



Image 1: Terrain des fontanelles, source: Clara Sarnelli

**CREATION DE LOGEMENTS
SOCIAUX DANS LA COMMUNE
DE SAINT-CLEMENT-DE-
RIVIERE (34)**

SARNELLI Clara
DAE -2015-2016

Tuteur : Raphaël Boulay

Avertissement :

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements :

Je tiens à exprimer ma reconnaissance à Monsieur Boulay, mon tuteur lors de ce projet individuel, qui m'a aidé à organiser mes idées et à élaborer les plans de ce rapport.

Je tiens aussi à remercier Chantal Sarnelli qui m'a aidé dans la relecture de mon projet et m'a soutenu à travers mon projet.

Je remercie Madame Françoise Hélyary ainsi que son mari qui ont pris le temps de discuter avec moi du terrain des fontanelles et de parler du projet Oxylane.

Je tiens à remercier Cassandre Ardisson qui m'a aidé dans le sondage des habitants de la commune de Saint-Clément-de-Rivière et qui a été de très bon conseil.

Je remercie aussi Florian Vixège pour son aide durant la réalisation de mon projet et ses conseils pertinents.

Je remercie également Camille Rinieri pour son aide artistique dans mon projet.

Table des matières

Introduction	5
I. Présentation du territoire	5
1) Présentation de la communauté des communes du Grand Pic Saint-Loup ...	5
2) Présentation de Saint-Clément-de-Rivière.....	6
3) Caractéristiques de la communauté des communes du Grand Pic Saint-Loup	7
4) Caractéristiques de Saint-Clément-De-rivière	10
5) Problématique	17
6) Enjeux du projet.....	18
II. Création de logements sociaux sur le terrain des fontanelles	18
1) Définition d'un logement social	18
2) Réglementation juridique	21
3) Choix du terrain	22
4) Bâtiment des logements sociaux	24
5) Promouvoir un bâtiment durable	29
6) Les logements sociaux, un lieu de vie	31
III. Conclusion	36
Bibliographie	37
Annexes	41
Annexe 1 : La qualité des logements sociaux et l'émergence du développement durable, Mailis Bombled, MRMAG32007	41
Annexe 2 : Les bâtiments d'habitation collectif, Association des accidentés de la vie, Fnath.....	41
Annexe 3 : Questionnaire Saint-Clément-de-Rivière.....	42
Annexe 4 : Réponses au questionnaire	42
Annexe 5 : Conditions d'accès aux logements sociaux pour les personnes étrangères.....	44
Annexe 6 : Mesures des différentes surfaces des bâtiments.....	44
Annexe 7 : Plan des logements sociaux et installations diverses sur le terrain et légende.....	46

Table des illustrations

IMAGE 1: TERRAIN DES FONTANELLES, SOURCE: CLARA SARNELLI	0
IMAGE 2: CENTRE-VILLE DE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE, SOURCE CLARA SARNELLI	6
IMAGE 3: VUE DU HAUT DU PIC SAINT-LOUP, SOURCE : CLARA SARNELLI.....	9
IMAGE 4: PISTE CYCLABLE DE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE, SOURCE : CLARA SARNELLI.....	12
IMAGE 5: SAINT-MATHIEU-DE-LONDRES DANS L'HERAULT, SOURCE: CLARA SARNELLI.....	13
IMAGE 6: APPARTEMENTS EN CENTRE-VILLE DE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE, SOURCE : CLARA SARNELLI	14
IMAGE 7: RESIDENCE PAVILLONNAIRE AU SUD DE LA COMMUNE, SOURCE : CLARA SARNELLI	14
IMAGE 8 : HOTEL SOCIAL A SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE, SOURCE : MIDI LIBRE.....	15
IMAGE 9: MAISON DE RETRAITE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE, SOURCE : CLARA SARNELLI	16
IMAGE 10: TERRAIN DES FONTANELLES, SOURCE: GEOPORTAIL	22
IMAGE 11: LIEUX D'INTERETS AUTOUR DU TERRAIN DES FONTANELLES,	23
IMAGE 12: LAMPADAIRES A CAPUCHON REFLECTEUR, SOURCE: RESERVE INTERNATIONALE DE CIEL ETOILE DU MONT-MEGANTIC.	25
IMAGE 13: PLAN D'UN ETAGE D'UN BATIMENT, SOURCE: CLARA SARNELLI.....	25
IMAGE 14: PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX, SOURCE: CLARA SARNELLI	26
IMAGE 15: PLAN PARKING SOUTERRAIN, SOURCE: CLARA SARNELLI	28
IMAGE 16: POTAGER COLLECTIF, SOURCE: TERRITOIRES EN MOUVEMENT	29
IMAGE 17: MUR ANTIBRUIT EN PIERRE ET VEGETATION, SOURCE: DEVIS CLOTURE	31
IMAGE 18: TERRAIN MULTISPORT BROOKLYN, SOURCE : METALU-PLAST.FR.....	32
IMAGE 19: AIRE DE JEUX DE MOUGINS, SOURCE: PRO URBA	33
IMAGE 20: ACCROBRANCHE TEMPORAIRE, SOURCE: PARC D'AVENTURE NATURE EVASION.....	34
IMAGE 21: EQUIPEMENT PARCOURS DE REMISE EN FORME, SOURCE: COMMUNE DE FROMELENNES ...	34
IMAGE 22: PLAN DES INSTALLATIONS SUR LE TERRAIN, SOURCE: CLARA SARNELLI	35
TABLEAU 1: REPARTITION D LA POPULATION DE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE EN FONCTION DE LA TRANCHE D'AGE EN 2012, SOURCE: CLARA SARNELLI, INSEE	11
TABLEAU 2: REPARTITION DE LA POPULATION DE MONTPELLIER EN TRANCHE D'AGE EN 2012, SOURCE: CLARA SARNELLI, INSEE.....	11
TABLEAU 3: POPULATION ACTIVE EN 2012 DANS 5 COMMUNES, SOURCE: CLARA SARNELLI, INSEE ...	12
TABLEAU 4: NOMBRE DE LOGEMENT A SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE EN 2012, SOURCE: CLARA SARNELLI, INSEE	14
TABLEAU 5: PLAFOND DE RESSOURCE MAXIMUM POUR ACCEDER AUX LOGEMENTS SOCIAUX EN FONCTION DE LA TAILLE DU MENAGE ET DES PARTIES DE LA FRANCE, SOURCE : LEGIFRANCE....	21
TABLEAU 6: SURFACE HABITABLE MINIMALE EN M2 EN FONCTION DU TYPE DE LOGEMENTS, SOURCE : LEGIFRANCE	22
CARTE 1 : COMMUNAUTE DES COMMUNES DU GRAND PIC SAINT-LOUP, SOURCE : WIKIPEDIA	5
CARTE 2: DEPARTEMENT DE L'HERAULT, SOURCE: WIKIPEDIA	5
CARTE 3: COMMUNE DE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE, SOURCE : GEOPORTAIL.....	6
CARTE 4: REPARTITION DES POIDS DE POPULATION SUR LE TERRITOIRE DU SCOT PIC SAINT-LOUP, SOURCE : SCOT PIC SAINT-LOUP	7
CARTE 5: CARTE DES AXES IMPORTANTS DESSERVANT MONTPELLIER, SOURCE MICHELIN	8
CARTE 6: REPARTITION DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE DU SCOT, SOURCE : SCOT DU GRAND PIC SAINT-LOUP	10

Introduction

Pour ce projet individuel, je me suis intéressée à la commune de Saint-Clément-de-Rivière car elle se situe près de Montpellier. J'avais été particulièrement concernée par un projet qui se planifiait sur ce territoire. En effet, la commune de Saint-Clément-de-Rivière prévoit de construire un village « Oxylane » sur un terrain agricole dans le sud de la commune près de Montpellier. Un village « Oxylane » est une zone commerciale de bien-être et santé appartenant à Décathlon. Ce projet envisage d'urbaniser plus de la moitié du terrain agricole. La majorité des habitants de Saint-Clément-De-Rivière sont contre ce projet.

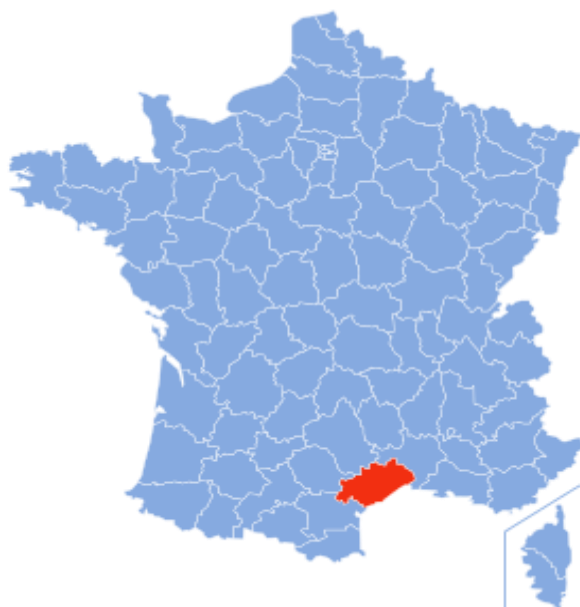
Je me suis d'abord intéressée à proposer un autre projet sur ce même terrain mais je me suis rendue compte de quelques difficultés en faisant mon diagnostic. Tout d'abord, la commune manque de très peu d'installations et je trouvais difficile de proposer une infrastructure plus légère sur le même terrain tout en répondant aux besoins de la commune.

Suite à cela, j'ai décidé de partir du diagnostic et de répondre aux besoins de la commune plutôt que de trouver des améliorations à un projet déjà en cours.

Mon étude concernera donc l'implantation de logements sociaux afin de répondre à une pression foncière croissante.

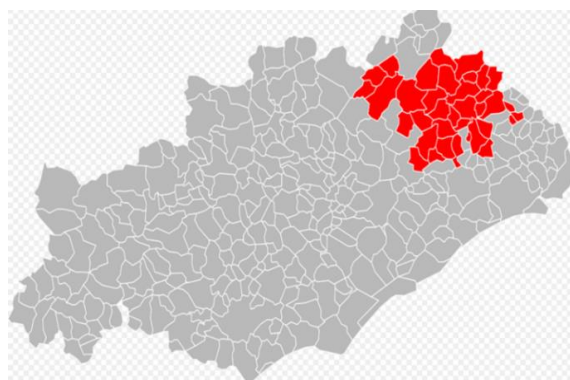
I. Présentation du territoire

1) Présentation de la communauté des communes du Grand Pic Saint-Loup



Carte 2: Département de l'Hérault, source: Wikipédia

Intercommunalité du Grand Pic Saint-Loup se situe au nord de Montpellier dans le département de l'Hérault (34) et dans la région du Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées. Elle fut créée en 2010 lors du regroupement de 3 communautés des communes différentes.

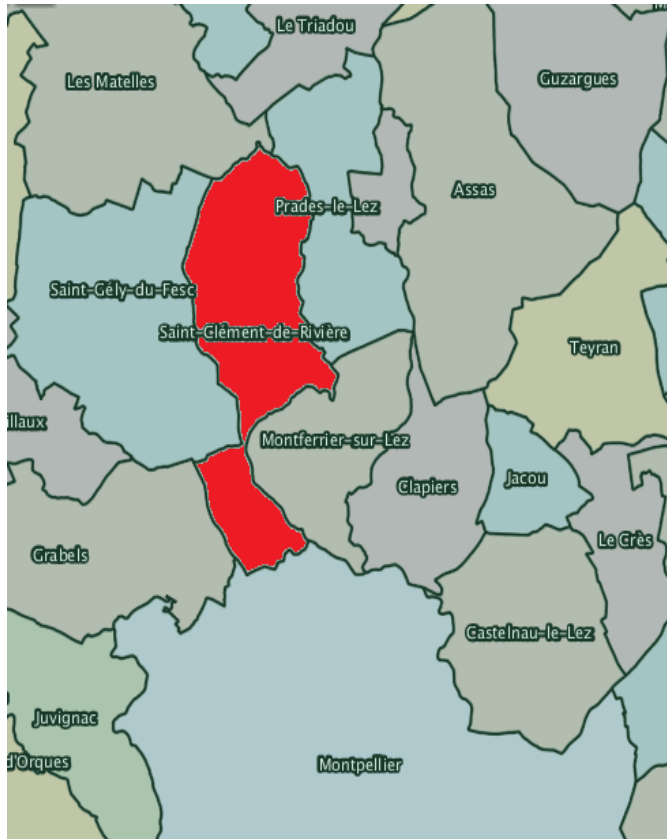


Carte 1 : Communauté des communes du grand Pic Saint-Loup, source : Wikipédia

Elle est composée de 36 communes qui regroupent 47608 habitants sur une superficie de 562,8 km². Elle tire son nom d'un sommet montagneux situé sur son territoire qui domine les plaines et les garrigues. Son siège se situe à Saint-Mathieu-de-Trévières.

2) Présentation de Saint-Clément-de-Rivière

La commune de Saint-Clément-De-Rivière est une commune de près de 5000 habitants, elle fait 12.73 km² et elle est limitrophe de Montpellier dans l'Hérault.



Carte 3: Commune de Saint-Clément-de-Rivière, source : Géoportail

C'est un village dortoir de Montpellier, la majorité des personnes vivant là se déplace vers Montpellier ou les communes aux alentours pour travailler. Le territoire est formé de deux espaces rectangulaires très allongés qui sont reliés par une seule route. On ne trouve pratiquement que des logements individuels de type pavillonnaire qui sont très souvent des résidences principales, c'est-à-dire occupées toute l'année. Ces bâtiments arborent les couleurs ocre de la Méditerranée.

Le centre du village est le fruit du travail de l'architecte François Spoerry, il n'est donc pas très ancien. Le seul monument historique remarquable de la commune est l'aqueduc qui alimentait Montpellier en 1700.

Saint-Clément-de-Rivière appartient à la communauté des communes du Grand pic Saint-Loup malgré sa proximité avec Montpellier. En effet, elle a refusé d'appartenir à l'agglomération de Montpellier car elle ne possédait pas les mêmes optiques de développement. De ce fait, la taxe habitation de la commune est très faible tout en profitant des avantages de Montpellier qui se trouve à 15 min du centre-ville. Lorsque l'on regarde le prix du foncier à Saint-Clément-de-Rivière on s'aperçoit que les habitations sont assez coûteuses et que la commune possède un bon budget d'investissement. En faisant le diagnostic de la commune, je me suis aperçue que ce territoire manque de peu de choses mis à part des logements sociaux qui ne représentent que 3% des habitations de la commune, ce qui la pénalise. Ce chiffre si faible peut être expliqué par le fait que Saint-Clément-de-Rivière est une commune plutôt rurale qui souhaite garder sa tranquillité et sa classe moyenne.



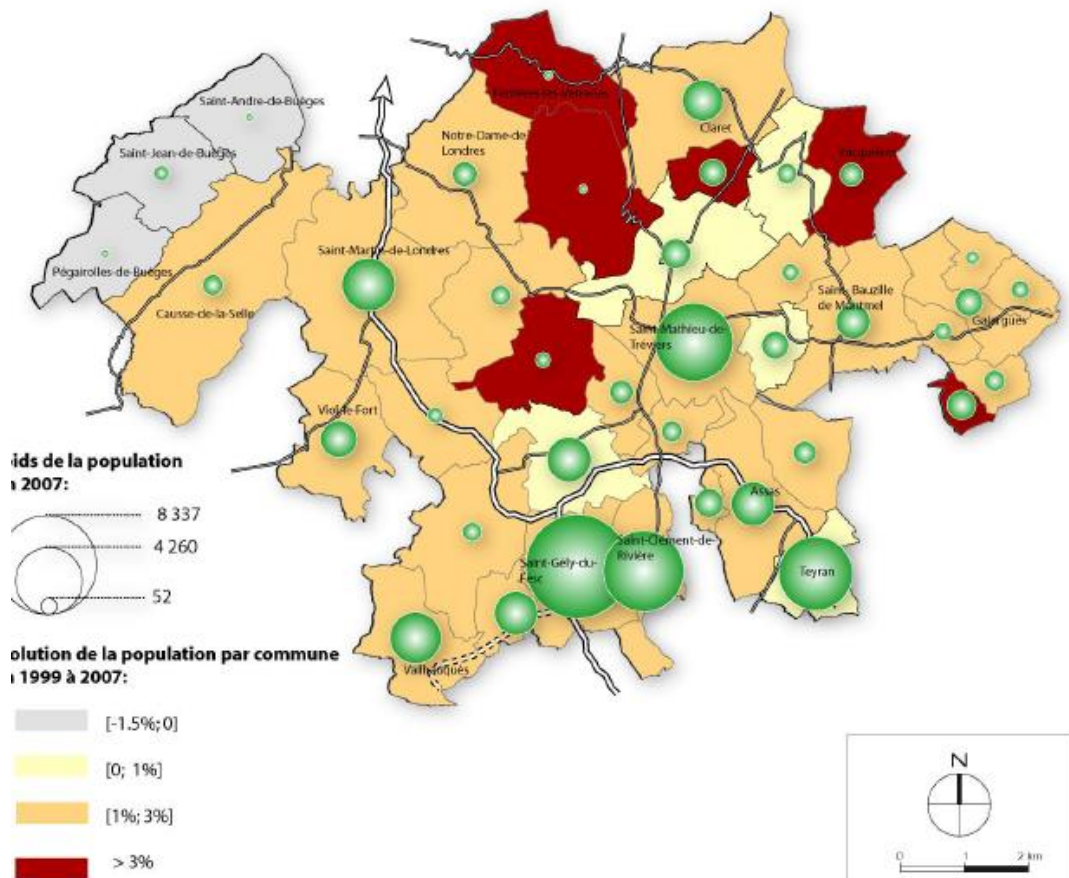
Image 2: Centre-ville de Saint-Clément-de-Rivière, source Clara Sarnelli

3) Caractéristiques de la communauté des communes du Grand Pic Saint-Loup

a) Population

L'intercommunalité du grand Pic Saint-Loup regroupe 36 communes et atteint une population de 47608 habitants. On s'aperçoit grâce à la carte que la grande majorité de la population se répartit sur quelques communes seulement. Ces dernières sont très proches de Montpellier et des axes routiers importants, ce qui explique leur population importante. En effet, les habitants vont travailler à Montpellier et très peu restent sur le territoire lui-même.

