

Création de logements sur la commune de Saint-Etienne de Fontbellon



Saint Etienne de Fontbellon-Ardèche-07

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 reste 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.

Remerciement

Je tiens à exprimer tous mes remerciements à mon tuteur, Didier Boutet, pour ses conseils précieux et pour m'avoir guidé dans ma réflexion.

Je tiens également à exprimer ma gratitude à la mairie de la commune de Sant Etienne de Fontbellon pour m'avoir fourni les informations et les documents d'urbanismes nécessaires pour l'élaboration de mon projet.

Enfin, je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont apporté leur aide durant cet exercice.

Sommaire

Avertissement	2
Remerciement.....	3
Introduction.....	5
Présentation de la commune	5
I-Diagnostic socio-économique	6
A) A l'échelle du département de l'Ardèche.....	6
B) A l'échelle de Saint Etienne de Fontbellon.....	7
C) Pyramide des âges, une population vieillissante.....	9
D) Secteurs d'activité-actifs-retraités.....	10
E) Les types de familles.....	15
II- Documents cadres.....	15
III- Risques naturels et technologiques	18
IV- Enjeux environnementaux	22
A) La consommation de l'espace.....	22
B) La ressource en eau.....	22
C) Morphologie urbaine et paysage	22
V-Vers une diversification des logements : Création de logements intermédiaires avec des logements locatifs aidés.....	24
A) Choix de l'emplacement du projet.....	25
B) La réglementation des logements sociaux.....	27
C) Caractéristique du projet	28
D) Impact du projet sur l'environnement.....	34
E) Aspect énergétique et matériel utilisé	35
Conclusion	38
Bibliographie.....	39
Annexe.....	40

Introduction

Désormais la moitié de la population mondiale vit en ville, alors que seulement un habitant sur dix vivait en ville au début du 20^{ème} siècle.

Ainsi, les villes deviennent les décors majeurs pour les innovations économiques, sociales, culturelles. Elles sont des lieux d'information, d'échange et de diversité. Plus précisément, les villes sont au cœur des enjeux pour le développement durable, la qualité de vie et l'occupation de l'espace.

Les villes sont notamment les acteurs de l'habitat et du logement, étant donné la quantité toujours croissante de personnes vivant en ville. Les objectifs de celles-ci sont donc de contrôler la quantité des logements proposés, le nombre adéquat face à la demande, la typologie en fonction des besoins des ménages. De plus, les communes doivent aussi veiller à limiter l'étalement urbain en favorisant la densité, tout en gardant une cohérence dans l'identité urbaine, propre à chaque ville.

Mon projet de création de logements s'inscrit dans cette démarche de densification et de diversification de l'offre des logements. De plus, le projet prend en compte l'impact qu'il implique la construction et veille donc à la bonne intégration dans l'environnement et dans le paysage urbain de la commune.

Présentation de la commune

Saint Etienne de Fontbellon est une commune du sud de l'Ardèche (07), dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, située dans le canton d'Aubenas dans l'arrondissement de Largentière. Elle se trouve à l'entrée du parc régional des monts d'Ardèche et des Cévennes.

La commune a une superficie de 9,51 km² et elle est limitrophe avec la ville d'Aubenas qui est la deuxième ville la plus importante d'Ardèche. On trouve également la préfecture Privas à 30 km de la ville et la vallée du Rhône à 36 km.

Saint Etienne de Fontbellon fait partie de la communauté de commune du Vinobre qui est composée de douze communes. Elle est la commune la plus importante en termes du nombre d'habitants mais aussi par rapport au poids économique. Ainsi la commune doit prendre en compte son intercommunalité pour son développement, sachant que son potentiel et ses objectifs sont supérieurs à ceux des autres communes du Vinobre.



Figure 1 : Localisation de Saint Etienne de Fontbellon. Source : wikipédia et terroir_vignoble

I-Diagnostic socio-économique

A) A l'échelle du département de l'Ardèche

Dans un premier temps, il semble nécessaire de replacer Saint Etienne de Fontbellon dans le contexte socio-économique du département de l'Ardèche.

C'est un département assez peu peuplé avec 322 381 habitants en 2014 d'après l'INSEE. On note une forte dominance rurale dans le département avec 72% de la population qui vit dans des communes de moins de 3500 habitants avec une densité généralement très faible, 58hab/km² en 2012 contre environ 117hab/km² pour la France métropolitaine. Il y a seulement 4 villes qui dépassent les 10 000 habitants. Annonay étant la commune la plus peuplée avec 15 983 habitants en 2012 d'après l'INSEE. Cependant l'Ardèche est un département très dynamique et attractif avec un gain de 9000 habitants entre 2009 et 2014 soit une croissance de 2.8% en 5 ans.

B) A l'échelle de Saint Etienne de Fontbellon

C'est donc dans l'environnement rural de l'Ardèche que Saint Etienne de Fontbellon se développe. Le dernier recensement effectué par L'INSEE date de 2014 où l'estimation de la population est de 2615 habitants. La population n'a cessé d'augmenter depuis 1970.

On remarque également que la communauté de commune du Vinobre connaît elle aussi une croissance remarquable depuis les années 1970 avec notamment une augmentation de 1,6% sur les 10 dernières années.

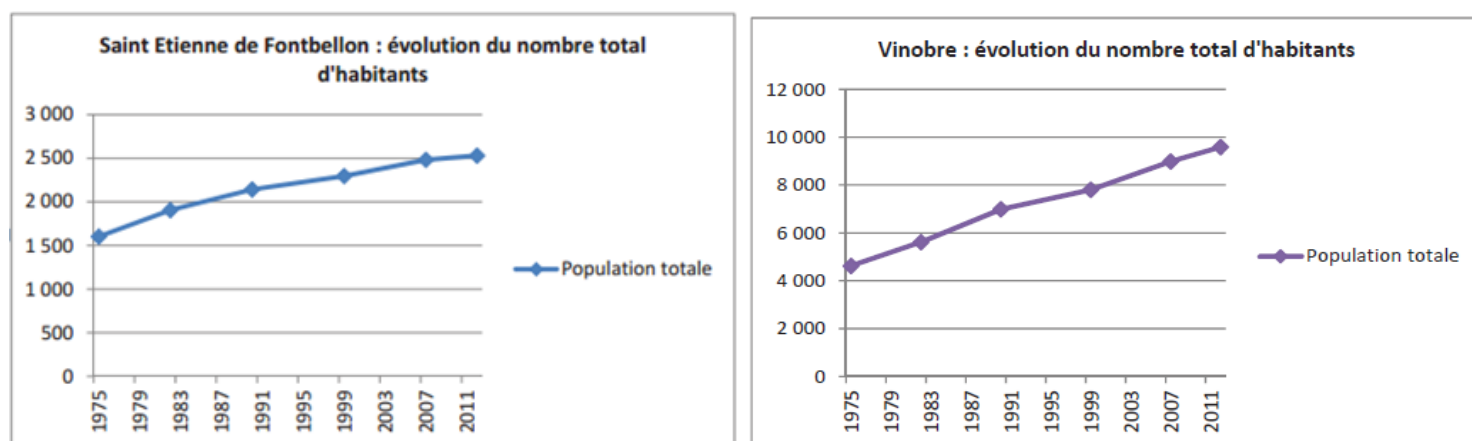


Figure 2: Evolution de la population Fontbellonnaise et du Vinobre entre 1975 et 2011. Source : PLU de Saint Etienne de Fontbellon

Ces évolutions croissantes de population peuvent s'expliquer par la présence de la ville d'Aubenas, voisine des communes du Vinobre et qui est un pôle économique important dans l'Ardèche.

Ainsi, les nombreux emplois créés par l'attractivité du bassin Albenassien permettent aux communes proches de bénéficier d'une croissance démographique et économique importante. En effet, Aubenas regroupe la majeure partie des emplois de l'agglomération albenassienne. Cependant, elle rencontre une carence en logements de plus en plus importante au sein de la ville. Les communes avoisinantes, dont fait partie Saint Etienne de Fontbellon, profitent de ce pôle économique et de ce manque de logements pour se développer démographiquement. Néanmoins, Aubenas reste le cœur urbain et rassemble les points économiques et sociaux de la région, dont dépendent les autres communes dites satellites.

On note d'ailleurs qu'Aubenas est un centre économique qui tisse un phénomène de dépendance pour les communes de l'agglomération. Dans le cas de Saint Etienne de Fontbellon, son niveau de services reste très haut par rapport à sa taille et aux autres communes du Vinobre, cependant, elle ne peut pas rivaliser avec sa voisine et le manque de diversité des types de commerces rend la commune, même dans une moindre mesure, dépendante à Aubenas.

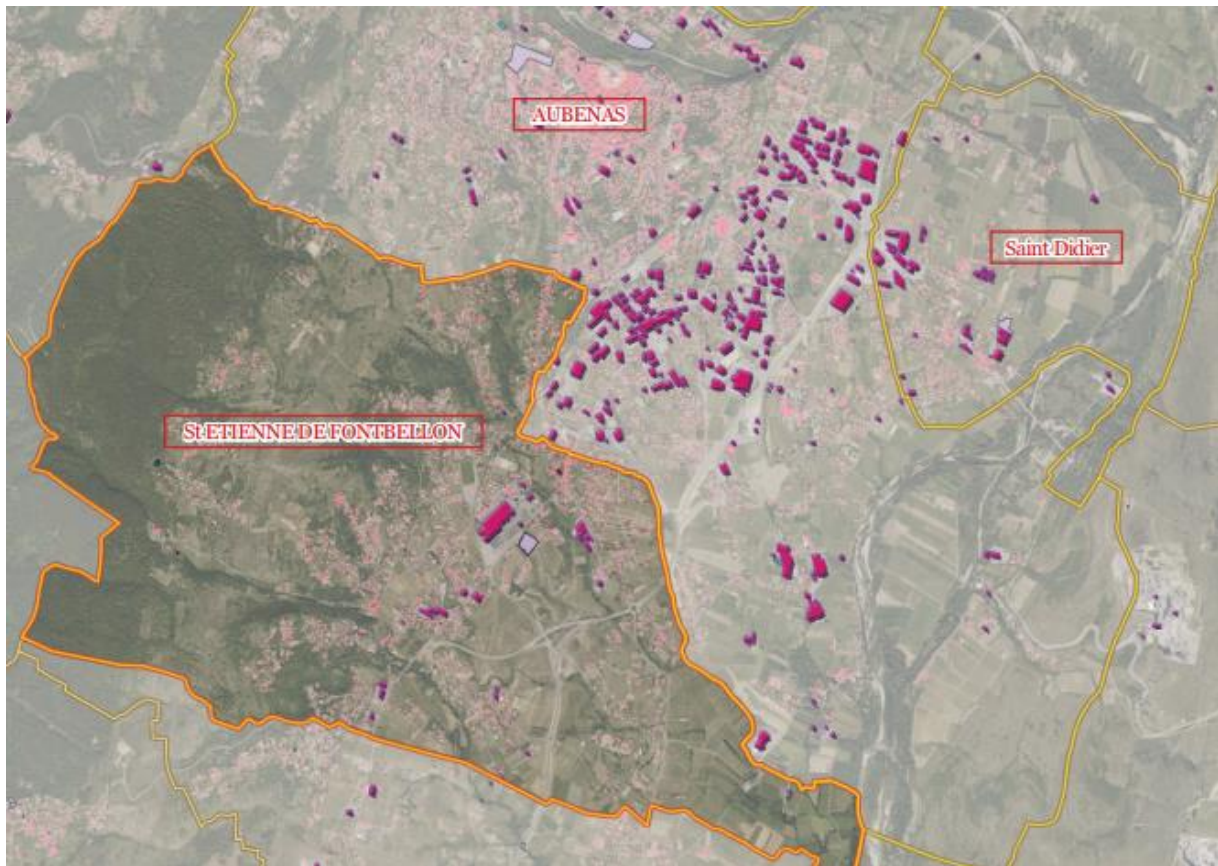


Figure 3 : Bâtiments à usage d'activités économique et commerciale. Source : PLU de Saint Etienne de Fontbellon

On retrouve ces inégalités, entre Aubenas et la communauté de communes du Vinobre, au niveau de la démographie où la population totale de cette dernière est inférieure à celle d'Aubenas. Cependant, la situation géographique privilégiée de Saint Etienne de Fontbellon, limitrophe d'Aubenas, ainsi que les axes routiers, permettent l'accès rapide aux zones économiques de la ville. Ceci donne à la commune un intérêt tout particulier pour y résider et donc de maintenir une évolution démographique positive.

