

Aménagement d'un lotissement HQE pour Seniors dans la commune rurale de Saint-Benin d'Azy (58)

Tuteur : M. Didier Boutet

Gauthier Simon
2007 / 2008

Stage DA3



Remerciements

Je tiens à remercier pour leur aide à l'élaboration du projet :

- M. Didier Boutet, Directeur des études du département Aménagement, Maître de conférences, et tuteur de ce projet.
- M. Gérard Colinelli, Promoteur Immobilier « Comme à la maison ».
- M. Gauthier Jean-Luc, Conseiller Général du canton de Saint Benin d'Azy.
- Mme Françoise Lereu, Maire de Saint Benin d'Azy
- L'équipe Municipale de Saint Benin d'Azy

Introduction

Le projet d'aménagement que je vais développer se situe dans la commune de Saint Benin d'Azy dans la Nièvre en région Bourgogne.

Ce petit village rural de 1200 habitants, localisé au cœur des Amognes, connaît une vie prospère où les nombreux développements réalisés lui permettent de faire face à la proximité et l'influence de la préfecture de la Nièvre, Nevers. Beaucoup d'artisans, de commerces de proximité permettent à Saint Benin d'Azy d'être attractif à tel point que la commune engage de façon répétitive la construction de lotissements pour faire face à la forte demande des potentiels nouveaux habitants. Malgré ces investissements, après 1990, la commune ne voit pas sa population augmenter sensiblement, la Nièvre notamment perd actuellement 1000 habitants en moyenne par an.

Aussi, Saint Benin d'Azy connaît, tout comme la plupart des villes de France, un vieillissement de sa population. De plus, la commune attend de nombreux départs à la retraite d'ici les prochaines années et beaucoup de seniors envisagent de revenir finir leur vie dans ce village où ils ont longtemps vécu si les infrastructures le permettent. La commune pourrait alors mettre en place un plan qui pourra à la fois satisfaire les seniors, attirer des retraités d'autres villes et villages, créer des emplois et ainsi avoir un pouvoir d'attraction sur tout citoyen.

Et malgré la présence d'une maison de retraite sur la commune, les seniors encore indépendants ou voulant le rester le plus longtemps possible ne veulent pas intégrer ce genre d'établissement et préfèrent privilégier un endroit agréable avec une maison individuelle pour se sentir chez-eux.

Or Saint Benin d'Azy est en mesure de leur fournir ce cadre de vie de part ses activités, son tourisme, ses commerces...

La place des seniors au sein de la commune devient alors un véritable sujet à soulever, un enjeu pour la commune.

Mon objet d'étude porte donc sur l'aménagement d'un lotissement pour seniors où le retraité pourra vivre à la campagne tout en ayant un éventail d'activités, de loisirs aussi vaste qu'en ville. Afin de comprendre tous ces paramètres et d'établir de réelles propositions d'aménagement, le dossier s'organisera autour de trois parties :

- La première établira un diagnostic territorial de la commune et de la zone choisie à aménager
- La deuxième définira les enjeux et les partis d'aménagement à privilégier pour ce projet
- La troisième apportera des propositions d'aménagement

Sommaire

I. Diagnostic Territorial	p.8
A. Saint Benin d'Azy : Une commune rurale atypique	p.9
1. Présentation de la commune	p.9
<i>a) Situation</i>	<i>p.9</i>
<i>b) Cartes descriptives</i>	<i>p.10</i>
<i>c) Histoire</i>	<i>p.13</i>
<i>d) Analyse du milieu physique</i>	<i>p.14</i>
<i>(i) Relief</i>	<i>p.14</i>
<i>(ii) Géologie</i>	<i>p.14</i>
<i>(iii) Réseaux hydrographiques</i>	<i>p.14</i>
<i>e) Analyse du milieu naturel</i>	<i>p.15</i>
<i>(i) Occupation des sols</i>	<i>p.15</i>
<i>(ii) Biotope et sensibilité</i>	<i>p.15</i>
<i>f) Organisation de l'espace urbain</i>	<i>p.16</i>
<i>(i) La logique de développement urbain</i>	<i>p.16</i>
<i>(ii) Perception lointaine</i>	<i>p.16</i>
<i>(iii) Organisation du bâti</i>	

2. Etude socio/démographique	p.19
<i>a) Population</i>	<i>p.19</i>
<i>b) Logements</i>	<i>p.20</i>
<i>c) Activités économiques</i>	<i>p.21</i>
(i) Général	<i>p.21</i>
(ii) Agriculture	<i>p.22</i>
(iii) Activités commerciales, artisanales et de service	<i>p.23</i>
(iv) Tourisme	<i>p.24</i>
<i>d) Equipements publics</i>	<i>p.27</i>
<i>e) Les associations</i>	<i>p.29</i>
3. Urbanisme et documents juridiques en vigueur à Saint Benin d'Azy	p.30
4. Une politique d'aménagement : le lotissement	p.32
B. Etude de la zone à aménager	p.35
1. Présentation du site	p.35
2. Situation du site	p.36
3. Classification du parcellaire	p.38
C. Synthèse	p.39

II. Objectifs et Enjeux	p.40
A. Objectifs	p.41
B. Enjeux	p.42
III. Aménagements proposés	p.43
A. Aménagement du lotissement pour seniors	p.44
1. Répondre à un cahier des charges	p.44
<i>a) La demande des Seniors</i>	<i>p.44</i>
<i>b) La norme HQE</i>	<i>p.45</i>
<i>(i) Généralités</i>	<i>p.45</i>
<i>(ii) Les choix pour ce lotissement</i>	<i>p.47</i>
<i>c) La norme Handicap</i>	<i>p.49</i>
2. Le concept : organisation et fonctionnement	p.50
<i>a) Plan de masse général du lotissement</i>	<i>p.50</i>
<i>b) Zone privée</i>	<i>p.51</i>
<i>c) Zone collective et publique</i>	<i>p.53</i>

B. Architecture des maisons	p.55
1. Intérieur	p.55
2. Extérieur	p.57
3. Les garages	p.58
C. Autres aménagements	p.59
1. La rue de la Badelle	p.59
2. Autour du lotissement	p.61
a) <i>Quelles améliorations possibles ?</i>	<i>p.61</i>
b) <i>Propositions d'aménagements</i>	<i>p.61</i>
D. Aménagement général	p.63
E. Financement et commercialisation	p.64
1. Financement	p.64
2. Commercialisation	p.64
IV. Conclusion	p.65
V. Bibliographie	p.66
VI. Annexes	p.67

Première Partie : Diagnostic territorial

A. Saint Benin d'Azy : Une commune rurale atypique

1. Présentation

a) Situation

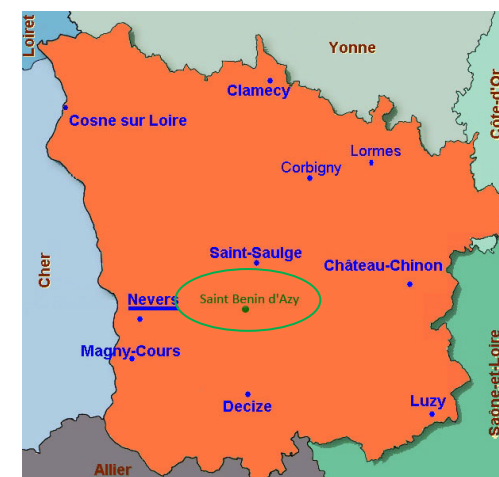
Saint Benin d'Azy est une commune rurale française dont la superficie est de 36 km², située dans le département de la Nièvre et la région Bourgogne. Saint Benin d'Azy, traversé par la rivière l'ixeure, est aussi le chef-lieu du canton et la capitale des Amognes.

Ce village se trouve sur l'axe Nevers – Château-Chinon, à 20 km de la préfecture Nevers et 50 km de la sous-préfecture Château-Chinon. Cet axe de communication, allant de l'est vers l'ouest, est le deuxième axe routier du département. En effet, la commune se situe sur l'axe Nevers-Autun-Dijon et se trouve aux confins d'espaces nivernais plus différenciés comme le bassin de Nevers ou le Bazois. Le principal axe de communication du département est l'autoroute A77 qui relie Paris à Montpellier, par l'A75, traversant le département du Nord vers le Sud en passant par Nevers. L'A77 permet à la préfecture Nivernaise d'être à 2 h de Paris.

Les trains et TER partant de la gare de Nevers permettent également de rejoindre Lyon, Bourges, Paris, Dijon, ou encore Nantes. La Nièvre est donc un département qui a su rester rural dans son ensemble tout en profitant des richesses qui l'entourent.

C'est le cas par la présence du pôle économique et sportif de Nevers – Magny-Cours, où se déroule chaque année le Grand Prix de France de Formule 1, ce qui constitue un atout très important pour la région. Tout comme Imphy qui est considérée comme une ville sidérurgique importante. Aussi, le Morvan, avec son Parc Naturel Régional, situé à l'est du département, constitue un cadre touristique très prisé des citadins.

Saint Benin d'Azy bénéficie donc d'une position géographique intéressante pour se développer à son échelle en profitant de l'influence de Nevers et du deuxième axe de communication du département.



Source des illustrations : Internet et réalisation personnelle

b) Cartes descriptives

Carte routière : distance / temps entre Saint Benin d'Azy et les autres villes importantes du département

Source : Carte Michelin et réalisation personnelle

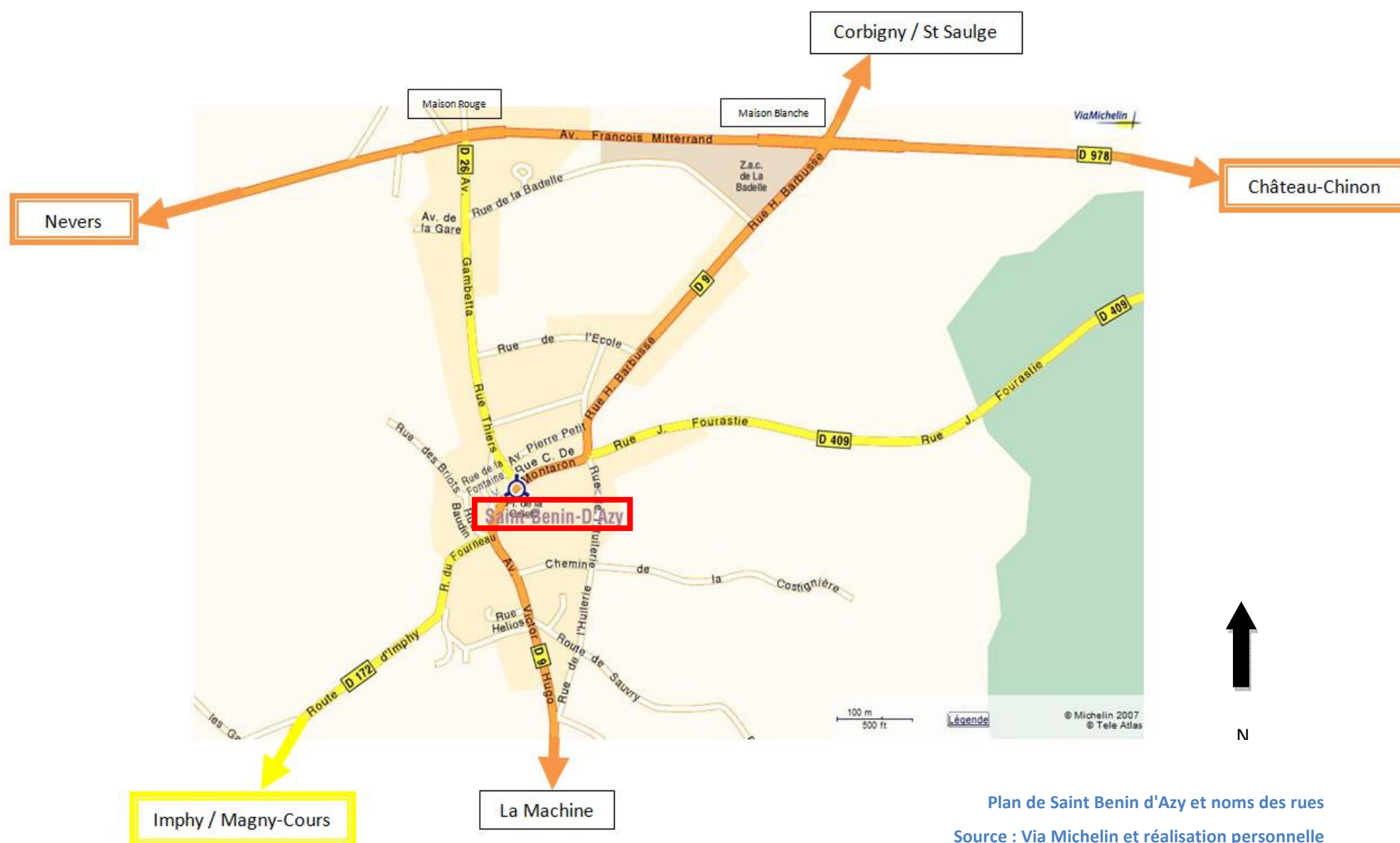
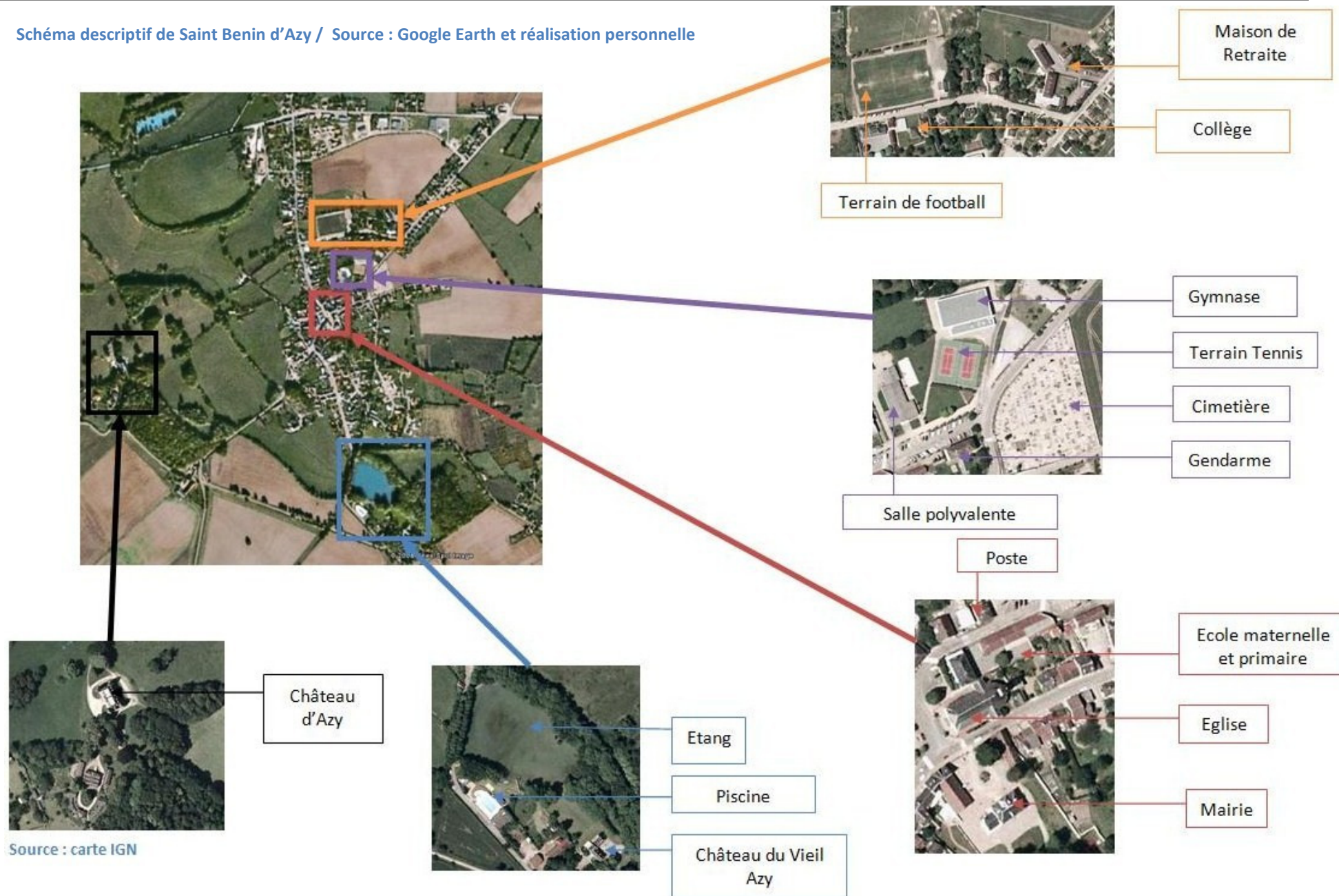


Schéma descriptif de Saint Benin d'Azy / Source : Google Earth et réalisation personnelle



c) Histoire

Ce site Gallo-romain, ancien lieu de passage des bouviers et des bûcherons, tire la première partie de son nom de Saint Bénigne, évangelisateur de la Bourgogne, bien connu à Dijon où sous l'empereur Marc Aurèle. Azy proviendrait d'un général romain Azyus, qui commandait le camp retranché de la région.