Répartition des Poids de population sur le territoire du SCoT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault



Carte 4: Répartition des poids de population sur le territoire du SCoT Pic Saint-Loup, source : SCoT Pic Saint-Loup

En termes de tranche d'âge de population, on observe que la grande majorité des habitants sont âgés entre 30 et 59 ans et la tranche d'âge la moins représentée est celle des 15-29 ans. On observe sur ce territoire une tendance au vieillissement. Ceci peut s'expliquer par l'isolement de certaines communes ainsi que par le prix du foncier.

On observe sur ces communes une majorité de ménages avec enfants qui préfère habiter dans la périphérie d'une grande ville plutôt que dans la ville elle-même car le cadre de vie y est plus attractif. Il existe cependant aujourd'hui une tendance à ce que les enfants quittent le foyer familial à l'âge adulte et il faudrait donc prévoir des parcs de logements plus adaptés aux jeunes. On observe une urbanisation sur les grands axes de transport.

En ce qui concerne les catégories socio-professionnelles de l'intercommunalité, on s'aperçoit que la moins représentée est celle des agriculteurs exploitants bien que l'on se

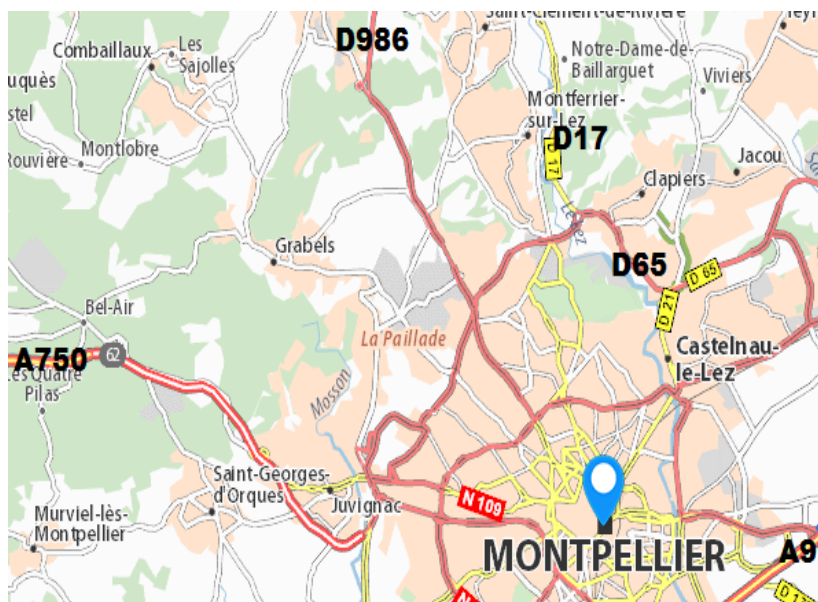
trouve dans des communes rurales. Celles qui sont le plus représentées sont les catégories cadres et professions intermédiaires.

b) Le transport

La communauté des communes du Grand Pic Saint-Loup est un lieu de transition entre plusieurs grands pôles urbains. Ce réseau attire beaucoup de passage notamment par la proximité de Montpellier qui offre aux habitants des ressources, des emplois et des services. On peut estimer le ratio d'actifs sortants et entrants dans la commune à 7 pour 1 avec Montpellier et 1 pour 3 pour les autres communes aux alentours. Il existe une importance de la mobilité territoriale associée à différents types de déplacements tels que pour le travail, les études, les zones commerciales, les loisirs, le tourisme et les sorties dominicales.

Le réseau routier est le réseau primaire de communication avec la voiture comme mode de transport dominant.

L'agglomération Montpelliéraine est bien reliée au territoire du ScoT notamment par les transports en communs prévus par son plan de déplacement Urbain. On retrouve deux lignes de tramway à proximité des portes d'entrée du territoire. Plusieurs lignes de bus relient aussi la communauté des communes du Grand Pic Saint-Loup à Montpellier avec l'Hérault transport et le réseau de bus de Montpellier. Hérault transport est principalement axé sur les trajets scolaires et il n'est donc pas une réelle alternative aux transports pendulaires des actifs. Six lignes de bus desservent actuellement le territoire du ScoT, elles-mêmes connectées au réseau de transport urbain de l'agglomération de Montpellier et aux lignes de tramway. Il existe aussi une offre complémentaire de l'intercommunalité, proposant des transports à la demande pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées afin de répondre aux demandes du territoire.



Carte 5: Carte des axes importants desservant Montpellier, source Michelin

Il existe trois grands axes structurants à travers la commune : la route départementale 986 reliant Montpellier à Ganges qui est une voie rapide, la route départementale 17 qui relie l'est du territoire ScoT à Montpellier, la liaison d'évitement nord qui relie l'est et l'ouest des communes du sud du territoire et la périphérie nord de l'agglomération de Montpellier. Elle devra relier l'A9 au niveau de Vendargues à A750 au niveau de Bel Air. Cela deviendra un axe primordial avec une liaison de qualité. Ces axes routiers sont très empruntés, ils nécessitent donc beaucoup d'entretien et peuvent être extrêmement accidentogène. Certains axes du territoire sont le support de non seulement des trafics pendulaires individuels mais aussi de trafic de poids-lourds qui peuvent saturer certains axes comme la RD 65, la RD32 et la RD986 avec 700 poids lourds par jour.

On s'aperçoit donc qu'il existe beaucoup de trajets effectués du territoire vers la commune et que la majorité de ces trajets sont effectués par des voitures. Il est donc nécessaire au territoire de proposer suffisamment de places de parking mais ceci n'est pas forcément le cas partout. Elles se situent majoritairement au centre-ville mais celui-ci est très vite saturé et cela limite donc l'attractivité de ces villages auprès de jeunes ménages. Il est important de considérer cet aspect lorsque l'on envisage de nouvelles extensions urbaines.

Dans la communauté des communes du Grand Pic Saint-Loup on trouve de nombreuses pistes et chemins de randonnées qui mettent en avant les modes de déplacements doux pour découvrir le territoire. Le territoire du ScoT offre un réseau cyclable de qualité qui permet de découvrir les alentours dans une logique de détente et de loisirs. Mais malgré cette compétence, le territoire est trop vaste pour envisager des déplacements domicile-travail via des modes doux.

c) Le tourisme

La région du Languedoc-Roussillon est la 4^{ème} région touristique de France. L'intercommunalité du Pic Saint-Loup possède un potentiel touristique important. Elle propose de nombreuses activités de plein air pour la période estivale ainsi qu'un tourisme de viticulture



Image 3: Vue du haut du Pic Saint-Loup, source : Clara Sarnelli

avec une soixantaine de caveaux sur le territoire. Le Pic Saint-Loup est une montagne qui domine la plaine languedocienne, très visité notamment pour sa puissance tectonique. Le tourisme dans la communauté des communes du Pic Saint-Loup s'effectue dehors et s'adresse surtout à ceux qui aiment les randonnées et les grands espaces.

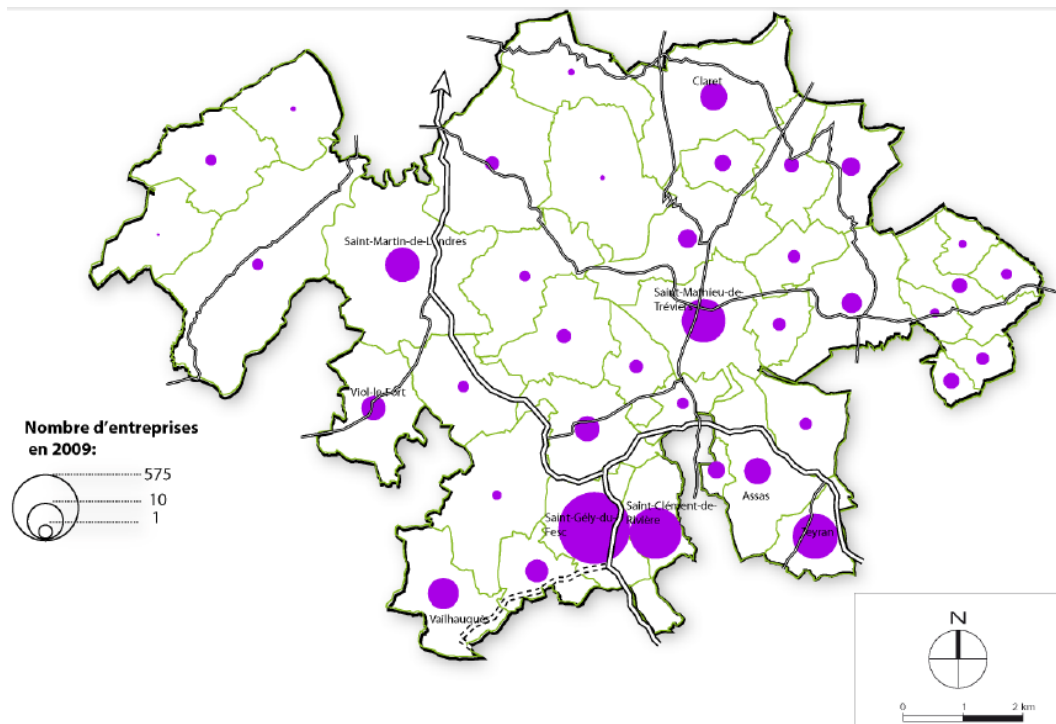
Il existe aussi un pôle à forte valeur touristique et patrimoniale sur ce territoire dans certains sites localisés. On y retrouve des villages fortifiés, un village préhistorique et de nombreux vestiges du Moyen-Age.

Sur la commune se situent un golf, un parc acrobatique et un centre de vol à voile et de vol libre. Malgré ces activités, l'offre en hébergement touristique est faible. Elle se compose pour la plupart de maisons d'hôtes et de gîtes ruraux.

On observe surtout un tourisme dominical provenant de l'agglomération Montpellieraine, il s'agit principalement d'un tourisme de passage.

d) L'économie

En ce qui concerne l'emploi sur la communauté des communes du Pic Saint-Loup, on observe que 6 communes regroupent 64% des emplois du ScoT dont Saint-Clément-de-Rivière (294 entreprises en 2009).



Carte 6: Répartition des entreprises sur le territoire du ScoT, source : ScoT Du Grand Pic Saint-Loup

On observe un déséquilibre du tissu économique entre le Nord et le Sud du territoire. En ce qui concerne les types des activités économiques, on s'aperçoit de la domination des activités de service et de la construction. Si l'on observe une faiblesse dans les autres domaines, ceci est certainement dû à l'attractivité de Montpellier.

En ce qui concerne les activités agricoles, elles jouent un rôle important dans la gestion du territoire mais elles ne sont pas viables et ont peu de chances d'être reprises en l'état lors de leur succession.

Il existe une forte part de commerces traditionnels tournés vers la proximité ce qui s'explique par le contexte rural du territoire. Les implantations importantes sont, quant à elles, proches de l'agglomération montpelliéraine afin de répondre à des besoins plus diversifiés.

4) Caractéristiques de Saint-Clément-De-rivière

a) Données et tendances démographiques

Saint-Clément-de-Rivière, est une commune-dortoir qui a besoin de dynamiser l'attractivité de son territoire particulièrement auprès des jeunes ménages. Aujourd'hui la commune est très attractive pour les ménages avec enfants qui souhaitent investir dans un bien. Ce territoire possédait une faible évolution de la population avant les années 1950 soit entre 100 et 230 habitants. C'est après cette année-là que la commune a subi un boom démographique, passant de 236 habitants en 1968 à 948 en 1975. Aujourd'hui elle frôle les 5000. Très peu d'habitants sont originaires de Saint-Clément, la majorité viennent de la Méditerranée, de l'Espagne ou des alentours.

25 % de la population est âgée entre 45 et 59 ans, ceci peut s'expliquer par le prix élevé des maisons dans la commune. 20 % ont entre 60 et 74 ans, 10 % ont 75 ans ou plus, 14% ont entre 30 à 44 ans, 22% entre 15 à 29 ans et 12% ont 14 ans ou moins.

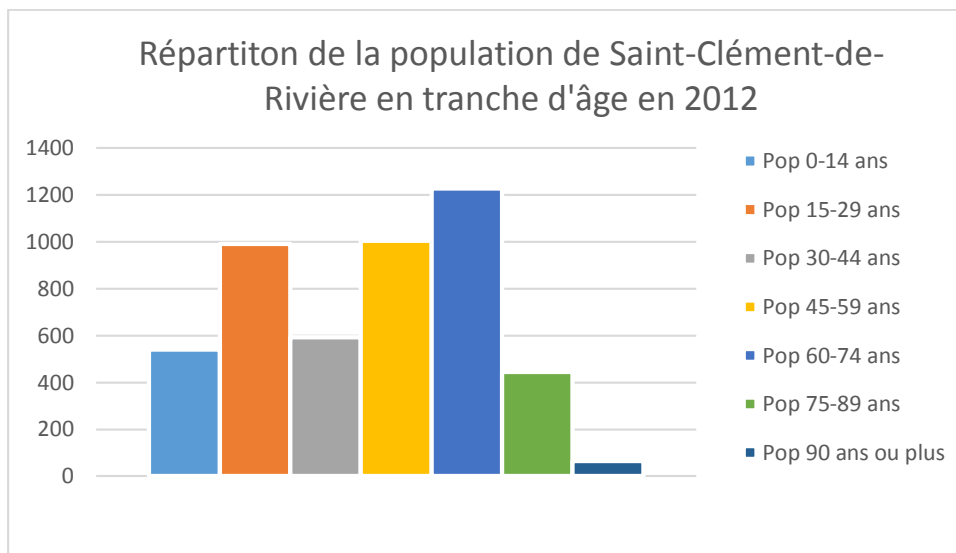


Tableau 1: Répartition d la population de Saint-Clément-de-Rivière en fonction de la tranche d'âge en 2012, source: Clara Sarnelli, Insee

Si on compare la structure de la population de Saint-Clément-de-Rivière à celle de Montpellier, on observe que la part de la population la plus représentée est celle des 15 à 29 ans. On peut donc en déduire que Montpellier est une ville beaucoup plus dynamique que Saint-Clément-de-Rivière notamment par son attractivité étudiante.

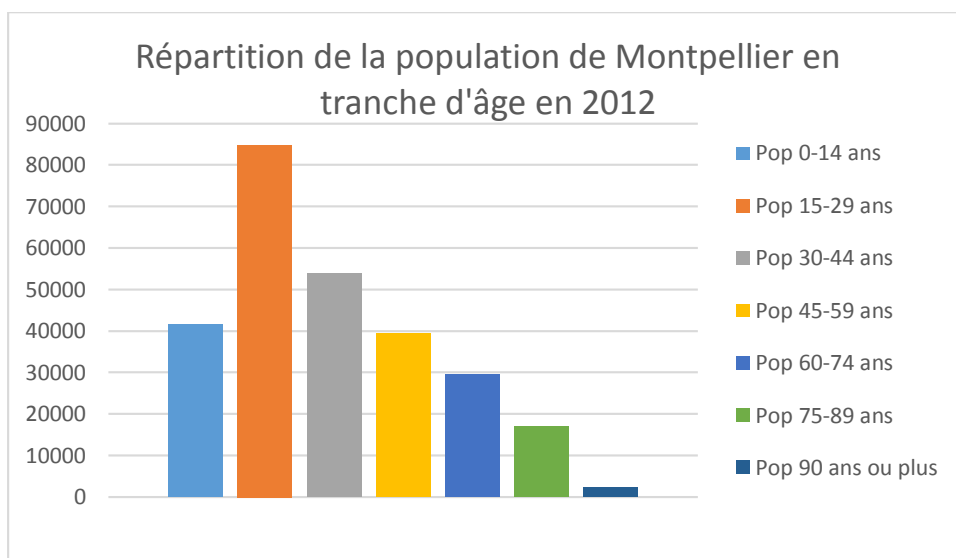


Tableau 2: Répartition de la population de Montpellier en tranche d'âge en 2012, source: Clara Sarnelli, Insee

La répartition homme-femme sur le territoire est équitable. La population est venue chercher un cadre de vie agréable sur un territoire rural proche d'une grande ville. On trouve une part importante d'actifs entre 30 et 59 ans, ceci est un atout à valoriser.