Cette évolution est surtout due à un solde naturel et migratoire positif depuis 1975. Cela suggère donc la bonne attractivité de la commune notamment grâce à sa situation géographique intéressante, l'essor du bassin Albenassien et aussi son haut niveau de service. Forte de ceci, la commune a attiré de nombreux jeunes actifs jusque dans les années 90 avec un solde migratoire de 1.2%. Cette tendance est également vraie pour tout le Vinobre où toutes les communes enregistrent des croissances positives. Cela est lié avec la perte de population d'Aubenas, du fait d'un manque de création de logements. Cependant, on remarque que les variations annuelles sont en baisse.

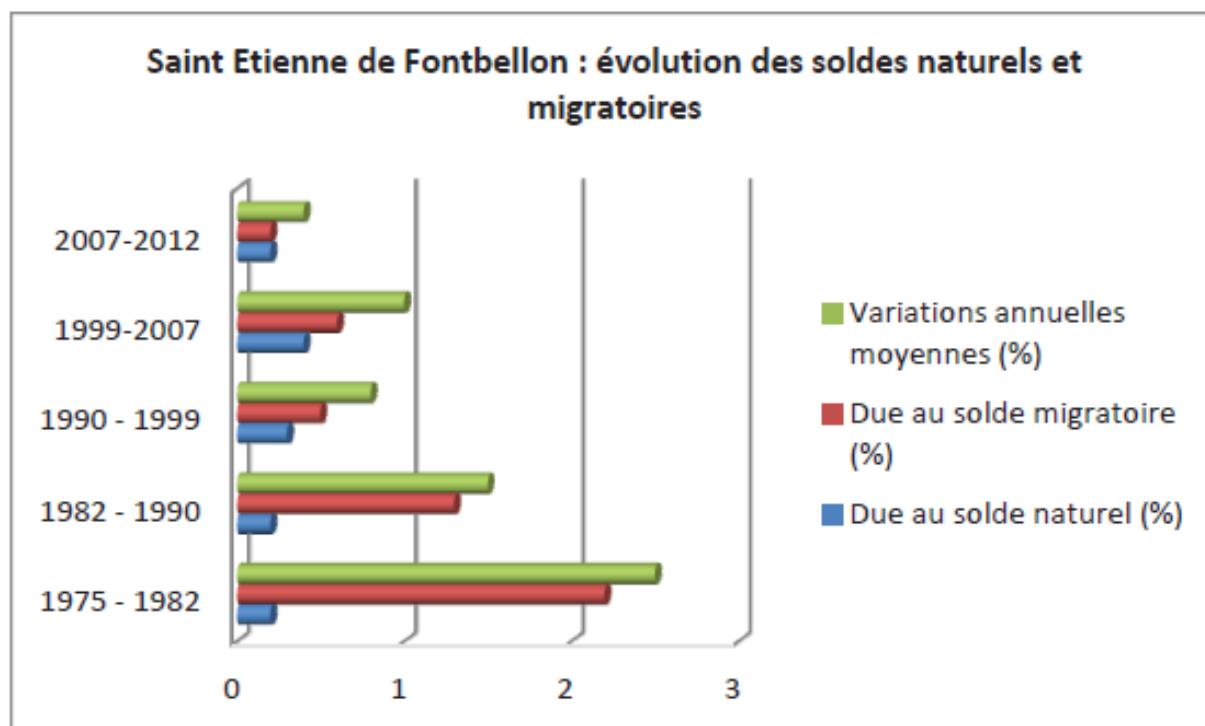


Figure 3 : Evolution des soldes naturels et migratoires. Source : PLU de la commune

C) Pyramide des âges, une population vieillissante

On note un vieillissement certain de la population Fontbellonnaise. En effet, si en 1990, 45% de la population était âgée entre 15 et 45 ans, soit une population en âge de travailler dans les activités de la commune, lors du dernier recensement en 2012, on remarque aujourd'hui que plus de 40% de la population se situe entre 45 et 74 ans. En comparaison, seulement 12,6% de personnes sont âgées entre 15 et 29 ans.

Saint Etienne de Fontbellon				
Age	1990	1999	2007	2012
0 à 14 ans	17,3%	16,4%	17,9%	16,1%
15 à 29 ans	20,3%	15,0%	13,1%	12,6%
30 à 44 ans	23,4%	21,7%	19,0%	16,8%
45 à 59 ans	19,5%	22,8%	22,0%	22,2%
60 à 74 ans	14,3%	18,0%	18,6%	21,3%
75 ans ou plus	5,2%	6,0%	9,5%	10,9%

Source : INSEE

Figure 4 : Pyramide des âges de Saint Etienne de Fontbellon entre 1990 et 2012.

Ce vieillissement de la population peut s'expliquer par plusieurs raisons. Tout d'abord, comme vu plus haut, de nombreux jeunes actifs se sont installés à Saint Etienne de Fontbellon lors des années 70 à 90 avec les nombreuses constructions pavillonnaires disponibles et les offres d'emplois. Ces populations ont vieilli et même si elles ont contribué au dynamisme et au renouvellement de la population en créant des familles, les apports de populations jeunes n'ont pas été suffisants pour garder un équilibre dans la pyramide des âges. Le prolongement de l'espérance de vie participe à ce vieillissement.

De plus, les équipements d'enseignements supérieurs sont très rares dans la région d'Aubenas, ce qui entraîne un départ massif des populations de 16-25 ans, entraînant des disparités dans la pyramide des âges. Ce vieillissement est désormais un enjeu du PLU, il est dit que des mesures significatives sont envisagées pour trouver des solutions contre celui-ci.

Le phénomène de décohabitation joue un rôle particulier. En effet, la taille des ménages est en constante diminution, de 3.3 en 1975 à 2.3. Aujourd'hui, il faut donc plus de logements pour loger le même nombre de personnes. Cela résulte aussi de l'arrivée massive de nouvelles familles jusque dans les années 90 qui, aujourd'hui retraitées, gardent leurs propriétés sans enfants, induisant une baisse de la taille des ménages..

Enfin, les logements encore disponibles sont majoritairement des pavillons et des maisons individuelles qui ne sont pas forcément accessibles à tous. Les jeunes partent donc à la recherche de logements plus adéquats avec leurs moyens financiers. Tout ceci alimente le déséquilibre de la pyramide des âges.

D) Secteurs d'activité-actifs-retraités

Malgré sa structure économique plus importante que les autres communes du Vinobre, Saint Etienne de Fontbellon ne présente pas de grande diversité dans ses secteurs d'activités. La plupart des travailleurs sont des employés du grand centre commercial du secteur des Champs d'une superficie de plus de 2 hectares qui a un impact important sur tout le bassin Albenassien. Il est également important et utile pour les touristes, nombreux, qui viennent y faire leurs courses. Ainsi le commerce représente 60% des emplois de la commune.

Viens ensuite l'administration avec 23 % des emplois. On peut noter que l'agriculture ne représente plus qu'un faible pourcentage des emplois, pour une commune rurale, avec 4 agriculteurs existant en 2012 alors que c'était un des secteurs les plus représentés durant le 20^{ème} siècle.



Figure 5 : Nombre d'emplois par secteur d'activités à Saint Etienne de Fontbellon. Source : PLU de Saint Etienne de Fontbellon

Saint Etienne de Fontbellon est passé d'un fonctionnement rural à rurbain dans les années 70. L'activité agricole a diminué de façon significative face aux activités à caractère de services et aux divers commerces qui se sont développés avec notamment l'arrivée importante de travailleurs.

Le nombre d'actif dans la commune reste important par rapport au nombre de retraités. Cependant, comme vu plus haut, le vieillissement de la population induit une augmentation des personnes âgées et cette tendance semble plus importante à St Etienne de Fontbellon que chez les autres communes du Vinobre. Il faudra alors prendre en compte ce facteur important lors de l'aménagement du territoire et trouver des solutions pour réduire voire inverser ce processus.

Saint Etienne de Fontbellon	2007	2012
Actifs ayant un emploi	950	925
Retraités	722	810
Rapport actif/retraités	1,32	2,20
Vinobre	2007	2012
Actifs ayant un emploi	4139	3875
Retraités	2659	2574
Rapport actif/retraités	1,56	1,51

Source : INSEE

Figure 6 : Nombre d'actifs et retraités à Saint Etienne de Fontbellon et pour le Vinobre

De plus, comme dit précédemment, Saint Etienne de Fontbellon est une ville qui possède un niveau de service élevé. Cela rend la ville plus attractive avec la diversification et la proximité des commerces qui permettent de limiter les déplacements liés aux achats.

Les différents services existants sont localisés sur l'axe principal soit au niveau de la départementale D104B. On trouve dans le vieux village une boulangerie, un coiffeur et un bar. Ensuite, on arrive à l'hypermarché, où se regroupe de nombreuses enseignes et qui constitue un pôle de service à une échelle intercommunale comme des magasins de vêtements, un cordonnier, un coiffeur, un fleuriste.

Enfin le secteur d'activité de la Chapellette apporte d'autres types d'enseignes comme des boucheries, des boulangeries, des produits locaux ainsi qu'une maison médicale et une pharmacie.

En ajoutant à cela la proximité avec la ville d'Aubenas qui est le cœur du bassin pour l'offre des services, Saint Etienne de Fontbellon présente alors une situation géographique très intéressante.

D) Les logements

Nombre et type de logements

Saint Etienne de Fontbellon est essentiellement composée de maisons individuelles. Ce qui est représentatif des communes rurales. On note également la présence d'environ 88 % de résidences principales en 2012.

Il existe une cohérence entre la création de nouveaux logements et l'accroissement de la population, cependant cette cohérence est fragilisée par la stabilisation de la croissance démographique. Ainsi la commune a toujours maintenu une croissance stable en termes de création de logements : 185 résidences principales ont été construites entre 1999 et 2012 pour seulement 285 habitants supplémentaires, soit 1.6 habitants par logement. On observe donc un phénomène de décohabitation.

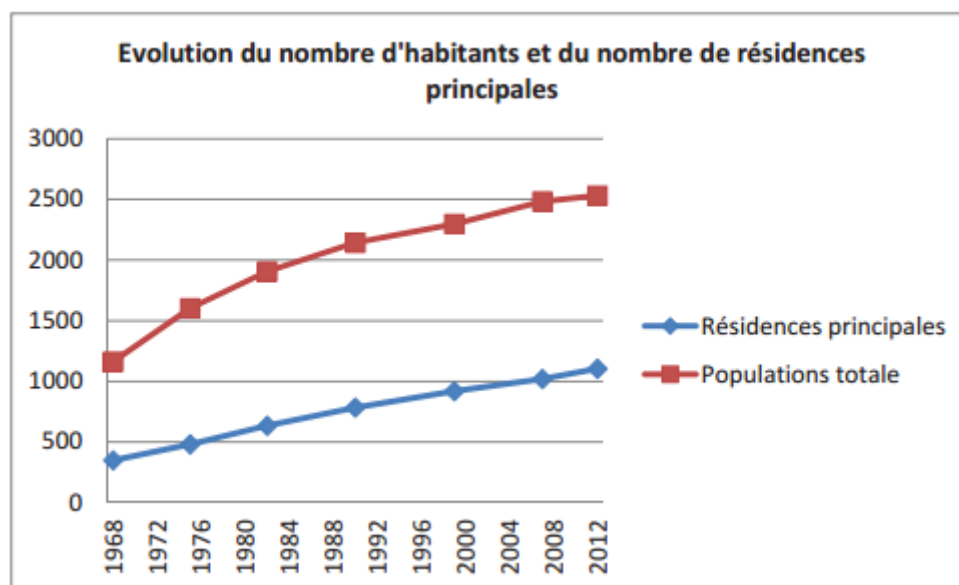


Figure 7 : Comparaison nombre d'habitant et résidences principales entre 1968 et 2012 à Saint Etienne de Fontbellon.
Source : PLU de Saint Etienne de Fontbellon

Il faut donc revoir les opérations d'aménagement concernant le logement afin d'offrir de la diversité en terme d'habitats pourrait être bénéfique à la commune. Cela permettrait de proposer des offres plus intéressantes pour les jeunes actifs notamment, qui recherche des loyers plus modérés. Ce serait un moyen pour rééquilibrer la pyramide des âges.

Evolution du parc de logement à Saint Etienne de Fontbellon

L'évolution du parc de logements dans la commune n'a pas cessé d'augmenter depuis 1968. Ce qui indique que la ville est toujours attractive.

Saint Etienne de Fontbellon	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Résidences principales	349	481	634	784	919	1 011	1 093
Résidences secondaires et logements occasionnels	46	59	62	66	88	76	65
Logements vacants	27	55	63	53	29	54	74

Figure 8 : Evolution du nombre de logements par type à St Etienne de Fontbellonn. Source : PLU de Saint Etienne de Fontbellon

On note cependant un nombre de logements vacants en hausse, 74 logements en 2012 contre seulement 27 en 1968. Mais cela peut s'expliquer par l'aspect touristique de la ville. En période estivale, beaucoup de touristes sont présents. Ainsi ces logements vacants sont majoritairement des résidences secondaires utilisées par ces derniers en été.

