour CJ, il leur est impossible de vendre un des bâtiments anciens pour l'accèsion à la propriété.



# 9- Discussions / conclusion

- **Discussions:**

- **Conclusion:**

- Au sortir de la réunion, les locataires actuels de la cité reçoivent l'assurance du bailleur social qu'ils pourront rester dans leurs logements le temps qu'il leur soit proposé une solution de réhabilitation des bâtiments pour se conformer aux nouvelles normes RT2012. La démolition est mise en suspend voire abandonnée.
- Au vu des résultats des différents pourparlers et concernant de nouveaux logements sociaux au Balcon du Tournon, la commission urbanisme va solliciter les différents bailleurs sociaux pour étudier un nouveau projet de 14 à 16 logements intégrant toutes les remarques du conseil municipal signifiées dans un cahier des charges.





# 10- Annexe (étude du projet Cité Jardins)

- Entrées des maisons inexistantes à la première impression
- Entrée sous forme de couloirs étroits entre des garages
- Première impression d'alignement de garages, de blocs, ...
- Entrée du lot3 sur voiture du voisin
- Recherche de vie en communauté inexistante : les maisons sont toutes orientées vers l'arrière
- Impossibilité de surveiller ses enfants qui joueraient dans le quartier : trouée verte entre les deux bâtiments difficilement utilisables par les familles
- Aucune vie de quartier ne peut être envisagée si aucune fenêtre de l'espace vie de chaque maison ne donne sur la rue
- Difficulté de relogement de 21 familles dans un espace plus restreint (-200m<sup>2</sup>) et beaucoup plus étroit du à la forme du terrain



- Inexistence de places de parkings supplémentaires pour recevoir de la visite
- Les garages de la cité actuelle ne sont pas occupés par des véhicules : mieux adapter les volumes aux besoins (cellier, ...)
- Si la forme du terrain pousse à réaliser des appartements tout en longueur, essayer de proposer un autre agencement avec l'achat d'un terrain en partie arrière, des garages en dessous,...
- Pourquoi vouloir absolument reloger toutes les familles dans ce projet ?
- Possibilité de relogement en deux temps
- Garder un bloc ancien pour l'accession à la propriété
- Aucuns chiffre, aucune étude sérieuse sur la nécessité de détruire absolument les logements actuels.
- Pas de raquette de retournement pour les poubelles et pompiers.
- ...



**FIN**

[Passer à la  
première page](#)