Cependant, on observe une augmentation importante du nombre de retraités et une diminution des jeunes sur le territoire assez importantes. Ces paramètres doivent être pris en compte afin de proposer des équipements adaptés aux besoins de la population tout en attirant une population plus jeune.

Saint-Clément-de-Rivière représente 10 % de la population du ScoT du Pic Saint-Loup et ce territoire est soumis à une pression démographique importante suite à sa proximité avec Montpellier qui ne cesse de s'agrandir et d'urbaniser les territoires ruraux limitrophes. On observe un taux d'accroissement annuel moyen de la population de 1.2% entre 1999 et 2007.

On estime que ce taux d'accroissement va doubler d'ici une quinzaine d'années.

J'ai choisi de représenter la population active de 15 ans ou plus dans 5 communes différentes se situant toutes proches de Montpellier et appartenant à la communauté des communes du Pic Saint-Loup et qui sont donc influencées par le dynamisme de cette ville. Ainsi, on peut observer que la part d'actifs appartenant aux agriculteurs et exploitants est la moins représentée. La catégorie socio-professionnelle des retraités est la plus représentée à Saint-Clément de rivière en 2012 avec 2664 retraités pour une population de 4867 habitants.

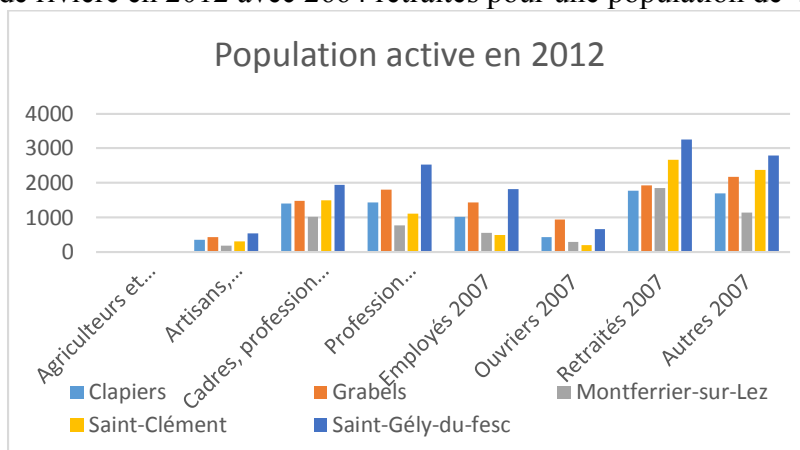


Tableau 3: Population active en 2012 dans 5 communes, source: Clara Sarnelli, Insee

b) Transport

Saint-Clément-de-Rivière possède de nombreux moyens d'accès aux villes alentours par différents modes de transports. La grande majorité des transports s'effectue en voiture, 70% des actifs se rendent à Montpellier pour travailler et 17% restent sur la commune. 1070 déplacements sont effectués par jour vers Montpellier pour le travail. L'entrée dans la commune se fait par la RD 986 en provenance de Montpellier et qui dessert la grande partie des communes rurales au Nord de Montpellier jusqu'à Ganges. Cette route est limitée à 90 Km/h ce qui fait d'elle une route assez bruyante de catégorie 3. Elle est très engorgée pendant les heures de pointe car c'est l'accès principal lorsque que l'on vient des communes nord de Montpellier, c'est pourquoi elle est assez accidentogène. Plus de 30 000 véhicules empruntent cette route tous les jours, il s'agit d'un axe majeur. Elle permet aux personnes venant de Saint-Clément-de-Rivière de se garer à la station de tram Occitanie et d'emprunter le tram ou le bus après pour rejoindre le centre-ville de Montpellier.,

Le réseau de bus, quant à lui dessert les communes proches de Montpellier. La ligne 114 relie Saint-Clément-de-Rivière à Montpellier. Il n'est cependant pas assez régulier, seulement 5 à 6 arrêts pendant la semaine et aucun le dimanche et les jours fériés, ce qui bloque les jeunes personnes qui n'ont pas le permis et qui souhaiteraient accéder à Montpellier.



Image 4: Piste cyclable de Saint-Clément-de-Rivière, source : Clara Sarnelli

Il existe par ailleurs de nombreuses voies cyclables dans la commune qui permettent de se détendre et de faire des ballades mais très peu relient Saint-Clément-de-Rivière à Montpellier, et lorsqu'elles existent, sont assez dangereuse car mal entretenues et très proches des routes très passantes.

c) Tourisme

Saint-Clément-de-Rivière est une commune très peu touristique. En effet, elle ne possède pas de patrimoine historique très particulier. Elle profite cependant de l'attractivité des villes aux alentours mais aussi d'autres petits villages très pittoresques. On ne trouve qu'un seul hôtel qui propose 50 chambres. Les touristes sont ceux qui recherchent un endroit calme pour se loger tout en profitant des grandes attractions autour de la ville elle-même.

La communauté des communes du Pic Saint-Loup souhaite développer l'agrotourisme car elle est composée des communes rurales. L'agritourisme ou agrotourisme est une forme de tourisme qui met en avant la découverte des savoir-faire agricoles, des paysages, des pratiques sociales et des spécialités culinaires d'un territoire. On trouve sur les différentes communes beaucoup d'atouts favorables au développement de cette activité comme la viticulture. Mais elle n'est malheureusement pas assez développée pour le moment. Cela apporterait à la commune un revenu non négligeable.



Image 5: Saint-Mathieu-de-Londres dans l'Hérault, source: Clara Sarnelli

d) Logements

Le parc de logements de l'intercommunalité du Pic Saint-Loup avait atteint 18 144 logements en 2007. On y trouve majoritairement des résidences principales de grande taille et très peu de logements vacants même si ce nombre a tendance à augmenter. Ces parcs de logements sont essentiellement composés de logements individuels. Les seules communes possédant des logements collectifs sont Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc et Saint-Mathieu-de-Trévières car elles sont les plus importantes en termes démographiques.

Saint-Clément-de-Rivière, est une commune où l'on trouve majoritairement des habitations de type pavillonnaire. De plus, on peut observer que la majorité des habitations sont de type principal et que les personnes y habitant sont propriétaires.

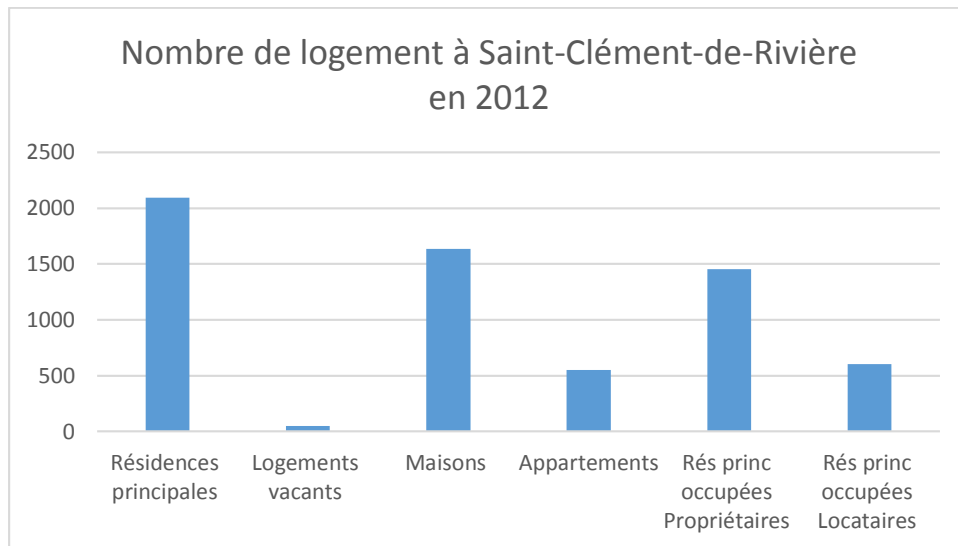


Tableau 4: Nombre de logement à Saint-Clément-de-Rivière en 2012, source: Clara Sarnelli, Insee

On peut observer à travers ce graphique que la majorité des logements sur la commune sont pour la plupart des résidences principales. La quantité de logements vacants est très faible ainsi que la quantité d'appartements et de résidences principales occupées par des locataires.



Image 6: Appartements en centre-ville de Saint-Clément-de-Rivière, source : Clara Sarnelli

commune. Le ScoT du Grand Pic Saint-Loup propose donc d'accroître le nombre de logements aux tailles variées pour répondre aux ménages comme aux plus jeunes et aux plus âgées souhaitant des logements plus petits. Il faut aussi que les types des logements soient variés : privatifs et locatifs. Aujourd'hui, les pavillons sont un modèle de développement urbain très consommateur d'espace surtout dans les zones rurales qui ne possèdent pratiquement que ce type d'habitation.

Mais, ces dix dernières années, on a pu observer une augmentation de construction d'appartements. Mais ils restent très grands et cher. Ceci entraîne un déséquilibre dans la mixité des classes sociales sur le territoire. En effet le prix au mètre carré est de 320 euros.

Ce manque d'habitations de 1 à 2 pièces entraîne une évasion des jeunes vers les territoires aux alentours comme Montpellier. Ce qui conduit à un vieillissement de la population. La création de logements doit donc se diversifier afin de mieux répondre aux besoins de la population et de la



Image 7: Résidence pavillonnaire au sud de la commune, source : Clara Sarnelli

En termes de logements sociaux, l'intercommunalité en possède très peu malgré les aides nombreuses qu'elle propose. Il n'y en a que 576 en 2009 qui se répartissent sur 11 communes même s'il existe une demande importante. L'un des enjeux du ScoT est de prévoir :



Image 8 : Hôtel social à Saint-Clément-de-Rivière, source : Midi Libre

un parc social qui réponde aux attentes de la population qui se sent exclue du territoire à cause des prix élevés et des logements supplémentaires pour une population-grandissante.

Depuis 2013 toutes les communes de France de 3500 habitants ou plus doivent avoir 25% de logements sociaux sur leur territoire. Or Saint-Clément-de-

Rivière ne possède que 3,71% de logements sociaux et paye donc des taxes en plus. Ceci semble illogique quand on observe la proximité de la commune avec Montpellier qui aurait bien besoin de plus de logements pour ses habitants. Mais cette petite commune rurale (et ses habitants) souhaitent garder sa tranquillité et son type de classe sociale. Ceci est dommage car ce territoire est en plein développement économique et aurait besoin de personnes actives disponibles pour travailler là. D'après le ScoT, l'ensemble des communes y compris celles non soumises aux lois SRU et DALO doivent contribuer à l'effort de création de logements à caractère social. Saint-Clément-de-Rivière n'est pas une exception. Elle dispose de 80 logements sociaux qui se présentent sous la forme d'un Hôtel Social qui permet d'accueillir des SDF. En 2009, 29 personnes habitants de la commune étaient demandeurs d'un logement HLM.

L'objectif aujourd'hui est une programmation stratégique d'un parc social répondant aux attentes d'une population exclue d'un territoire « trop cher » afin de répondre et d'anticiper une demande qui risque de s'accroître dans les années à venir. Les communes soumises aux lois SRU et DALO devront réaliser la construction de logements locatifs sociaux pour atteindre un parc locatif social d'au moins 20% à l'horizon de 2030, prenant en compte à la fois l'accompagnement du développement résidentiel et le rattrapage par rapport aux obligations de la loi SRU en matière de taux de logement social¹. Ces futurs logements sociaux doivent aussi présenter des formes urbaines diversifiées pour répondre aux besoins et proposer des quartiers mixtes plus durables.

e) Economie

Saint-Clément-de-Rivière est une commune en plein développement économique malgré sa proximité avec Montpellier. Les constructions sur la commune représentent 19% du tissu économique soit 32 hectares d'infrastructures industrielles et commerciales. Ces installations sont aussi très bien desservies en haut débit par rapport aux autres petites communes proches. Mais elle n'offre quand même pas assez d'emploi à ses habitants, qui pour la plupart vont travailler à Montpellier et dans quelques autres communes alentour. De toutes les communes du Pic St Loup, elle est celle qui propose le plus d'emplois dans les commerces, le transport et les services

Le taux de foyers fiscaux imposé sur le territoire est de 75%. En 2009, la commune compte 294 entreprises qui se situent majoritairement le long des axes structurants. Le nombre

¹ Schéma de Cohérence territoriale de la Communauté des communes du Grand Pic Saint-Loup.

de postes que la commune offre se constitue principalement des emplois sur la zone commerciale Trifontaine qui se situe au sud de la commune à la frontière de Montpellier. Cette zone emploi à 70% des actifs en provenance de l'agglomération de Montpellier et moins de 15% des actifs venant de l'intercommunalité du Pic Saint-Loup.

Cette partie du territoire n'est pas facilement accessible avec des moyens de transport légers donc les habitants du cœur des villes ont tendance à acheter près de chez eux. On trouve dans ces environs des commerces traditionnels tournés vers la proximité. Une grande partie de ceux-ci est consacrée à l'équipement de la personne notamment par rapport à l'âge des habitants de la commune.

La commune possède aussi un marché important dans l'alimentaire, la culture et le loisir ainsi que dans l'équipement de la maison. Cette commune rurale produit majoritairement des olives et du vin. La transmission de ces terres agricoles est un enjeu fort pour le territoire car il y a un très faible taux de renouvellement de la population sur la commune. En ce qui concerne l'installation de producteur d'énergie renouvelable, la population se sent mobilisée mais le territoire en lui-même, par ses caractéristiques, ne peut pas forcément accueillir ce type de structure.

f) Services

Saint-Clément-de-Rivière propose de nombreux services pour sa population. Elle possède une maison de retraite ainsi qu'un centre santé important comportant 3 cliniques et des



Image 9: Maison de retraite Saint-Clément-de-Rivière, source : Clara Sarnelli

parcours de remise en forme afin de répondre à une population vieillissante. Ces cliniques sont spécialisées dans les séjours de convalescence et de repos et attire donc beaucoup de monde. Elle assure un taux d'équipement de santé quasi complet comportant vingt médecins.

Elle propose aussi des installations sportives dont des cours de tennis, deux terrains de sport, un boulodrome, des centres équestres et un terrain de rugby. Comme je l'ai mentionné plus haut, la commune possède un centre commercial important mais un peu excentré. On

trouve beaucoup de petits magasins dans le centre-ville mais très peu de cafés et de restaurants car il y a peu d'actifs dans la journée. Comme le centre est assez reculé sur le territoire, il y a très peu de passages de personnes n'habitant pas la commune. On y trouve aussi une petite bibliothèque. D'autre part, le réseau de transport en commun est faible à cet endroit-là et les autobus ne passent pas assez régulièrement.

En ce qui concerne l'éducation et les enfants, la commune possède un établissement pour la petite enfance, une école maternelle, une école primaire, un collège et un lycée. Il existe aussi près de la route de Gange un établissement d'enseignement supérieur dans le commerce et dans l'agronomie avec un campus de logements étudiants juste à côté.

Malgré tous ces services, il manque à la commune des équipements culturels comme une salle municipale ou une salle des fêtes. La ville dispose seulement d'un centre-aéré pour accueillir les enfants et possède très peu d'aires de jeux pour les enfants. En 2015, une partie

des aménagements sportifs a été détruit comme le skate parc ou encore une partie du terrain de football car ils étaient considérés comme trop bruyant aux yeux d'une partie de la population. Il n'existe donc pas d'endroits spécifiques où peuvent se retrouver les jeunes. La mairie prévoit cependant de construire un cinéma près du centre-ville afin de proposer des divertissements à sa population. Il existe aussi un parc aquatique, construit récemment sur une commune proche de Saint-Clément-de-Rivière. On trouve aussi sur ce territoire une poste et une gendarmerie.

g) Contraintes et atouts géographiques

Saint-Clément-de-Rivière est situé majoritairement sur un sol calcaire. Le paysage se compose de plaines et de garrigues. L'altitude minimum de la commune est de 146 mètres et son maximum est de 456 mètres. La commune possède de faibles contraintes topographiques. On y retrouve une grande diversité biologique avec un fort taux d'endémisme. Le département de l'Hérault représente 55% des espèces de la flore française sur 1.1% du territoire national.

Elle possède un bassin versant, les Fontanelles qui fait 0.95 km², 74 mètres de dénivelé, 1613 mètres de long et 0.039 m/m de pente pondérée. On retrouve aussi La Lironde qui passe dans la commune, elle alimente des petits cours d'eau intermittents. Il existe une masse d'eaux souterraines superficielles importantes piégées dans le calcaire et dans la marne de l'avant pli de Montpellier. Ces eaux alimentent une grande partie de Montpellier car cela alimente les sources du Lez, cours d'eau qui la traverse. Montpellier ainsi que les communes autour sont soumises à des risques inondation de conséquence.

D'autres risques s'ajoutent à celui-ci tel que des risques d'incendies, gonflement d'argiles, fermeture du milieu ainsi qu'un risque de transport de matières dangereuses. L'enjeu fort de ce territoire est de mettre en avant des paysages intégrant des valeurs économiques, culturelles, sociales et durables.