On va maintenant s'intéresser au type de logements présents sur la commune. Pour cela, on étudie le nombre moyen de logements en fonction du nombre de pièce.

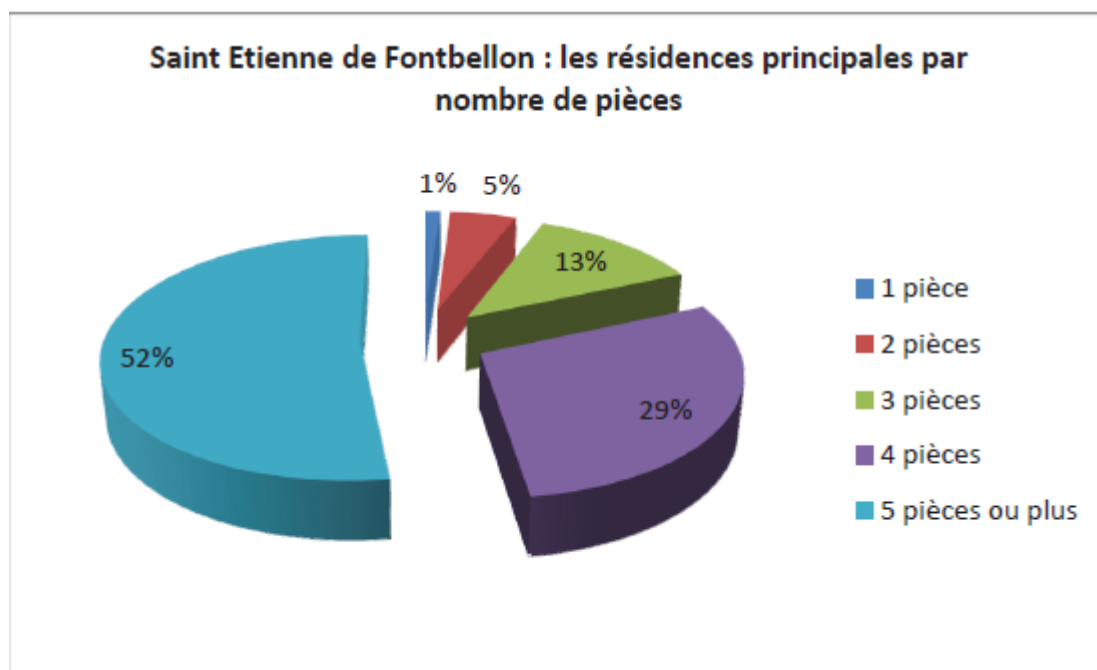


Figure 9 : Nombre de pièce par résidence. Source : PLU de la commune

Les résultats montrent que plus de 50% des logements possèdent plus de 5 pièces. Cela correspond donc majoritairement à des maisons individuelles comme vue précédemment. Ainsi on peut dire que la commune présente comme type de logements principal des pavillons et laisse peu de place pour les appartements (2 pièces ou moins) qui ne présentent que 6% du parc de logement total.

Les logements locatifs aidés

Le PLU de Saint Etienne de Fontbellon met en lumière le manque de diversité en termes de logement. Il exprime également le manque de logements sociaux au sein de la commune. En effet, on trouve seulement 37 logements sociaux sur 1104 logements au total. Cela représente 3.4 % de ces logements sur l'ensemble de la commune.

Bien que ces chiffres datent de 2012 et sachant que la commune en a fait construire certains depuis, ce nombre reste nettement inférieur aux valeurs obligatoires préconisées par l'Etat. Comme le PADD le stipule, la création de logements locatifs aidés est un objectif de la commune pour l'urbanisation et cela permettrait de diversifier les types de logements ainsi que la population.

L'augmentation de la proportion de logements locatifs et la création de logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales pourrait constituer un objectif du P.L.U., pour amener le parc de résidences principales à plus de diversité pour à termes, renouveler les générations et assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations.

Figure 10 : Un Objectif du PLU de Saint Etienne de Fontbellon. Source : PLU de la commune

E) Les types de familles

A Saint Etienne de Fontbellon, plus de 60% des familles sont les couples sans enfants. Cela s'explique avec la définition de famille qui prend en compte uniquement les enfants vivant dans la même résidence. Ainsi les personnes dont les enfants sont partis du foyer familial rentrent dans cette catégorie.

Les personnes âgées représentent donc grandement ce pourcentage. Viennent ensuite les familles avec un ou deux enfants. Cela correspond donc aux familles avec des enfants en bas âge, soit des couples de 25 à 40 ans environ. Cependant, ces familles ne représentent que 35% de la part totale. Le nombre de famille plus nombreuse est quant à lui très faible.

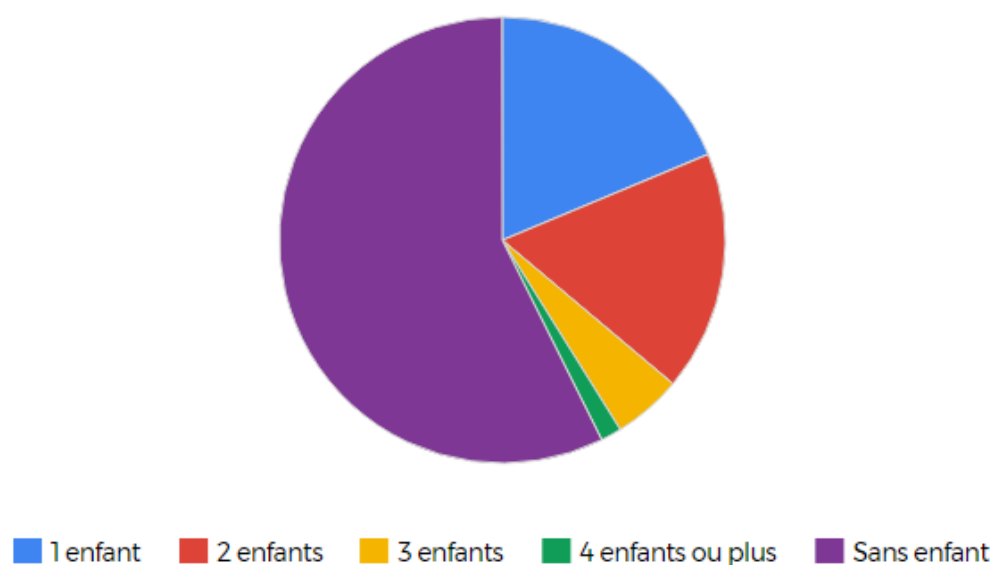


Figure 11 : Nombre d'enfants par ménage. Source : DaTaFrance

Cela est donc en relation avec le nombre moyen d'habitant par ménage qui a baissé dans la commune pendant ces dernières années.

II-Documents cadres

Saint Etienne de Fontbellon possède plusieurs documents cadres pour gérer son développement sous tous ses aspects.

A) Le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de l'Ardèche Méridionale

Tout d'abord, il existe un SCoT, à l'échelle des communautés de communes du sud de l'Ardèche. Saint Etienne de Fontbellon est soumis aux règles de ce SCoT. Il regroupe 149 communes ardéchoises pour 2544km² soit la moitié de la superficie totale du département.

Très centré sur l'agglomération albenassienne, ses objectifs sont d'assurer une structure organisée pour le tourisme, le développement économique, les déplacements intercommunaux tout en prévenant les risques.

Le SCoT permet aussi de maîtriser la consommation d'espace dans le sud Ardèche notamment avec l'essor de la croissance démographique et économique ainsi que du logement dans les villes rurales qui tendent à devenir des villes urbaines comme Saint Etienne de Fontbellon. Il est également important pour pérenniser l'offre d'accueil des activités touristiques.

Il existe d'autres documents de référence à l'échelle intercommunale comme les ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) qui influence les communes dans leur développement. Saint Etienne de Fontbellon est soumis à deux ZNIEFF, une de type 1 pour la ripisylve et le lit majeur de la rivière Ardèche et une de type 2 pour l'ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents.

La commune s'inscrit donc dans une démarche de gestion à l'échelle intercommunale et doit donc prendre en compte les directives de ces documents.

B) Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Depuis 2009, la commune possède un PLU qui permet de prendre en compte les enjeux importants de la commune, permettant ainsi d'organiser le développement de la commune selon ses atouts et ses besoins, à travers divers objectifs et avec des moyens définis et réfléchis. Il met évidence les points importants et exprime des prévisions afin d'établir des projets à long terme qui permettent à la commune de contrôler l'urbanisation de son territoire. De plus le PLU montre le clivage de la commune entre une qualité de service urbaine et un cadre de vie rural.

Plus précisément, le PLU détaille plusieurs points importants. Au niveau de l'habitat, il définit les types de logements actuels, les carences, les liens entre le centre et la périphérie, les prévisions de création de logements, la démographie.

En ce qui concerne l'agriculture, le PLU reformule la place de celle-ci dans la commune, la préservation de ces zones et leur dimension paysagère.

Pour la mobilité, il détaille notamment les nouveaux services de bus (Tout'enbus) qui facilite l'accès à Aubenas. Il prévoit l'évolution des trajets et des arrêts pour améliorer l'offre.

Enfin il intègre également les questions sur l'économie et le développement des zones industrielles et artisanales ainsi que l'entretien de l'identité paysagère.

C) Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)

Depuis 2016, Saint Etienne de Fontbellon possède aussi un PADD. Il définit les orientations générales en termes d'urbanisme, d'habitat, d'équipements et de transports, mais

aussi le développement économique et la protection des paysages. Plus précisément, à l'échelle de la commune, le PADD met en place des mesures sur le logement et sur le paysage, en tenant compte de l'attractivité forte de la commune et du niveau élevé de services.

D) Le PLH (Programme local de l'habitat)

La commune ne possède pas son propre PLH mais la PLU stipule que celui de la commune d'Aubenas lui est applicable.

Le PLH est un outil instauré à partir de la loi de décentralisation en 1983. Il sert à orienter les collectivités locales en termes d'habitat. Le PLH de la commune d'Aubenas a été finalisé en 2014 et détaille les objectifs et les actions sur les 5 prochaines années pour répondre aux besoins en logements tout en veillant au renouvellement urbain et à la mixité sociale.

Le PLH détaille les besoins selon 3 axes majeurs : Tout d'abord, il définit les orientations pour le développement du territoire. C'est-à-dire notamment conforter le centre urbain que représente Aubenas dans son rôle de porteur de croissance.

Il organise ensuite le mode de développement du parc de logements. Cela permet donc aux communes concernées d'éviter la consommation foncière trop importante et l'étalement urbain. Il s'agit donc de favoriser la compacité avec une vision à long terme sur le parc foncier qui est une ressource limitée.

Enfin, le PLH insiste aussi sur le problème de la diversification de l'offre. L'objectif est le développement du parc locatif, trop peu représenté comparé à l'offre résidentielle. Cela permet la rotation des ménages qui permet d'équilibrer l'âge des ménages, actuellement vieillissant. Cette diversité prend en compte les besoins de tous les ménages, en termes de prix et de taille notamment.