C'est probablement au XIII^e siècle que la paroisse fut créée et reçut ce nom qui effaça jusqu'à la fin du XV^e siècle le nom d'origine.

Au moment de la Révolution, le village de St-Benin d'Azy fut presque entièrement détruit et son nom changé en : Azy aux Amognes. Les révolutionnaires ayant voulu effacer le mot Saint.



En 1801, le Canton de Saint Benin d'Azy est créé. La nouvelle église, datant des années 1830 fut édifée par Gustave de St-Phalle, maire du village à cette époque, les travaux étant financés à la fois par la commune et par le comte Denys Benoist d'Azy, qui fit don du terrain. De nombreux châteaux s'édifient à cette époque. La commune a été riche en viticulteurs durant les siècles passés. En 1806, on recensait près de 80 vigneron dans les divers hameaux. L'inventaire de 1906 constatait 190 ha de vignobles. Le vin était alors exporté dans le reste du département. La population vivait également d'agriculture : de nombreuses foires étaient alors organisées.

A partir du 18^e siècle, se développaient les activités métallurgiques et sidérurgiques sous l'impulsion des nombreuses forges que comptait la commune et des constructions de voies ferrées. En 1815, pas moins de 190 ouvriers travaillaient dans les forges et fourneaux de Saint Benin d'Azy. La concurrence avec les grosses industries mit fin à toutes activités à la fin de 19^e siècle.

Evolution de la population de Saint Benin d'Azy :

En 1788 : 1212 habitants, en 1820 : 1640 habitants, en 1829 : 1719 habitants

En 1885 : 1986 habitants, en 1890 : 1893 habitants, en 1895 : 1948 habitants

En 1925 : 1420 habitants, en 1934 : 1155 habitants, en 1970 : 1120 habitants

Aujourd'hui, la commune de Saint Benin d'Azy a décidé de garder tout son cachet rural, autour de l'agriculture et du tourisme notamment, tout en désirant développer ses activités comme l'atteste la création, dans les années qui viennent, d'une zone artisanale.



Source des photos : www.beninois.info

d) Analyse du milieu physique

(i) Relief

L'altitude moyenne est de 250 m. Les altitudes sont croissantes dans la direction Ouest-Est (variation entre 206 m à la sortie de l'Ixeure, et 380 m dans les bois situés au Sud-Est du hameau de Segoule). Le relief vallonné permet de dégager des perspectives visuelles ponctuelles sur les points hauts.

Les collines occupent la partie Est du territoire communal tandis que le reste du territoire est composé de plateaux et de buttes. L'Ixeure traverse le territoire communal du nord-est au sud-ouest, formant une vallée peu marquée, soulignée par la végétation qui l'accompagne. Les nombreuses cuvettes, collines, buttes, plateaux alternent dans un paysage où les formes restent douces. Elles sont pour l'essentiel le reflet de l'alternance des calcaires donnant des hauteurs et des marnes, en creux.



Source : réalisation personnelle / avril 2008

(ii) Géologie

La région des Amognes repose sur les assises Jurassique. Les affleurements Callovien, Bathonien et Bajocien se caractérisent par des alternances de calcaires et de marnes. Saint-Benin d'Azy est à la limite des affleurements granitiques du socle et donc en présence de grès du Lias. En position de plateau se trouve des Limons des plateaux.

(iii) Réseau hydrographique

L'Ixeure traverse du Nord-Est vers le Sud-Ouest la commune de Saint-Benin d'Azy et draine plusieurs autres communes par ses affluents, les ruisseaux d'Aglan, des Forges, du Fourneau d'Azy, de Limon, du Bouchot, des Perrins, de Saint-Sulpice, grossi du Martelet et du ruisseau de Saint-Jean.

L'Ixeure est une petite rivière pas très large au régime lent et régulier, quelques petits méandres peu marqués n'affectent pas sa trajectoire. C'est en la traversant par des petits ponts qui l'enjambent qu'elle est remarquée, car bordées d'arbres, elle se distingue peu dans le paysage de bocage. Les sources sont nombreuses sur l'ensemble du territoire, les niveaux marneux représentent des planchers de nappe. Ces sources proviennent du déversement de la nappe du Jurassique moyen au contact des marnes du Toarcien.



Source : réalisation personnelle
avril 2008

Saint Benin d'Azy de part ses caractéristiques physiques illustre pleinement la commune rurale type de la Nièvre. Son paysage est vallonné, le relief est doux, ce qui permet à l'Ixeure de sillonner la campagne Amogarde naturellement.

e) Analyse du milieu naturel

(i) Occupation du sol

La forêt occupe toute la frange Est du territoire. Elle est principalement privée et gérée sous convention par l'office national des forêts. La surface totale des forêts située sur la commune de Saint-Benin d'Azy représente environ 188 ha.

L'agriculture reste une activité économique majeure, dominée par l'élevage de bovins allaitants. L'élevage, bien qu'introduit finalement assez récemment prédomine aujourd'hui sur les cultures qui subsistent parfois sur le plateau. La vigne a aujourd'hui disparue. L'élevage a permis le maintien du paysage de prairies closes par les haies bocagères. Outre l'intérêt esthétique de préservation du paysage traditionnel, les haies ont un intérêt écologique : elles servent d'abri à la faune qui y trouve aussi de quoi se nourrir.



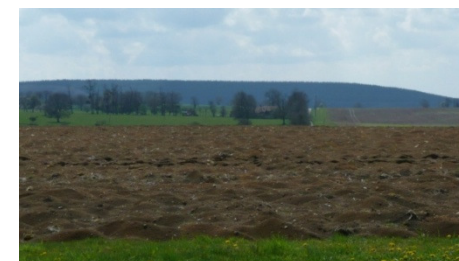
Source : réalisation personnelle
avril 2008

(ii) Biotopes et Sensibilités

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

La commune est concernée par la ZNIEFF de type II n°1014 correspondant au « massif forestier des cinq seigneurs, buttes et bocages des Amognes » qui couvre la partie ouest du plateau nivernais. Dans Ce relief bosselé, les buttes boisées côtoient des vallons où subsiste un maillage bocager. Forêt, bocage et pelouse calcaire à orchidées sont les trois milieux naturels remarquables de la zone.

Les parcelles agricoles sont traditionnellement délimitées par un maillage de haies. Les coteaux calcaires accueillent des pelouses où l'on observe des plantes rares. De nombreux insectes fréquentent ce biotope.



Source : réalisation personnelle
avril 2008

Saint Benin d'Azy est une commune rurale avant tout agricole et cette agriculture se fonde parfaitement dans la commune. De nombreux champs et prairies entourent notamment Saint Benin d'Azy. La forêt occupe également une place importante dans le paysage. Du fait de l'essor de l'agriculture, on peut apercevoir de façon fréquente, des bovins ou ovins. Cette richesse naturelle constitue une véritable niche écologique avec notamment la présence importante de haies ou de prairies laissées en jachères. Bref, le cadre de vie proposé par Saint Benin d'Azy est complètement dépayssant.

f) Organisation de l'espace urbain

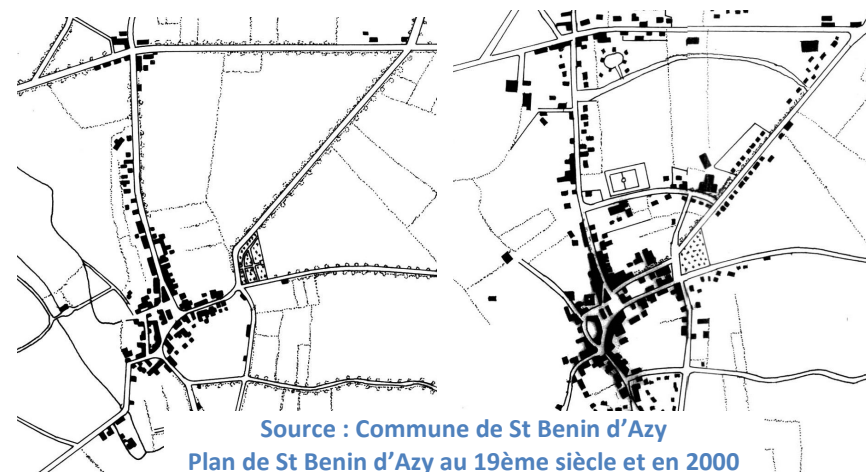
(i) La logique du développement urbain

Le bourg de Saint-Benin d'Azy s'est développé à la confluence de plusieurs vallées où passaient les axes de communication. Il est limité à l'Est par deux collines : une plus au Nord de 255m d'altitude qui sépare le bourg de la vallée de l'Ixeure ; la seconde au Sud (257m d'altitude) accueille le château d'Azy. A l'ouest, la progression du bâti est limitée par les usages du château d'Azy.

Le développement de Saint Benin d'Azy a donc suivi une direction Nord-Sud autour des voies de communication. La RD 978, d'orientation Est-Ouest, constitue la frontière nord du bourg. Cette route a induit une nouvelle logique de développement urbain dans ce secteur de la commune.

Des voies nouvelles ont été créées parallèlement à cette route pour desservir l'urbanisation récente en contradiction avec la trame ancienne.

Contrairement au château d'Azy construit en hauteur, le Vieil Azy, suivant la même logique Nord-Sud que le bourg, s'est installé dans la vallée et constitue l'extrémité Sud du village.



(ii) Perception lointaine



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Entrée de St Benin d'Azy en venant de Nevers par
l'Est

En venant de Nevers par la RD 978, la perception du bourg de Saint-Benin d'Azy est assez fugitive. Il est nécessaire de s'arrêter pour pouvoir mieux appréhender l'organisation urbaine.

Au nord, dans l'axe de la RD 978, des extensions urbaines récentes semblent isolées du reste du bourg, plus ancien. Le village ancien forme un groupe cohérent alors que le bâti récent, dans l'axe de la RD 978, offre une vision urbaine un peu aléatoire composé de blocs hétérogènes posés ça et là. On s'aperçoit également que dans le village ancien, le bâti est très imbriqué, les toitures sont les unes dans les autres, alors que dans le bâti récent, ce qui est assez habituel, ce sont des bâtiments distendus, chacun peut être individualisé. On sent aussi que le végétal s'organise vers le centre ancien. La traversée de l'agglomération est finalement très rapide.

Depuis Nevers, l'entrée sur le bourg de Saint-Benin d'Azy se fait par la route départementale 26. Cette voie d'accès au bourg semble avoir été occupée assez tôt, comme en témoigne l'imbrication de constructions anciennes. Tous en préservant de larges jardins, l'implantation est assez proche et contribue à marquer la voie comme une entrée de ville principale. Des plantations en alignement forment une liaison entre la route départementale 978 et le centre bourg.



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Entrée de St Benin d'Azy en venant de
Château-Chinon par l'Ouest

En venant de Château-Chinon par la RD 978, on arrive sur un rond point aménagé pour améliorer la sécurité. Le centre historique est derrière une petite colline. On aperçoit un clocher derrière les arbres. La route départementale 9 constitue l'entrée du bourg depuis Château-Chinon. Mais cette voie n'a pas été aménagée en tant que telle. On a simplement un paysage de disparate de constructions récentes qui, malgré leur alignement, ne parviennent pas à encadrer la voie.

En arrivant par le Sud et la D9, on arrive directement sur un étang à côté duquel se trouve le château du Vieil Azy. Depuis le sud, à proximité du château, l'image de Saint-Benin est celle d'une agglomération relativement cohérente, qui s'arrête lorsque la topographie trop importante ne lui permet plus de construire de nouveaux bâtiments. Les lotissements récents sont assez imbriqués dans les constructions plus anciennes et la trame bocagère. Le bâti se finit de façon assez nette, en dialoguant avec les terrasses plantées de jardins ou de prés.



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Entrée de St Benin d'Azy en venant de La Machine par
le Sud

(iii) Organisation du bâti

Le front bâti du centre-ville, autour de l'église, laisse rapidement la place à des maisons de ville en retrait des voies mais toujours très resserrées. En allant vers la route départementale 978, au nord, des maisons de notables se sont installées le long de la route départementale 26. Cette voie forme une entrée de ville depuis la RD 978 qui a été soulignée par un alignement d'arbres continus. Aujourd'hui, des équipements se sont développés sur une voie transversale reliant la RD 26 et la RD 3. L'école s'y est installé, de même, le stade a été construit en face avec une impression d'un immense vide. Une zone d'activité a été créée en bordure de la RD 978 afin de profiter du passage sur cette voie importante reliant Nevers à Château-Chinon.



Source : réalisation personnelle / avril 2008

Un supermarché est venu occuper l'autre côté de la route et est fort présent dans le paysage. La RD 9 constitue une autre entrée de ville, depuis Château-Chinon cette fois, l'urbanisation, très récente, s'est développée de manière linéaire le long de la voie d'accès au centre-ville.

Le clocher de l'église lutte avec la gendarmerie, bâtiment de trois étages, seul élément de cette typologie sur la commune. Entre la gendarmerie et le centre-bourg, les principaux équipements de la commune (maison des jeunes, école, Poste et Mairie) sont regroupés. Cette rue a été aménagée, par la création d'une bande de stationnements bordés d'arbres en alignement marquant nettement la liaison avec le bourg.

La place du bourg, légèrement en pente, est occupée en son centre par une fontaine entourée de bancs. Des places de stationnement soulignées par des petits alignements d'arbres bordent la place sur trois côtés, en laissant une ouverture vers l'église, de l'autre côté de la route.



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Place de St Benin d'Azy



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Une rue de St Benin d'Azy

Les commerces sont regroupés autour de cet espace central : pharmacie, banque, épicerie, bar. D'autres commerces (hôtel-restaurant, fleuriste, tabac-presse boulangerie) sont répartis sur le reste du centre-bourg.