Il existe notamment des projets pour l'installation d'infrastructures pour la production d'énergies renouvelables, les exploitants sont très sensibles aux problèmes environnementaux.

5) Problématique

Saint-Clément-de-Rivière est une commune en plein développement commercial et économique. Mais une grande partie de ces habitants va travailler à Montpellier ou dans les communes aux alentours. En effet, ce territoire est une commune-dortoir, il y a donc très peu d'activité la journée dans le centre de la ville.

On s'aperçoit aussi d'un problème de taille : les habitations. En effet, celles-ci sont majoritairement de type pavillonnaire, très consommateur d'espace, occupées toute l'année et les personnes y vivant sont majoritairement propriétaires. De plus, au vu du prix assez conséquent, on observe que la population du territoire appartient majoritairement à une certaine classe sociale. Il faut noter aussi que la commune ne possède que 3% de logements sociaux alors qu'elle devrait en posséder 25%.

Si l'on parle maintenant du transport, on doit évoquer le manque d'installation pour les réseaux de bus et leurs passages peu fréquents ce qui favorise l'utilisation de la voiture et bloque ceux qui ne peuvent pas conduire ou n'ont pas de voiture.

D'après mon diagnostic, je peux en déduire que la commune possède beaucoup de choses mais aurait besoin de quelques améliorations. En prévoyant l'accroissement de la population de Saint-Clément-de-Rivière mais aussi des communes aux alentours comme Montpellier, il faudrait prévoir des logements supplémentaires qui n'augmentent pas l'étalement urbain d'une manière excessive. Ces logements devront répondre à différents critères mais leur but le plus important et d'attirer une population plus jeune afin de redynamiser

le territoire ainsi qu'attirer différentes classes sociales afin de diversifier le type de population habitant sur la commune.

Je souhaite donc proposer l'aménagement de logements sociaux sur le territoire. Je ne m'intéresse pas ici à l'aspect du vieillissement de la population car la commune propose des équipements déjà bien développés pour répondre à cette demande. Il faut aussi prendre en compte que Saint-Clément-de-Rivière est une commune rurale, il faut donc préserver cette tranquillité et cette biodiversité.

6) Enjeux du projet

Afin d'améliorer la commune de Saint-Clément-de-Rivière, je propose donc de réaliser des logements sociaux sur une partie du territoire afin de diversifier la population, accueillir des personnes plus jeunes et baisser le taux d'imposition de la commune par rapport à ce manque de logements sociaux. Il faut cependant que ces logements se fondent bien dans la commune car celle-ci a tendance à avoir une image négative de ce type d'habitations. La raison pour laquelle elle ne possède pas beaucoup de logements sociaux malgré les ressources financières qu'elle possède, est cette envie de conserver et attirer une classe sociale moyenne voir aisées. Pour pallier à ce dégoût des logements sociaux, il faut aussi construire des bâtiments à l'image du territoire pour qu'ils puissent être plus facilement acceptés par la population et par les élus. Ils doivent aussi refléter l'image même du territoire car les villages en périphérie ont tendance à s'agglutiner avec Montpellier et à perdre leur identité.

II. Création de logements sociaux sur le terrain des fontanelles

1) Définition d'un logement social

Un logement aidé ou social est un logement loué pour un prix modéré, inférieur au prix du marché privé, destiné à la personne ayant des revenus modestes ou moyens. Ce logement est financé par des subventions et des prêts privilégiés dans le cadre d'une convention avec l'Etat. Ce logement est construit en accord et en collaboration avec la commune par un bailleur social. Le loyer du logement aidé est plafonné en fonction du financement de la construction (PLUS, PLAI, PLS) et de la zone dans laquelle il est situé. Le PLAI est un prêt locatif d'intégration, il est destiné aux plus modestes. Le PLUS est un prêt locatif à usage social qui est le plus classique et le plus répandu. Le PLS est un prêt locatif social destiné à des ménages dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier des habitations financées par le PLUS mais pas assez élevés pour le secteur intermédiaire et le marché libre.

Les logements sociaux facilitent l'accès aux logements d'un maximum de personnes afin qu'ils puissent bénéficier de logements de qualité. Ces installations reçoivent des aides directes ou indirectes de l'Etat et des collectivités territoriales.

a) L'histoire des logements sociaux

La première démarche d'engagement de l'état français pour le logement social est la loi Siegfried, entre 1892 et 1894, celle-ci permet de créer des habitations bon marché. La période de 1953 à 1977 va être marquée par un grand mouvement de construction de

logement social suite à une restructuration économique. En 1997, la loi Barre est instaurée, elle désengage l'Etat de la construction de logement social avec le passage de l'aide à la pierre à l'aide à la personne.

Les logements sociaux sont créés pour améliorer les conditions de logement pour une certaine couche de la population, soit les couches populaires et moyennes. Pour respecter cette condition, les plafonds de loyer et de revenus des locataires sont fixés chaque année par un décret et il est différent selon l'emplacement, le type de conventionnement et la composition des ménages locataires. Afin que les loyers restent à des prix accessibles, les pouvoirs publics fournissent une aide indirecte qui est versée au bailleur sous forme de facilités de financement, de subventions ou encore de déductions fiscales. Il faut cependant en contrepartie que le bailleur respecte certaines conditions notamment sur la qualité du logement et sur le montant des loyers.

Les logements sociaux doivent répondre à des critères définis par la loi SRU tels que la mixité sociale et le pourcentage de 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de 15000 habitants. C'est un outil qui est reconnu par la loi n°2007-290 du 5 Mars 2007 et qui institue le droit au logement opposable. Plus de 70% de la population française peut prétendre du fait de ses revenus à un logement social. En 2001, on trouve 4 576 100 logements locatifs sociaux en France ce qui représente 19% du parc de logements sur le territoire.

Aujourd'hui, les logements sociaux possèdent une image assez négative, ce qui est un réel frein à leur construction. Il est primordial que l'image de ces logements change aujourd'hui et qu'elle soit plus positive que dans les années 2000. Même si cela se réalise petit à petit, il y a encore dans les milieux ruraux une grande peur de voir un jour s'installer des grandes barres de logements en plein milieu des champs. Il faut donc à l'avenir dissocier les logements sociaux de leur image négative du passé, surtout qu'aujourd'hui on voit de plus en plus apparaître des bâtiments en accord avec leur environnement.

Il existe plusieurs critères et aspects des logements sociaux qu'il est nécessaire de définir afin d'avoir un aperçu de leur réalisation et de leur fonctionnement.

b) Caractéristiques des logements sociaux

Il existe beaucoup de critères différents pour accomplir la construction de logements sociaux et il n'y a pas une seule méthode pour les réaliser ou les subventionner. Je vous propose dans la partie suivante de distinguer les différents critères que peut remplir un logement social.

Tout d'abord, il faut parler des différents bailleurs qui peuvent investir dans les logements sociaux car sans eux aucun logement social ne verrait le jour. Les principaux bailleurs sociaux sont les offices publics de l'habitat ou OHP ainsi que les entreprises pour l'habitat². Les OHP sont des établissements publics locaux à caractères industriels et commerciaux³ dont la collectivité de rattachement peut être une commune ou un département. Les ESH, elles, sont des entreprises privées à but non lucratif. Enfin les autres bailleurs sociaux peuvent être des sociétés d'économies mixtes, des fondations, des sociétés coopératives.

Ensuite, on peut distinguer plusieurs types de logements sociaux. Il existe le logement⁴ de type HLM⁵ où les logements sont construits et gérés par un organisme public ou privé. Un autre type de logement est le logement subventionné ou construit qui est parfois géré par des

² ESH

³ EPIC

⁴ Public ou privé

⁵ Habitation à loyer modéré

entreprises privées. Les coopératives d'habitations, sont aussi une autre forme de logement social. Leur formation a été subventionnée et aidées par les pouvoirs publics. Ce genre de bâtiment nécessite plus de responsabilité mais offre aussi plus d'autonomie financière. Enfin, l'habitat peut être de tout type : « grands ensembles », « petit collectif », individuel dans une copropriété ou encore pavillonnaire.

Ensuite, on peut aborder le sujet du financement des logements sociaux : il peut provenir de différents endroits et prendre différentes formes. L'Etat peut financer des logements sociaux sous quatre formes principales : les subventions en fonction de la vocation sociale du projet, les exonérations fiscales⁶, le versement d'APL et la TVA à taux réduits (5.5%). En contrepartie pour la dernière forme de financement, le préfet obtient un droit de réservation de 30% des logements sociaux dont 5% pour les fonctionnaires de l'Etat. Quant aux collectivités, elles peuvent octroyer des subventions complémentaires à celle de l'Etat ou encore céder le terrain à un prix inférieur à celui du marché ou mettre en œuvre un bail immobilier de très longue durée ou verser directement des subventions à leur OPH. Il existe par ailleurs l'action logements qui peut aider à mettre en place des logements sociaux. Elle consiste en la participation des employeurs à l'effort de construction et favorise le logement des salariés. Enfin, la caisse des dépôts peut faire des prêts à des taux d'intérêt très sensiblement inférieur à ceux du marché. Elle prête aux bailleurs sociaux qui eux peuvent être garantis par les collectivités territoriales.

En dernier point, j'aimerais aborder le sujet des limites des logements sociaux. Il existe un certain nombre de problèmes à ce jour avec les règles d'attribution des HLM. Beaucoup de personnes peuvent prétendre à un logement social mais très peu y ont accès. Le logement social est rationné et on pourrait même dire qu'il existe une réelle pénurie de ces habitations. Mis à part le problème d'attribution, il existe aussi celui des occupants dont les revenus dépassent les normes pendant leur occupation d'un logement social ou encore ceux qui donne leur logement social à leurs enfants. Il est compliqué de faire partir des habitants d'un logement social. Enfin, il existe un problème d'urbanisme et de mixité sociale. Doit-on promouvoir la mixité sociale ou mettre en priorité les plus démunis, c'est une question qui se pose aujourd'hui.

⁶ Taxes foncières

2) Réglementation juridique

Les logements sociaux et leur construction sont soumis à réglementation. On peut énoncer les plus importantes dans la partie suivante.

CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ILE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1	23 132	23 132	20 111
2	34 572	34 572	26 856
3	45 320	41 558	32 297
4	54 109	49 779	38 990
5	64 378	58 929	45 867
6	72 443	66 313	51 692
Par personne supplémentaire	8 072	7 389	5 766

Tableau 5: Plafond de ressource maximum pour accéder aux logements sociaux en fonction de la taille du ménage et des parties de la France, source : Légifrance

Tout d'abord, on peut parler des plafonds de ressource : les financements sont obtenus par le bailleur lors de la construction ou la rénovation des bâtiments concernés. Il doit préciser, pour le financement, la localisation du logement souhaité et la composition des foyers.

Pour calculer les ressources des personnes qui peuvent avoir accès aux logements sociaux, on utilise les revenus fiscaux de référence de deux ans

auparavant sur l'avis d'imposition de chaque personne d'un foyer.

Pour avoir accès à des logements sociaux, il est nécessaire que la personne soit de nationalité française ou étrangère en justifiant d'un titre de séjour valable sur le territoire français⁷. Les personnes prioritaires sont celles qui ont un handicap ou qui ont en charge une personne handicapée, en situation d'urgence (difficulté à trouver un logement pour des raisons d'ordre financier logé dans logement insalubre, expulsé ou menacé d'expulsion), hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou logement de transition et celles victimes de violence au sein d'un couple. Les logements sociaux doivent prendre en compte le patrimoine, la composition, le niveau de ressource, les conditions de logements actuelles du ménage, l'éloignement du lieu de travail ainsi que la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs⁸. Le couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans constitue un jeune ménage.

On trouve beaucoup d'articles concernant les logements sociaux dans le code de la construction et de l'habitation. L'attribution de logements sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement et doit prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers⁹.

⁷ Annexe 5

⁸ Article L441-1

⁹ Article L441

D'autres réglementations existent sur la construction des logements. Il faut que le logement dispose d'au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes¹⁰.

Type de logements	Composition des logements	Surface habitable minimale en m2
I	Une pièce principale	Un occupant - 12 m2 Deux occupants - 18 m2 - Trois occupants - 24 m2
I'	Une pièce principale	20 m2
Ibis	Une pièce principale + cuisine	30 m2
II	Deux pièces principales + cuisine	46 m2
Logements de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	14 m2

Tableau 6: Surface habitable minimale en m2 en fonction du type de logements, source : Légifrance

3) Choix du terrain

a) Aspect pratique du terrain

Afin de concrétiser mon projet, j'ai dû choisir un terrain qui conviendrait à l'installation de logements sociaux mais aussi d'un lieu de vie durable. J'ai analysé les aspects pratiques de différents terrains afin de déterminer lequel serait le plus avantageux pour mon projet. J'ai donc choisi un terrain d'agriculture dénommé le terrain des fontanelles qui se situe au sud de la commune près de la route départementale de Ganges à cinq minutes de Montpellier en voiture. Il possède une surface de 24 hectares. Dans la partie suivante, je vais détailler le terrain que j'ai choisi et ses caractéristiques.

Tout d'abord, ce terrain est actuellement des champs d'agriculture de blé, il possède un sol riche argileux sur quelques mètres de profondeur. La personne qui les exploite, les loue à un propriétaire qui ne peut plus s'en occuper. Au milieu du terrain, se trouve un espace boisé de pins un peu surélevé qui s'avère être protégé à cause de la présence d'espèces



Image 10: Terrain des fontanelles, source: Géoportail

¹⁰ Article 4 du décret 2002-120

endémiques protégées. Un petit cours d'eau intermittent entouré d'une ripisylve traverse une partie du terrain et alimente la Lironde mais il ne représente pas un risque d'inondation.

Ensuite, le terrain est soumis à risque communal moyen de feu de forêt, il est donc soumis régulièrement au débroussaillage sur une zone de 200 mètres de la route. L'interface urbaine et forestière est un enjeu faible sur la commune. La partie boisée du terrain est un espace classée EBC mais n'est pas classé dans le ZNIEFF ni appartient à un site Natura 2000. Il ne fait pas non plus partie de la protection du patrimoine ou de la Grenelle de l'environnement.

Enfin, on trouve à proximité du terrain un centre équestre ainsi que des terrains de tennis de l'autre côté de la route, se trouvent une école universitaire et des résidences étudiantes. Un peu plus loin, on peut accéder rapidement à la zone commerciale Trifontaine. Autour de ce terrain sont construites des habitations privées de type pavillonnaires,

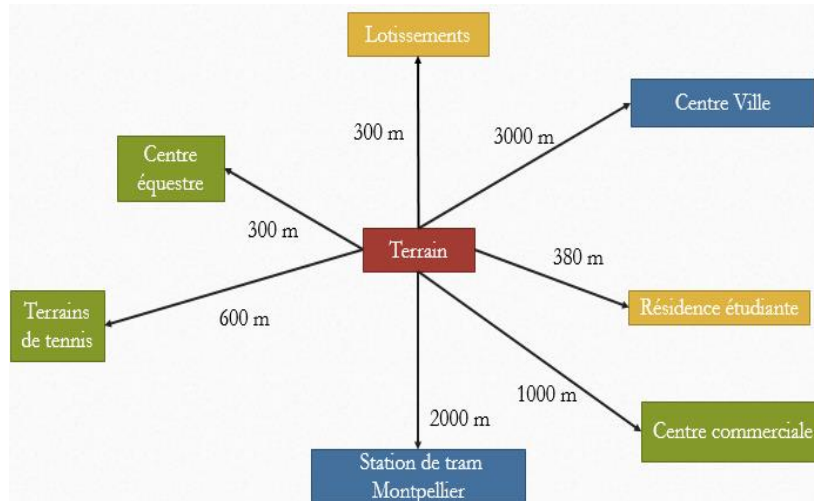


Image 11: Lieux d'intérêts autour du terrain des Fontanelles,

majoritairement. A moins de 3km de là, l'accès au zoo de Montpellier est gratuit. Ce terrain est la porte d'entrée du territoire, il est donc très important pour l'image et l'attractivité du territoire.

b) Réglementation du terrain

Il existe plusieurs réglementations importantes sur ce terrain que je dois prendre en compte pour l'installation de logements sociaux. Ce terrain est classé en zone IINAD selon le POS de la commune, cela signifie qu'il est destiné aux logements hors habitat individuel, aux activités économiques et commerciales, aux enseignements des professions libérales, aux structures d'accueil, aux hébergements et aux installations pour la protection de l'environnement. Il est cependant interdit d'y construire des campings, des parkings, de parcs résidentiels de loisir, de carrières et d'habitats individuels. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres 50 et elles doivent être à plus de 75 mètres de la route départementale 986 car celle-ci représente une voie bruyante de catégorie 3. Elles doivent se situer aussi à plus de 15 mètres d'une autre route départementale et 5 mètres pour toutes les autres voies. L'emprise au sol ne doit pas dépasser 40% de la taille du terrain et il est aussi interdit de faire des bassins de rétention car la zone est protégée jusqu'au ruisseau.

c) Faune et Flore du terrain des Fontanelles

J'ai pu observer sur le terrain la présence de différentes espèces de faune et de flore que je détaille ici. J'ai pu aussi m'aider d'un rapport de la biodiversité du site pour compléter mes informations.