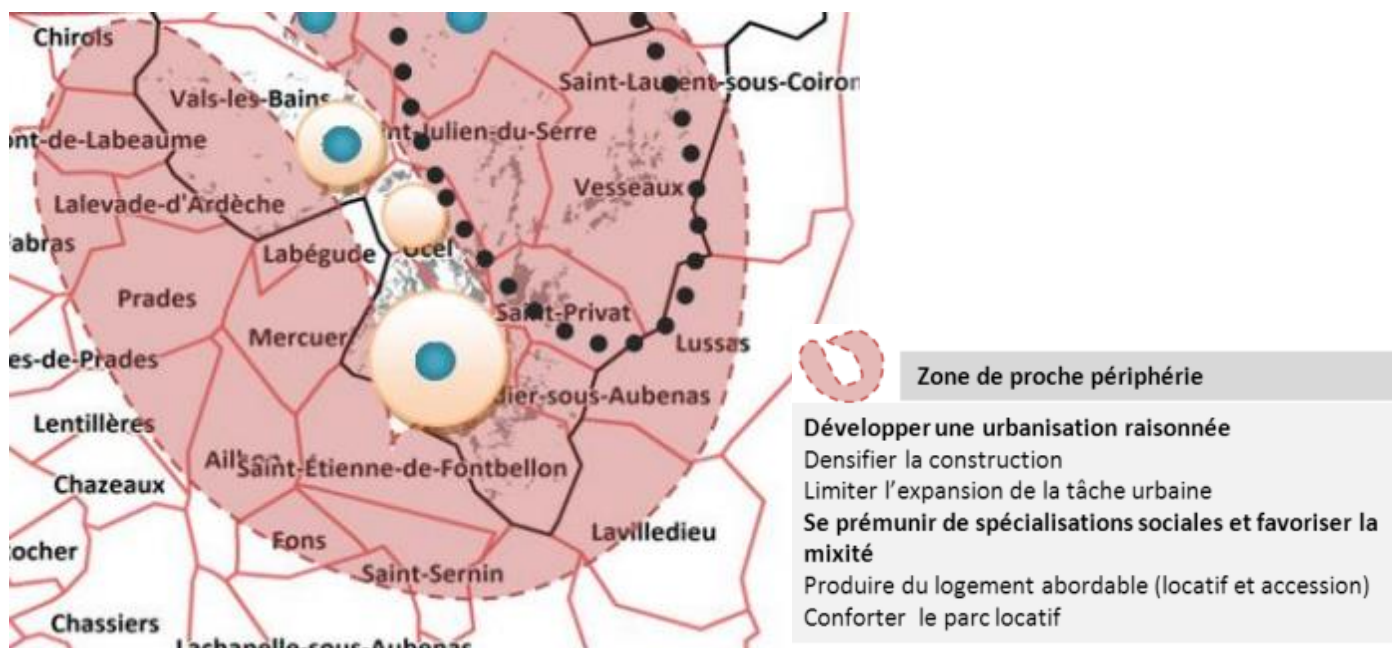


Figure 12 : Zonage du PLH. Source : PLH de la communauté de communes

III- Risques naturels et technologiques

Saint Etienne de Fontbellon est soumis à plusieurs risques naturels. Ces risques doivent être pris en compte pour tout projet d'aménagement sur le territoire de la commune. Ainsi, il est nécessaire de les identifier précisément afin de prévoir de façon efficace les dangers et prévoir les aménagements en conséquence.

Tout d'abord, le risque sismique. D'après la cartographie des zones sismiques de France, la commune se trouve au rang 2, soit un risque relativement faible. Cependant, il faut donc prendre en compte ce risque à travers des réglementations pour les constructions notamment.

Un autre risque à prendre en compte est celui concernant les incendies. C'est un risque important dans la commune qui est entouré par de nombreuses forêts de type Méditerranéenne surtout à l'ouest de son territoire, essentiellement composées de pins maritimes. Cela est particulièrement dangereux, car ce sont des espèces très vulnérables au feu. De plus, il peut y avoir des périodes de forte chaleur et de sécheresse non négligeables sur la commune, ce qui facilite le départ et la propagation du feu.

Saint Etienne de Fontbellon est donc soumis aux réglementations définies par le préfet et possède un plan de prévention contre les incendies. Ces règles ont pour but de faciliter l'intervention contre l'incendie, en vérifiant la voirie, les ressources en eau de proximité et en recensant les continuités de végétations susceptible de propager les flammes.

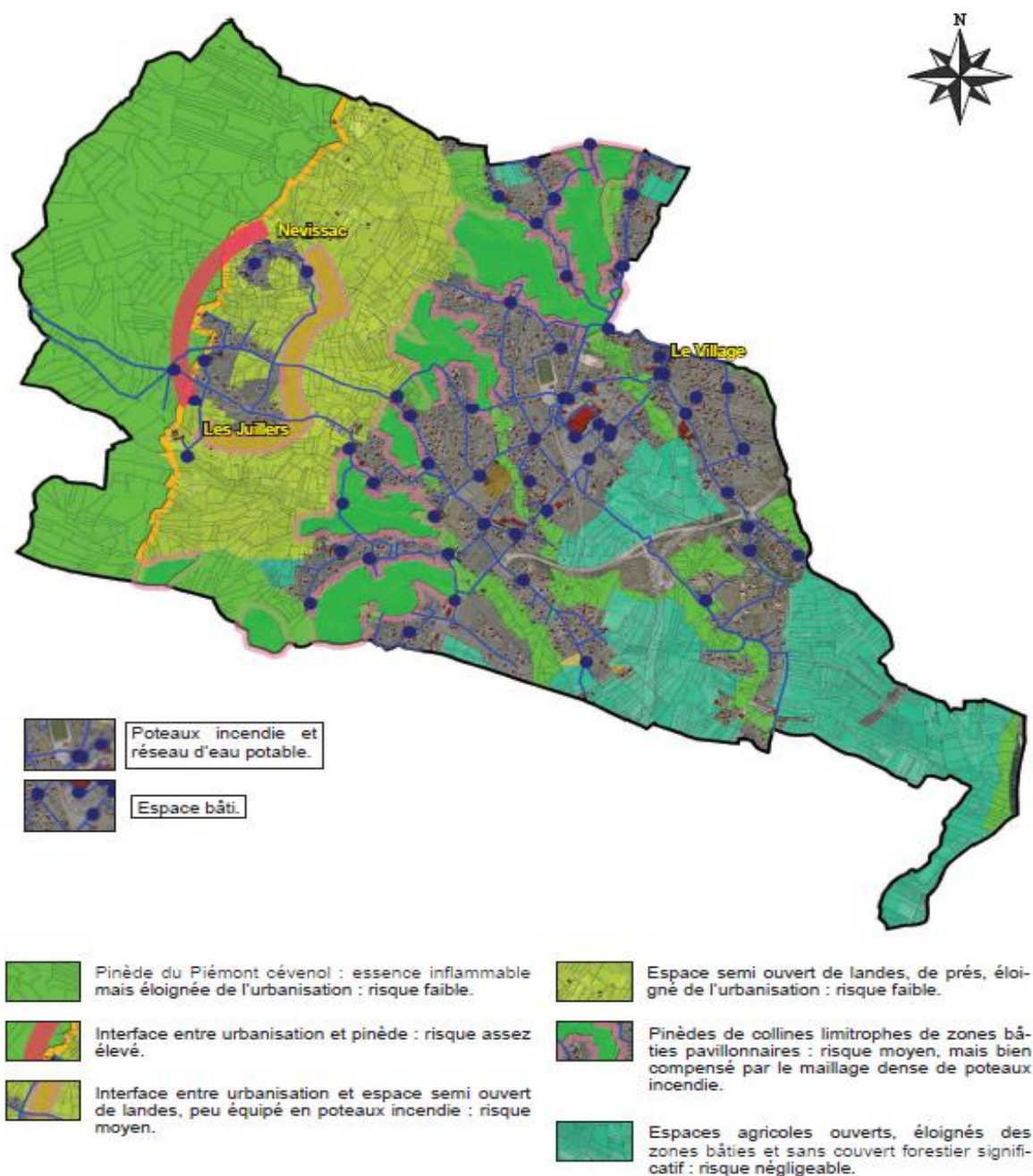


Figure 13 : Aléas, enjeux et structures bâties soumis à l'incendie Source : PLU de Saint Etienne de Fontbellon

On remarque qu'il faut une attention particulière pour certains quartiers qui sont situés entre les zones urbaines à moindre risques et les zones boisées soumises à un aléa très élevé. On remarque aussi un dispositif au niveau du réseau d'eau qui regroupe la globalité des espaces bâtis, permettant une meilleure intervention en cas d'incendie.

La commune est également soumise à plusieurs autres aléas naturels :

Le risque de retrait-gonflement d'argiles, notamment, qui s'explique par une variation des teneurs en eau du sol. Cela peut entraîner des irrégularités au niveau du sol avec des creux ou des gonflements. Il faut donc mesurer et délimiter les zones soumises à ce risque pour pouvoir le prendre en compte.

Le risque minier est de priorité dit P4, soit un risque potentiel mais non prioritaire. Il n'en reste cependant pas moins réel. Cela peut entraîner des mouvements de terrains, il faut alors quantifier ce risque dans le but de réduire les travaux dans les zones à risques.

On retrouve aussi un risque d'effondrement localisé qui se regroupe surtout autour des puits (creusés par l'homme) et les galeries isolées. Ainsi, les travaux souterrains représentent un niveau moyen de risque pour des profondeurs de moins de 30 mètres comme pour les galeries. Une cartographie précise des points sensibles est nécessaire pour prévoir l'aménagement autour de ces zones.

Enfin, la commune est soumise au risque inondation, géré par le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) approuvé en 2010. Celui-ci se concentre principalement sur les deux rivières importantes à l'Est de la commune : l'Ardèche et le Bourdary.

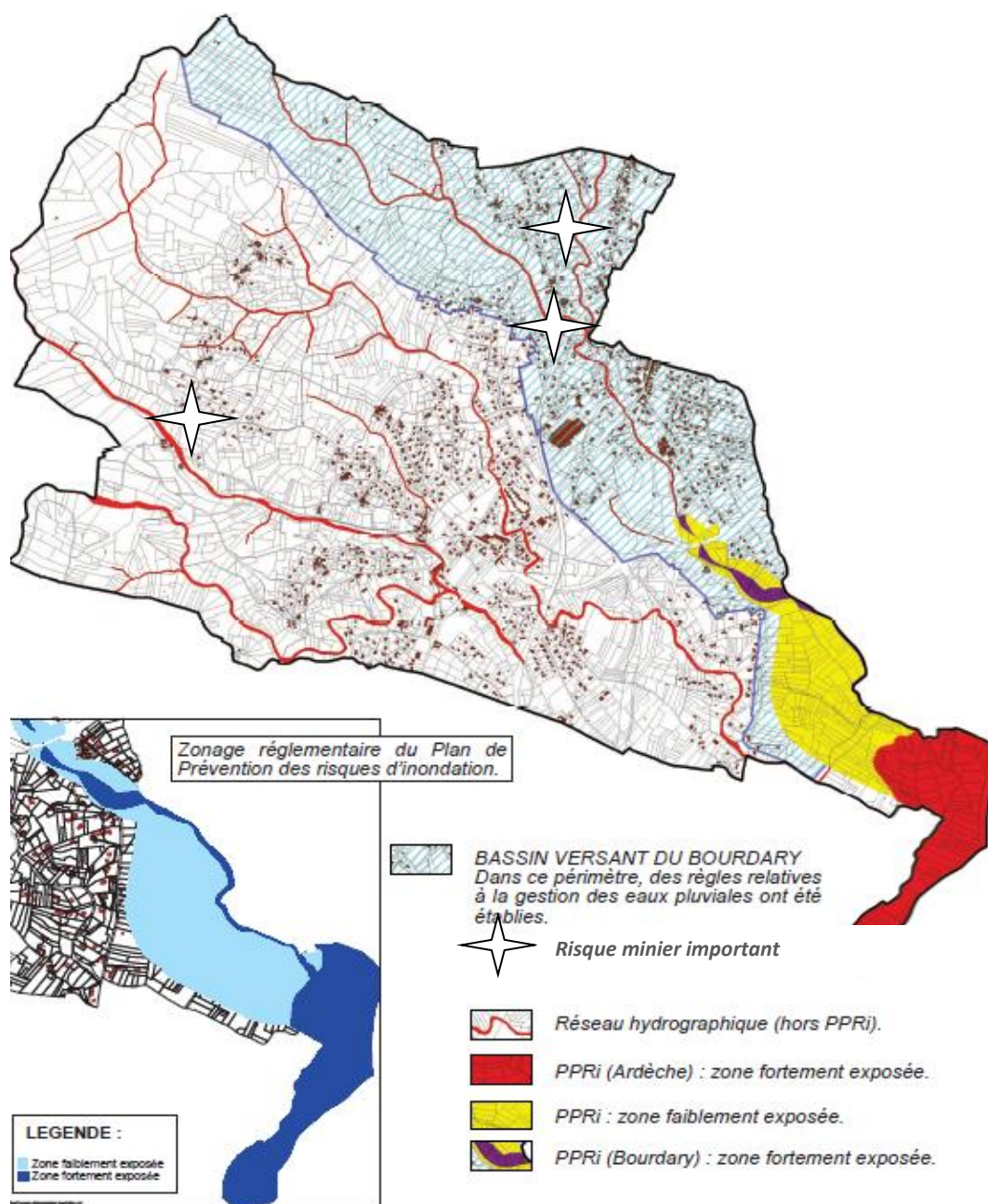


Figure 14 : Zonage des risques inondations à Saint Etienne de Fontbellon. Source : PPRI de Saint Etienne de Fontbellon

Etant donné la situation particulière de la commune, dont le territoire regroupe la zone de confluence de ces deux rivières, elle induit un risque inondation très élevé. Des mesures relatives aux eaux pluviales sont prises dans les secteurs concernés. Enfin le PLU prend également en compte ce risque dans son zonage et sa réglementation.

IV- Enjeux environnementaux

A) La consommation de l'espace

Depuis 10 ans, Saint Etienne de Fontbellon s'est fortement urbanisée avec la réalisation de 175 logements soit environ 23 hectares de constructions. Cependant la densité reste faible comparée aux autres communes du Vinobre.