Un peu plus loin sur la RD 26, le vieil Azy, un château superbe mais en mauvais état, contrôle un domaine immense où les bois entourent un vaste étang, le tout étant clos par de grands murs. Près de l'étang, une piscine publique a été construite en 1958 et rénovée en 2007, sur un terrain peu lumineux et sans réelle relation avec le site et le château.

Saint Benin d'Azy a développé son urbanisation le long des axes de communications dans un premier temps. Il est important de noter que la RD 978 constitue une véritable limite au Nord de l'extension du village.

Saint Benin d'Azy apparaît alors comme un village à la fois classique et moderne : le bourg ancien s'oppose aux nouveaux lotissements et aux nouveaux services. Après avoir occupé le plus d'espace disponible, la commune a décidé d'investir des espaces agricoles pour y continuer son urbanisation avec l'implantation de lotissements.

2. Etude socio/démographique

a) Population

En 1990, la population était de 1245 habitants. En passant à 1205 habitants en 1999, la population de Saint Benin d'Azy a diminué. Ceci s'explique principalement par un rapport natalité/mortalité assez faible malgré l'arrivée de nouveaux habitants dans les lotissements construits à cet effet. Cette diminution s'explique par le fait que beaucoup de gens ont quitté la commune entre 1975 et 1999.

Depuis 1999, la population de la commune a augmenté de 45 habitants soit une progression de 3,7 %. En

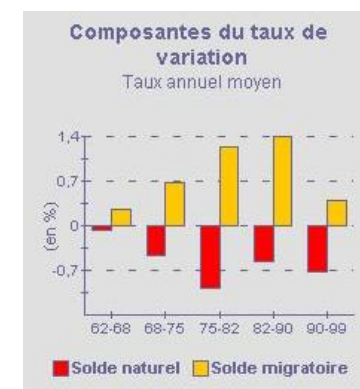
	2005	1999
Population	1 250	1 205
Part des hommes (%)	47,6	47,7
Part des femmes (%)	52,4	52,3

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales

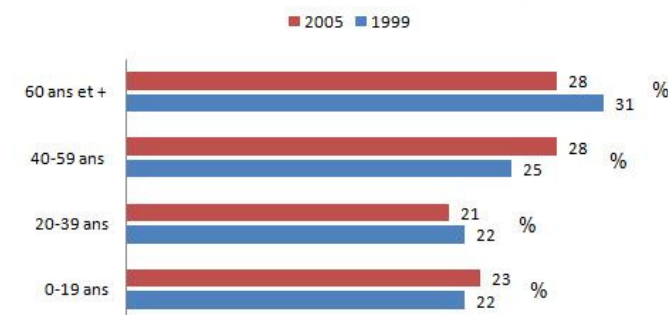
effet, Saint Benin d'Azy est devenu depuis quelques années une commune attractive de part sa proximité de Nevers, ses commerces, ses activités et son cachet rural qui en fait un coin touristique dépayssant. C'est pourquoi, le nombre de 40-59 ans a augmenté de 3% entre 1999 et 2005. Or dans le même temps, les plus de 60 ans ont vu leur nombre diminuer de 4%. Ceci s'explique par le fait que les préretraités se plaisent à Saint Benin d'Azy mais lorsque l'âge de la retraite arrive, il préfère la passer dans de meilleures dispositions donc ailleurs que dans la commune où ils ont vécu.

Autre constat, d'après les chiffres de l'INSEE, en France, on a compté, en 1990, 11.330 400 personnes de plus de 60 ans, soit 20% de la population, or, en 2010, il y aura 14.000 000 personnes de plus de 60 ans, soit 25% de la population et en 2020, 17.000 000 personnes auront plus de 60 ans, soit 30% de la population (entre 1990 et 2050, il y aura 2 fois plus de + de 60 ans, 3 fois plus de + de 75 ans et 5 fois + de 85 ans).

Depuis 2000, Saint Benin d'Azy voit sa population augmenter, comme la part des préretraités, mais le nombre de retraités lui diminue. La population vieillit et la commune n'arrive pas à conserver ses seniors sur son territoire.



Evolution Démographique 1999/2005



Source : Insee / Réalisation personnelle

b) Logements

Le nombre de logements sur la commune de Saint Benin d'Azy augmente par palier. En effet, cela est dû à l'aménagement de lotissements de façon ponctuel et répétitif.

On remarque également que Saint Benin d'Azy est une commune où de nombreux citadins d'autres départements ou régions possèdent une résidence secondaire, et ceci s'explique par le fait que ce lieu reste rural, touristique et accueillant.

Parc des résidences principales

	2005	1999
Ensemble des résidences principales	507	478
dont		
- part des maisons (%)	94,7	93,7
- part des appartements (%)	5,1	0,8

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales

Une grande majorité des habitants de Saint Benin d'Azy est propriétaire. Et cette caractéristique va en augmentant d'année en année.

De plus, les résidences principales ont, à plus de 50 %, été achevées avant 1949. Ce chiffre ne cesse de diminuer du fait de la politique de la commune en matière de logements, qui a l'habitude de prévoir la construction de lotissements environ tous les 5 ans.

Saint Benin d'Azy voit son nombre de logements augmenter d'année en année. Ceci est dû à l'aménagement de lotissements au sein de la commune. Aussi, il est important de noter que plus de 90 % des habitats sont des maisons individuelles possédant pratiquement toutes des terrains verts.

Catégories de logements

	2005	1999
Ensemble des logements	664	619
Résidences principales	507	478
Part dans l'ensemble des logements (%)	76,4	77,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	70	92
Logements vacants	87	49

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales

Les résidences principales sont avant tout des maisons individuelles possédant pour la grande majorité d'entre elles un bout de terrain, jardin ou pelouse. Saint Benin d'Azy possède peu d'appartements et cela confirme le caractère rural de la commune. Malgré ceci, Saint Benin d'Azy connaît une bonne mixité sociale.

Dans ce sens, il faut noter que cette commune respecte la loi **SRU du 13 décembre 2000**, à savoir, qu'elle met à la disposition de la population 20 % de logements sociaux.

Caractéristiques des résidences principales

	2005	1999
Ensemble des résidences principales	507	478
Part des propriétaires (%)	74,6	70,1
Part des locataires (%)	22,1	23,6
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	50,5	54,6
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	7,1	///

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - RP99 - Exploitations principales

c) Activités économiques

(i) Général

A Saint Benin d'Azy, au sein de la population, il y a plus d'inactifs que d'actifs. Ceci s'explique notamment par la présence importante de retraités.

Dans ce sens, on remarque que le nombre de préretraités a augmenté et, ainsi, est passé de 28 % en 1999 à 35,1 % en 2005. Ceci renforce l'idée que la population vieillit et qu'il y aura de plus en plus de seniors à Saint Benin d'Azy. Au sein de la population active, le taux d'activité est de 71,1 % en 2005 contre 71 % en 1999.

De la même façon, le taux de chômage n'a pas changé, mais reste au dessus de la moyenne nationale avec ici un taux à 9,7 %.

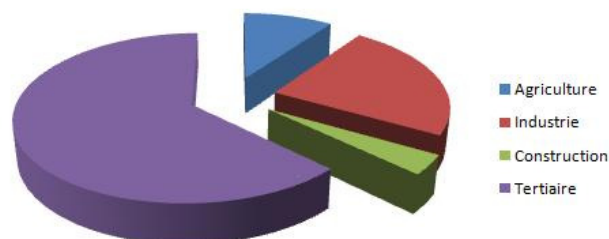
Type d'activité		
	2005	1999
Population	1 250	1 205
Actifs	511	473
Actifs occupés (%)	36,8	35,4
Chômeurs (%)	4,1	3,8
Inactifs	739	732
Retraités ou pré-retraités (%)	35,1	28,0
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	5,8	5,4
Autres inactifs (%)	25,2	27,3

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales

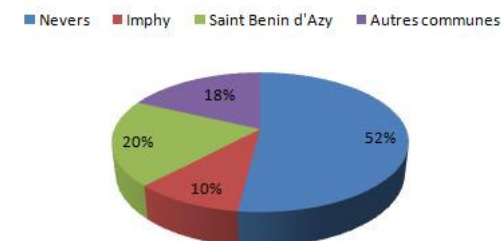
Population active		
	2005	1999
Population active (15-64 ans)	506	472
Population active occupée	457	426
Chômeurs	49	46
Taux d'activité (%)	71,7	71,0
Taux de chômage (%)	9,7	9,7

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales

Activité économique de la population active en 1999



Lieu de travail de la population active habitant à Saint Benin d'Azy



Source : Insee, réalisation personnelle

En 1999, l'activité tertiaire (PME, médecins, Tourisme, Transports...) est au cœur de l'activité économique de la commune. Elle atteint un seuil de 65 %.

En revanche, malgré son faible pourcentage, l'activité agricole tient une place toute particulière au sein de l'économie locale. Saint Benin d'Azy vit par et dans l'agriculture : le paysage, la présence de la race Charolaise, les exploitations agricoles, les mentalités le montrent. Cette commune a une histoire agricole forte. Le lieu d'activité de la population active se trouve majoritairement en dehors de la commune. La proximité de Nevers en est en partie responsable. Mais, un nombre non négligeable d'habitants de Saint Benin d'Azy travaille sur cette même commune.

(ii) Agriculture

L'agriculture est au cœur de la vie locale de Saint Benin d'Azy. C'est l'un des secteurs économiques le plus fort du département de la Nièvre et donc de la commune.

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	21	23	14
Superficie agricole utilisée (ha)	1979	2255	2086
Terres labourables (ha)	573	709	711
dont superficie toujours en herbe (ha)	1378	1543	1374
Bovins	2121	2237	2147

Source : Insee, réalisation personnelle



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Coopérative agricole située sur la commune



Source : réalisation personnelle / avril 2008
De nombreux champs entourent St Benin d'Azy

(iii) Activités commerciales, artisanales et de services

Pour un village de 1200 habitants, l'économie locale perdure. Saint Benin d'Azy possède de nombreux artisans et commerces:

- En bâtiment : plomberie, assainissement, électricité, chauffage
- Une boulangerie - pâtisserie
- Trois coiffeurs dont un à domicile
- Trois garagistes
- Taxi – Transports de personnes
- Quatre médecins,
- un Ambulancier
- un service Croix Rouge
- Un dentiste
- Deux agences immobilières
- Un épicier
- Un fleuriste Bazar
- Un service infirmier
- Un informaticien
- Deux kinésithérapeutes
- Un office notarial
- Une pompe funèbre
- Deux maçons
- Un tabac journal
- Un centre de Travaux Publics
- Deux vétérinaires
- Un pharmacien
- Le SIEN (Syndicat Intercommunal de l'Équipement)
- Un hôtel-restaurant
- Un marché tous les lundis matin



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Boulangerie et Bureau de tabac sont présents



Source : réalisation personnelle / avril 2008
La commune possède également une pharmacie sur son territoire

Trois entreprises occupent également une place importante à Saint Benin d'Azy :

- TEMOTEC : charbon de bois → une petite entreprise qui fabrique du charbon de manière traditionnelle et qui l'exporte dans le reste de la région.
- Ecomarché → un petit centre commercial situé sur la commune de Saint Benin d'Azy, à proximité de la zone étudiée à aménager.
- Hydr'elec → une entreprise de 5 employés spécialisée dans la maîtrise de l'eau et de l'électricité.



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Ecomarché au Nord de St Benin d'Azy

Parmi ces activités économiques, certains services permettent aux seniors d'accéder à des services de plus en plus rare en milieu rural :

- Transport en commun reliant Nevers – Château-Chinon passant par Saint Benin d'Azy
- Transports de personnes principalement âgées
- Coiffeur à domicile et à la maison de retraite
- Ambulances

Malgré sa petite taille et sa situation géographique (proche de Nevers), Saint Benin d'Azy accueille de nombreuses entreprises, artisans et commerces. Ce qui permet d'offrir à la population de nombreux services qu'il n'y a pas forcément en milieu rural, on peut citer par exemple la présence d'un supermarché. Sur la commune, il y a plus d'inactifs que d'actifs et cela s'explique par la présence de nombreux préretraités ou retraités venant très souvent du secteur agricole ou tertiaire, principales activités économiques de Saint Benin d'Azy, mais encore faut-il pouvoir les garder sur le territoire. La commune peut également prétendre avoir plus de travailleurs sur son territoire en créant de nouveaux emplois.

(iv) Tourisme

Le territoire des Amognes dispose d'atouts incontestés pour développer un tourisme vert de qualité. Situé à quelques kilomètres seulement de la capitale nivernaise, il dispose d'un paysage et d'un cadre préservés mais aussi d'un patrimoine gastronomique, culturel et historique d'une grande richesse.

Le territoire dispose d'une offre relativement importante de gîtes ruraux qui sont plutôt bien répartis dans les différentes communes autour de Saint Benin d'Azy. On peut considérer qu'il s'agit d'une offre de qualité puisque 80% de ces établissements sont labellisés. Les espaces naturels où nous évoluons foisonnent d'une vie intense qui mérite d'être découverte. Forêts et vallons, traversés de cours d'eau sont émaillés tantôt d'une église, tantôt d'un château.

Saint Benin d'Azy profite de son histoire pour permettre à ses habitants mais aussi à d'autres citoyens de découvrir un patrimoine riche en atout et en diversité. Cette commune possède de nombreux bâtiments tels que des châteaux ou des manoirs comme :

- **Le Château du Vieil Azy** (XIV^e - XVIII^e - XIX^e siècle)

Edifié fin XIV^e par Gilbert de Saint Père, seule une tour date encore de cette époque. On peut le louer pour y organiser fêtes, séminaires, réceptions et y être hébergé. On y trouve, également, un étang où l'on peut pêcher, pique-niquer, se reposer, se promener ou tout simplement s'y arrêter.



Source : réalisation personnelle / avril 2008

- **Le Manoir de Valotte** (XV^e - XVI^e siècle)



Source : réalisation personnelle / avril 2008

Depuis cinq siècles, ces vieilles pierres, posées par des gens de l'art, maintiennent debout ce Manoir aux proportions simples et belles. Un pigeonnier, a été reconverti en petite chapelle. Deux artistes peintres y habitent et leurs toiles sont exposées chaque été, à la mairie. (Les dates et horaires peuvent être demandés au Syndicat d'initiative qui ouvre ses portes de juillet à fin août.)

- **Le Château Neuf d'Azy ou Château d'Azy (1847)**



Le château d'Azy a été construit par Denys Benoist d'Azy.

De style renaissance, il est surtout remarquable par ses colonnes et ses motifs sculptés au dessus des portes et des fenêtres, malheureusement il ne se visite plus.

Source : Mairie de Saint Benin d'Azy / 2005

Saint Benin d'Azy possèdent également de nombreux lavoirs, une rivière nommé l'Ixeure, mais surtout de nombreuses forêts qui en font un cadre naturel très agréable.



Source : Mairie de St Benin d'Azy – Parcours de randonnée/ mai 2006

Egalement de nombreux gîtes, restaurants, et chambres d'hôtes tout particulièrement sont présents dans Saint Benin d'Azy et ses communes limitrophes.

De plus, la commune a mis en place récemment un chemin de randonnée avec un parcours qui permet à tout promeneur de visiter la belle campagne amognarde avec ses forêts et ses bâtis historiques.

Au vu de son attractivité et de la forte demande des touristes, Saint Benin d'Azy a depuis peu aménagé un parking camping-car, équipé en eau, électricité et récupération en eaux-usées. Ceci a permis à beaucoup de touristes de s'arrêter et faire escale sur la commune pour visiter ses charmes et atouts.