Tout d'abord, il faut noter qu'il existe une forte présence de sanglier, j'ai pu observer de nombreuses empreintes sur le sol particulièrement le long des corridors arborés près du cours

d'eau intermittent. J'ai aussi remarquer la présence d'empreintes de renard et de mustélidés¹¹. On peut donc en déduire qu'il y a une utilisation intensive des champs d'agriculture par des mammifères essentiellement en déplacement nocturne.

Ensuite, le terrain des fontanelles est une zone d'alimentation et un corridor pour différentes espèces d'oiseaux. Je peux notamment citer l'alouette lulu, une espèce patrimoniale inscrite à la directive oiseaux qui niche dans la zone protégée, la Bergeronnette des ruisseaux, la Bergeronnette grise, la Buse variable qui utilise le terrain comme zone de chasse, le Chardonneret élégant, l'Épervier d'Europe qui chasse aussi là, la Fauvette mélanocéphale, le Geai des chênes, la Linotte mélodieuse, la Mésange charbonnière, le Perdrix rouge, le Rougegorge familier, le Tarier pâle et le Troglodyte mignon. On retrouve aussi des espèces nocturnes tel que l'Engoulevent d'Europe, la Chouette chevêche et la Chouette hulotte. On retrouve aussi des Grands Rhinolophes (chauve-souris) sur le terrain.

Après, le terrain des fontanelles est un endroit propice à la reproduction des amphibiens et on y retrouve certaines espèces protégées. Le papillon Diane *Zerynthia polyxena* peut être observé le long du cours d'eau, c'est une espèce menacée en France.

Enfin, au niveau de la flore, on retrouve une végétation de type garrigue ainsi qu'une espèce de pelouse à Brachypode rameux, constitutive de l'habitat des pelouses méditerranéennes occidentales xériques.

4) Bâtiment des logements sociaux

a) Capacité d'accueil

La commune de Saint-Clément-de-Rivière possède aujourd'hui 3,7% de logements sociaux. Ce taux est calculé en divisant le nombre de logements sociaux sur la commune par le nombre de logements totaux donc $(80/2194) * 100 = 3.7\%$. Il est clair que je ne peux pas construire sur mon terrain tous les logements sociaux qui seraient nécessaires pour combler les 25% de taux imposé sur la commune. Ces 90 appartements permettront à la commune de passer de 3,7% de logements sociaux à 7,7% de logements sociaux. Ce projet s'inscrit dans le début d'un plus grand projet qui est de construire 25% de logements sociaux sur la commune.

J'ai donc décidé de doubler la quantité de logements sociaux sur la commune. Mon terrain étant assez grand, j'ai voulu construire 90 appartements T2 de 46 mètres chacun. Les appartements seront répartis sur 3 bâtiments de trois étages. Il y aura donc 10 appartements par étage. Je prévois aussi que tous les appartements soient aux normes pour les personnes handicapées. C'est-à-dire qu'il doit posséder des repérages des passages pour les piétons et les équipements de sécurité pour les personnes aveugles et malvoyantes, des systèmes d'information, l'aménagement de rampes destinées à l'accès des bâtiments ainsi que l'aménagement de revêtements de sol, non glissants et sans obstacles à la roue, à la canne et au pied.

Chaque appartement sera composé de deux pièces principales en plus de la cuisine et de la salle de bain donc chaque logement peut accueillir 2 personnes. Les logements sociaux que je souhaite construire pourront accueillir 180 habitants.

En ce qui concerne la population qui pourra occuper ces appartements, je vise des familles monoparentales ainsi que des jeunes couples. Des couples sont définis jeunes par la loi française à partir du moment que la somme de leurs deux âges ne dépasse pas 55 ans. Ces habitants proviendront très probablement de l'agglomération de Montpellier ainsi que celle de

¹¹ Fouines

St-Gély-du-Fesc qui sont les communes voisines de Saint-Clément-de-Rivière. Ces personnes pourront profiter de la proximité de la départementale pour se rendre à Montpellier et aux communes aux alentours pour travailler.

Je cherche aussi à favoriser la mixité sociale et donc accueillir des familles de différentes origines. Beaucoup de personnes d'origine maghrébine et espagnole habitent dans l'Hérault. L'intérêt d'accueillir ces populations et de redynamiser la ville de Saint-Clément-de-Rivière en proposant une main d'œuvre jeune et de diversifier le type de population habitant la commune.

b) Aspect des logements sociaux

Les logements sociaux que je souhaite construire sur la commune de Saint-Clément-de-Rivière doivent rassembler plusieurs critères afin de bien se fondre dans le paysage et intégrer la commune. L'aspect essentiel est que les bâtiments doivent respecter les tons de couleur et les constructions du territoire.

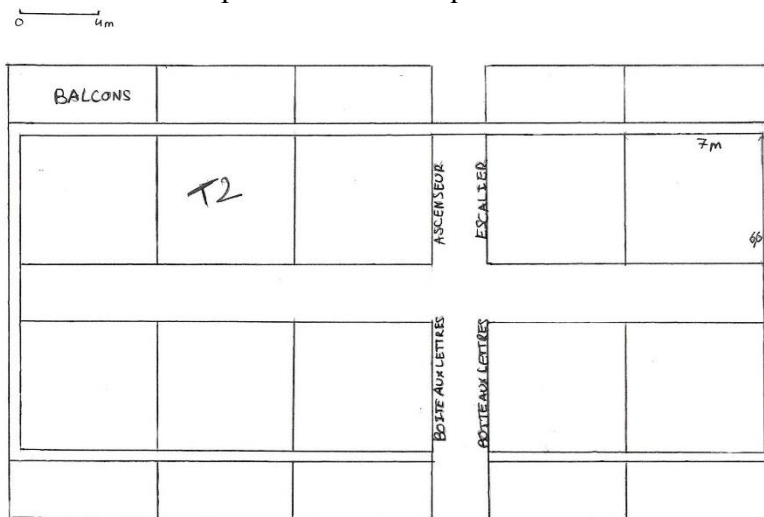


Image 12: Plan d'un étage d'un bâtiment, source: Clara Sarnelli

Tout d'abord, les trois bâtiments seront identiques. Ils feront une largeur de 24,2 mètres, une longueur de 41,5 mètres et une hauteur de 9,50 mètres. Ces mesures ont été calculées à partir de la taille des appartements, des balcons, des murs et des cages d'ascenseur et escalier (annexe). Je prends en considération qu'un bâtiment possède 50 centimètres de

largeur et de longueur en plus pour les murs et les isolants de chaque côté. Je souhaite installer

un toit terrasse avec un rebord d'une hauteur de 50 centimètres, compris dans la hauteur que j'ai indiquée auparavant, et de l'aménager avec des nichoirs pour chauve-souris sur ses toits. De plus c'est toits seront végétalisés afin de garder un aspect naturel et de produire une isolation optimum. Je souhaite aussi placer les bâtiments en forme de U inversé, c'est-à-dire qu'au milieu des bâtiments, il y aura une cours centrale abritée par des arbres où l'on pourra installer des tables et des bancs ainsi qu'un kiosque pour profiter du climat agréable qu'offre ce territoire toute l'année. (Schéma). Chaque bâtiment sera séparé d'au moins 5m d'après le POS de Saint-Clément-de-Rivière, largeur entre les bâtiments= hauteur des bâtiments / 2. Des chemins de pavés de couleur claire relieront les bâtiments au kiosque ainsi qu'aux bancs et aux tables. Je prévois aussi d'installer des lampadaires solaires le long des chemins et des bâtiments



Image 13: Lampadaires à capuchon réflecteur, source: Réserve internationale de ciel étoilé du Mont-Mégantic.

pour éclairer la nuit. Ces lampadaires ne participeront pas à la pollution lumineuse et ne gêneront pas les habitants des logements ni les oiseaux nocturnes.

Il est important que les bâtiments possèdent une couleur ocre et en crépi, un style que l'on retrouve sur une grande majorité de logements dans l'Hérault. On pourra ajouter des volets de type bleu ciel afin de compléter l'allure des bâtiments. J'ajouterai aussi des gouttières sur le bas du toit pour que l'eau qui ruisselle sur les tuiles ne tombe pas sur les balcons des appartements du dessous. L'eau récupérée par les gouttières sera déversée dans les caniveaux présents au sol. Chaque balcon possédera aussi une évacuation d'eau qui se situera au bout du balcon et se déversera directement sur le sol. Pour cela les balcons seront légèrement inclinés pour favoriser l'écoulement de l'eau.

Chaque appartement possédera des baies vitrées pour accéder aux balcons de 6m² afin que les locataires puissent profiter du soleil rayonnant du sud. Ces balcons auront un socle de la même couleur et consistance que le reste du bâtiment et des rambardes en métal noir stylisé fermeront le reste du balcon. Les balcons seront séparés les uns des autres par des paravents et de la végétation pour les appartements du bas. Ils seront équipés d'une salle de bain avec toilettes, d'une cuisine séparée, d'une chambre séparée et d'un salon. Chaque pièce possédera des espaces de rangement. Le sol des bâtiments sera fait de carrelages blanc cassé, plus facile à entretenir et les murs de crépis bleu pâle. Les portes des appartements seront en bois marron clair.

La cage d'escalier ainsi que la cage d'ascenseur représentent 3 mètres. Les marches des escaliers doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 16 cm et sa largeur doit être supérieure ou égale à 28cm. Les nez des marches doivent être de couleurs contrastée par rapport au reste de l'escalier et non glissante. L'escalier comprendra un dispositif d'éclairage au mur et une main courante circulaire et prolongée en haut en bas de chaque section de l'escalier entre 80cm et 100cm de hauteur par rapport au sol. L'ascenseur lui devra posséder un dispositif de synthèse vocale, un miroir, un panneau digital permettant d'indiquer l'étage et une rambarde pour s'appuyer.



Image 14: Parc de logements sociaux, source: Clara Sarnelli

L'entrée des bâtiments se fera par l'intérieur de la cour centrale ; toutes les portes d'entrée des bâtiments seront équipées d'une légère montée pour les personnes handicapées avec une pente de 5% au maximum et une largeur de 1,40m au minimum. L'entrée sera abritée par un toit en pente avec des tuiles maintenues par des colonnes : elle fera 3m de largeur et 3m de longueur. Une porte en verre coulissante et un code d'accès ou une carte électromagnétique, à une hauteur entre 0,9m et 1,3m, permettront l'entrée dans le bâtiment. Les boîtes aux lettres se situeront le long des murs.

Il faudra aussi prévoir à l'entrée un local pour le gardien qui s'occupera de déplacer les poubelles et d'ouvrir au facteur la grille du portail. On pourra stocker dans son local les produits d'entretien pour les bâtiments et les outils de jardinage. Il aura une taille de 25m² pour lui donner assez d'espace pour stocker tous ses outils et accueillir des personnes.

c) Contraintes à respecter

Ces logements sociaux doivent répondre à plusieurs normes afin d'assurer une qualité de vie agréable à ses habitants.

Tout d'abord, les logements du rez-de-chaussée doivent être aménagés pour les personnes handicapées, d'où une taille de couloir égale à 3 mètres afin que deux fauteuils roulant puissent se croiser dans le couloir et une entrée sans escalier ni rebord. Aucune marche ou ressaut ne doit être supérieur à 2cm.

Ces logements sociaux seront à caractère locatif afin de s'assurer que les personnes ne restent pas indéfiniment dans ces logements et que la population reste assez jeune.

Les logements se situant à proximité d'une route très passante et donc bruyante, il faudra prévoir des murs insonorisés et des doubles vitrages afin de ne pas déranger les habitants.

Chaque appartement devra avoir un détecteur de fumée et un système de ventilation qui sont essentiels au bon séjour dans ces lieux et garantissent la sécurité des locataires.

L'emprise au sol des constructions sur mon terrain ne devait pas dépasser 40%. Après le calcul de toutes les surfaces occupées par les différentes installations que je prévois, j'ai pu m'assurer que cela ne dépassait pas 40% de la surface du terrain.

d) Déplacements et parking

La construction des logements sociaux doit s'accompagner de la construction de parkings pour que les habitants puissent garer leur voiture.

D'après la loi française sur le stationnement, il est nécessaire de construire une place et demie de parking pour chaque appartement de taille T2 et une place de parking en plus tous les 4 logements, d'après le plan local d'urbanisme. Comme je souhaite aussi favoriser l'emménagement de personnes handicapées dans ces bâtiments, il est important pour moi de prévoir un nombre suffisant de places pour les personnes handicapées. Je souhaite donc installer 30 places de parking pour les handicapées qui pourront loger au rez-de-chaussée des trois bâtiments. J'ai pu estimer par la suite la superficie nécessaire pour construire 158 places de parking, soit une surface de 2188,75m². Cette taille étant assez importante, j'ai décidé de construire des parkings souterrains pour ne pas encombrer le paysage et éviter une trop grande emprise au sol.

Sous chaque bâtiment, il y aura un parking souterrain qui contiendra 32 places de

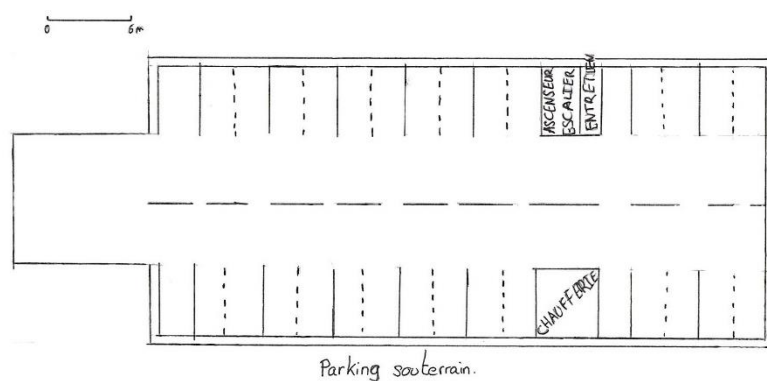


Image 15: Plan parking souterrain, source: Clara Sarnelli

parking normales en bataille, une rampe d'accès et la cage d'escalier et d'ascenseur. Je prévois de mettre un mur toutes les deux places de parking. Je ne prévois pas de places de parking handicapées au rez-de-chaussée car elles seront à la surface, ce qui simplifiera leur accès aux bâtiments. Le parking fera donc 61 m de longueur et 20 mètres de largeur en tout. Il y

aura donc sur les trois parkings 96 places. Ces parkings seront équipés de portails électriques afin d'assurer la sécurité des véhicules et de rassurer les locataires.

Le parking en surface sera composé de 62 places dont 30 pour les handicapées et 15 places en plus pour le stationnement des motos. Chaque bâtiment aura autour de ses façades 10 ou 11 places de parking normal, 10 places handicapées et 5 places pour les motos. Les parkings en surface seront principalement derrière la façade d'entrée dans le bâtiment et sur le côté. Une voie de circulation à double sens mènera aux différents parkings souterrains et ceux à l'extérieur. L'entrée du lotissement sera grillagée afin de garantir la sécurité des lieux et la tranquillité de cet endroit dont la cour principale notamment. Le lotissement sera donc entouré de grillages en métal vert où des plantes grimpantes pourront grandir. Des panneaux de signalisation indiqueront la direction des places de parking et les bâtiments.

Il faudra aussi relier le chemin du lotissement à la route principale par une voie de circulation à double sens limité à 30km/h. L'évacuation des eaux de pluies sera présente là où cela est nécessaire ainsi que dans les parkings souterrains. Il est important qu'il y ait une bonne évacuation d'eau dans ces parkings car même si le terrain n'est pas en zone inondable, il peut pleuvoir beaucoup dans l'Hérault. Des gouttières seront installées à l'entrée et en bas du parking souterrain qui sera surélevé par rapport à la route, afin d'éviter l'inondation du parking.

En dehors des parkings des logements sociaux, je prévois d'améliorer les installations de circulation des bus et des voies cyclables pour favoriser les déplacements en transport doux. Il existe déjà un arrêt de bus proche du terrain juste en face de l'école de commerce. Ce bus relie le lycée de Saint-Clément-de-Rivière à la station de tram de Montpellier mais ses passages ne sont pas assez fréquents. J'espère donc pouvoir augmenter leur nombre afin de favoriser ce mode de déplacement. Cela servira aux jeunes habitants des logements sociaux de se rendre à l'école, au collège ou au lycée de Saint-Clément-de-Rivière mais aussi aux autres personnes travaillant à Montpellier de circuler plus facilement et à différents moments de la journée.

En plus de ce réseau de bus, je souhaite installer des pistes cyclables le long de la route qui passe devant le terrain des fontanelles jusqu'aux voies cyclables qui existent déjà (proches du 1^{er} rond-point lorsque l'on arrive de Montpellier vers Saint-Clément-de-Rivière). Je souhaite aussi prolonger ces pistes vers le centre commercial Trifontaine et donc jusqu'à Montpellier. Il existe déjà de nombreuses pistes et circuits à faire en vélo et je pense qu'il est important de les relier pour pousser les habitants de la commune à se promener en vélo pour profiter des paysages que leur offre leur territoire.