Ce sont principalement les zones agricoles de petites et moyennes envergures qui ont servi à l'aménagement des zones pavillonnaires. Ainsi un des enjeux du PLU consiste à limiter l'étalement urbain et donc à densifier davantage ces zones urbanisées en gardant une cohérence au niveau du territoire. Il faut cependant réfléchir sur le type d'habitat à mettre en œuvre.

En effet, même si la surface constructible augmente, la quantité de logements disponibles reste faible et l'espace laissé par les zones pavillonnaires sont généralement des zones en dents creuses, c'est-à-dire des espaces entre des habitations individuelles pavillonnaires majoritairement issus des anciennes fermes agricoles qui possédaient de grands terrains. Alors, le zonage du PLU permet d'identifier ces espaces et permet de mieux utiliser les possibilités qu'offre les zones constructibles.

B) La ressource en eau

De nombreux cours d'eau traversent la commune de Saint Etienne de Fontbellon. C'est la rivière Ardèche, à l'est de la ville, qui est le cours d'eau le plus important.

L'eau utilisée par les habitations sont principalement issus de sources situées sur les hauteurs au niveau du quartier des Juillots. Le contrôle de la qualité de l'eau est très strict et est effectué par les agents communaux et des laboratoires d'analyses. Cependant, quelques questions sur la qualité de l'eau distribuée subsistent avec notamment la présence de forages pirates ainsi que la présence variable de fer et de sulfates.

De plus, Saint Etienne de Fontbellon est situé dans le bassin versant de la rivière Ardèche. La commune est donc comprise dans la zone d'application du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de l'Ardèche Claire, adopté en 2012, dans une optique de préservation de la ressource en eau. En effet, le SAGE définit l'équilibre entre usage de l'eau notamment pour les périodes touristiques et la protection des milieux aquatiques et de la qualité de la ressource en eau.

C) Morphologie urbaine et paysage

Saint Etienne de Fontbellon est une commune qui possède une forte identité agricole même si celle-ci tend à diminuer. Plusieurs vallons et champs sont à répertorier ainsi que les activités viticoles de la cave coopératives. Ces dernières possèdent des Appellations d'Origine contrôlées ainsi que des indications géographiques protégées.

En termes de paysage, la commune présente des nombreuses différences. En effet, on peut décomposer le paysage de la ville en plusieurs zones selon leurs aspects naturels ou urbain.

Tout d'abord, à l'Ouest de la commune, on trouve des forêts de pins maritimes majoritairement. Cela forme un paysage forestier de type méditerranéen et constitue une première zone. On note ensuite une coupure nette et on passe dans une seconde zone d'ancienne culture en terrasse et de près à des fins agricoles et d'élevage. On trouve aussi le début des habitations, en hameaux, éloignées du cœur urbain. Vient ensuite le cœur urbain de la commune, avec les voiries, les services et la plupart du bâti. Enfin à l'Ouest de la commune, proche de la rivière Ardèche, on trouve une zone agricole dans la plaine alluviale.

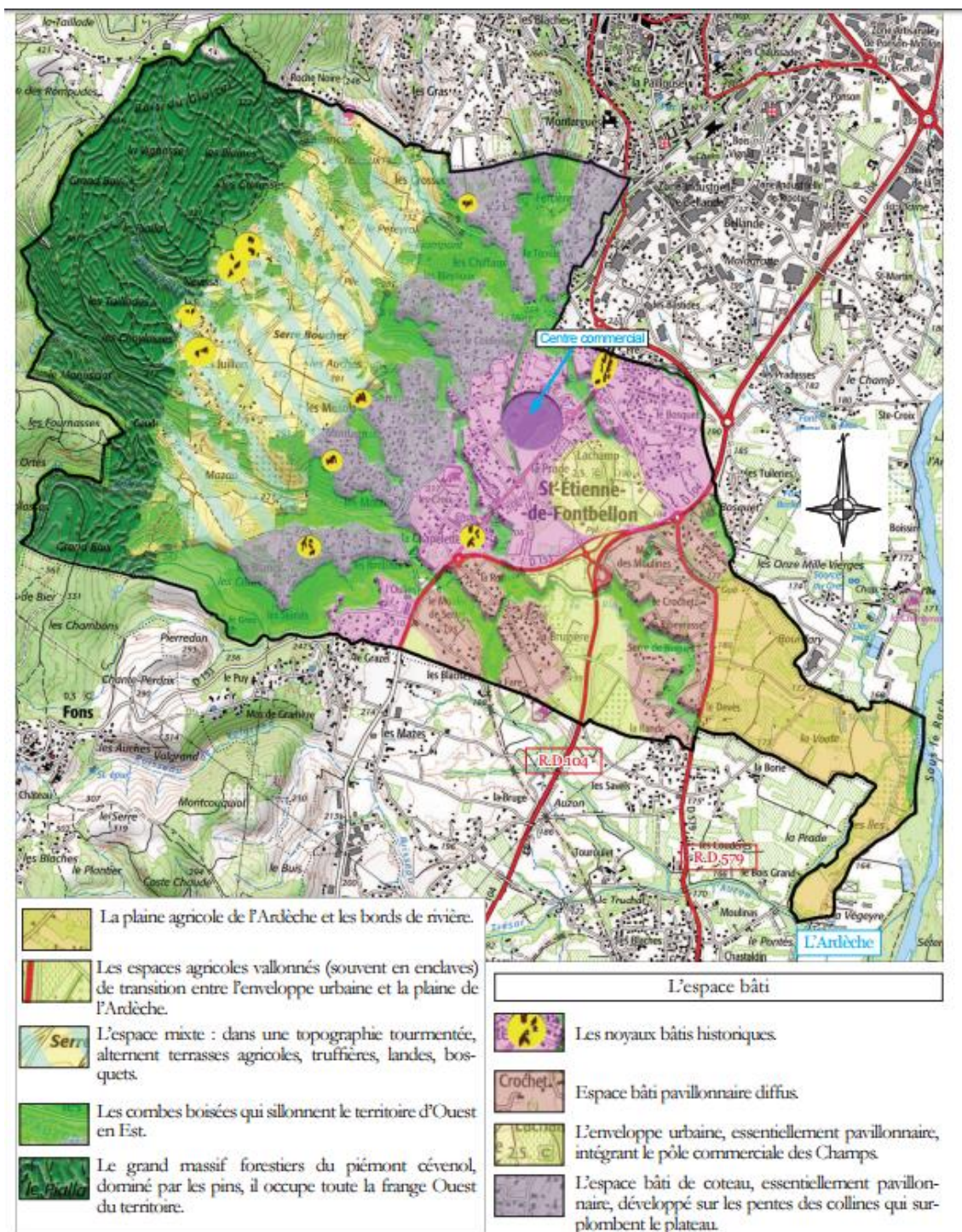


Figure 15 : Types d'espaces à Saint Etienne de Fontbellon. Source : PLU de Saint Etienne de Fontbellon

Ainsi, on remarque de nombreuses zones à caractère diversifié qu'il faut prendre en compte dans les projets et les actions d'aménagement de la commune.

V-Vers une diversification des logements : Création de logements intermédiaires avec des logements locatifs aidés.

L'objectif de mon projet est de proposer des logements différents de ceux actuellement présents dans la commune. La quasi-totalité de l'offre concerne des logements pavillonnaires qui peuvent être un frein pour attirer de nouveaux ménages, particulièrement de jeunes actifs pour lesquels le prix de ces logements est trop élevé. Cela résulte donc d'une augmentation de l'âge moyen de la population et surtout, il n'y a pas de renouvellement de la population.

De plus, le potentiel de Saint Etienne de Fontbellon pour accueillir de la population jeune a été déterminé : de nombreux services de qualité, de l'espace constructible, la proximité avec un bassin dynamique, celui d'Aubenas.

Mon projet a pour but de servir de transition pour les nouveaux arrivants qui pourraient s'installer dans des logements intermédiaires, dans un premier temps, avant de chercher pour s'installer en maison individuelles. Cela apporterait une population plus jeune et un dynamisme nouveau dans la commune et serait une solution pour endiguer le vieillissement de cette dernière mis en lumière dans le diagnostic.

Les commerces de la ville pourrait profiter de cette nouvelle clientèle et l'apport de travailleurs que cela représente permettrait un essor de l'économie de la ville. De plus, le problème lié à la diversité en logement est cerné dans le PLU et le PADD. Ce projet pourrait être une solution, bien que partielle, pour pallier à ce manque de diversité.

« Dans l'esprit de l'urbanisation récente, pour encourager l'installation de jeunes ménages, économiser le terrain et favoriser la vie sociale, le projet dépasse le modèle pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative. »

Extrait tiré du PADD de Saint Etienne de Fontbellon.

D'après ce texte tiré du PADD, on note les enjeux majeurs de la commune en termes d'habitat et le choix de la localisation est très important. En effet, il est dit explicitement de diversifier l'offre en logements tout en densifiant l'espace bâti de la ville sans impacter l'identité rurale de Saint Etienne de Fontbellon.

Il est aussi possible d'intégrer à mon projet des logements locatifs aidés, c'est-à-dire des logements sociaux, afin de pouvoir accueillir des ménages avec des revenus précaires. Cela permettra également de se rapprocher des quotas imposés par l'Etat. En effet, on a vu dans le diagnostic que seulement 3.7% de logements sociaux sont présents dans la commune contre 20% attendus par l'Etat, d'après le PADD, dans certaines zones de la commune. Mon projet serait là encore un début de solution pour pallier à ce manque.

A) Choix de l'emplacement du projet

Dans un premier temps, Il faut définir un espace pour la réalisation de logements. Pour cela, il faut être en accord avec le zonage et les objectifs du PLU et du PADD. De plus, étant donné que les logements futurs vont attirer un nombre important de personnes, il faut trouver un lieu à proximité des services de la commune.

Les logements seront surtout destinés aux jeunes couples venant s'installer sur la commune. Il faut donc prévoir aussi une zone avec un environnement adéquat pour les jeunes enfants, ainsi que des facilités pour les loisirs et la scolarité.

De plus, pour être en adéquation avec le PLU et donc poursuivre la densification des zones urbanisées, il est nécessaire de ne pas étaler les nouveaux logements mais au contraire de créer des ambiances de quartier plus urbaines dans le but de structurer l'espace bâti de la commune.

Tout d'abord, suivant les critères énoncés plus haut, il faut trouver un emplacement en accord avec le zonage du PLU. Plus précisément, on recherche des zones de type AU (à urbaniser). D'après le règlement du zonage du PLU, ces zones correspondent à des espaces en dents creuses proches des services et avec une voirie suffisamment dimensionnée pour accueillir des aménagements dès à présent.



Figure 16 : Zonage sur la parcelle du projet

Source : Zonage du PLU de Saint Etienne de Fontbellon



Figure 17 : Périmètre de la zone de projet.

Source : Géoportail et réalisation personnelle

Le choix de pour la zone de projet se porte sur les parcelles 2593 et 2596. On peut justifier ce choix selon plusieurs critères. Tout d'abord, comme le montre la figure 14. C'est une zone de type AU, donc déjà prête à être urbanisée et à recevoir des aménagements.

De plus, cette zone a une superficie de 5800 m², ce qui est nécessaire pour construire des logements intermédiaires en nombre suffisant. On remarque aussi qu'un projet

d'aménagement sur cette parcelle dite "en dent creuse" constituerait un moyen efficace de densifier l'urbanisation de la commune. En effet, il permettrait de structurer le paysage urbain avec une meilleure occupation du territoire.

Enfin, c'est un terrain plat, facile d'accès pour lequel la construction de logements ne générera pas d'autres aménagements du à la voirie ou aux réseaux.

De plus, la figure 16 ci-dessous montre les alentours de la zone du projet avec des nombreux équipements et services de la commune.