Source : réalisation personnelle / avril 2008

Saint Benin d'Azy, de part ses atouts naturels, historiques, et architecturaux, est devenu un lieu rural dépaysant et touristique. Ses habitants aiment se promener au sein de la commune dans le calme, l'air pur et la fraîcheur de la forêt. Le nombre de châteaux, de chemins de randonnées fait de la commune de Saint Benin d'Azy un lieu à part réputé dans la Nièvre. Ce territoire est parfait pour s'y reposer et s'y ressourcer.

d) Equipements publics

Equipements publics scolaires :

3 classes maternelles, 5 classes primaires, 8 classes collège, garderie, cantine.



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Ecole Primaire



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Collège

Services administratifs

Trésor public - Poste – Mairie et son parc - Centre technique de l'Équipement - Gendarmerie - Banques (3) - Centre de secours - Maison de retraite



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Service de la Poste



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Gendarmerie



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Mairie



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Maison de retraite

La maison de retraite médicalisée, située sur la commune, est un équipement très important pour la population, elle emploie environ 50 personnes. En effet, cela constitue un service très prisé à tel point que la Maison de retraite affiche « complet ». Les 81 lits de l'établissement sont occupés et cela, malgré des infrastructures qui auraient besoin d'être rénovées. Mais, il faut noter aussi que peu de futurs retraités envisagent de vivre dans cette Maison de retraite. Cette population, on le sait, très exigeante, préfère passer leur retraite dans un cadre plus conviviale, de préférence dans une maison individuelle qui leur appartiendrait.

La Maison de retraite n'est donc pas le seul élément nécessaire au maintien des retraités sur la commune.

Autre élément très apprécié de la population, la présence d'un centre de secours des pompiers. C'est le seul situé sur le canton. Il permet de donner à la population un peu plus de sérénité et de sécurité.



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Centre de secours

Equipements sportifs :

Gymnase, piscine, tennis, piste de rollers, stade de foot, étang, circuit de randonnée



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Piscine municipale



Source : réalisation personnelle / avril 2008
Gymnase

Malgré sa dimension campagnarde, Saint Benin d'Azy possède de nombreux équipements. Ainsi, sa population peut en profiter pleinement et ceci attire également de nombreux habitants des communes limitrophes. Le petit parc « Rosa Bonheur » de la Mairie est apprécié par tous.

e) Les associations

Saint Benin d'Azy possède un grand nombre d'associations au sein de son territoire. De part son dynamisme et ses équipements disponibles, la commune possède notamment près de 9 associations sportives :

- Association Sportive de Saint Benin Football
- Association Sportive de Saint Benin Pétanque
- Basket Club des Amognes
- Club Nautique
- Moto-club
- Tennis de Table
- Tennis
- Gymnastique Volontaire
- Judo

Outres ces associations sportives, Saint Benin d'Azy possède un centre social très prisé dans et en dehors de la commune. Le village possède également un centre de la culture et des loisirs et un comité des fêtes

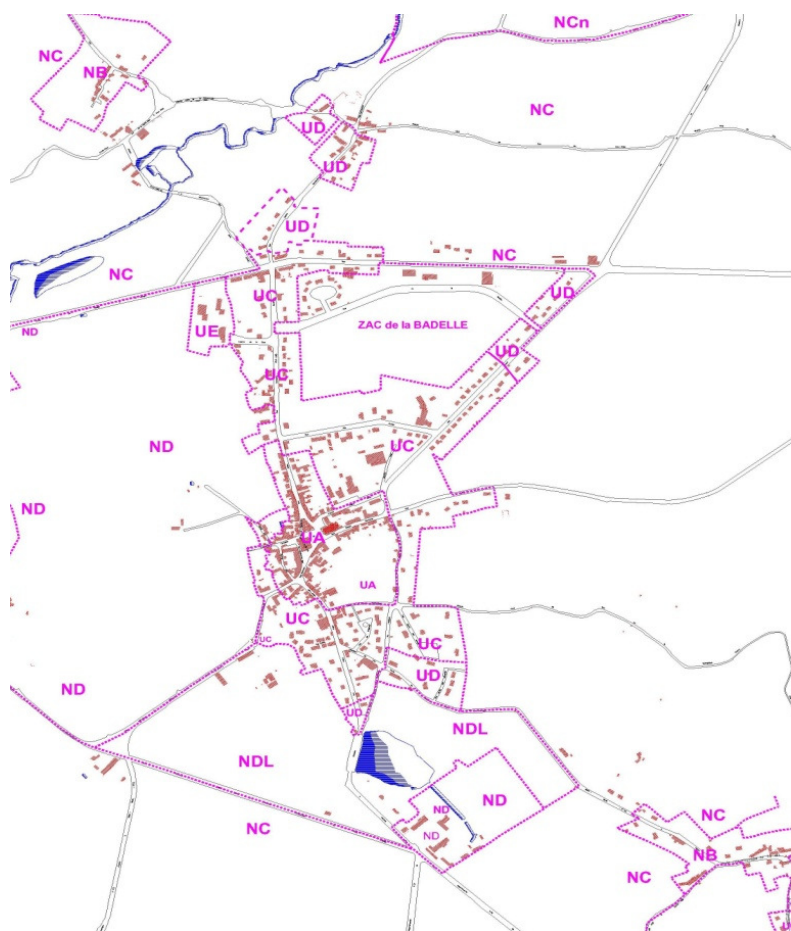
Mais d'autres associations également existent et correspondent plus à la demande des retraités :

- Association d'aide à domicile pour personnes âgées (employant une trentaine de personnes)
- Le club du Troisième Age dit « le club des violettes »
- Club du Patchwork
- Club du Tarot
- Club d'anciens combattants : F.N.A.C.A.
- Club de danse de salon

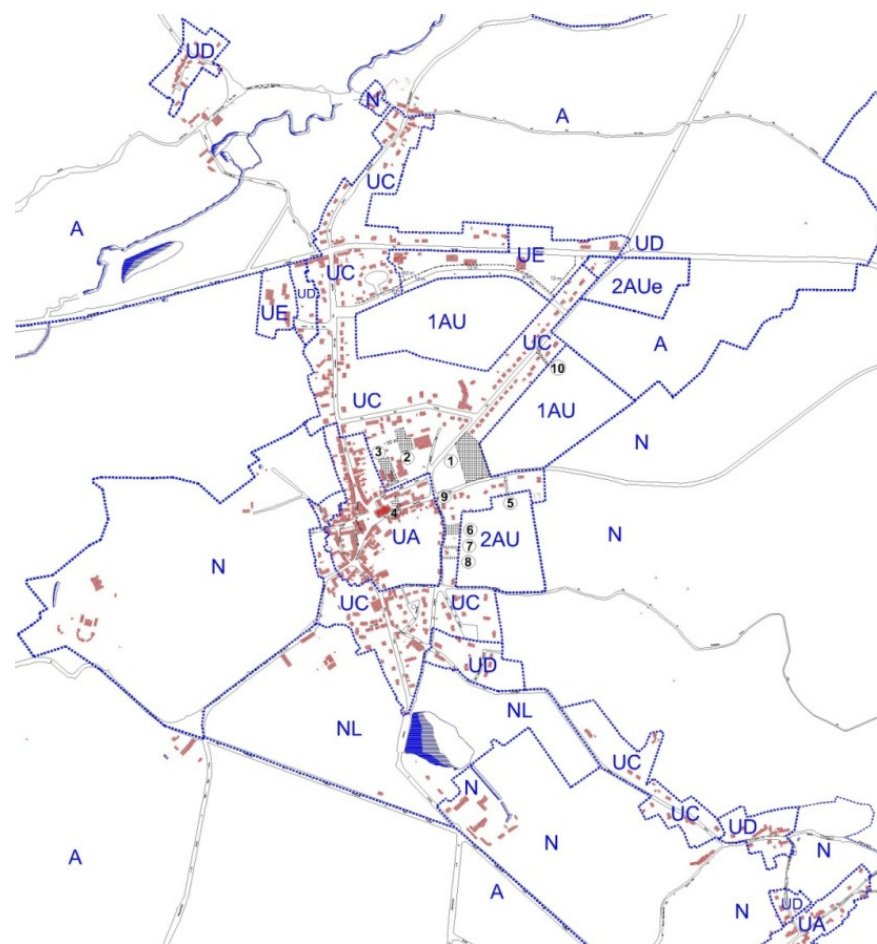
Saint Benin d'Azy possède de nombreuses associations pour tous les âges. Les personnes retraitées ont un choix assez large pour leur occupation et leur engagement dans diverses associations.

3. Urbanisme et documents juridiques en vigueur à Saint Benin d'Azy

Le plan d'occupation des sols de Saint Benin d'Azy, approuvé le 25 Janvier 1991, a été modifié quatre fois (Cf. Annexe : Evolution POS). Le projet de P.L.U. a été arrêté par le conseil municipal en date du 16 juin 2005 et transmis aux personnes publiques associées. Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes légaux (Cf. Annexe : PLU, cadre réglementaire). Voici, l'évolution des documents d'urbanisme sur la commune de Saint Benin d'Azy :



Source : Mairie de St Benin d'Azy / Septembre 2002



Source : Mairie de St Benin d'Azy / juin 2005
PLU

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixé par le PLU sont les suivantes :

- **Gérer l'extension de l'urbanisation sur le bourg**

Le développement de l'urbanisation doit d'abord être pensé sur le bourg à proximité immédiate des équipements. Cette urbanisation doit être organisée en cohérence avec le bourg existant et en particulier en continuité du réseau de voiries.

- **Maintenir et conforter le niveau d'équipements en prévoyant l'extension des équipements.**

Le développement de l'urbanisation va amener une croissance de la population qui nécessite de prévoir l'extension des équipements communaux, en particulier scolaires. La création de nouvelles zones constructibles doit prévoir les réserves foncières nécessaires pour ces équipements.

- **Permettre un développement modéré des hameaux**

La volonté de limiter le développement de l'urbanisation sur les hameaux provient de différents facteurs :

- la mauvaise qualité des sols amène à limiter les constructions nouvelles sur certains hameaux
- la desserte incendie est parfois insuffisante

Saint Benin d'Azy, par son POS, a su développer son territoire de façon ordonné, structuré mais aussi dans un but économique et de service. La ZAC de la Badelle a permis l'implantation d'entreprises (telles Ecomarché, Hydr'elec, ou le SIEN) ou de service (comme le centre de secours des pompiers).

L'implantation de lotissements est dû également à une politique socio/démographique qui visait avant tout à loger de nouveaux arrivants sur la commune. Ce succès d'implantation est dû en partie aux prix attractifs des terrains viabilisés et à la proximité d'Imphy et de Nevers.

Depuis juin 2005, un PLU est en vigueur sur la commune et celui-ci poursuit la politique d'urbanisation voulue. Mais Saint Benin d'Azy cherche part dessus tout à préserver son cadre rural et naturel.

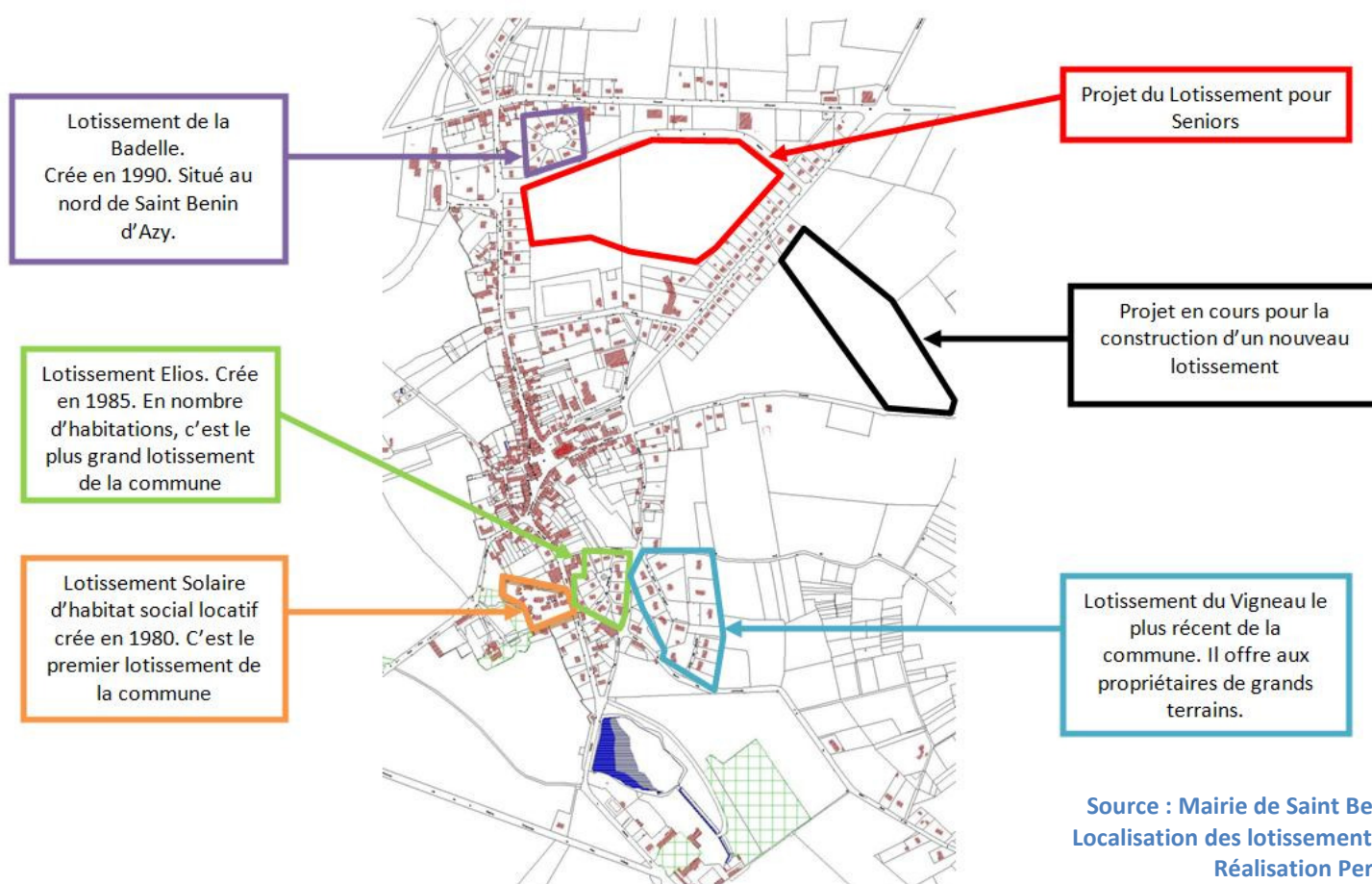
Au final, Saint Benin d'Azy, à travers son PLU, est une commune qui ambitionne d'augmenter sa population d'année en année, d'attirer de nouveaux emplois, de devenir attractive tout en préservant son environnement.

4. Une politique d'aménagement : le lotissement

Le lotissement reste un outil de fabrication hybride de la ville. Ni tout à fait public, ni tout à fait privé, ni tout à fait urbain, ni tout à fait rural, le lotissement colle à l'image d'un habitat individuel spécifique : le pavillonnaire.

Tous ces lieux ont en commun la juxtaposition de maisons individuelles ni tout à fait identiques, ni tout à fait dissemblables. Mais alors que le rêve de beaucoup de Français est de posséder une maison individuelle et d'en devenir propriétaire, le lotissement devient un véritable atout.

Saint Benin d'Azy l'a bien compris. Depuis 1980, la commune s'est lancée dans une politique d'urbanisation avec pour principal outil : le lotissement.