Je dois donc prévoir aussi l'installation de local à vélo pour que les locataires puissent garer leurs vélos en dehors des appartements en toute sécurité. Ce local sera fermé par une clé ou une carte magnétique que les habitants des bâtiments posséderont. Le local sera abrité par un toit en bois et des planches en bois pour le fermer en bas. Chaque local à vélo aura la capacité d'accueillir 30 vélos qui pourront être cadenassés à des socles en aluminium. D'après le règlement sur le stationnement des vélos, un local à vélo doit avoir une surface minimale de 0,75m² par logement de 2 pièces ou moins. C'est-à-dire une surface de 22.5m² au minimum. Pour assurer que le local ne soit pas trop petit ni impraticable, je souhaite en construire un d'une taille d'au moins 25m² par bâtiment.

5) Promouvoir un bâtiment durable

Les logements sociaux ont toujours été conçus dans un état d'esprit de développement durable même avant que la notion existe. Les traitements des déchets, leur efficacité économique et l'équité sociale sont les mots d'ordre pour un logement social. Il existe aujourd'hui dans le protocole de Kyoto et la déclaration de Rio des articles spécifiques à la construction de logements sociaux qui respecte la notion de développement durable même si c'était déjà le cas avant. Chaque logement a un impact écologique car il consomme de l'eau, de l'énergie, des matériaux, il faut donc prendre en compte certaines caractéristiques pendant la construction de ces bâtiments. Ils doivent s'insérer dans leur environnement, ainsi qu'évoluer afin de s'adapter à différents types de population. On doit aussi prendre en compte le coût global du projet et les coûts des entretiens futurs. Un bâtiment de logement social doit minimiser ses impacts sur l'environnement et préserver la santé et la sécurité de ses habitants.

a) Espaces verts

Il est important, lorsque l'on construit des logements, de proposer un espace vert pour permettre à ses locataires de se détendre et d'avoir un cadre de vie agréable. Je souhaiterais donc installer, entre les bâtiments, des arbres de taille adulte qui permettront d'offrir de l'ombre et dissimuleront la vue d'un bâtiment à l'autre pour le rez-de-chaussée et au fil du temps le premier étage. Cette couverture végétale se continuera jusque dans la cour intérieure des bâtiments. On pourra aussi trouver dans cet espace abrité des bancs et des tables pour profiter du cadre qu'offre Saint-Clément-de-Rivière. Au milieu de la cour, je prévois d'implanter un petit kiosque en pierre qui pourra accueillir les habitants du quartier lors d'un moment de détente ou de discussion entre voisins. Les arbres seront des arbres typiques de la région tel que des chênes verts, des pins, des oliviers, des figuiers.



Image 16: Potager collectif, source: Territoires en mouvement

Je souhaite aussi proposer une surface de potager de 90m² que les habitants des logements sociaux pourront utiliser pour cultiver des herbes aromatiques ou des légumes pendant leur temps libre. Ils pourront soit cultiver le potager ensemble ou séparément sur des parcelles de 1m². Cela favorisera l'échange entre les différents habitants des bâtiments et cela encouragera les locataires à pratiquer une activité en dehors du travail. Une poubelle verte sera aussi disponible pour que les habitants

puissent jeter leurs pelures de légumes et ainsi créer un compost qui pourra être ensuite utilisé pour leurs potagers. Ces potagers se situeront dans l'enceinte du parc de logement afin d'éviter d'attirer les animaux présents aux alentours.

b) Economie d'énergie

Il est important aujourd'hui et pour le futur de construire des bâtiments qui consomment peu d'énergie. Ceci permet déjà de faire des économies mais aussi de préserver l'environnement. Il existe pour les logements sociaux des certificats d'économies d'énergie qui consistent à inciter les fournisseurs d'énergie à promouvoir l'efficacité énergétique auprès de leurs clients en leur imposant une obligation triennale de réalisation d'économies d'énergie. Ils sont pénalisés s'ils ne respectent pas les obligations de leur contrat. J'ai choisi de n'utiliser que l'électricité comme source d'énergie pour alimenter tous les bâtiments des logements sociaux. Le chauffage, comme je l'ai dit auparavant, sera central et à eau. Chaque appartement sera équipé d'un thermostat afin de bien régler la température du logement.

Il faut aussi prévoir une bonne isolation du toit, des murs et des vitres non seulement pour le bruit mais aussi pour la chaleur. Ceci permettra de moins utiliser de chauffage l'hiver et réduire l'usage de la climatisation l'été.

D'après le Scot de la communauté des communes du Pic Saint-Loup, il n'est pas possible d'installer des panneaux solaires à cet endroit car il ne possède pas les bons critères pour leur implantation.

c) Traitement des déchets

Ces logements sociaux doivent être aussi équipés d'un système de tri des déchets pour assurer la salubrité des bâtiments ainsi que de garantir un comportement écoresponsable. Je souhaite donc installer des poubelles dans tous les halls d'entrée des bâtiments ainsi qu'une poubelle de recyclage près des boîtes aux lettres. Des poubelles en bois fermées par un couvercle se situeront dans la cour principale ainsi que près du kiosque pour s'assurer de la propreté des lieux.

A l'entrée du lotissement, se situera un local à poubelles avec trois types de tri : le verre, le recyclable et les ordures ménagères. Ce local possédera deux portes, une pour les habitants et une pour les éboueurs. Il devra comporter un point d'eau et une évacuation vers les eaux usées et à une distance maximale de 10m de la voirie la plus proche. Une grille d'aération haute et basse permettra la ventilation dans le local. L'éclairage devra être suffisant et économe et la porte sera « coupe-feu ». Au sol, il est important d'avoir un revêtement tel que du carrelage non glissant et au mur une peinture lisse. Il sera prévu un certain nombre de bacs à ordures pour répondre à la demande des 90 logements. Il faudra donc 2 bacs de 240L pour le verre, 5 bacs de 240L pour le carton et papiers et 4 conteneurs de 770L pour les ordures ménagères.

On peut estimer alors la taille du local poubelle en appliquant le code de l'urbanisme qui préconise un local poubelle égal à deux fois la superficie qu'occupent les bacs. La superficie des bacs est égale à 7 m² donc je dois prévoir un local à poubelle de 14 m².

Il est important de disposer des affiches d'information sur la gestion des déchets dans le local à poubelle et dans les halls d'entrée. Les bacs à ordures ménagères seront proches de l'entrée afin que les personnes pressées ou inattentives ne se trompent pas de bacs.

d) Raccords

Les logements sociaux devront être raccordés aux différents services qu'offre la commune pour assurer son bon fonctionnement. Il faudra donc qu'ils soient reliés au réseau d'eau potable, ainsi qu'au réseau d'assainissement ; il faudra veiller à ce que les eaux usées soient séparées et traitées à part des eaux de pluie (imposé à Saint-Clément-de-Rivière). Ces raccords avec le réseau public seront enterrés et auront une boîte de raccordement visible. Les raccords électriques et téléphoniques doivent être aussi enterrés. Il ne faut pas oublier de raccorder les câbles internet aux différents bâtiments.

6) Les logements sociaux, un lieu de vie

a) Un espace de vie protégé

Les logements sociaux se situent proche de la route départementale de Gange qui s'avère être très bruyante. En effet, beaucoup de personnes l'empruntent afin de se rendre à Montpellier ; elle est limitée à 90km/h, et donc source de pollution sonore. Pour cette raison, la commune impose déjà un retrait des bâtiments de 75m par rapport à cette route. Je pense aussi installer un mur antibruit le long de cette route afin de bloquer une partie des nuisances sonores. Je me suis rendue compte qu'un mur acoustique ne permettrait pas de diminuer le niveau sonore

de la route pour des maisons à plus de 100m. Cependant, je souhaite le faire pour protéger du son cette partie du terrain afin de pouvoir y installer des aménagements. En plus de ce mur, un couvert végétal sera prévu pour rendre la vue plus agréable et atténuer le bruit. Ce mur végétal devra être dense et d'une largeur de plus de 100m afin de réduire les ondes



Image 17: Mur antibruit en pierre et végétation, source: devis clôture

acoustiques significativement. Je pense planter des arbres jeunes de chênes verts qui atteindront la taille et la fonction souhaitée au bout d'une dizaine d'années. Ses arbres ont l'avantage de ne pas perdre leurs feuilles durant l'hiver et ils s'adaptent très bien dans les régions méditerranéennes telles que dans les garrigues, soit la flore de ce territoire. Il n'est pas gênant d'attendre que les arbres poussent car le son sera déjà bloqué par le mur acoustique et les logements sociaux seront hors de portée de la nuisance occasionnée par la route.

Le mur acoustique sera fait en grosse pierres et de béton afin de bien se fondre dans le paysage rural et pourra être le support de plantes grimpantes ou on pourra y installer des sphaignes. Ces plantes sont de très bon absorbant d'ondes sonores et s'adaptent parfaitement dans les régions chaudes. Il n'augmentera pas la nuisance sonore reçue par le centre équestre qui se situe de l'autre côté de la route et il pourra offrir une valeur ajoutée écologique car des espèces diverses pourront venir s'y installer. Cependant, cela nécessite beaucoup plus d'entretien. Il faudra que la commune de Saint-Clément-de-Rivière entretienne ce mur afin d'éviter qu'il se dégrade. Il faudra que le mur parcoure toute la longueur du terrain afin d'être sûr de bien bloquer le bruit partout où il peut être gênant soit une longueur de 830 mètres. Il

sera placé à une distance de 3m de la route et aura une hauteur supérieure à 2m. Il est possible que pendant la construction des logements sociaux, on déterre des roches de tailles différentes qui pourront être utilisées but d'édifier ce mur acoustique.

b) Un espace de mixité

Les logements sociaux que je souhaite construire doivent être un lieu de vie agréable pour ses habitants ainsi qu'un lieu d'échange et de mixité. Je souhaite donc créer des aménagements que les locataires proches puissent utiliser : les étudiants logeant dans les bâtiments en face de la route, les habitants des logements sociaux et les habitants des maisons pavillonnaires aux alentours.

J'ai pour projet de construire à l'entrée du chemin menant aux logements sociaux, une boulangerie-pâtisserie-snack. Ce lieu permettra aux personnes du voisinage d'acheter du pain et de se restaurer. Ce bâtiment doit posséder une terrasse afin d'accueillir des personnes souhaitant consommer des produits sur place.

Je propose un emplacement de 120m² pour les locaux avec une terrasse de 30m² qui pourra accueillir des tables, chaises et parasols. La boulangerie pourra proposer des repas pour le midi tel que des sandwiches, des quiches et des salades pour les étudiants en face de la route. Elle approvisionnera en pain tout le quartier et pourra offrir trois ou quatre emplois.

La route qui passe devant le terrain étant une des portes d'entrée de Saint-Clément-de-Rivière est très fréquentée. De plus, on ne trouve aucune boulangerie en dehors du village sur la commune. Cela permettra aux personnes hors du centre-ville de s'approvisionner en pain et en pâtisserie avant de rentrer chez eux. Je pense donc qu'il y aura une fréquentation assez importante dans cette boulangerie-pâtisserie en fin d'après-midi, le weekend et le midi.

Je prévois aussi d'installer un parking pour la clientèle, je propose donc de construire 15 places de parking avec 3 places de parking en plus pour les handicapés. 4 places se situeront le long de la façade du bâtiment et les autres le long de la bordure du terrain. Je ne propose pas un nombre plus élevé de places car les habitants des logements sociaux ainsi que les étudiants vivent à proximité de la boulangerie. Les places de parking serviront pour les habitants de Saint-Clément-de-Rivière qui ne feront que passer.

De plus, comme mentionné auparavant, il y a un arrêt de bus à proximité des logements sociaux qui permettra aussi d'accéder à la boulangerie.

c) Un espace de loisir

Je propose des logements sociaux pour des familles monoparentales et des jeunes couples. J'aimerais donc leur proposer des activités qu'ils puissent réaliser en famille et qui occuperont les enfants.



Image 18: Terrain multisport Brooklyn, source : metalu-plast.fr

Tout d'abord, j'aimerais construire un terrain multi sport en aluminium car celui-ci dure plus longtemps, nécessite moins d'entretien et insonorise le terrain. Ce terrain sera fermé pour éviter que les ballons des enfants ne partent sur la route. Ce terrain pourra servir non seulement aux familles avec jeunes enfants, mais aussi aux adolescents, aux

adultes, aux écoles et aux autres. Toute la population de Saint-Clément-de-Rivière pourra en profiter. Ils pourront jouer au football, au basketball, au handball, au tennis, au volleyball, au hockey et au badminton. Il possédera aussi des bancs à l'extérieur pour les spectateurs et les parents surveillant leurs enfants. Cet espace de loisir apportera aussi de la clientèle à la boulangerie, pâtisserie, snack.

Il aura une taille de 12m de largeur sur 22m de longueur qui est la taille standard d'un terrain multi sport. Il se situera à une distance d'au moins 100m des logements sociaux afin de ne pas déranger les habitants des logements sociaux et se trouvera de l'autre côté du cours d'eau intermittent. Ce site sera dépourvu d'éclairage afin de favoriser le calme sur l'aire de jeu en soirée et éviter des matches à des heures inappropriées.

Il faut cependant que ce terrain soit conforme à la norme EN 15312+A1 car il est en libre accès et un contrôle principal doit être effectué au moins une fois par an. Il faudra aussi établir des normes de sécurité et des règles d'utilisation afin d'assurer le bon fonctionnement du terrain de jeu. Je propose aussi de le poser sur des platines ce qui permettra de déplacer le terrain en cas de besoin et il pourra évoluer en fonction du plan local d'urbanisme. Et enfin le sol sera formé de béton enrobé qui nécessite peu d'entretien et il est pratique pour l'exercice de tous les sports.

En plus de ce terrain sportif, je souhaite installer une aire de jeux pour enfants de 1 à 14 ans à proximité pour que les enfants les plus jeunes puissent aussi profiter de cet espace de loisir. Je ne souhaite pas construire un aménagement trop grand afin de limiter le nombre de personnes mais je souhaite que cela soit une installation à la taille des logements sociaux et des maisons pavillonnaires aux alentours. Il faut que l'installation se fonde bien dans le paysage rural de



Image 19: Aire de jeux de Mougins, source: Pro Urba

la commune et qu'il soit de même type que le terrain multi sport voisin. Je propose donc une installation en aluminium et en bois avec un sol en caoutchouc qui soit amortissant pour les enfants qui ressemblerait à l'aire de jeux de Mougins (voir photo). Je prévois aussi des bancs supplémentaires ainsi que des tables de pique-nique tout autour pour que les enfants et les parents puissent profiter d'une belle journée d'un weekend pour une sortie en famille. Il faudra prévoir sur le parc des toboggans, des ponts, des jeux ludiques et d'apprentissage, des petits manèges qui marche à la force des enfants, etc. Cet espace de jeux aura une superficie de 300m² au maximum. Je pense installer une porte d'accès aux logements sociaux sur le côté pour faciliter l'accès de ses habitants aux jeux.

J'envisage aussi de profiter de la zone de forêt protégée. J'aimerais y installer un petit parcours d'accrobranche qui pourra être géré par une entreprise extérieure à la commune. Cette



Image 20: Accrobranche temporaire, source: parc d'aventure nature évasion

activité doit obligatoirement être menée par un moniteur qualifié. L'accrobranche désigne une activité consistant à grimper dans les arbres à l'aide d'équipements temporaires. Après l'activité, les arbres sont déséquipés, il n'y a donc pas d'installations durables. Cette activité permettra le bon entretien de la zone. Elle ne sera donc pas

une source de nuisance sonore persistante et ne représentera pas un danger potentiel vu sa proximité avec les logements sociaux. Personne ne pourra utiliser les installations sans surveillance ou dans la nuit.

d) Un espace de remise en forme

J'aimerais aussi, en tenant compte de la grande taille de mon terrain, réaménager tout le champ d'agriculture restant en parcours de remise en forme. Un parcours de remise en forme consiste à l'installation d'aménagements différents sur lesquels on peut effectuer des exercices de cardio ou de musculation. Ils pourront être placés le long d'un parcours ce qui permettra une

fluidité dans l'utilisation des aménagements et une certaine intimité. Ils seront faits de plastique recyclé, une technique très utilisée aujourd'hui ou de bois et auront une couleur brun foncé afin de les voir mais aussi de bien se fondre dans le paysage. Je pense accompagner ces aménagements d'un circuit que les habitants de Saint-Clément-de-Rivière et des communes aux alentours pourront emprunter pour marcher, courir, faire du vélo. Les cavaliers du centre équestre pourront aussi l'emprunter pour débiter ou finir une randonnée.



Image 21: Equipement parcours de remise en forme, source: Commune de Fromelennes

Pour rendre ce cadre plus agréable et plus praticable pendant la période estivale, je souhaite planter des arbres et végétaliser la zone avec différentes espèces endémiques de la région. Je pense d'abord planter quelques arbres tels que des chênes verts et de pins et autres que j'ai pu citer avant, qui auront des tailles adultes près des chemins en majorité. Mais cela risque de

coûter cher donc je pense planter en majorité des jeunes arbres qui atteindront leur taille adulte une dizaine d'années après leur installation. En attendant qu'ils grandissent il faudra que les personnes respectent les circuits installés, il sera donc important de mettre à l'entrée du parcours de remise en forme, un panneau du circuit à suivre et peut-être même installer des barrières en bois temporaires le long des parcours. Les jeunes arbres devront être protégés et seront bien entretenus par la commune, cela fournira des emplois en plus. Pendant les dix premières années, l'image du parcours de santé ne sera pas révélatrice de son rendu final mais restera un cadre agréable à voir et à utiliser.