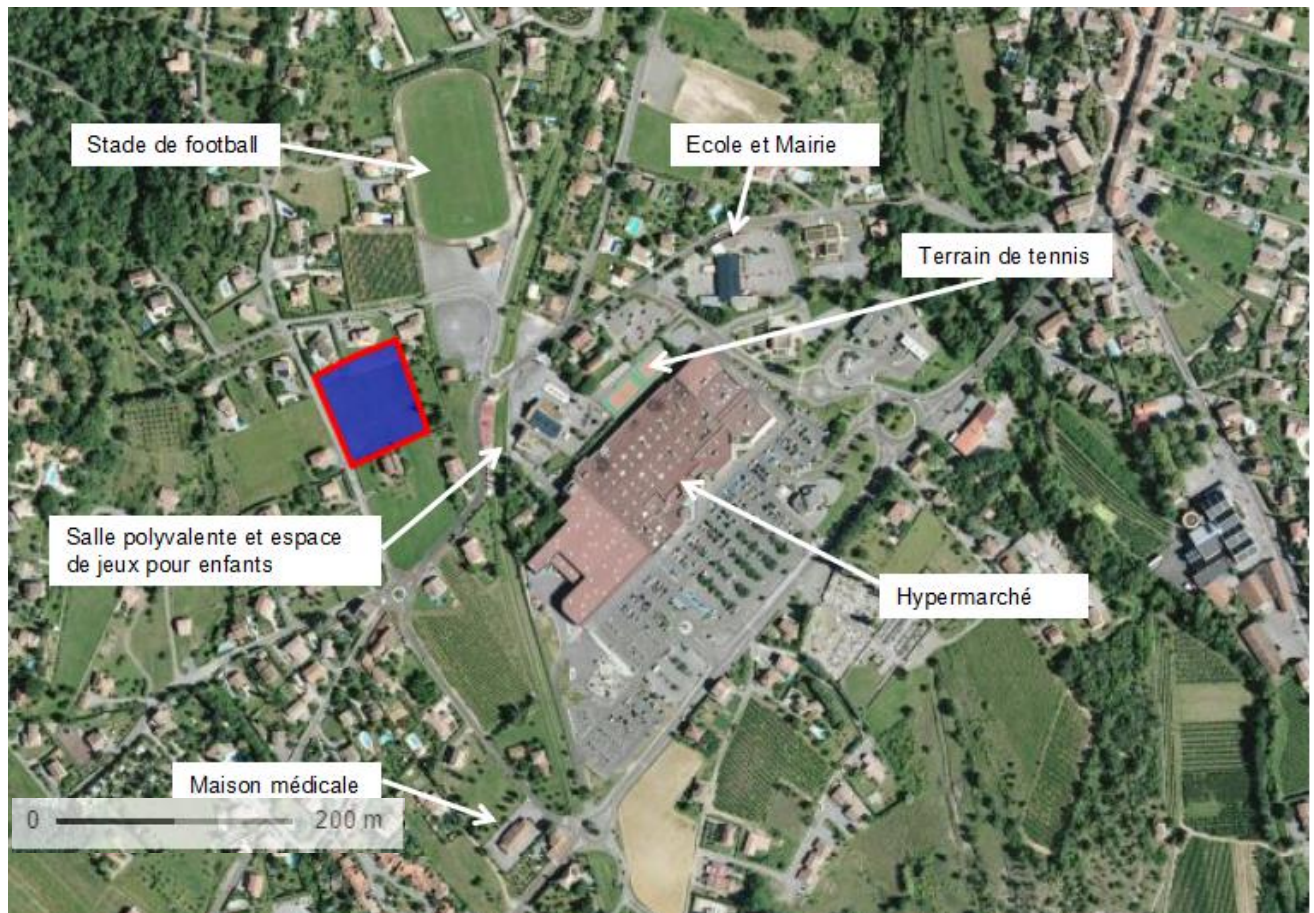


Figure 18 : Vue globale de la zone de projet et sa proximité. Source : Géoportail et réalisation personnelle

Dans un rayon de 500 mètres, il est possible de trouver des structures pour l'alimentation, la santé, le sport et le loisir. Cela rend la zone particulièrement intéressante surtout pour accueillir de jeunes ménages qui pourront évoluer dans un environnement rural avec une accessibilité simple pour les achats et les équipements pour les enfants. Cette proximité pourrait peut-être même encourager la marche à pied ou en vélo aux dépens de la voiture.



Figure 19 : Photo du terrain d'étude choisi. Source : réalisation personnelle

Enfin, on remarque que le terrain n'est pas utilisé à des fins agricoles notamment, ce qui fait de cette zone un choix idéal pour l'aménagement de logements avec le respect des lignes directrices du PLU et les nombreux avantages qu'elle présente.

B) La réglementation des logements sociaux.

Les logements sociaux ou aidés sont réglementés par l'Etat, ils possèdent une définition propre et des caractéristiques particulières

Définition d'un logement social

Un logement social ou aidé est un logement loué avec des prix plus abordables que ceux du marché privé. Les plafonds sont fixés par l'Etat afin que les loyers ne fluctuent pas en fonction du marché.

Ainsi cela permet aux ménages les plus démunis économiquement de trouver un logement de qualité et de pouvoir s'intégrer dans un environnement adapté pour leur épanouissement.

Il existe plusieurs catégories de prêts pour les logements aidés :

Tout d'abord, le prêt locatif aidé d'intégration ou PLAI qui vise en priorité les personnes en situation de précarité, que ce soit au niveau économique ou social. On trouve ensuite le prêt locatif à usage social ou PLUS, il correspond aux HLM traditionnels soit une habitation à loyer modéré. Enfin le prêt locatif social ou PLS pour les ménages dont les revenus sont trop conséquents pour obtenir le PLUS.

Les caractéristique des logements sociaux

Les logements sociaux possèdent plusieurs critères qui les différencient des autres logements. Tout d'abord, ils sont agréés par l'Etat qui plafonne le loyer. Ensuite, ils sont soumis à des procédures d'attribution pour contrôler les demandes et juger si les personnes sont susceptibles d'obtenir un logement aidé ou non.

De plus, on retrouve des financeurs précis pour l'aménagement d'un logement social; les principaux étant l'Etat et les collectivités territoriales. Cependant La caisse de dépôt et consignations ainsi que le 1% logement participent aussi au financement. Enfin le bailleur social, celui qui va construire les logements sociaux, peut lui aussi participer au financement.

Les logements aidés sont encore perçus de nos jours comme des aménagements négatifs, tant en terme de structure que dans l'aspect de diversité sociale. Un des objectifs du projet est donc de créer des logements s'intégrant parfaitement dans le paysage urbain, en gardant le cadre de vie rurale de la commune et tout en étant parfaitement fonctionnel pour l'accueil de ménages.

Les opérateurs des logements sociaux

Pour le logement social, il existe des organismes appelés HLM (habitation à loyer modéré) qui sont principaux acteurs dans la création de logements. Il en existe plus de 820 en France et ils se répartissent en deux catégories.

D'une part les établissements publics tels que les offices publics HLM (OPHLM) et les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC). De l'autre côté, on trouve les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) qui sont des sociétés commerciales. Cependant, ces différents organismes fonctionnent principalement de la même manière.

Les missions de ces organismes sont de produire une offre en logement adaptée aux ménages en difficulté avec les prix du marché. Ils accompagnent donc les collectivités publiques dans leurs projets de logements locatifs. Ces organismes de l'habitat participe aussi à assurer la qualité des logements par l'intermédiaire de concertation avec des associations de locataires notamment.

L'organisme présent dans la commune de Saint Etienne de Fontbellon est un office public de l'aménagement et de la construction (OPAC) appelée Ardèche habitat. Ses activités sont multiples, cet organisme participe à l'offre des logements et des lots à bâtir. Il est aussi un acteur principal pour la construction d'opérations mixtes ou de résidences. Il veille aussi à l'amélioration et l'entretien des structures déjà existantes. Enfin il est garant de la gestion locative des logements qu'il aménage.

C) Caractéristique du projet

La création de logements nécessite la prise en compte de plusieurs paramètres : l'emprise au sol des bâtiments, les limites du terrain, du dimensionnement de chaque logement, de l'accès par la voirie ainsi que la suffisance des réseaux de la ville pour alimenter de nouvelles habitations.

Réglementation pour les caractéristique de construction et positionnement sur le terrain

Le terrain choisi pour réaliser mon projet se trouve en zone AU, c'est à dire à urbaniser et possède une surface de 5800 mètres carrés. C'est une forme rectangulaire de 72 mètre de large environ pour 80 mètres de long. Cependant, pour toute nouvelle construction sur le territoire de la commune, le PLU de Saint Etienne de Fontbellon définit des règles strictes qu'il faut respecter pour l'utilisation du sol. Ainsi plusieurs aspects au niveau du positionnement sur le terrain doivent être pris en compte.

Pour la zone concernée par mon terrain, soit la zone AU, la réglementation stipule que les constructions doivent être réalisées de façon à densifier les espaces proches des voiries déjà existantes. C'est en effet le cas pour mon projet qui s'inscrit dans cette optique de densification.

La superficie minimale des terrains constructibles ainsi que l'emprise au sol ne sont pas réglementées dans le PLU, cependant, on y trouve les instructions pour le positionnement par rapport aux limites avec le domaine public et le voisinage. Les nouvelles constructions doivent impérativement se trouver au minimum à 3 mètres de toutes limites séparatives. De plus le bâtiment doit aussi être placé à une distance minimum des limites parcellaires qui correspond à la moitié de sa hauteur. Pour une structure de 8 mètres de haut par exemple, il faudra au minimum 4 mètres de distance entre le positionnement du bâtiment et les limites parcellaires.

En ce qui concerne la hauteur des logements, ils ne doivent pas dépasser 12 mètres de haut en partant du sol jusqu'au faîtage du toit, c'est-à-dire la partie la plus haute où se rejoignent les versants du toit. Les autres structures comme les cheminées sont exclues de cette mesure.

Il faut également prendre en compte l'aspect extérieur des logements ainsi que leurs environnements immédiats. Les constructions devront bien entendu s'adapter à la pente. Les façades seront adaptées de façon à ne pas porter atteinte à l'intérêt du paysage naturel. Ainsi les façades seront soit en pierres apparentes, soit revêtues d'un enduit où les couleurs vives et réfléchissantes sont proscrites ou sinon en bois. Les toitures seront en tuiles avec une pente de 30 à 40 % et les panneaux solaires sont autorisés.

Dimensionnement et répartition des logements

Type de construction

Il faut maintenant définir les modalités du projet, à savoir le nombre de bâtiments, le nombre de logements, le type et le positionnement en tenant compte de la réglementation.

Tout d'abord, comme il est dit précédemment, mon projet d'aménagement vise en particulier des ménages jeunes qui ont des revenus faibles pour devenir propriétaires des logements pavillonnaires présents dans la commune. Mes logements ont pour but de donner un premier pied à terre qui permettra ensuite aux ménages de trouver un travail stable et

d'investir plus tard dans un logement de type individuelle. Cela créera en plus une rotation au sein des logements, apportant donc une dynamique dans la commune.

De ce fait, les logements à privilégier sont les habitations de type T2, T3 et T4. Ces appellations définissent la forme de l'appartement et décrivent le nombre de pièce. Un T2 est un appartement constitué de deux pièces en plus de la cuisine et de la salle de bain et toilettes qui ne sont pas comptés.

En partant de cette déclinaison, un T2 est un appartement avec une chambre et un salon ou deux chambres. Un T3 est un appartement avec 2 chambres et un salon ou 3 chambres et ainsi de suite. Ces types d'appartements sont pour moi les plus intéressants car les ménages visés sont de jeunes couples, notamment. Il est donc fortement possible qu'ils cherchent un logement avec plusieurs chambres s'ils ont déjà des enfants.

Ainsi les demandes en T2 jusqu'à T4 seront les plus représentées. A l'inverse des appartements trop petits ne seront pas adéquats face à la demande et les logements plus importants seront plus chers et donc moins recherchés par les ménages.

Nombre et position des logements

Il est prévu de réaliser, pour mon projet de logements, 10 appartements T4, 8 appartements T3 et 14 appartements T2. Pour cela 5 bâtiments seront nécessaires et disposés autour d'un jardin central. D'autres jardins seront ajoutés sur le terrain et un parking permettant de stationner les voitures des locataires en dehors de la voie publique comme le stipule la réglementation.



Figure 20 : Présentation de l'implantation des bâtiments, du parking et des jardins sur le terrain d'étude. Source : réalisation personnelle sur Sketchup

D'après la modélisation ci-dessus, l'implantation des bâtiments est adaptée telle qu'ils soient tous positionnés à 3 mètres des limites avec le voisinage et la voie publique.

Dimensionnement des logements et des bâtiments

Il faut maintenant dimensionner les logements. En effet, il existe des règles précises, dans la loi, pour la taille des logements selon leur type :

type	Nb pièces	surface min. neuf (en m ²)
F 1	1	30
F 2	2	46
F 3	3	60
F 4	4	73

Figure 21 : Désignation du nombre de mètre carré minimum pour un type de logement . Source : Alliance-habitat

Ainsi, d'après la figure ci-dessus, il faut prévoir des logements allant de 46 à 73 mètres carrés. Etant donné que 10 logements de type 4, 8 type 3 et 14 type 2 sont prévus, il faut donc une surface habitable d'au moins 1854 mètres carrés.

Les 5 bâtiments ont tous la même hauteur soit 6 mètres de haut, ce qui correspond à un rez de chaussée plus un étage. De ce fait, en divisant la surface à bâtir par deux. Il faut une emprise au sol qui couvre une surface d'au minimum 927 mètres carrés.