Source : Mairie de Saint Benin d'Azy / mai 2006
Localisation des lotissements de Saint Benin d'Azy
Réalisation Personnelle

Saint Benin d'Azy a vu son urbanisation se développer, dans un premier temps, de manière linéaire, le long des voiries. Lorsque tout l'espace fût alors occupé, la commune a dû repenser sa politique d'aménagement. C'est pourquoi pour répondre notamment à la forte demande extérieure, Saint Benin d'Azy a décidé de se lancer dans la réalisation de lotissements.

Le premier projet de lotissements est apparu en 1980. Un lotissement d'habitat social locatif s'est construit sous forme de maisons individuelles groupées de part et d'autre d'une impasse sans réel rapport avec le reste de l'urbanisation de la commune.

Ce lotissement porte le nom de « Lotissement solaire ».



Face à la réussite du premier lotissement, un deuxième est alors créé en 1985. Le lotissement est composé de constructions plus ou moins récentes s'inscrivant dans des parcelles où la structure bocagère est bien préservée.

Ce lotissement porte le nom de « Lotissement Elios ».

En 1990, un troisième projet de lotissement est alors lancé dans la partie nord de Saint Benin d'Azy. Depuis le stade, on remarque ce lotissement plutôt récent et très présent dans le paysage. Il paraît assez proche mais lorsque l'on est sur place, on s'aperçoit qu'un large champ sépare ce lotissement du reste de l'agglomération. Ce terrain sera l'objet de l'étude. Ce nouveau quartier, relié au noyau ancien de la Maison Rouge, près de la RD 978, est construit sans véritable relation avec le centre ancien.

Celui-ci se nomme le « lotissement de la Badelle ».



Plus récemment, en 2000, un lotissement communal en accession à la propriété s'est construit à l'Est de Saint Benin d'Azy sur les hauteurs face au château du Vieil Azy.

Ce lotissement propose de grandes surfaces, ce qui a entraîné la construction de belles demeures. L'extension de lotissement prévue, si elle s'inscrit dans cette logique, sera relativement discrète au niveau de l'impact paysager de proximité, mais on ne saurait présager des vues vers le château. Par contre, ce lotissement est en contradiction avec la logique d'implantation du bourg.

Bien que son tissu urbain soit différent de celui du bourg, la continuité est assurée par des accès piétonniers qui le relient directement au parc de la mairie.

Il se nomme le « lotissement du Vigneau ».



Sources : réalisation personnelle / avril 2008



Sources : carte IGN / avril 2008

En continuité de cette logique, la commune a un projet de nouveau lotissement en zone 1Au.

Saint Benin d'Azy s'est développé par l'intermédiaire de lotissements. Aujourd'hui encore, l'extension urbaine de la commune se fait aussi par la construction de lotissements. Cela attire une nouvelle population jeune qui investit et construit leur maison sur ce territoire.

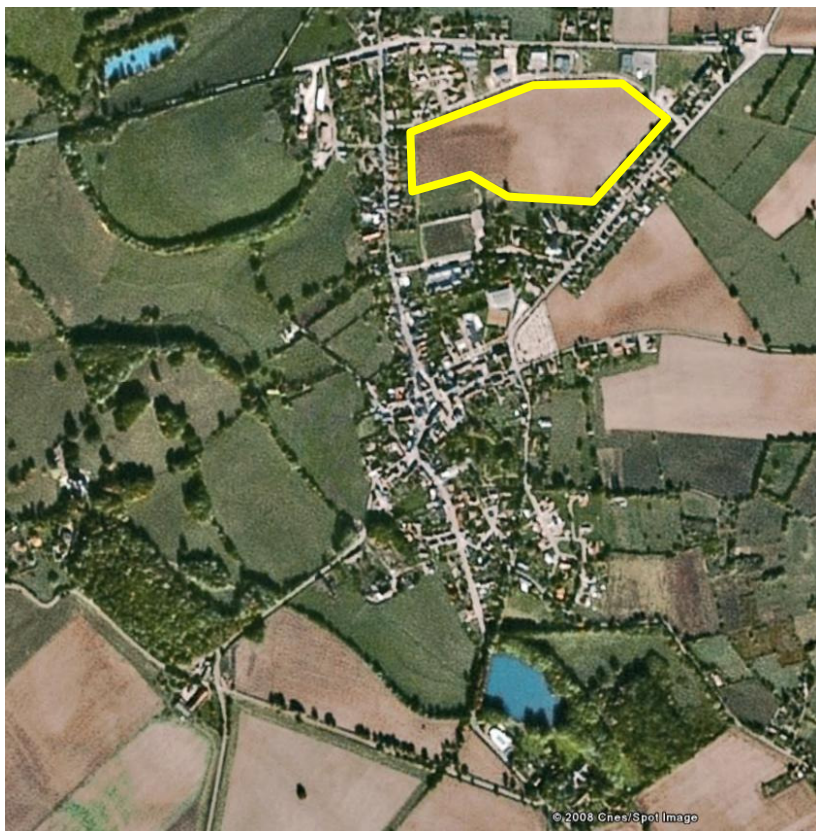
Ainsi Saint Benin de part son PLU, montre son intention de poursuivre cette politique d'aménagement. Même si les directives sont d'éviter au maximum l'expansion de Saint Benin d'Azy, le manque d'espace conduit la commune à envisager d'utiliser des zones Naturelles pour poursuivre la construction de lotissements dans les années à venir.

Cependant cette politique ne permet pas la conservation des retraités sur la commune de Saint Benin d'Azy.

B. Etude de la zone à aménager

1. Présentation du site

Le terrain choisi pour la réalisation du lotissement senior se trouve dans la partie Nord de Saint Benin d'Azy. L'espace sélectionné est un terrain agricole cultivé. La superficie de la zone à urbaniser est de 8 ha. Dès la première approche, on remarque que ce terrain est enclavé dans le reste du village. On se demande même ce que fait une surface inoccupée aussi importante au cœur de Saint Benin d'Azy. Cette surface étant largement suffisante (pour le projet de 6 ha), il sera proposé d'autres aménagements qui compléteront le lotissement pour seniors.



Source : Google Earth / 2008
Vue aérienne de Saint Benin d'Azy



Source : Réalisation personnelle
Parcelle à aménager

2. Situation du site



Source : Google Earth et réalisation personnelle

Le terrain est délimité au Nord par la Rue de la Badelle, classée en route communale, avec de l'autre côté de la voie, la ZAC de la Badelle (le centre de secours, Ecomarché, l'entreprise Hydr'elec et la SIEN : Syndicat Intercommunal de l'Equiperment de la Nièvre) et un lotissement. Malgré, la présence de cette zone industrielle, la partie Nord de l'îlot est calme.

La fréquentation de la rue de la Badelle n'est pas très importante, elle est surtout utilisée pour se rendre au centre commercial d'Ecomarché. Cette voie n'a pas été aménagée, pas de trottoirs, pas de marquages au sol, cependant, des arbres ont été plantés au bord de la route, côté terrain à aménager. Notons aussi la présence de lampadaires toujours le long de la parcelle agricole.

Cette rue possède néanmoins deux carrefours non sécurisés : il y a l'entrée dans le lotissement de la Badelle et l'entrée à Ecomarché.

A l'Est et à l'Ouest, on retrouve le derrière de zones pavillonnaires. Chaque propriété possède une haie ou un mur pour garder une intimité vis-à-vis de la parcelle agricole.

Au Sud, on a à la fois le terrain de football et la Maison de Retraite. Si le terrain de foot n'est utilisé que le week-end par l'Association Sportive de Saint Benin d'Azy, l'endroit reste très calme et peu fréquenté en semaine. De la même façon, la présence de la Maison de retraite garantit également un endroit paisible. Il est à noter qu'un chemin traverse l'espace de la Maison de Retraite et s'arrête en cul de sac vers la surface agricole. Il faut remarquer qu'il n'y a pas de délimitation nette entre la zone sportive et la Maison de retraite et l'îlot agricole.

Le seul fait nuisible est la circulation importante, derrière la zone industrielle, sur la RD 978. Mais les bâtiments de la ZAC, construits sur un terrain plus élevé, jouent un rôle de barrière sonore.

Le terrain enclavé dans le reste du village est avant tout paisible et calme et ceci malgré la présence d'une petite zone industrielle. Si les limites Est-Ouest sont nettes, les limites Nord-Sud entre le terrain et les autres infrastructures ne sont pas perceptibles.



Source : Réalisation personnelle
Vue sur la rue de la Badelle et sur le terrain



Source : Réalisation personnelle
Vue sur le terrain

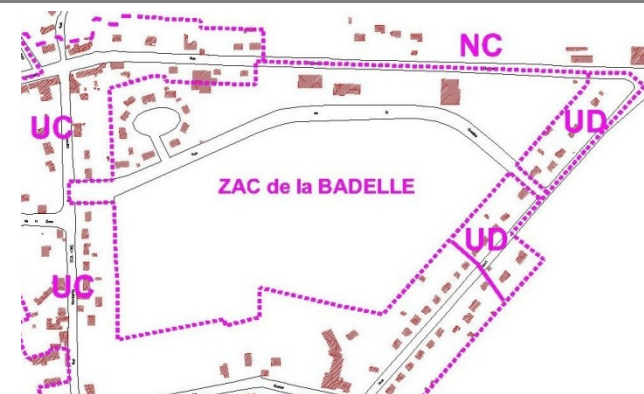
3. Classification du parcellaire

Lorsque le POS était encore en vigueur sur la commune, le terrain à aménager faisait parti de la ZAC de la Badelle (Zone Aménagement Concerté). Cependant, l'îlot agricole, au Sud de la rue de la Badelle, n'a jamais subi le moindre aménagement, au contraire au Nord de cette voirie, un lotissement a été construit ainsi que des entreprises à caractères multiples tels que Hydr'elec, le SIEN ou encore Ecomarché, sans oublier, la construction du centre de secours.

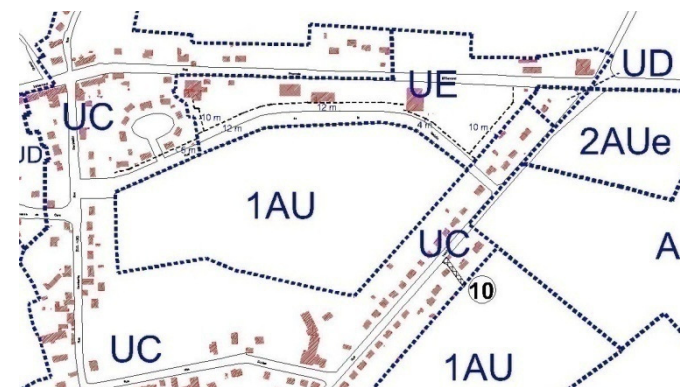
Lors de la mise en place du PLU sur la commune de Saint Benin d'Azy, la ZAC de la Badelle a été modifiée et repensé :

- le lotissement est passé en Zone UC (Zone urbaine périphérique au bâti peu dense où existe un réseau d'assainissement collectif).
- les entreprises ainsi que le centre de secours sont passé en zone UE (Zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle correspond à la zone d'activités entre la RD 978 et la rue de la Badelle). La zone UE ne permet l'implantation que des constructions à usage d'activités isolées ou en lotissement, des bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif ainsi que la création, l'extension et la transformation des installations classées. Les constructions à usage d'habitation sont aussi permises si elles sont nécessaires pour la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. Cette zone correspond à la nouvelle délimitation de la ZAC incluse dans le PLU de la commune.
- le terrain à aménager est passé en zone 1AU (La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune destinée à être urbanisée où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions peuvent être admises immédiatement, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à conditions de respecter les orientations d'aménagement). Fait très important, cet îlot n'est plus soumis aux conditions de la ZAC, il devient simplement zone 1AU. Autrement dit, il peut y avoir sur ce terrain, une opération d'initiative publique ou privée.

Le terrain étant en zone 1AU, il est en mesure d'accueillir un aménagement dont l'objectif ici est la construction d'un lotissement pour seniors.



Source : Mairie / 2004 / POS



Source : Mairie / 2005 / PLU

C. Synthèse

Le diagnostic de la commune de Saint Benin d'Azy nous a montré que ce village rural, situé à proximité d'une importante agglomération telle que Nevers, fait valoir ses atouts. Ses paysages, son histoire, son tourisme, ses châteaux, son cadre de vie sont au tant d'éléments qui font de Saint Benin d'Azy la fierté de ses habitants.

Mais Saint Benin d'Azy subit l'influence Nivernaise au niveau économique et démographique. La population diminue et vieillit. Certes à Saint Benin d'Azy, terre d'agriculture, la population augmente légèrement d'année en année et cela est dû à sa politique d'urbanisation, mais néanmoins elle vieillit.

Pire, la commune n'arrive pas à garder ses retraités sur son territoire malgré le nombre considérable de services, d'activités proposées par la commune.

Les retraités décident donc de quitter Saint Benin d'Azy, ne voulant pas pour la plus part intégrer une Maison de retraite saturée et ceci, malgré un plan de rénovation qui devrait débuter fin 2008. Mais la commune ne propose rien pour remédier à cet exode. De part ses atouts, elle peut alors espérer attirer des retraités sur sa commune en proposant une alternative à la Maison de retraite.

En prenant la décision d'aménager un lotissement pour seniors, la commune de Saint Benin d'Azy pourrait profiter de cet élan dans plusieurs domaines.

Tout d'abord, elle pourrait garder ses retraités qui font partis de l'histoire de la commune.

Ensuite, cela permettrait de créer des emplois, et ainsi encouragerait l'économie locale.

Enfin, ceci apporterait à Saint Benin d'Azy une notoriété dans le département mais aussi dans la région et pourquoi pas au-delà, tant les lotissements seniors sont devenus de plus en plus prisés par tous les futurs retraités.

Le projet d'implanter ce type de lotissement pourrait faire figure de nouvel élan pour la commune.

Dans ce sens, le terrain choisi est idéal pour l'implantation d'un tel projet.

D'une part il correspond à la politique d'urbanisation choisie par la commune de Saint Benin d'Azy, à savoir, éviter au maximum l'expansion de la surface de Saint Benin d'Azy. Les projets d'aménagement au sein du périmètre du village sont plébiscités.

D'autre part, ce terrain est resté trop longtemps sans véritable projet. Or, il nuit à la crédibilité urbanistique de Saint Benin d'Azy. Cet espace vide apparaît comme une barrière et isole le quartier de la Badelle du reste du village. On a une impression de travail inachevé.

Classé en zone 1AU, ce terrain possède un énorme potentiel jusque là inutilisé.

Deuxième Partie : Objectifs et enjeux

A. Objectifs

- **Incorporer, inclure, intégrer, fondre le lotissement pour seniors dans le paysage et l'urbanisation de Saint Benin d'Azy.** Il est important que l'aménagement prévu s'intègre parfaitement dans l'environnement de la commune. Il doit correspondre à la politique d'urbanisation de la municipalité.
- **Proposer une alternative à la Maison de Retraite.** Entre le domicile «actuel» des seniors et les maisons de retraite, il manque des structures pouvant accueillir des personnes entre 65 et 80 ans, encore autonomes, mais dont un bon nombre a perdu les capacités de profiter et d'entretenir des habitations devenues trop grandes ou inadaptées à des handicaps physiques naissants.
- **Faire un lotissement HQE.** En suivant le PADD de la municipalité, il semble être une nécessité de réaliser un projet HQE et faire profiter les retraités de l'apport des nouvelles technologies pour leur environnement et l'amélioration de la qualité de vie.
- **Aménager les alentours du lotissement.** Des aménagements, au tour du lotissement, sont nécessaires en guise de finition de l'aménagement principal.
- **Aménager la Rue de la Badelle.** L'accès à la zone à aménager doit être traité. Un aménagement s'impose en suivant le modèle déjà en place dans le reste de Saint Benin d'Azy. Classé route communale, les aménagements de cette voirie seront à la charge de la communauté de commune et de la commune.
- **Concevoir des maisons où l'architecture sera adaptée aux personnes âgées.** Les installations prévues doivent répondre aux normes du handicap.
- **Créer une nouvelle zone commerciale et de services.** Le complexe comprendra un espace collectif qui sera utilisé par les locataires du lotissement mais aussi par le reste de la population de la commune.
- **Poursuivre l'urbanisation de Saint Benin d'Azy.** L'espace vide situé au milieu d'autres constructions sera utilisé pour cet aménagement.