Ce parcours aura une longueur de 1.5 km au minimum et se situera à une certaine distance des maisons, des logements sociaux et de la route, comme on peut le voir sur le schéma¹², afin de préserver la tranquillité et la sécurité des personnes l'utilisant et habitants

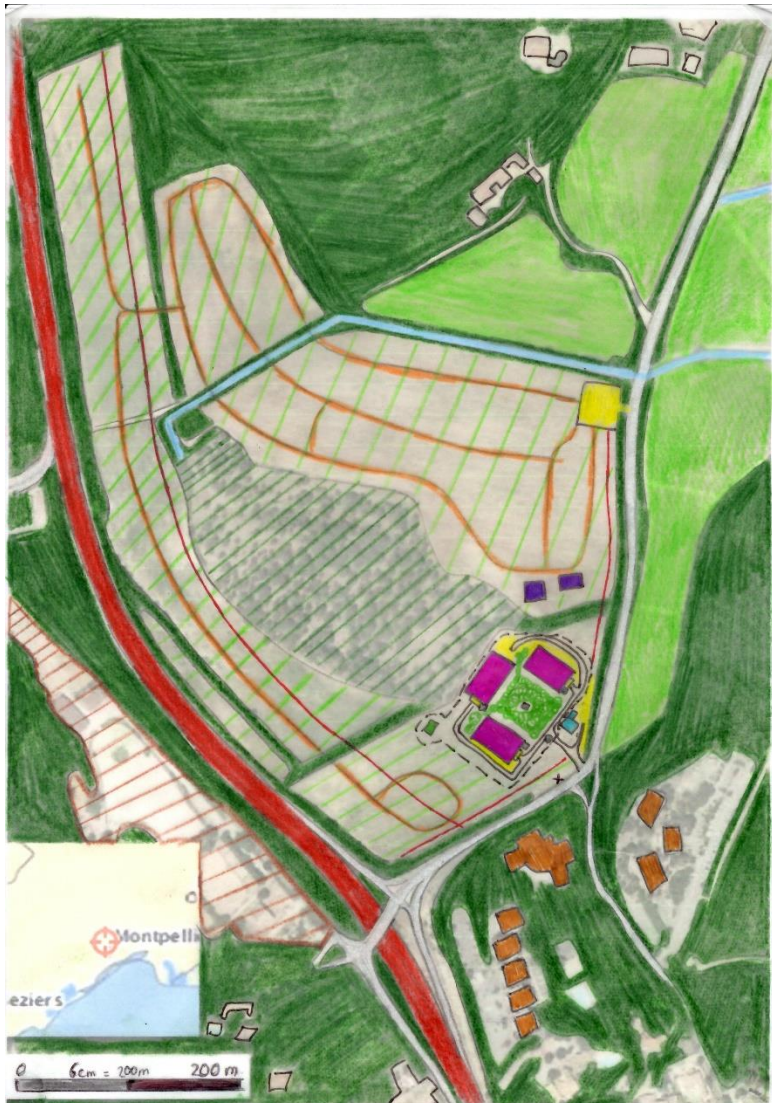


Image 22: Plan des installations sur le terrain, source: Clara Sarnelli

autour. Ce parcours pourra être ensuite agrandi lorsque les arbres près de la route auront atteint leur taille adulte. On pourra aussi trouver dans ce parc des tables en bois décrivant la faune et la flore que l'on peut retrouver sur le territoire, il y aura aussi des bancs pour que les personnes puissent profiter du cadre et se reposer.

Avec tous les aménagements que je propose, il est nécessaire de prévoir le parking nécessaire ainsi que tous les aménagements complémentaires qui permettront de garder les lieux propres et agréables à vivre. Il faut donc prévoir de nombreuses poubelles le long des circuits du parcours de santé ainsi qu'à côté du terrain multisport, du parc pour enfants et des aménagements temporaires d'accrobranche. Il faut que ces poubelles soient à une hauteur de plus de 1m et bien fermées pour éviter que les animaux ne les abîment. Il est

important que ces installations ne fassent pas tâche dans le paysage. Je tiens aussi à préciser que toutes les installations que je souhaite créer ne dérangeront pas, une fois établies, les comportements nocturnes et journaliers des animaux de la région. Le parcours de remise en forme permettra de garder un corridor écologique important sur la zone. Toutes les espèces

¹² Voir légende annexe 7

endémiques de ce terrain garderont un espace conséquent pour vivre sans être particulièrement dérangé par la présence des installations urbaines.

Les poubelles et les installations devront être entretenues régulièrement afin d'éviter toute dégradation du milieu et, comme je l'ai dit auparavant, chaque installation nécessite des contrôles réguliers. Cela permettra de fournir de nouveaux emplois aux habitants de la commune.

Enfin, je propose d'installer un parking sur le bord de la route pour accueillir les personnes souhaitant utiliser ses installations et qui possédera des places pour les bus. Il pourra accueillir 100 voitures, 1 place de bus et 2 places handicapées selon les réglementations françaises sur le stationnement. Je prévois de recouvrir l'espace du parking de sable et de graviers afin de garder un aspect naturel à l'endroit et brut. Il n'y aura donc pas de place de parking spécifique. Il faudra aussi prévoir de nombreux emplacement pour garer les vélos car il est important de mettre en avant un mode de transport doux pour se rendre dans ces lieux naturels.

III. Conclusion

La commune de Saint-Clément-de-Rivière est un village rural avec un territoire vaste qui aujourd'hui subit la pression démographique de Montpellier et le vieillissement de sa population. Il existe peu de mixité sociale sur cette commune dues à des logements plutôt pavillonnaires et à leurs prix élevés. Cette commune possède beaucoup d'atouts notamment sa proximité avec une ville étudiante très dynamique. Les seuls aménagements manquant sur ce territoire sont des logements sociaux. En construire permettra d'accueillir une population plus jeune et dynamique et de baisser les taux d'imposition de l'Etat sur la commune. C'est pour cette raison que je propose d'améliorer Saint-Clément-de-Rivière en y construisant des logements sociaux mais aussi en dynamisant une parcelle de terrain avec des activités qui attirent autant les habitants de la commune que les habitants des territoires autour. Ce parc d'activité pourra évoluer avec le temps et les populations y vivant, notamment grâce à son terrain modifiable et à la croissance progressive de la flore autour des installations. Ces aménagements sont aussi très légers, peu imposants et donc peuvent être modifiables facilement.

Bibliographie

L'accessibilité aux bâtiments publics pour les personnes à mobilité réduite, [20/05/2016]. <http://www.cc-rohrbach.fr/wp-content/uploads/2013/12/Normes-PMR-%C3%A0-placer-%C3%A0-lavant-de-chaque-dossier.pdf>

Agence départementale d'information sur le logement du Val-de-Marne, *Les conditions de location*, [16/04/2015].

[http://www.adil94.org/index.php?option=com_content&view=article&id=24&Itemid=69#La règlementation applicable](http://www.adil94.org/index.php?option=com_content&view=article&id=24&Itemid=69#La_règlementation_applicable)

Agenhabitat, *Différents types de logement*, [25/03/2016]. <http://www.agenhabitat.fr/1-22048-Differents-types-de-logement.php>

Agorespace, *Terrain First, métal & bois*, [13/05/2016]. <http://www.agorespace.com/fr/products/terrain-first-metal-bois/>

ASSE Vanessa, *Logements sociaux : bonnet d'âne pour Saint-Clément-de-Rivière*, Midi Libre, 22/06/2012, [09/05/2016]. <http://www.midilibre.fr/2011/06/16/construction-de-logements-sociaux-bonnet-d-ane-pour-saint-clement-de-riviere.337061.php>

ARRA, *Processus de demande de logement et réglementation* [24/04/2016]. <http://www.arra-habitat.org/Processus-de-demande-de-logement-et-reglementation.html>

BONZOM Nicolas, « *Projet de zone commerciale Oxlane à Saint-Clément : Décathlon répond aux opposants* ». 20 minutes, 2015, [27/04/2016] <http://www.20minutes.fr/montpellier/1623083-20150603-projet-zone-commerciale-oxlane-saint-clement-decathlon-repond-opposants>

CHAUMIER Nicolas, *Cahier technique n206, Les économies d'énergie dans le bâtiment*, 05/2003, [20/05/2016]. <http://www2.schneider-electric.com/documents/technical-publications/fr/shared/electrotechnique/reseaux-electriques/connaissances-generales/ct206.pdf>

Collectif Parking Garage, *Les dimensions d'une place de parking*, [10/05/2016]. <http://www.parking-garage.info/article-94462-les-dimensions-un-bon-parking.html>

Communauté d'agglomération Sophia Antipolis, *Guide des aménagements de voirie*, 29/01/2007, [16/04/2016]. <http://www.pdu-casa.fr/annexe1.pdf>

Communauté de communes Pays de Gex, *Règles et prescriptions à respecter pour les permis de construire*, 2013, [15/05/2016]. http://www.cc-pays-de-gex.fr/IMG/pdf/plaquettepermis_de_construire_2013_bd.pdf

Cour des Comptes, *Communication au premier ministre, article L 132-5-1 du code des juridictions financières, Les certificats d'économies d'énergie*, 10/2013, [19/05/2016], p184.

http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_certificats_economie_energie_1_.pdf

Département de l'Hérault, *Zoom sur la flore*, [28/05/2016]. <http://www.herault.fr/un-territoire/zoom>

Direction de l'information légale et administrative, *Accrobranche, parcours acrobatique en hauteur (PAH) : quelle réglementation ?*, 11/02/2016, [14/05/2016].

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F366>

Direction régionale de l'Équipement, *Indicateur : Taux de logement social. Ile-de-France : DREIF, 2008-* [09/05/2016]. http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/REG011B/DRIEA/Doc_ad/calcul_taux_logt_social.pdf

DSNE, *Les 10 règles du poseur de nichoir à chauves-souris*, 12/04/2006, [29/05/2016]. <http://www.dsne.org/2006/04/12/les-10-regles-du-poseur-de-nichoir/>

Ensemble ! 34 FDG, *Non au projet de village Oxylane-Décathlon à Saint-Clément-de-Rivière*, Membre du Front de gauche, 27/01/2015, [3/05/2016],

<http://www.resistons.net/index.php?post/2014/11/27/Le-village-Oxylane-D%C3%A9cathlon-%C3%A0-Saint-Cl%C3%A9ment-de-Rivi%C3%A8re-autoris%C3%A9...-un-projet-%C3%A0-combattre2>

FNATH, *Les Bâtiments d'habitation collectifs*, [01/05/2016].

http://www.fnath.org/upload/file/evenementiel/guide_accessibilite/3partie.pdf

GOYON Amelle, *José Bové se prononce contre le projet « Oxylane » de Saint Clément-de-Rivière*, France3, 27/07/2015, [10/05/2016]. [http://france3-regions.francetvinfo.fr/languedoc-roussillon/herault/montpellier/jose-bove-se-prononce-](http://france3-regions.francetvinfo.fr/languedoc-roussillon/herault/montpellier/jose-bove-se-prononce-contre-le-projet-oxylane-de-saint-clement-de-riviere-741075.html)

[contre-le-projet-oxylane-de-saint-clement-de-riviere-741075.html](http://france3-regions.francetvinfo.fr/languedoc-roussillon/herault/montpellier/jose-bove-se-prononce-contre-le-projet-oxylane-de-saint-clement-de-riviere-741075.html)

HandiNormes, *Rampe d'accès pour handicapés : Quelle réglementation ?*, 14/02/2015, [15/03/2016]. <http://www.handinorme.com/accessibilite-handicap/31-rampes-dacces-pour-handicapes-quelle-reglementation->

Les circulations verticales, [20/05/2016]. <http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Pages%20de%20ToulouseCAHIERRECOMMANDATIONSPP50-79.pdf>

Les nouvelles de la Boulangerie Pâtisserie, *Guide pratique à la conception des locaux en Boulangerie Pâtisserie*, 2015, [12/05/2016]. http://boulangerie-patisserie-mavimplant.inrs.fr/Guide%20Conception%20des%20locaux%20en%20BP_Ergonomie.pdf

LegiFrance, *Code de la construction et de l'habitation, Article L441* [20/04/2016].
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006176320&cidTexte=LEGITEXT000006074096>

LegiFrance, *Les autres textes législatifs et réglementaires* [20/04/2016].
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031690428&categorieLien=id>

LegiFrance, *Les autres textes législatifs et réglementaires* [20/04/2016].
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000294318>

LegiFrance, *Les autres textes législatifs et réglementaires* [24/04/2016].
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027061195>

LegiFrance, *Logement social* [20/04/2016]
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichSardegna.do?reprise=true&page=1&idSardegna=SARDOBJT000007112432&ordre=null&nature=null&g=ls>

Maïlis Bombled, *La qualité des logements sociaux et l'émergence du développement durable*, Mémoire de Master 2^{ème} année, 06/2007, MRMAG32007.

Mairie de paris, *Locaux propreté, objets encombrants*, 04/2009, [15/05/2016].
http://caue75.archi.fr/fileadmin/user_upload/Conseil/fiche_locaux_poubelle_300309.pdf

MARIE Michel, *Plan d'occupation du sol : Règlement*, Département de l'Hérault : Commissaire Enquêteur Boyer Marie-Christine, 2001, (86 p.) <http://saint-clement-de-riviere.fr/doc/documents/1652/POS%20SUD.pdf>

Ministère de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, *Logements sociaux*, [25/05/2016]. http://www.fonction-publique.gouv.fr/archives/home20020121/bases/logement_index.htm

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire, *Guide pour les particuliers, Réaliser son mur antibruit*, 02/2009, [10/05/2016].

http://www.bruit.fr/images/stories/pdf/guide_particuliers_realiser_mur_antibruit.pdf

Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, *La surface utile, Réglementation*, 2006, [10/05/2016]. http://www.hlm.coop/IMG/pdf/guide_surface_utile.pdf

Montpellier Agglomération, *Schéma de cohérence territoriale*, Montpellier, 2012, 43p.

Ooreka, *Mur anti bruit*, [10/05/2016]. <https://mur.ooreka.fr/comprendre/mur-anti-bruit>

PONNELLE Lionel, *Les renseignements indispensables pour bien calculer un escalier*, 7/12/2011, [15/05/2016]. http://lionel.ponnelle.pagesperso-orange.fr/Cotes_escaliers.htm

Pro Urba, *Un jardin dans la ville*, 2012, [15/05/2016], p179.

http://www.prouba.com/wp-content/uploads/Doc-S%C3%A9lection-PU_v2.pdf

Rédaction Voirie-Pour-Tous, *Réglementation sur le stationnement des vélos dans les bâtiments*, 22/08/2014, [17/05/2016]. <http://www.velo-et-logement.info/Reglementation-sur-le-stationnement-des-velos-dans-les-batiments.html>

Service Public, *Logement social : conditions d'attribution* [20/04/2016].

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/%20F869>

Syndicat Mixte Pic Saint-Loup-Haute Vallée de l'Hérault, *Schéma de cohérence territoriale*, St-Mathieu-de-Trévières, 2012, 119p.

Union Nationale des Associations Familiales, *Poste logement* [02/05/2016].

<http://www.unaf.fr/spip.php?article15087>

Vademecum du bruit routier urbain, les murs anti-bruit et les matériaux absorbants, [10/05/2016].

http://www.environnement.brussels/uploadedfiles/Contenu_du_site/Professionnels/Themes/Bruit/Vademecum_du_bruit_routier_urbain/Vademecum_f11_fr.pdf?langtype=2060

Wikipédia, *Logement social en France* [27/04/2016].

https://fr.wikipedia.org/wiki/Logement_social_en_France

Wikipédia, *Bâtiment basse consommation*, [15/04/2016].

https://fr.wikipedia.org/wiki/B%C3%A2timent_basse_consommation

Wikipedia, *FNATH*, [28/05/2016]. <https://fr.wikipedia.org/wiki/FNATH>

ZORNIOTTI Richard, *St-Clément-de-Rivière : 29 logements sociaux livrés*, Midi Libre, 4/09/2015, [09/05/2016]. <http://www.midilibre.fr/2015/09/30/st-clement-de-riviere-29-logements-sociaux-livres,1220516.php>

3R Playground, *Terrains multisport aluminum 3R Playground*, [13/05/2016].

<http://www.3rplayground.com/>

Annexes

Annexe 1 : La qualité des logements sociaux et l'émergence du développement durable, Maïlis Bombled, MRMAG32007

Le mémoire de Maïlis Bombled m'a permis d'avoir une première approche sur les logements sociaux. En effet dans son mémoire, elle parle de la qualité des logements sociaux et de l'émergence du développement durable. Son ouvrage m'a renseigné sur les normes et les réglementations qui existent aujourd'hui sur le logement social. Cela m'a permis d'orienter mes recherches et de me faire gagner du temps dans le tri des nombreux articles sur les logements. J'ai pu observer aussi comment la mise en place des logements sociaux a été accomplie à travers l'histoire en France ainsi que le contexte sociale et économique pendant cette époque.