Est définis dans le tableau ci-dessous les dimensions de chaque bâtiment et quels logements se trouvent dans chacun d'eux. Le bâtiment numéro correspond à celui le plus à gauche, proche du parking. Le second est le plus proche du premier vers le fond et ainsi de suite jusqu'au 5^{ème}.

Bâtiment	1	2	3		4		5
largeur	7,5	8,1	6,33	8,1	7	8,67	6,5
longueur	18,9	32,34	14	17,34	17,34	8,57	14,6
Superficie	141,75	261,954	229,074		195,6819		94,9
nombre T2	6	0	4		0		4
nombre T3	0	4	0		4		0
nombre T4	0	3	3		2		0

Figure 22 : Tableau des dimensions et type de logement pour chaque bâtiment construit. Source : réalisation personnelle

On retrouve bien le nombre de logements attendus. La diversifié de l'offre en terme de taille avec des type 2 jusqu'au type 4 permet de répondre aux critères du plus grand nombre de ménages. Ils pourront donc venir s'installer de manière plus ou moins définitive dans la commune en transitant par ces logements peu chers.

D'après la commission de l'habitat et du logement, chaque type de logement peut accueillir un nombre maximum de personnes. Ainsi, pour un Type 2 on peut loger jusqu'à 3 personnes. Pour un type 3 jusqu'à 4 personnes et pour un type 4 jusqu'à 5 personnes. Cela garantit le bien être des locataires et un espace de vie relativement important.

Cependant il est possible de vivre dans un type T4 si on est moins de cinq, bien entendu. Ainsi mon projet de logements peut accueillir au maximum 124 personnes pour un total de 32 logements, d'après les informations données précédemment.

Matériaux de construction et aspects des logements.

Pour la construction, il faut respecter la réglementation du PLU.

Tout d'abord, la méthode de construction traditionnelle en parpaing creux. C'est le même procédé que les constructions voisines récentes et cela présente plusieurs avantages comme la résistance au feu. Il a été vu dans le diagnostic que Saint Etienne de Fontbellon était soumis à un risque incendie non négligeable, c'est donc un moyen de se prémunir contre ce danger potentiel.

De plus la masse volumique du parpaing est élevée, ce qui permet une forte inertie thermique, c'est-à-dire que la chaleur n'entre pas dans les locaux. Ça représente un avantage et notamment en été car la commune possède un climat méditerranéen et les étés sont relativement chauds.

Pour l'aspect, les façades seront recouvertes d'un enduit et frottées pour les finitions, d'une couleur ocre pour être en adéquation avec les structures récentes.



Figure 23 : Modélisation d'un bâtiment comprenant 4 appartements de type 2. Source : Réalisation personnelle

Pour la structure : voici un bâtiment avec 4 appartements de type 2. L'entrée des deux logements se trouve au premier étage et se fait par les escaliers. Ils jouissent aussi de grandes baies vitrées et d'un balcon.

Les entrées pour ceux du rez de chaussée se font par une porte sous les escaliers et/ou pourront être individuel. Ces appartements ont eux aussi des baies vitrées de façon à obtenir une bonne luminosité.

Les toits sont à 30% de pente pour respecter la réglementation imposée. Les logements du rez de chaussée seront accordés en priorité aux personnes ayant un handicap les empêchant de monter par les escaliers.

Les autres aménagements du projet

La création de logements nécessite forcément d'autres aménagements autour, pour permettre la bonne implantation des futurs habitants et le respect des règles. Pour cela, il a également été pensé de réaliser un parking, des jardins pour les locataires et un abri pour ranger les vélos.

Bâtiments	Parking+ route	jardin 1	Jardin 2	jardin 3	jardin central	Chemin
Largeur	20	6	6	5	12	2
Longueur	38	32,34	31,34	14,51	44,38	160
Superficie	760	194,04	188,04	72,55	532,56	320

Figure 24 : Tableau des dimensions des autres aménagements. Source : réalisation personnelle

Le parking

La création de 32 nouveaux logements suggère des véhicules qui vont devoir être stationnés. De plus, comme il est cité plus haut, la réglementation du zonage du PLU interdit aux véhicules le stationnement sur la voie publique.

Ainsi un parking a été pensé avec une route en sens unique faisant un « U » avec 36 places de parking pour une surface totale de 760 mètres carrés. Cela permet à chaque ménage présent d'avoir au moins un véhicule garé sur le parking. De plus, étant donné que les locataires ciblés sont des jeunes couples avec des revenus modestes, il semble qu'un véhicule par ménage soit adéquat au niveau de la quantité.

Les jardins

La création de ces jardins permet aux locataires de posséder un bout de terrain cultivable où ils peuvent pratiquer du jardinage et produire eux-mêmes certains produits. Cela peut aussi permettre aux enfants potentiels de s'ouvrir au monde rural qu'apporte la commune et ainsi mieux comprendre l'environnement.

De plus cela permet d'amener de la végétation entretenue. Enfin les jardins sont des éléments d'intégration dans le paysage de la commune. En effet, le mode de vie rurale de Saint Etienne de Fontbellon induit de nombreux terrains avec jardins entretenus, ces nouveaux logements s'inscrivent donc dans une optique de continuité.

L'abri à vélo

Cet abri sert de local sécurisé pour ranger les vélos des locataires mais aussi de protection contre le froid ou les précipitations. Il est pertinent d'offrir cette possibilité aux locataires car l'Ardèche possède de nombreux chemins et routes qui sont idéals pour la pratique du vélo.

La proximité des logements avec les commerces, les infrastructures sportives et de loisirs ou encore de l'école primaire vu lors du choix du terrain devrait favoriser l'emploi des modes de transports respectueux de l'environnement tout en facilitant la pratique sportive et le bien être dans la commune.

D) Impact du projet sur l'environnement.

Comme pour tout projet d'aménagement, il est nécessaire de faire une analyse d'impact sur l'environnement. Pour cela, il faut étudier et déterminer la présence d'espèces d'intérêts. Il faut aussi prévoir l'impact paysager que cela apportera dans le quartier, ainsi que les facteurs tels que le bruit, la quantité de passages ou l'engorgement des réseaux.

L'impact faunistique et floristique

Etant donné la disparité entre l'espace bâti et les zones naturelles, surtout des prés, dans le quartier de notre zone d'étude, le projet d'aménagement n'impacte pas le déplacement et le mode de vie de espèces présentes dans la zone.

Celles-ci se composent essentiellement de renards, de lapins, de chevreuils et de sangliers. De plus, aucun habitat d'espèce n'a été trouvé sur la zone d'étude. Le seul intérêt que celle-ci présente est donc un potentiel lieu d'alimentation, même si aucune trace n'a été découverte, pour prouver l'hypothèse.

Pour l'aspect floristique, la zone est dominée par de nombreuses graminées et quelques autres espèces. Cependant, aucune espèce présentant un intérêt de rareté ou de protection n'a été découverte. De plus, toutes ces espèces sont présentes en nombres important dans les prairies voisines de mon projet. Ce dernier n'affectera alors que légèrement ce milieu.

L'impact paysager

Comme il est dit plus haut, ce projet de logements est inscrit dans un espace bâti exclusivement pavillonnaire. De ce fait, il est important de veiller à ne pas créer de trop grandes disparités avec les autres structures de la rue. Ainsi plusieurs critères de construction ont été choisis afin d'éviter des ruptures paysagères au niveau de l'espace bâti.

Tout d'abord, la hauteur de 6 mètres pour l'intégralité des bâtiments permet une homogénéité avec les villas alentours, toutes construites avec un étage. Cette hauteur ne crée pas de point local culminant et ne constitue donc pas un bloc visible dans le paysage global de la commune. De même, les choix des matériaux ont aussi ce même objectif d'intégration dans l'identité de la commune, avec notamment l'utilisation du bois.



Figure 25 : Modélisation du projet avec son environnement. Source : Réalisation personnelle

Toujours pour le côté visuel, le parking est entouré d'une haie végétale, composée de chèvrefeuille par exemple. Cela permet une délimitation nette entre les véhicules et les habitations. De plus cette coupure végétale cache aussi le parking de la route ou des autres villas du quartier. On obtient ainsi un paysage toujours rural avec beaucoup de végétation et on camoufle les structures qui auraient un impact sur l'ambiance environnementale.

Enfin, les jardins centraux avec l'ajout d'arbre pour apporter de l'ombre et de la végétation, image du territoire rural. La fontaine au milieu permet aux habitants d'avoir un point de rencontre agréable pour discuter et se détendre.

Les autres impacts

D'autres aspects doivent être pris en compte au niveau de l'impact du projet. Il y a évidemment le bruit que peut engendrer ce surplus d'activité. Cependant la proximité de structures telles que le centre commercial, le terrain de football, l'aire de jeux apportent déjà un résidu sonore.

De plus, au vu de la densité des habitations dans l'environnement proche des logements, le bruit sera minime et le droit au calme de tous les habitants ne sera pas bafoué par l'apport de nouveaux ménages. Pour les déchets, les eaux usées et l'électricité, le zonage du PLU montre que la zone est déjà pourvu des moyens suffisants pour que les logements soient rattachés aux réseaux communaux sans travaux majeurs. Enfin, la voirie est déjà assez conséquente pour accueillir des véhicules supplémentaires.

E) Aspect énergétique et matériel utilisé

Depuis 2006 et la réglementation thermique, il est obligatoire pour chaque logement de connaître le bilan énergétique. C'est-à-dire de mesurer les dépenses énergétiques des bâtiments afin de les classer et de connaître le prix en énergie pour les locataires.

En France, il existe donc le DPE ou le diagnostic performance énergétique. Ceci est un classement allant de A à F, appelées les étiquettes énergétiques, que chaque bâtiment possède

et prenant en compte la dépense énergétique en kilo-Watt/heure pour un mètre carré pour un an.

Les logements classés A ou B seront les moins énergivores tandis que D à F auront une forte dépense en énergie. Ces analyses sont faites par des diagnostiqueurs avec la participation de l'ADEME ou l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.

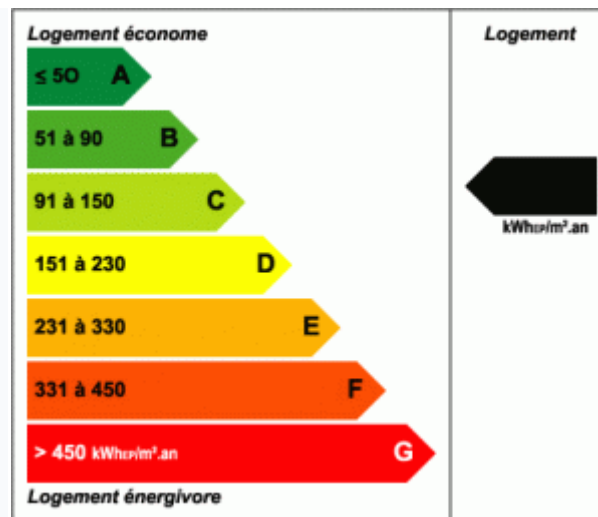


Figure 26 : Classement des logements en fonction de leur impact environnementale. Source : ADEME

Ainsi pour mon projet, il faut trouver des solutions pour que les bâtiments soient classés le mieux possible, c'est-à-dire dans la tranche A ou B pour obtenir une facture plus faible, donc moins de dépenses et être plus respectueux envers l'environnement.

L'atout principal à Saint Etienne de Fontbellon est l'ensoleillement important, bien au dessus de la moyenne française. Il faut donc utiliser cet aspect pour réduire les dépenses énergétiques des logements.

Tout d'abord, chaque logement possède de grandes baies vitrées, cela implique un apport lumineux possible et important. C'est une possibilité pour réduire la dépense électrique pour l'éclairage notamment. Mais c'est aussi un moyen de chauffer les pièces du logement dès que le soleil est présent.

Il faut néanmoins trouver des solutions pour que ce réchauffement soit minime en été ou la fraîcheur sera recherchée, avec l'installation de rideaux ou de stores. Toujours dans cette optique d'énergie solaire, l'installation de panneaux solaires pour avoir une source d'énergie renouvelable et respectueuse pour chauffer l'eau notamment.