B. Enjeux

- **Conserver, attirer les retraités sur le territoire.** En proposant un lotissement pour seniors, les retraités seront attirés par ce projet qui répondra à leurs exigences et leur style de vie.
- **Augmenter le nombre d'habitants sur la commune.** L'augmentation de la population sur la commune ne sera que bénéfique.
- **Création d'emplois.** Un lotissement comme celui-ci nécessite un employé pour 4 résidents.
- **Création ou maintien des commerces de proximité.** L'augmentation de la population et des emplois permettra à l'économie locale d'être pérennisée.
- **Maintien du lien social.** Ce facteur est indispensable au sein d'une commune rurale.
- **Intégration intergénérationnelle.** Une commune a besoin de ses retraités, son histoire passe à travers eux.
- **Faire de Saint Benin d'Azy un pôle attractif.** A travers ce projet de plus en plus prisé, la commune deviendra un lieu de référence dans le département.
- **Poursuivre l'urbanisation de Saint Benin d'Azy.** La commune continue son urbanisation et son développement à travers ce projet.
- **Développer autour de ces unités de vie un projet social grâce à des constructions qui font appel à des financements privés, tout en garantissant la pérennité du fonctionnement grâce à une gestion associative.**

Troisième Partie : Aménagements proposés

A. Aménagement du lotissement pour seniors

1. Répondre à un cahier des charges

a) La demande des Seniors

Aujourd'hui, l'espérance de vie ayant augmentée, les personnes âgées sont de plus en plus exigeantes. Après une vie de travail bien remplie, ils sont dans leur droit de vouloir le meilleur pour eux.

Ils veulent vivre leur retraite pleinement et surtout en profiter le plus longtemps possible. Aujourd'hui, on réintroduit l'idée de « domicile » et les structures changent de forme, au profit de petites unités, de « domiciles collectifs » :

- les personnes âgées souhaitent disposer d'un vrai domicile, vivre dans leurs murs, dans leurs meubles.
- les personnes âgées doivent pouvoir disposer librement de services, comme elles souhaitent garder la liberté d'utiliser ou non les lieux collectifs.
- les lieux d'accueil, de dimension familiale, doivent être situés au cœur des communes et de la vie sociale, ils ne veulent pas être exclus de la société.

Ils refusent souvent l'idée d'intégrer une maison de retraite pensant ne pas être encore dépendant mais être encore assez autonome pour ne pas y vivre et surtout rester en couple si l'un des 2 est encore valide.

De plus ils souhaitent profiter au maximum de leur temps libre, pratiquer les activités habituelles ou en découvrir d'autres, partager des moments de complicité entre amis, s'offrir l'opportunité chaque jour de découvrir de nouvelles passions ou de faire partager les siennes, de créer des relations, ou de pratiquer de nouveaux loisirs... Le 3^{ème}, voir le « 4^{ème} âge » comme on l'appelle maintenant, est devenu un véritable phénomène de société.

Les "seniors" recherchent le calme, la sécurité, le bien-être, le "bien vivre" et la convivialité ainsi que des services de proximité et de qualité. Devenir propriétaire d'une maison pensée pour soi, facile à vivre, au cœur d'un environnement accueillant.

Les nouveaux retraités recherchent avant tout la sécurité, le confort et la convivialité. Ils veulent vivre à la campagne tout en ayant un éventail d'activités de loisirs aussi vaste qu'en ville

b) La norme HQE

(i) Généralités

Un lotissement HQE doit **respecter au mieux l'environnement**, global et immédiat, à chaque étape de son existence :

- au moment de sa **conception**,
- de sa **réalisation**,
- de son **utilisation**,
- puis lors des travaux éventuels de **réhabilitation**, de rénovation, de transformation pour un usage différent.
- Enfin, au moment de sa **démolition** ou de sa déconstruction, il faut veiller à une bonne gestion des déchets et aux recyclages possibles.

Le rapport de l'association HQE énonce un grand nombre de préoccupations sous forme de cibles et à charge pour le maître d'ouvrage de choisir celles à prioriser :

ECO-CONSTRUCTION :

- relations harmonieuses du bâtiment avec son environnement immédiat : hiérarchie des déplacements urbains, choix d'un traitement alternatif des eaux pluviales, choix d'une conception environnementale des espaces verts, importance accordée à une conception « climatique », importance accordée à la qualité des ambiances extérieures, limitation des nuisances du bâtiment projeté pour les riverains.
- choix multicritère des procédés et produits de construction : importance accordée à la flexibilité du bâtiment, voire à sa neutralité, **préférence accordée aux filières locales de production de produits de construction**, prise en compte de tous les éléments du cycle de vie du bâtiment, prise en compte des risques sur la santé et sur l'environnement.
- chantiers à faibles nuisances : **limitation des nuisances aux riverains** du chantier, des **risques pour la santé** des ouvriers du chantier, des **pollutions** de proximité lors du chantier, des **quantités de déchets** de chantier mis en décharge.

ECOGESTION :

- gestion de l'énergie : étendre la préoccupation d'énergie à tous les usages, réduire fortement les besoins par une rigoureuse conception climatique intégrée, **choisir** les énergies et les **systèmes, non plus sur le seul critère de la réduction de consommation** mais sur une hiérarchie des sources d'énergie selon leur **impact sur l'environnement**.
- gestion de l'eau : réduction de la consommation d'eau potable par la **récupération et le recyclage des eaux pluviales**, récupération et traitement d'une partie des eaux grises.
- gestion des déchets d'activité : **valorisation des déchets, collecte sélective**.
- entretien et maintenance : choix des procédés, santé des agents de maintenance et des usagers.

CONFORT ET SANTE :

- confort hygrométrique : conception d'un système de régulation à l'origine donnant **priorité aux systèmes passifs**.
- confort acoustique : dépassement des normes actuelles
- confort visuel : **priorité à l'éclairage naturel**
- qualité de l'air : limitation des polluants à la source, ventilation suffisante des locaux, recours à des matériaux dont les composants mis en œuvre utilisent des produits non-polluants
- qualité de l'eau : protection contre les pollutions extérieures, maintien d'un équipement performant
- autres conditions d'hygiène et de santé : maîtrise des champs électromagnétiques.

Ces cibles sont nombreuses «chacune pouvant se décomposer en plusieurs exigences et autant de recommandations, **toutes ne peuvent pas être prises en compte sur le projet. En tout cas, toutes ne peuvent pas être prises en compte avec le même niveau d'exigence.** » Face à la complexité générale, l'Etat en mandatant une association s'est libéré d'une trop grande implication politique sur ce sujet et s'en est finalement remis aux maîtres d'ouvrages, d'autant que « en matière de qualité environnementale, on peut même dire qu'il n'y a s'en doute pas aujourd'hui de consensus parmi les acteurs (...) sur la légitimité de prendre en compte les contraintes environnementales et sur l'intérêt que cela présente. » (Source : Définition du modèle HQE / Ministère de l'environnement)

L'ensemble des directives du modèle HQE sont disponibles dans l'annexe.

(ii) Les choix pour ce lotissement

Réduire les consommations d'énergie et améliorer la gestion de l'énergie

- Prendre en compte une isolation renforcée, conception bioclimatique, équipement performant... dans les logements.
- Utiliser des énergies renouvelables : mise en place de panneaux solaire sur les bâtiments à usage collectifs.
- Centraliser la production de l'énergie : un complexe de réversible assurera le chauffage l'hiver et une climatisation l'été dans tout le lotissement privé, la zone collective sera alimentée en énergie par une pompe à chaleur, complétée par des panneaux solaires.

Améliorer la gestion de la ressource en eau et sa qualité

- Economiser l'eau dans les logements (réduction de pression, chasse d'eau...)
- Récupérer l'eau pluviale pour une réutilisation (dans les WC ou pour l'arrosage)
- Economiser l'eau dans l'arrosage des espaces verts (arrosage le matin, goutte à goutte...)

Optimiser la consommation de matériaux

- Utiliser des matériaux peu polluants, à faible énergie grise en bâtiment et voirie.
- Employer des matériaux renouvelables (bois, terre) : on utilisera ces matériaux pour la structure des bâtiments du lotissement.

Préserver et valoriser le paysage et la qualité visuelle

- Préserver la végétation existante.
- Prévoir des espaces collectifs de qualité, prévoir leur entretien.

Améliorer la qualité des logements

- Le confort visuel.
- Le confort acoustique.

Améliorer la propreté, l'hygiène et la santé

- Utiliser des matériaux peu toxiques à l'usage en bâtiment.

Améliorer la sécurité et la gestion des risques

- Dans les logements (prises électriques...)
- A l'extérieur : réduire les vitesses dans le lotissement (voie 30) par une chaussée adaptée.

Réduire les nuisances sonores

- Dans le logement (matériaux adaptés).
- Entre les logements (plans de masse).

Minimiser les déchets et améliorer leur gestion

- Assurer un chantier propre, trier les déchets.
- Prévoir dans les logements des espaces adaptés pour le tri sélectif.
- Prévoir des composteurs.



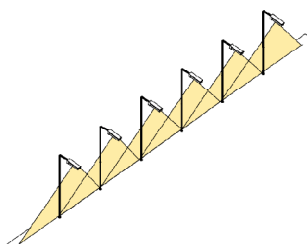
Source : « norme HQE » / 2007

Illustration d'un lotissement HQE

c) La norme Handicap

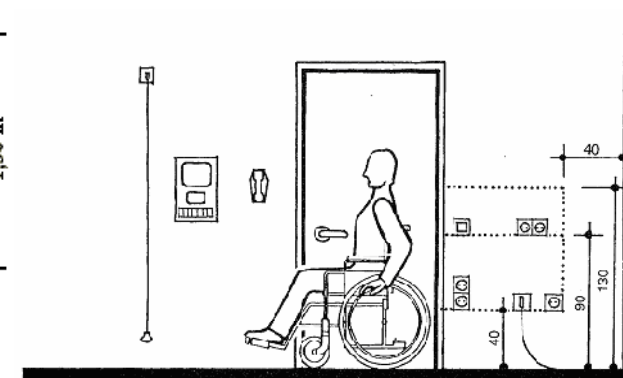
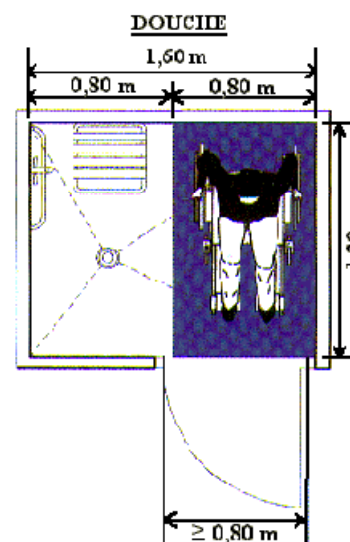
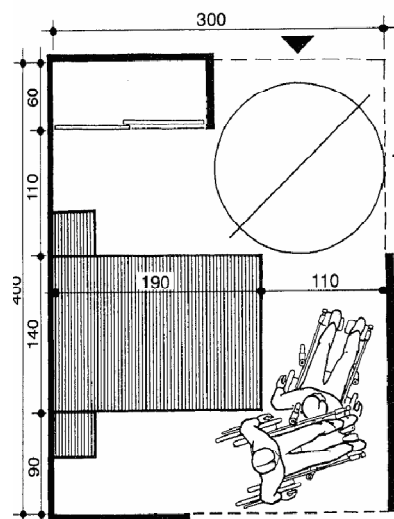
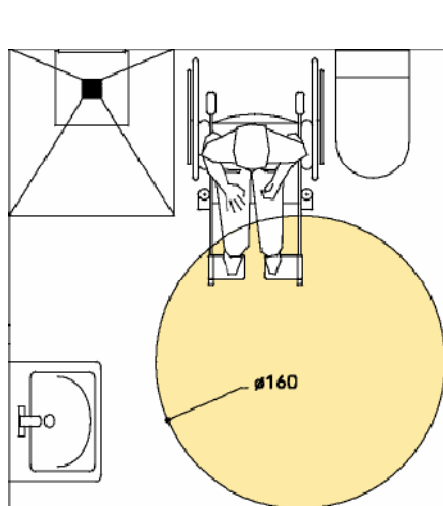
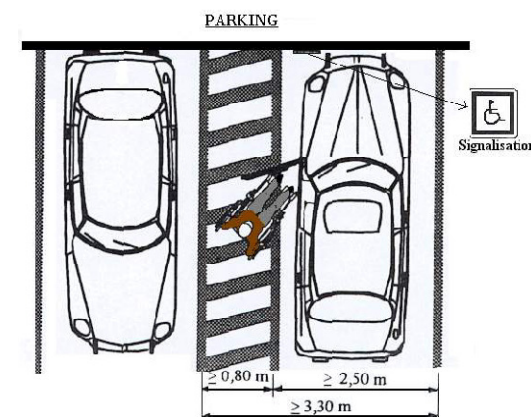
Chaque bâtiment du lotissement sera pensé et conçu pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées. Tous les bâtiments seront de plein pieds, il n'y aura donc pas nécessité d'aménager des rampes d'accès. De la même façon, il n'y aura aucun trottoir dans tout le lotissement.

Devant chaque bâtiment collectif, des places pour handicapés seront prévues et seront organisées de la façon suivante. Le revêtement du sol doit être adapté à la bonne circulation des invalides.



Dans le lotissement, on choisira un éclairage solaire adéquat à l'extérieur avec des sources de lumières non éblouissantes des poteaux plus petits en augmentant les fréquences.

Au sein de la maison, tout sera pensé pour permettre à un fauteuil roulant de circuler, mais aussi pour que l'handicapé puisse accéder à tous les composants de la maison, pour qu'il se sente en sécurité (mise en place d'interphones..) et pour qu'il reste le plus autonome possible.



Source : « guide de l'handicap » / 2007

2. Le concept : organisation et fonctionnement

a) Plan de masse général du lotissement

Le lotissement sera organisé en 2 zones l'une collective et publique, l'autre privée, étendues sur un total de 6 hectares.



b) Zone privée

La partie privée sera un lotissement classique avec : les maisons individuelles accompagnées de leur jardin, un jardin créatif, une organisation structurée de la voirie, des espaces verts dits de « détente », et une zone collective de compostage. Une zone sera réservée aux garages.

Cette partie privée sera entièrement clôturée, accessible uniquement aux résidents et à leurs familles par un portail de sécurité, contrôlé. En vieillissant, les retraités se sentent plus vulnérable. Cette formule donne un sentiment de sécurité.



Le lotissement est surveillé par un gardien, présent 7 jours sur 7, qui assurera également l'entretien total du lotissement à savoir : la tonte des pelouses, l'entretien des haies...

Le gardien devient alors un élément important du lotissement. Il est une présence discrète et rassurante jour et nuit, 365 jours par an, pour informer la famille, appeler le médecin ou coordonner les aides nécessaires, aider à effectuer une démarche, mais jamais elle ne se substitue à la famille. (Durant les vacances scolaires, ce poste peut être occupé par un intérimaire ou un étudiant de la commune.)