Son recueil parle de la qualité de ses bâtiments et de leur durabilité. Ceci m'a encouragée à proposer un parc de logement social sur ma commune qui sera à l'image du territoire et qui participera au développement durable. Aujourd'hui avec toutes les techniques innovantes que l'on possède pour minimiser l'impact de nos constructions sur l'environnement, on ne possède plus d'excuse pour ne pas le faire. Mes logements sociaux seront un exemple pour d'autre.

J'ai pu trouver beaucoup d'informations concernant différents types de logements sociaux qui existent aujourd'hui. Tous sont différents tout en étant semblables, chacun respecte les normes de qualité établies par le code de la construction et l'habitat. Mais ils sont différents en fonction de leur région et ils présentent des niveaux de qualité tous différents.

Je me suis aussi rendu compte que les logements sociaux avaient aussi des normes à respecter qui ont été établies par le protocole de Kyoto ou encore la déclaration de Rio.

La certification Qualitel décrite dans ce mémoire, est un aspect primordial des logements sociaux, qu'il est nécessaire de respecter afin d'assurer le bon fonctionnement et la qualité des bâtiments.

Annexe 2 : Les bâtiments d'habitation collectif, Association des accidentés de la vie, Fnath.

Ce document regroupe des informations sur les caractéristiques qu'il faut prendre en compte lorsque l'on réalise un bâtiment d'habitation collectif. Il évoque non seulement des critères communs à tout bâtiment mais aussi ceux qui sont essentiels pour le bon séjour des personnes à mobilité réduite et malvoyantes. Il aborde chaque aspect important de ce qui caractérise un bâtiment de collectif.

Ce texte m'a permis de définir ce qu'était un logement collectif et ses spécificités. Il est très facile d'oublier certains détails lorsque que l'on s'intéresse à la construction d'un bâtiment. Grâce à ce pdf j'ai pu m'apercevoir qu'il y a beaucoup de réglementation sur les bâtiments collectifs notamment pour l'usage des personnes handicapés de celui-ci. Ces normes sont très précises, cela m'a permis de ne pas perdre trop de temps dans la réflexion d'aménagements adaptés aux personnes à mobilité réduites.

J'ai pu aussi me servir de ce document pour définir la taille de mon parking ainsi que les installations nécessaires dans les parties communes d'un parc de logement.

La FNATH est une association française indépendante représentative des personnes accidentées, malades ou handicapées. Elle a été créée en 1921 et reconnue d'utilité publique en 2005. Elle compte aujourd'hui 80000 adhérents répartie à travers la France. Avec des

bénévoles, ils mènent différents type d'actions. Ils accompagnent ceux qui doivent faire face à la maladie à l'accident ou au handicap. Que ce soit par un soutien psychologique, social ou juridique. Ils font pression en faveur des accidentés auprès des élus locaux, dans les instances et les organismes nationaux. Et enfin ils font de la prévention des risques liées aux accidents du travail, de la route et domestiques auprès des entreprises, des salariés, des pouvoirs publics etc.

Annexe 3 : Questionnaire Saint-Clément-de-Rivière

- Travaillez-vous dans la commune ou à l'extérieur, si oui, où ? Et combien de temps en voiture mettez-vous pour y aller ?
- Connaissez-vous l'existence du projet Oxlane, si oui, qu'en pensez-vous ?
- Quels sont les atouts de votre commune ?
- De quoi manque votre commune ?
- Est-ce que vous pensez que Saint-Clément-de-Rivière est assez desservie en moyens de transport, a assez de pistes cyclables, de passages pour piétons ?
- Quels est le dynamisme de votre commune selon vous ? (Activités proposés pour enfants et adultes, associations, événements sportifs ou musicaux, commerces existants, emploi proposés)
- Que pensez-vous d'un aménagement de parcours de santé ?
- Êtes-vous impliqué dans la vie de votre commune ?
- Utilisez-vous beaucoup votre voiture ?
- Qualifieriez-vous votre commune de riche ou au contraire ?
- Est-ce que vous trouvez le prix du foncier cher ?
- Que pensez-vous du terrain des Fontanelles ?
- Êtes-vous favorable à une agriculture de proximité ?
- Avez-vous beaucoup de passage dans votre boutique ?

Annexe 4 : Réponses au questionnaire

Sondage habitants de Saint-Clément de Rivière

Homme :

- Habitant depuis 1980, possède magasin de vélo depuis 26 ans
- beaucoup de vélos dans la commune mais pistes cyclables de mauvaise qualité
- ni pour ni contre Oxlane
- atout : proximité avec Montpellier, tranquillité campagne

- cinéma trop loin (St-Gély-du-fesc)
- bien desservi mais peu de bus notamment pour les personnes âgées
- terrains trop chers donc population vieillissante
- cadres, ouvriers, retraités, jeunes
- ST-Sauveur parcours de santé
- aurait plus de travail si plus de tourisme

Homme :

- gérant pizzeria depuis peu
- Atout : extérieur, classe moyenne/ haute, manque de rien, tranquille
- peu dynamique
- passage bus correct
- Salle Vesous pour évènements
- Oxlane : peu informé, peut amener des gens au village, optimiser terrain, dynamisation

Femme :

- habite sur la commune depuis 5 ans
- Oxlane : contre car contre le calme de Saint-Clément-de-Rivière, pas besoin de plus de monde
- Atouts : calme, peu bruyant
- pas d'inconvénients
- terrain pour gens du village, pas pour attirer du monde, aire de jeune ?
- beaucoup de retraités

Homme/Femme :

- Habitant depuis une trentaine d'années
- pas loin de ville, bon réseau de bus
- bon compromis entre la ville et la campagne
- beaucoup d'associations en place, animation pour les jeunes et les adolescents
- Oxlane : pour, car promesse d'emploi et commode ; contre, car trop d'occupation du terrain
- plus d'emplacement sportif, le stade a été réduit de moitié
- plus ou moins grands potagers et animaux mais pas majorité
- parc aquatique à Saint-Mathieu-Trémirs
- piste cyclable bien
- ancien UCPA
- si en retrait, très difficile de rencontrer gens
- commune trop grande et allongée
- importants bosquets à protéger
- fort coût pour évacuation eaux usées
- pas mentalité de village
- pas dans l'agglomération

3 Jeunes Lycée :

- nés ici, 18-20 ans

- plus de stade ni de skate parc
- plus de vieux, moins de jeunes
- transport moyens voir mauvais
- n'ont pas d'avis sur le projet Oxylane

Annexe 5 : Conditions d'accès aux logements sociaux pour les personnes étrangères.

Remplissent les conditions de permanence mentionnées à l'article R.441-1 du code de la construction et de l'habitation les personnes physiques de nationalité étrangère autres que celles visées à l'article 1^{er}, qui sont titulaires de l'un des titres de séjour suivants peuvent prétendre à un logement social :

- Carte de résident
- Carte de résident permanent
- Carte de résident portant la mention « résident de longue durée-CE »
- Carte de séjour « compétence et talents »
- Carte de séjour temporaire.
- Titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents à ceux des titres mentionnés aux 1 à 5 du présent article.
- Récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres numérotés de 1 à 6.
- Récépissé délivré au titre de l'asile d'une durée de trois mois renouvelable portant la mention « reconnu réfugié, autorise son titulaire à travailler » ou « reconnu apatride, autorise son titulaire à travailler » ou « décision favorable de l'OFPRA de la CNDA en date du. Le titulaire est autorisé à travailler » ou « a demandé la délivrance d'un premier titre de séjour ».
- Titre de séjour spécial délivré par le ministère des affaires étrangères aux agents du corps consulaire et aux membres d'une organisation internationale.
- Titre de séjour spécial délivré par le ministère des affaires étrangères aux agents du corps consulaire et aux membres d'une organisation internationale.
- Titre d'identité d'Andorran délivré par le préfet des Pyrénées-Orientales.
- Passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général à Monaco valant l'autorisation de séjour.
- Visa d'une durée supérieure à trois mois conférant à son titulaire les droits attachés à un titre de séjour : pour une durée d'un an et portant l'une des mentions suivantes :
 - « Vie privée et familiale » délivré pour les conjoints de ressortissants français ou pour les conjoints d'étrangers introduits au titre du regroupement familial
 - « Visiteurs »
 - « Étudiant »
 - « Salarié »
 - « Scientifique-chercheur »
 - « Stagiaire »
 - « Travailleur temporaire »
 - « Travailleur saisonnier »

Annexe 6 : Mesures des différentes surfaces des bâtiments.

- 90 appartements

- Taille des appartements T2 : 46m², longueur de 7m, largeur de 6.6m et hauteur de 2.5m
- 1 bâtiment comporte 3 étages qui atteignent une hauteur de 9m50 avec le toit en pente
- 10 appartements par étage
- Largeur couloir : 3m
- Balcons (un pour chaque appartement) : 3m de longueur et 3m de largeur
- Cage d'escalier : 2m de longueur
- Cage d'ascenseur : 1m de longueur
- Longueur bâtiment = 5 appartements * 7 + 2 (cage d'escalier) + 1 (cage d'ascenseur) + 1 (mur et isolation des deux côtés) = 41.5m
- Largeur bâtiment = 2 appartements * 6.6 + 3 (couloir) + 6 (balcons des deux côtés) + 2 (mur et isolation) = 24.2m
- Superficie 1 bâtiment = 41.5 * 24.2 = 1004.3m²

Calcul place de parking :

- Pour un T2 il faut 1,5 places de parking et 1 place pour 4 logements (plan local d'urbanisme)
- 1 place de parking normal = 12,5m² soit 2,5m de largeur et 5m de longueur
- 1 place de parking handicapé = 16,5m² soit 3,30m de largeur et 5m de longueur
- 1 place de parking moto = 6,25m² soit 1,25m de largeur et 5m de longueur
- Places de parking = 90 appartements * 1.5 + (90/4) = 158 place de parking
- 15 places de moto en plus et 30 places handicapés parmi les 158
- Taille parking = 30 * 16.5 + 128 * 12.5 + 15 * 6.25 = 2188,75m²
- Superficie 3 bâtiments = 3012,9m²

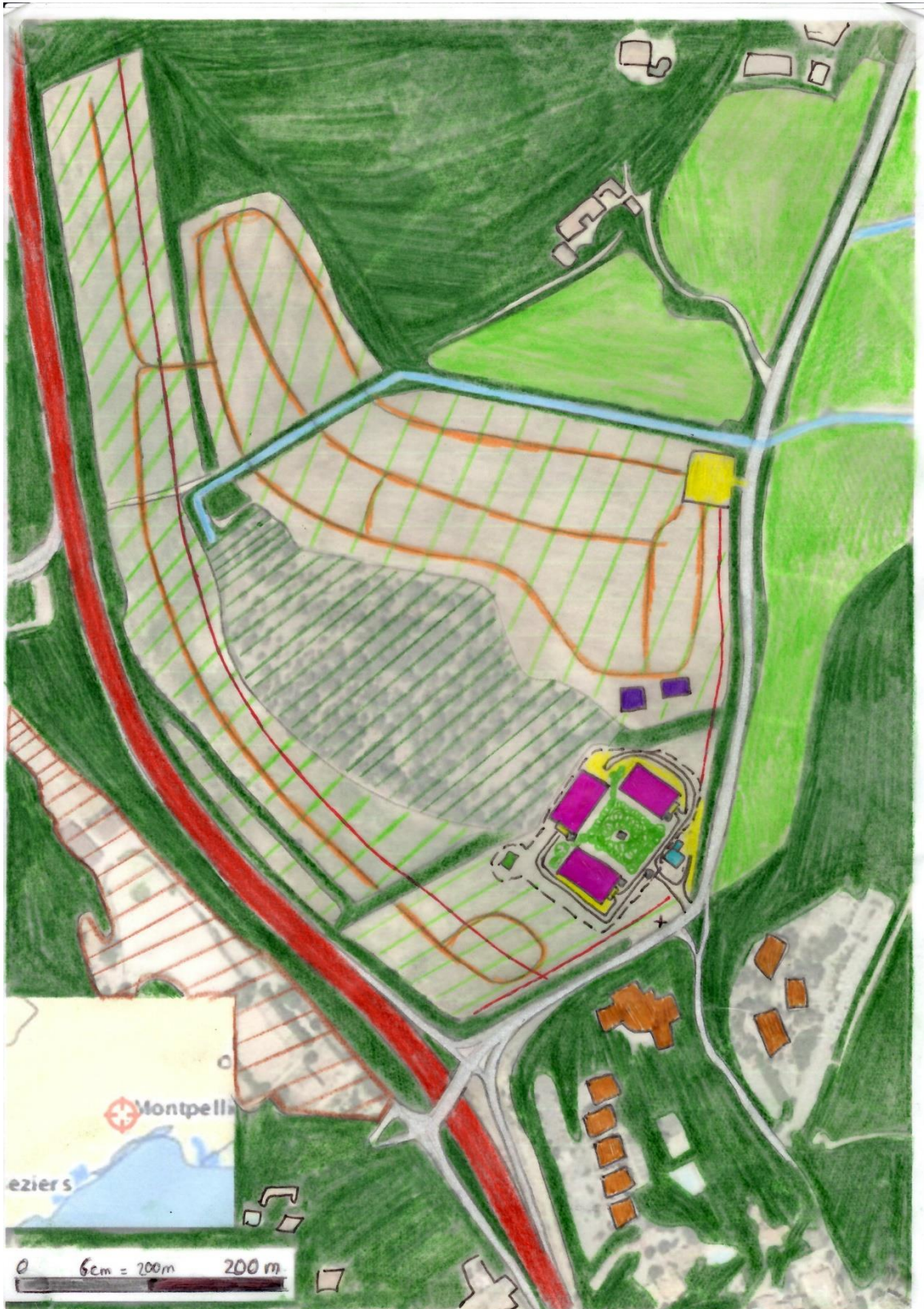
Parking souterrain :

- Sous chaque bâtiment on installe un parking souterrain
- Chaque parking souterrain possédera 32 places normales, une rampe d'accès et cage d'escalier et d'ascenseur
- Longueur parking souterrain = 16 * 2,5 + 1 (cloisons extérieur) + 1 (ascenseur) + 2 (escaliers) + 10 (rampe d'accès) + 1.5 (local d'entretien) = 55,5m
- Largeur parking souterrain = 2 (places de parking) * 5 + 10 (voie d'accès double) + 1 (cloison extérieur) = 21m
- Nombre de places parking souterrain = 32 * 3 = 96 places
- Superficie parking souterrain = 55,5 * 21 = 1176m²

Parking surface :

- Nombre de places surfaces = 158 - 96 = 62 places dont 30 pour les handicapés
- Par bâtiment il y aura 10 places handicapés, 5 places motos et 10 places normales

Annexe 7 : Plan des logements sociaux et installations diverses sur le terrain et légende



Légende

-  Logements sociaux
-  Terrain multisport et aire de jeux
-  Local à vélo, kiosque, local à gardien.
-  Boulangerie, pâtisserie, snack
-  Logements étudiants, école de commerce.
-  Arbres présent de taille adulte près des logements.
-  Potager
-  Forêt présente aujourd'hui
-  Terrain d'agriculture.
-  Forêt future
-  Parkings
-  Centre d'équitation.
- Grillage
-  Retrait réglementaire POS
-  Parcours de remise en forme
-  Cours d'eau intermittent
-  Route de Ganges
-  Départementales.
- x Arrêt de bus

35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Sous la direction de :
Boulay Raphaël

Sarnelli Clara

Type d'exercice :
Projet individuel

Promotion

2015-2016

Création de logements sociaux dans la commune de Saint-Clément-de-Rivière

Résumé :

Saint-Clément-de-Rivière est un village rural dans la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup. Cette commune se situe à proximité de Montpellier, une grande ville étudiante et donc en subit la pression démographique. Ce territoire manque cruellement de logements sociaux qui ne sont qu'à la hauteur de 3,7% et possède une population vieillissante. Le peu de sa population active travaille sur Montpellier et donc cela transforme ce village en un dortoir. Même si elle possède beaucoup d'installations pour sa population, il est nécessaire d'implanter des logements sociaux afin d'attirer une population jeune et de favoriser la mixité sociale dans cette commune.

Ce projet a donc pour but de proposer des logements sociaux mais aussi un lieu de vie pour les habitants de Saint-Clément-de-Rivière. J'aimerais donc installer un terrain multisport, une aire de jeux pour enfants et un parcours sportif. Une boulangerie-Snack complétera ce lieu de vie et dynamisera cet espace qui se situe proche d'une route très passante. J'ai choisi le terrain des Fontanelles pour construire mon projet dans la mesure où l'on trouve aux alentours des installations favorisant l'implantation de logements tel que des activités à proximité et le lien directe avec la route de Ganges. Près de ce terrain on trouve aussi l'hôtel social et des logements étudiants.

Mots-Clés :

Saint-Clément-de-Rivière, Languedoc Roussillon, Hérault, 34, Logements sociaux.