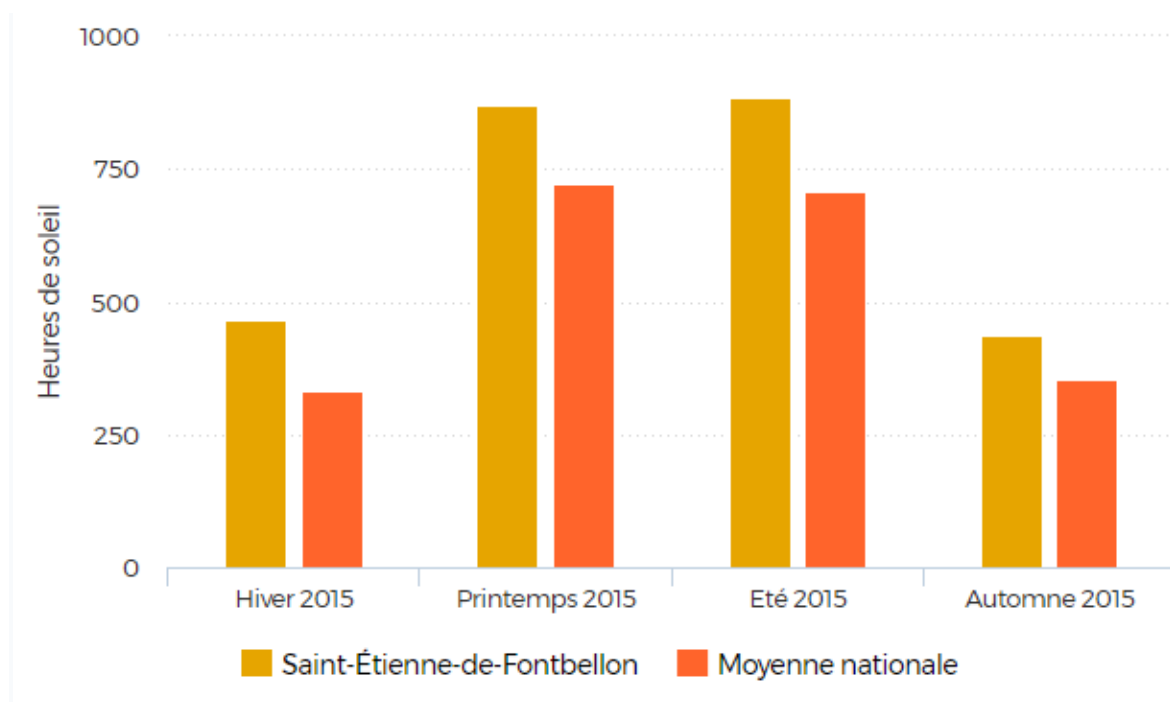


Figure 27 : Histogramme du nombre d'heures de soleil dans la commune en 2015. Source : l'internaute d'après Météo France.

Pour l'aspect énergétique, il faut aussi prendre en compte les sources d'énergie nécessaire pour le chauffage et l'électricité, il faut donc étudier les différentes possibilités (bois, solaire, fioul, gaz..) ainsi que les différents moyens (poêle, insert, chaudière, pompe à chaleur..).

De plus, il existe maintenant la VMC ou la ventilation mécanique contrôlée qui permet la ventilation et le chauffage des bâtiments avec un seul matériel. Il est aussi nécessaire de veiller à une bonne isolation, que ce soit thermique pour la conservation de la chaleur et pour empêcher l'air d'entrer lors de vents importants et aussi d'isolation sonore pour veiller au calme de chaque logement.

Utiliser de bons matériaux permet donc de réduire sa consommation en Kilowattheures et permet donc un meilleur classement énergétique.

Mon projet de logements suit les règles de la Qualité Environnementale des Bâtiments de la région Rhône Alpes. Celui-ci cible les objectifs de tous les bâtiments, neufs ou rénovés, qui permettent de définir si ceux-ci suivent une démarche respectueuse de l'environnement. Ces objectifs sont l'éco-construction, l'éco-gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets. S'ajoute à cela, les conditions sanitaires, la qualité de l'air, le confort visuel et acoustique.

Enfin en prenant ces objectifs en compte et en utilisant les bonnes méthodes avec les bons matériaux, les bâtiments construits seront des bâtiments Basse consommation. De plus, avec l'utilisation de l'énergie solaire gratuite, ils produiront même de l'énergie qui pourra à terme, permettre de produire autant que leurs dépenses en énergie.

Cela permet de préparer ces logements à la future réglementation thermique de 2020 qui préconisera les bâtiments à se rapprocher des bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire des qui produisent plus d'énergie qu'ils en consomment.

Conclusion

La création de ces logements pourrait apporter une alternative pour combler le manque de diversité en termes de logements dans la commune. Cela permettrait donc d'intéresser plusieurs types de ménages qui pourraient venir s'installer dans la ville. Ainsi Saint Etienne de Fontbellon, qui a une population vieillissante, aurait un moyen pour attirer une population plus jeune.

De plus mon projet est une solution pour la commune de se munir de logements locatifs, dont le pourcentage à atteindre inscrit dans la loi n'est pas encore acquis. Ces logements permettraient aussi aux populations de s'installer et s'intégrer facilement dans l'environnement de la commune dans un premier temps. Ensuite, ces ménages trouveraient des types de logements plus adaptés notamment avec l'offre pavillonnaire. Cela engendrerait une rotation de population au sein de la commune, très bénéfique pour l'activité de la commune.

Alors mon projet pourrait être une idée pour aider la commune à combler son manque de diversité de logements, tout en gérant l'impact de ce projet sur l'environnement, en veillant à limiter l'étalement et encourager la densification.

Bibliographie

GUERRAND Roger-Henri et QUILLIOT Roger ; *Cent ans d'habitat social : une utopie réaliste*, Albin Michel, 176p 1989 : <http://base.d-p-h.info>

Données de Data France : <https://datafrance.info>

Office publique de l'habitat en Ardèche : www.ardecchehabitat.fr

Office publique de l'habitat en France: www.foph.fr

Programme local de l'habitat : www.paysaubenasvals.fr

Plan local d'urbanisme de Saint Etienne de Fontbellon et Plan d'aménagement et de : www.st-etienne-de-fontbellon.fr

Méthodes d'isolation et de construction. Conseil énergétique : <http://conseils-thermiques.org>

Normes national sur le logement : <http://www.logement.gouv.fr>

Opérateur de logement : <http://www.alliadehabitat.com>

Conseil de plantation de haies : www.consobrico.com

Annexe

A) Fiches de lecture

Habitat Forme Urbaine

Sous la direction de Marcel BELLLOT : **Habitat Forme Urbaine** : Densités comparées et tendances d'évolution en France. Elaboré par la Fédération Nationale des Agences d'urbanisme (FNAU), Octobre 2006. 272 pages

Ce livre aborde le sujet de la densification des villes et les enjeux de cette problématique. Plus précisément, il dégage le débat entre les partisans de forme urbaine très dense ou ceux qui privilégient des tissus urbains plus diffus. De plus les urbanistes définissent la problématique liée à l'essor des transports et des moyens qui cause souvent l'étalement urbain mais qui apporte aussi de nouvelles formes urbaines.

L'objectif de ce livre est de présenter divers exemples de projets urbains pour associer la densité et la qualité urbaine. Ces projets doivent aussi s'inscrire dans la demande de logements tout en respectant les enjeux environnementaux et les règles à propos de l'expansion urbaine. On commence donc par des réflexions sur les différentes formes urbaines possibles pour trouver l'équilibre entre la densification et le besoin en logements. Pour cela, le livre présente divers exemples de projets allant des habitats collectifs continus et discontinus qui correspondent à des immeubles collectifs disposés en quartier, soit alignés (continus) soit en îlots ouverts (discontinus). Ensuite, on trouve le tissu mixte qui regroupe plusieurs typologies d'habitats. On trouve après les habitats intermédiaires ou semi collectifs. Enfin les habitats individuels continus ou discontinus selon leurs dispositions.

Les urbanismes décrivent donc des projets proposant toutes les typologies et décrivent ceux-ci grâce à des indicateurs, de densité notamment.

Ce livre m'a permis d'avoir une vision globale des typologies existantes pour les habitats. J'ai ainsi pu comparer celles-ci entre elles pour finalement trouver que les logements intermédiaires sont les plus adaptés à mon projet, dans une optique de densification tout en gardant l'identité rurale de ma commune.

L'habitat locatif en milieu rural

Sous la direction de Yves GROGEU : **L'habitat locatif en milieu rural**. Elaboré par la caisse de dépôt et consignment. Novembre 1994. 173 pages

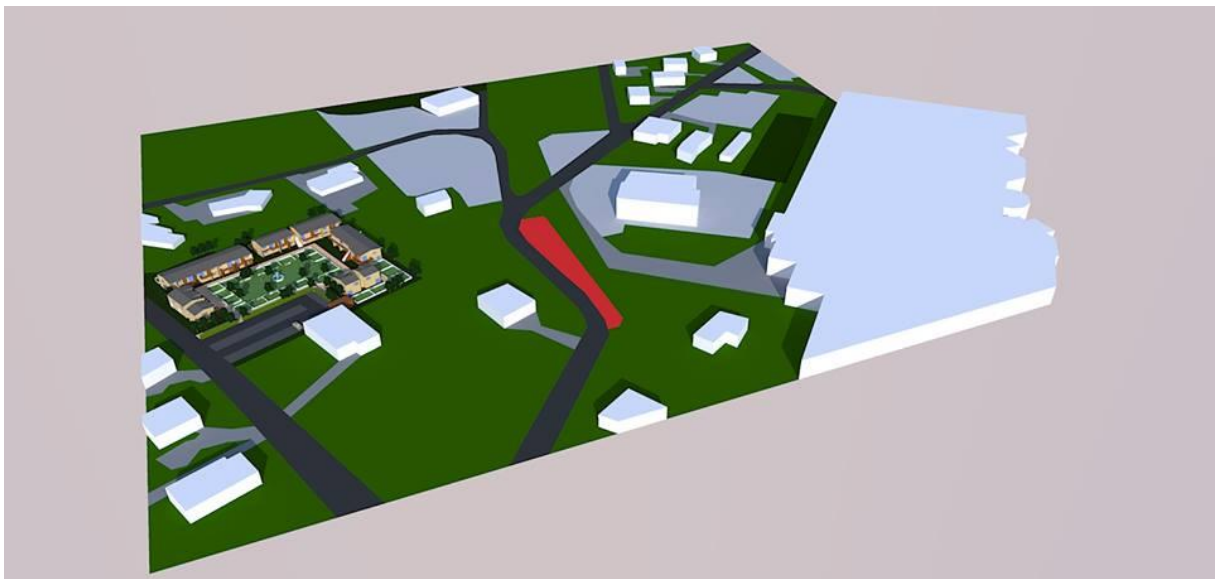
Ce livre a pour objet de guider les communes rurales à créer et encourager les logements locatifs dans les communes rurales. Il définit plusieurs points qui permettent d'éclaircir les enjeux, la méthodologie et le rôle de l'intercommunalité.

Tout d'abord, l'auteur définit l'apport des logements locatifs, comme support du développement économique et souvent sous représenté dans les communes rurales qui ont peur d'en créer, craignant un manque de demande, ce qui est souvent faux.

Le livre décrit alors que construire un projet de logements locatifs nécessite de connaître la demande et l'offre potentielle. Il faut ensuite étudier les projets réalisables et prendre en compte les acteurs, le financement et la gestion des logements.

Ce livre m'a donc aidé à cerner tous le potentiel que représentent les logements locatifs en milieu rurale comme celui dans lequel s'inscrit ma commune. De plus, il m'a permis d'identifier clairement toutes les étapes du projet, de l'étude initiale à l'aboutissement, en définissant les acteurs et les principes à ne pas oublier.

B) Modélisation du projet



Le projet vu dans son ensemble avec l'intégration dans son environnement avec plus précisément l'hypermarché tout à droite, les habitations en blanc, l'espace de jeu pour enfant en rouge et la végétation en vert.







35 allée Ferdinand de Lesseps

37200 Tours

Sous la direction de :

Boutet Didier

Pernon Romain

Création de logements sur la commune de Saint Etienne de Fontbellon

Résumé :

J'ai décidé de travailler sur la commune de Saint Etienne de Fontbellon, dans le département de l'Ardèche (07). Cette ville fait partie de la région Auvergne-Rhône-Alpes et est à dominance rurale même si son niveau de service est important.

Cependant, Avec l'aide du PLU de la commune, j'ai pu effectuer un diagnostic qui m'a permis de connaître précisément la ville. De ce fait, il a alors été possible de dégager les points importants et les manques, ainsi que de cerner quels sont les objectifs de l'urbanisation dans la commune. Il est alors apparu qu'un des problèmes importants est le manque de diversité en termes de logements. Etant une commune rurale, le modèle de logement pavillonnaire est presque l'unique offre présente.

Avec ces connaissances, la création de logements intermédiaires pour diversifier l'offre de logements au sein de la commune s'est avéré être une des solutions aux problèmes soulevés par le PLU. Mon projet présente alors un type de logements possible pour la commune. Il prend en compte les impacts de celui-ci sur son environnement et est pensé pour obtenir le meilleur équilibre entre l'intégration des bâtiments dans le paysage urbain de la commune et leur fonction de logements tout en gardant une ambiance rurale avec des dimensions adéquats et la place importante laissée à la végétation