Les résidents pourront bénéficier également de plusieurs services :

Leurs soins peuvent être effectués par les professionnels libéraux de leur choix (infirmières, médecins, kinésithérapeutes...) ; une navette transport sera disponible pour se rendre en ville, faire des courses, aller chez un médecin spécialiste ; un système de portage de repas à domicile, à la carte (midi, soir, régime diabétique, sans sel, ...) sera également disponible ; le résident peut demander la présence de la téléassistance pour répondre aux alertes de santé.

Cette zone du lotissement étant privée, elle aura le statut de copropriété. Le règlement intérieur sera donc décidé entre les usagers et le syndic.



Source des photos : www.senioriales.com

Zone Privée



Source : Réalisation personnelle

67 lots sont prévus :

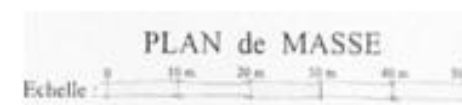
Maison de 45 m²
Terrain de 350 m²



Source : www.seniorales.fr / 2005
Entrée du lotissement avec portail de sécurité

Végétation

Propriété délimitée par une clôture qui sera masquée par de la végétation



c) Zone collective et publique

La partie collective viendra compléter l'aménagement du lotissement. Elle sera accessible bien sûr aux résidents du lotissement qui seront prioritaires mais aussi au reste de la population de Saint Benin d'Azy.

On retrouve dans la zone à aménager un Club-House, une piscine couverte, une brasserie, un petit centre de balnéothérapie, un centre culturel, une salle de sport, un boulodrome, une salle de multi-activité, un musée, un syndicat d'initiative... Les résidents pourront s'ils le souhaitent utiliser ces services. Des animations leur seront proposées régulièrement. Elles répondent aux suggestions et aux demandes des résidents et visent surtout à un maintien en forme et une ouverture sur l'extérieur (excursions, projection de films ou de diapositives, jeux de sociétés, gymnastique, atelier mémoire, loisirs...)



Source des photos : www.seniorales.com



La commune profitera de ces infrastructures : cela créera de nouveaux commerces, de nouvelles infrastructures, un nouveau pôle attractif (par exemple la piscine couverte permettra d'accueillir de nombreuses personnes en hiver), et de nouveaux services accessibles par tous.

Zone collective et publique**Salle Multi-activités :**

Cette espace joue le rôle d'une salle polyvalente où des soirées, des activités, des séminaires pourront y être organisés.

Sens de circulation autour de l'espace collectif

Ce bâtiment accueille :

- Une piscine couverte située au centre
- Une brasserie
- Un centre culturel
- Un petit centre de balnéothérapie
- Une viennoiserie
- Une salle de sport
- Un Club-House

Chemin pédestre

Carrefour giratoire accédant à l'entrée du lotissement pour seniors.



Source : Réalisation personnelle

B. Architecture des maisons

1. Intérieur

Les maisons, de 45 m², de plain-pied sans seuil et sans escalier sont proposées avec deux chambres (pour pouvoir recevoir de la famille), un grand séjour lumineux, une cuisine aménagée, une place de parking privative, sans oublier un dressing astucieux, une douche de balnéothérapie, des volets roulants programmables, et un store électrique pour la terrasse. Leur agencement intérieur procure un confort et une qualité de vie des plus appréciables, avec notamment, la présence d'un interphone. Les maisons seront proposées toutes équipées ou non selon, le choix des résidents. En effet, si les locataires préfèrent amener leurs mobiliers, ils en auront la possibilité. (Le prix d'achat sera bien sûr différent)

Confort maximal et économie d'énergie grâce au double vitrage et à l'isolation phonique et thermique, aux volets roulants électriques et à la climatisation réversible hiver/été. Pour un entretien facile, toutes les pièces sont carrelées et pour ce qui est de l'entretien paysager, il sera assuré, tout au long de l'année, par le gardien-régisseur présent sur place.

Côté rangement, la chambre principale de la maison est dotée d'un placard et d'un dressing esthétique et astucieux aménagé de penderies, d'étagères, de tiroirs et de rangements à chaussures.

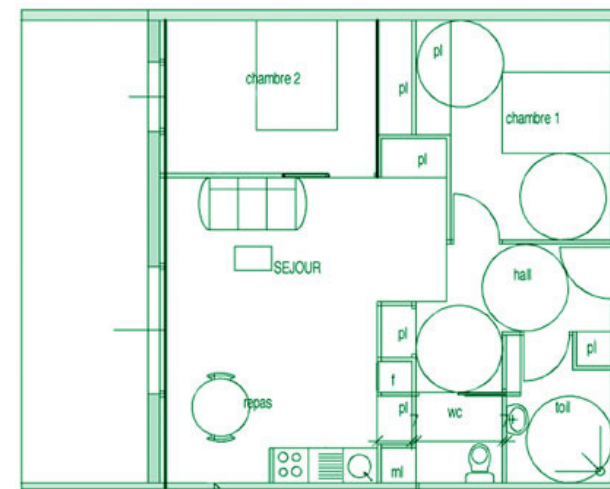
La cuisine « fermée » ou « à l'américaine » est spacieuse et fonctionnelle. Elle est équipée de plaques vitrocéramiques, de meubles de rangement, d'un évier double bac, et d'une hotte aspirante. Les branchements prévus permettent aux nouveaux arrivants de profiter immédiatement de leur maison.

Dans la salle de bain, il y a une douche balnéothérapie. Cette pièce a été étudiée pour être la plus ergonomique possible.

La pièce à vivre de la maison, lumineuse et spacieuse, offre une belle surface où le salon et la salle à manger trouvent naturellement leur place. Cette pièce dispose de la réception TV satellite et de la connexion internet.

Prolongeant le séjour, la terrasse carrelée avec store électrique est utile l'été.

La maison proposée aux seniors (tout équipée ou non) est de plain-pied. Elle a été conçue également pour qu'un handicapé en fauteuil roulant puisse se placer dans toute la maison sans difficulté et atteindre tous les équipements.



Source : www.medetic.com / juin 2004
Exemple de plan d'une maison avec une cuisine à l'américaine.



Maison de 45 m²

Plan type d'une maison de la résidence pour seniors avec ici le modèle cuisine fermée

2. Extérieur

La maison d'une superficie de 45 m², aura une architecture simple, pour s'intégrer parfaitement dans l'esthétisme de la commune. Elle sera construite en bois (norme HQE) avec une toiture classique.

Exemples :



Source : Internet et réalisations personnelles / avril 2008

3. Les garages

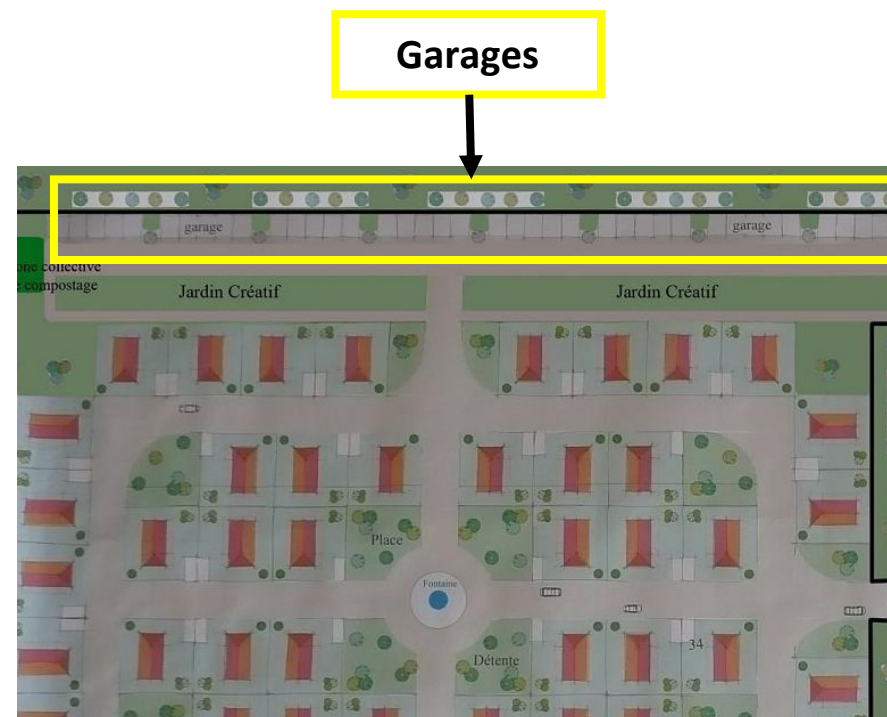
Les résidents peuvent accéder aux maisons en voiture : un petit espace est prévu à cet effet sur le terrain. Cela leurs permettra de déposer leurs courses, de recevoir des visiteurs ou de garantir plus de commodités envers les handicapés.

De plus, des garages individuels mais regroupés en un seul endroit, seront installés dans la partie nord du lotissement. Leur indépendance s'explique par le fait que cela oblige les résidents à s'y rendre, donc cela leur permet de se déplacer, de faire des rencontres tout en assurant la tranquillité au sein du lotissement.

Les garages pourront accueillir les voitures bien sûr, mais pourront servir aussi de lieu de rangement à vélo ou bien être utiliser par les résidents comme atelier peinture ou bricolage par exemple, lorsque quelqu'un voudra être seul et à l'écart.



Source : internet
Exemple de garages individuels regroupés



C. Autres Aménagements

1. Rue de la Badelle

Pour intégrer le lotissement au reste du village, il est nécessaire de réaménager la rue qui permettra d'y accéder.

- Réaménager la rue de la Badelle, comme un écran nécessaire entre la zone d'activités UE (en surplomb, au nord) et la future zone d'habitat 1AU (au sud), donc le lotissement.

La voie doit être rétrécie, au moins visuellement, par des plantations et aménagement de bas côtés. On remplacera les poteaux d'éclairage par des nouveaux, les mêmes utilisés dans le reste du village.



Source : Réalisation Personnelle / avril 2008
Entrée Ouest sur la rue de la Badelle par l'Avenue Gambetta

➔ On choisira comme aménagement de la Rue de la Badelle, le même que dans l'Avenue Gambetta. On prône donc ici pour une continuité avec le reste de Saint Benin d'Azy. On fera les mêmes choix sur les voiries accédant au lotissement. La rue de la Badelle reste en double sens.



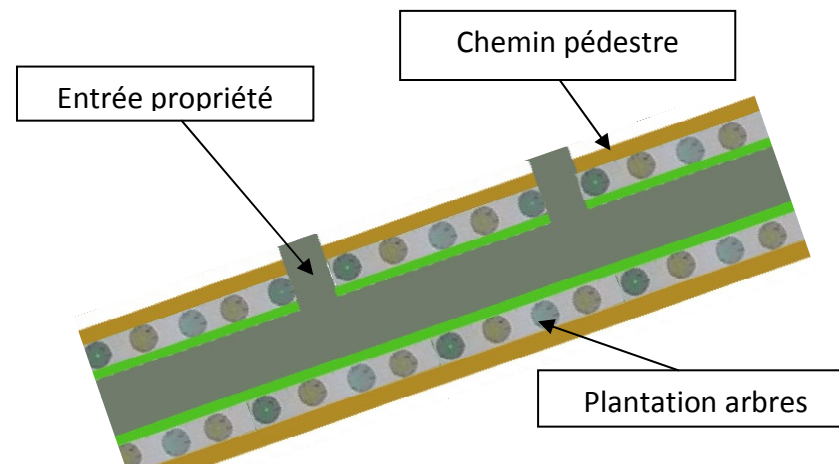
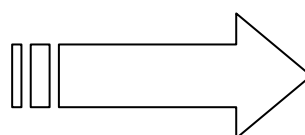
Source : Réalisation Personnelle / avril 2008
Entrée Est sur la rue de la Badelle



Source : Réalisation personnelle / avril 2008 / Aménagement actuel de la rue de la Badelle



Source : Réalisation personnelle / avril 2008
Aménagement Avenue Gambetta



Source : Réalisation personnelle / avril 2008
Voirie aménagée

➔ On aménagera 2 ronds points aux 2 carrefours de la rue de la Badelle. Des petites plantations les orneront.

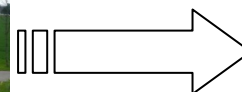
L'accès à l'îlot à aménager se fera par 2 ronds-points situés à hauteur de l'entrée du lotissement de la Badelle et à l'entrée du centre commercial Ecomarché. Cet aménagement permet de maintenir à 2 le nombre de carrefour sur la rue de la Badelle. Mais surtout, cela permet de sécuriser la voirie et de limiter la vitesse des automobilistes.



Carrefour du lotissement de la Badelle



Carrefour du centre commercial



Source : Internet
Exemple d'aménagement de rond point

2. Autour du lotissement

a) Quelles améliorations possibles ?

Plusieurs aménagements sont possibles autour du lotissement.

Dans un premier temps, il convient de remplacer les conteneurs en place (situés en face du centre commercial Ecomarché) par des conteneurs plus récents et surtout d'aménager la zone de décharge en la sécurisant. Actuellement situés au bord de la route, ils constituent un danger.

On peut également créer, au sein de l'îlot à aménager, un parcours en chemin pédestre. Ceci permettra d'enclaver et de bien desservir le lotissement. On intégrera à ce chemin pédestre des zones de détente.



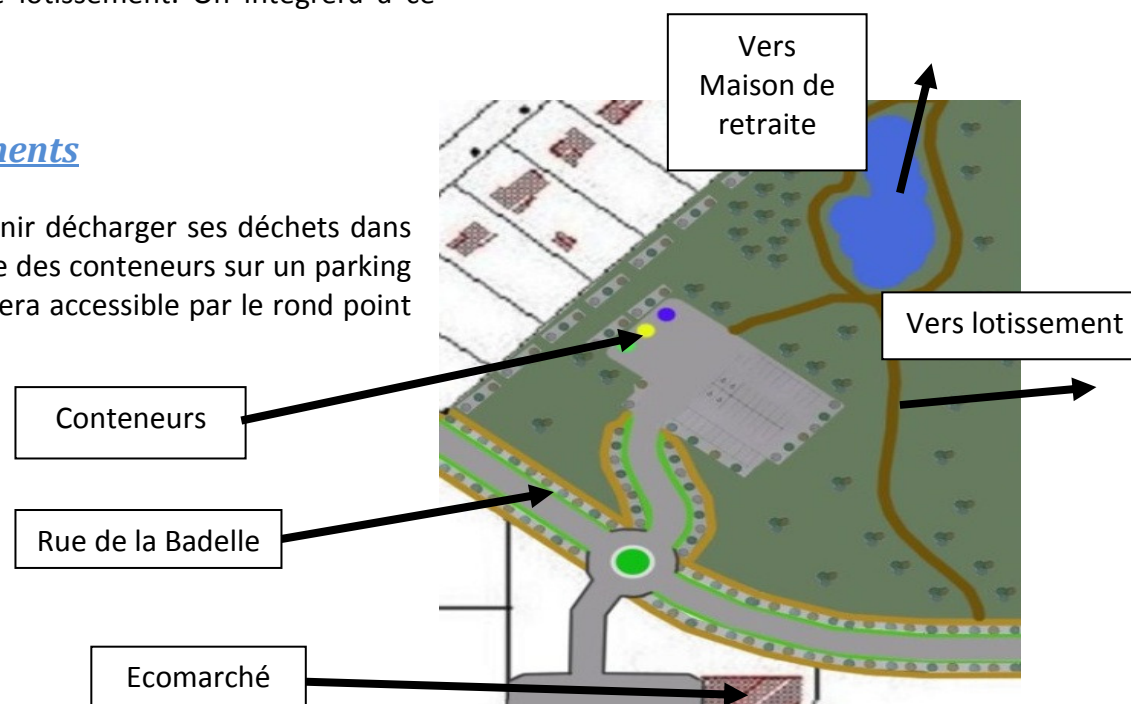
Zone actuelle des conteneurs tri-sélectifs

b) Propositions d'aménagements

- On propose d'aménager une zone où l'on pourrait venir décharger ses déchets dans des conteneurs en toute sécurité. Pour cela, on installe des conteneurs sur un parking structuré entouré de haies et d'arbustes. Cet espace sera accessible par le rond point du centre commercial précédemment aménagé.



Source : internet
Exemple de conteneurs



Source : Réalisation personnelle

- ➔ L'objectif de l'aménagement de chemins pédestre aux alentours du lotissement est de mettre en relation tous les services de cette zone. On aménage ici une zone verte avec la plantation d'arbres. (bouleaux, chênes, hêtres...)

Un chemin reliera le terrain de football au lotissement de la Badelle en passant par la résidence pour seniors ; un autre reliera la maison de retraite au centre commercial ; un autre entourera le lotissement. Tout ces chemins pédestre seront reliés entre eux et accompagnés de zone de « détente ».

On effectuera également des plantations le long des propriétés limitrophes de l'îlot. On aménagera aussi un petit étang à l'est du lotissement et à proximité des conteneurs.



Source : Internet

Illustration des choix d'aménagement



A. Aménagement Général



A. Financement et Commercialisation

1. Financement

La commune n'interviendra pas dans le financement du lotissement (zone privée et zone collective). En effet, le terrain n'appartenant pas à la commune, un promoteur se chargera de l'acquisition et du financement total de l'aménagement. N'ayant pas obtenu, avec précision, le coût de chaque infrastructure, il est important de souligner néanmoins, que le promoteur devra déboursier

environ 10 millions d'euro pour la construction du complexe. La zone collective coûtera environ 3 millions d'euro alors que la zone privée, elle, atteindra un prix de 7 millions d'euro.

La commune est totalement gagnante car en ne déboursant rien, elle voit apparaître des services supplémentaires sur son territoire : les services de la zone collective sont, en effet, accessibles par tous.

En revanche, pour permettre la totale intégration du lotissement sur l'îlot choisi, la commune devra financer les aménagements extérieurs (aménagement de la rue de Badelle [environ 800m], l'aménagement de la zone à conteneurs, le parc [environ 2 hectares] entourant le lotissement, ...). L'investissement est cependant assez lourd pour la commune mais elle est en mesure d'obtenir près de 40 % de subventions pour un tel projet.

2. Commercialisation

Chaque lot du lotissement est vendu le plus souvent 110 000 € avec maison équipée ou 100 000 € à meubler. Ce prix comprend le jardin, l'emplacement de la voiture, la maison et le garage. En effet, l'acheteur n'a rien à investir dans le mobilier, tout est fourni par le promoteur. Mais s'il le souhaite, il peut amener son mobilier. En revanche, tout locataire devra payer la taxe d'habitation (la taxe foncière étant à la charge du promoteur), les charges (électricité, eau...) et aussi un forfait de 200 € par mois pour assurer l'entretien du lotissement, la sécurité, et l'accès au service de l'espace collectif. (piscine, centre culturel, club-house, salle de sport...)

Il est important de noter que l'accès à la propriété est ouvert à tout public avec une clause très précise à respecter : seuls des préretraités ou des retraités peuvent résider dans le ce lotissement soit en tant que propriétaires ou locataires.

Aménagements	Infrastructure	Surface/Quantité	Coût à l'unité	Coût total
<u>Rue de la Badelle</u>	voirie (bas côté + bitume)	4800 m ²	50 € / m ²	240 000 €
	rond point	2	20 000 €	40 000 €
				280 000 €
<u>Zone des conteneurs</u>	parking	2500 m ²	30 € / m ²	75 000 €
	conteneur	3	800 €	2 400 €
	accès	1400 m ²	50 € / m ²	70 000 €
				147 400 €
<u>Autour du lotissement</u>	Parc (arbres, chemins, bancs)	1,9 hectares	20 € / m ²	365 000 €
	Aménagement d'un étang	0,1 hectares	100 € / m ²	100 000 €
				466 500 €
	TOTAL			893 900 €

Source : Données Services Techniques de la Nièvre / mars 2008

Conclusion

Aujourd'hui le maintien à domicile constitue une alternative à la mise en institutions spécialisées pour des personnes âgées et/ou handicapées. Avec l'allongement de la durée de la vie et l'entrée dans le 4e âge, le maintien à domicile constitue un enjeu humain et une alternative économiquement intéressante dans une période de creusement des déficits sociaux. En effet, cette solution coûte moins cher à la collectivité, permet de créer des emplois de proximité, et offre à l'industrie du bâtiment des possibilités de redéploiement sur de nouvelles spécialités liées à la mise en place de logements pour handicapés. La réflexion s'appuie sur ces deux enjeux : économiques et sociaux.

Saint Benin peut alors jouer un rôle novateur dans la région. En aménageant un lotissement pour senior, la commune répondra au besoin important de structures d'accueil pour les personnes en situation de handicap/âgées, et ainsi, cela permettra à Saint Benin d'Azy de garder ses retraités sur son territoire, mais aussi, d'avoir un pouvoir attractif sur des retraités d'autres départements ou régions. Ce lotissement sera également une alternative à la Maison de retraite de la commune saturée.

L'économie locale sera aussi gagnante. Cela créera plus de 50 emplois, cela maintiendra les commerces de proximité et cela fera de Saint Benin d'Azy un pôle attractif. De plus, la commune ne dépensera rien pour la réalisation du lotissement, le complexe étant à la charge d'un promoteur.

De tels lotissements sont de plus en plus prisés par les nouveaux retraités, qui ne recherchent plus forcément à aller dans le sud avec ses fortes chaleurs. Offrant sécurité, confort, écoute, services et accompagnement à ses résidents, ce lotissement pour seniors favorisera l'échange dans un cadre de vie agréable et harmonieux. Le travail d'un "intendant de vie" et une vie associative apporteront l'animation au quotidien.

Le lotissement intégrera également le respect de l'environnement avec l'usage d'énergies renouvelables et l'intégration à l'environnement de la commune.

L'implantation d'un tel lotissement au sein de la commune de Saint Benin d'Azy est en tout point de vue une véritable opportunité.

Bibliographie

Pour les ouvrages :

DAFU, STU

Le paysage des lotissements

Paris STU, la Documentation Française, 1978

Paul Boury

Guide du lotissement : technique procédures et fiscalités

Paris, Ed. du Moniteur, 1979

F. Bouyssou

Le champ d'application de la réglementation des lotissements

A.J.P.I., mars 1982

L' élu et le lotissement

Manuel de savoir-faire à l'attention des élus municipaux

STU (ministère de l'équipement) /AMF, 1987

Pour les rapports de Projet Individuel :

Antoine Germereau ; Le lotissement des Epinettes : un lotissement en entrée de ville commune du Poinçonnet (Indre)

IUP 2, CESA, année 1999/2000

Magalie Nourisson, Création d'un lotissement HQE au Coudray, commune de l'agglomération de Chartres

1ère année de Magistère Aménagement, EPU-DA, avril 2005

Laurence Vergne, Projet d'Aménagement d'un lotissement dans la commune périurbaine de Lempdes

Magistère 1, CESA, année 1998

Pour les sites internet :

www.medetic.com

<http://www.terreetmer-amenagement.fr/francais/presentation.php>

<http://beninois.free.fr/index.php?cat=saint-benin>

www.seniorales.com

<http://beninois.free.fr/index.php?cat=saint-benin>

http://www.insee.fr/fr/home/home_page.asp

Annexes

Une politique d'aménagement : le lotissement

Historique

- Prolongement du droit de propriété de morceler sa propriété donc le droit de la lotir était à l'origine une opération obéissant à une logique privée mise en œuvre en toute liberté.
- Excès, abus en tous genres et dérapages sur le plan urbain comme social ont conduit le législateur à réglementer les divisions de propriétés entre les deux guerres mondiales.
- La surendification et le sous équipement de bon nombre d'opérations à l'origine des extensions des banlieues produisaient en séries des « lotissements défectueux ». Par souci principalement de garantir les acheteurs, les deux lois du 14 mars 1919 et surtout du 19 juillet 1924 ont mis fin à la liberté de lotir donc l'obligation était faite aux lotisseurs de créer des équipements collectifs avant commercialisation.
- La loi Sarraut du 15 mars 1928 venait en aide aux associations de mal lotis rendant possible le financement a posteriori des équipements qui faisaient défaut dans certaines opérations : à noter que l'actuel code de l'urbanisme dans son chapitre VII « amélioration de certains lotissements », témoigne encore de nos jours de la nécessité ressentie par le législateur d'intervenir dans les opérations mal maîtrisées.
- Le souci de prendre en compte la dimension urbanistique des lotissements apparut dans la loi du 15 juin 1943.
- Le décret du 26 juillet 1977 confirme le caractère opérationnel du lotissement et son intégration dans l'aménagement global de la commune.
- La loi de décentralisation du 7 janvier 1983 et le décret du 29 mars 1984 instaurent le transfert de compétences de l'Etat au maire en matière de délivrance d'autorisation de lotir.
- Le lotisseur ne se voit plus obligé d'établir un règlement et un cahier des charges qui étaient obligatoires avant la réforme de 1977. Facultatif, le règlement est très utilisé dans la pratique surtout lorsque l'importance du projet lui confère la nature d'une véritable opération d'urbanisme.
- L'élu local, le maire déjà responsable de l'établissement des documents d'urbanisme et de la délivrance des autorisations d'occuper le sol reçoit par la loi du 18 juillet 1985 la responsabilité des procédures d'urbanisme opérationnel.
- Le maire peut intervenir avant, pendant et après toute opération notamment de lotissement, pour conduire au mieux le développement de sa commune.

Règlement

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété (**cf. article R315-1 du code de l'urbanisme**).

Il n'y a donc lotissement qu'à la condition de cumuler quatre composants :

- Un fait constaté juridiquement : la division d'une propriété foncière à l'origine d'un seul tenant
- Une quantité de nouvelles parcelles : plus de deux lots
- Une volonté : la nécessité de construire, d'implanter des bâtiments
- Une période : un délai de 10 ans

Il s'agit d'une procédure simple mise en œuvre le plus souvent par le privé et que la collectivité cherche à contrôler le plus possible dans l'intérêt de la qualité urbaine.

La collectivité publique, soucieuse de l'intérêt général sanctionne par l'autorisation de lotir la qualité de composition de l'opération. En allant à l'essentiel, elle vérifie les prescriptions techniques, juridiques et financières garantes de la réalisation des espaces collectifs (appelés le cas échéant à devenir publics) et de l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti ou naturel. L'aménageur-lotisseur responsable du lotissement peut devenir un réel partenaire de la collectivité. Le partenariat est favorisé par une réglementation instaurant un équilibre entre la recherche de l'intérêt général et la satisfaction toute légitime des intérêts privés.

L'autorisation de lotir ne peut être refusée que si le projet de lotissement est non conforme au document d'urbanisme en vigueur. L'autorisation peut être assortie de prescriptions d'ordre réglementaire, financier ou technique, telles que :

- Règles d'urbanisme propres au lotissement
- Contribution à la réalisation d'équipements publics
- Définition des travaux à réaliser par le lotisseur

Même si un refus d'autorisation de lotir est possible lorsque le lotissement est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, force de reconnaître que les cas concernés sont extrêmement rares.

C'est ainsi que le lotissement procédure de découpage parcellaire privé, couvre le territoire sans faire, sauf exception, l'objet d'aucun projet urbain d'autant plus que la présence d'un professionnel concepteur, (architecte et/ou urbaniste et/ou aménageur et/ou paysagiste) n'est requise.

Urbanisme et documents juridiques en vigueur à Saint Benin d'Azy

Evolution Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le plan d'occupation des sols de Saint Benin d'Azy, approuvé le 25 Janvier 1991, a été modifié quatre fois. Une première fois en 1993. Cette modification de faible importance portait sur :

- la création d'un secteur NDL réservé uniquement à l'implantation d'un golf (abandonné depuis...)
- le report de la ZAC de la Badelle approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 1990.

Une deuxième fois en 1998. Plus conséquente, cette modification portait sur des transformations de zonage dans le bourg de règlement dont les dispositions ont été complétées ou simplifiées et de réduction de superficie d'un emplacement réservé.

Une troisième modification a été réalisée en 2001. Cette modification était assez modeste et portait sur la suppression de deux emplacements réservés (n°5 et 6), l'identification aux plans de zonage comme "voies à conserver" des sentiers figurant au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 Juillet 1998.

Pour le règlement, elle concernait la possibilité de construire en zones NC et ND des annexes aux constructions existantes en zones urbaines limitrophes, ainsi que des précisions sur les occupations et utilisations du sol admises en zones NC et ND (les logements nécessaires à

l'exploitation agricole ont été explicitement autorisés en zone NC, ainsi que les locaux accessoires de l'exploitation et le changement de destination des constructions existantes a été encadré de manière à mieux correspondre à la nature des zones NC et ND).

La zone d'aménagement concerté (ZAC) dite de « la Badelle », située sur le territoire de la commune de Saint-Benin d'Azy, a été approuvée par arrêté préfectoral le 14 mars 1990.

Elle a été modifiée à deux reprises :

- la modification prise par délibération du conseil municipal en date du 21 janvier 1994 portait sur le tracé de la limite séparant les secteurs ZC (habitat) et ZE (activités) du Plan d'Aménagement de Zone, et sur la marge de recul imposée aux constructions de la zone ZE, passant de 20 à 10 mètres.
- la dernière modification effectuée par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 1996 concerne l'ensemble du dossier de Z.A.C. : les pièces le constituant ont été revues afin de prendre en compte l'évolution de la législation et des pratiques en matière d'urbanisme, et de mieux adapter la réglementation de chaque secteur à leurs caractères respectifs.

La dernière modification du P.O.S. approuvée par délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2002 a porté sur la Zone d'Aménagement Concerté de la Badelle.

Conformément aux dispositions de loi n°2000-1208 du 14 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement Urbains (S.R.U.), la Z.A.C. de la Badelle a été intégrée au Plan d'Occupation des Sols. Les différences étant légères et ne remettant pas en cause les principes d'aménagement de la Z.A.C, la zone ZC de la Z.A.C. a été supprimée et les terrains concernés sont passés dans la zone UC et ceux de la zone ZE dans la zone UE. Sur les plans de zonage du P.O.S., outre la modification de la dénomination des zones, la marge de reculement qui figurait sur le P.A.Z. a été reportée. Le règlement d'urbanisme du P.O.S. a subi quelques modifications afin d'intégrer des dispositions particulières du règlement de la Z.A.C.

Plan Local d'Urbanisme

Cadre règlementaire

Le projet de P.L.U. a été arrêté par le conseil municipal en date du 16 juin 2005 et transmis aux personnes publiques associées.

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes légaux.

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L 1101-1 du Code de l'environnement, «définit la portée» du développement durable pour les plans locaux d'urbanisme qui doivent respecter les principes suivants :

- «**l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable»
- «**la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux»
- «**une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

L'article L-110 du Code de l'urbanisme définit le principe de **gestion économe des sols** et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.