

Trophée de la « CONCEPTION PARTAGÉE »

LUCENAY (69)



- o [Fiche technique descriptive](#)

<u>Equipe Projet</u>	<u>Données de Cadrage</u>
<p>Maître d'ouvrage : SEFI</p> <p><u>Equipe de maîtrise d'œuvre :</u> Géomètre : Cabinet Morel Etude de sol, hydrogéologique : CFEG Paysage : Atelier Moineau VRD : Trait d'Union Architecte : Neptune</p>	<p>Commune : 1 850 hab Surface du terrain : 17 500 m² Nombre de logements : 55 log</p> <p><u>Typologies :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o Intermédiaire, collectif : 16 o Maisons individuelles groupées : 14 o Maisons individuelles : 25 <p>Linéaire voirie : 300 ml Linéaire modes doux : 800 ml Surface des espaces verts : 3000 m² Montant des travaux de VRD : 600 K€ Montant des travaux d'espace vert : 150 K€</p>

- Présentation de l'opération

La zone AU a fait l'objet d'une maîtrise foncière partielle par EPORA (établissement public foncier). Des discussions avaient été conduites avec les autres propriétaires fonciers par la commune mais celles-ci n'avaient pu aboutir en raison principalement de l'absence d'un bilan d'opération d'ensemble fiabilisé. SEFI, dans le cadre de sa démarche de prospection, a été amenée à rencontrer les élus locaux qui étaient, début 2015, dans une véritable impasse dans un contexte où la convention de portage avec EPORA arrivait à son terme.

T + 2 mois

Les premiers rendez-vous ont portés sur les aspects programmatiques et financiers du projet pour s'assurer de la viabilité économique du projet au regard des objectifs attendus par la commune.

SEFI a fait preuve de beaucoup de réactivité et de professionnalisme en apportant dans un laps de temps très courts des premiers éléments de réponse opérationnels. Les premières réunions qui ont eu lieu avec les élus et les représentants de l'établissement public foncier ont permis de figer la programmation du projet et ses principes de composition. Un véritable climat de confiance s'est alors instauré au fil du temps dans un mode participatif et collaboratif où chacun a pu exprimer son point de vue sans défiance vis à vis de l'autre.

T + 6 mois

En accord avec la mairie, SEFI a pu entreprendre de finaliser la maîtrise foncière des terrains. Une démarche commune avec le Maire et son premier adjoint a été menée pour trouver des solutions de relogement concernant un locataire exerçant une activité sur les lieux. Il a été finalement retenu de réhabiliter le bâtiment qu'il occupe dans l'intérêt de tous.

En parallèle, avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, SEFI a pu avancer sur la conception du projet en associant la commune à toutes les étapes essentielles du projet et à chaque arbitrage important.

Les objectifs étaient les suivants :

- **Développer au sein du projet la notion de parcours résidentiel**
 - o Offre de logements locatifs sociaux allant du T2 au T4
 - o Offre de maisons groupées à prix abordable pour les primo-accédants et les familles monoparentales à revenus modestes (T3 au T4) – budgets allant de 200 000 € à 240 000 €
 - o Offre de maisons individuelles s'adressant à des ménages disposant d'un budget allant de 280 000 € à 350 000 € : actifs de la classe moyenne, seniors recherchant un logement plus petit
- **Proposer une mixité de forme urbaine offrant une certaine cohérence architecturale**
 - o La centralité du projet est constituée par les bâtiments collectifs et intermédiaires avec un gradient de densité décroissant plus on se rapproche de sa périmétrie
 - o Des centralités secondaires ont été créées autour de courées bordées par des maisons groupées
 - o La conception des constructions et la rédaction du cahier des charges architectural des lots libres ont été confiés à l'ATELIER Neptune pour une meilleure cohérence du projet

- **Aménager des espaces publics de qualité répondant aux besoins des habitants du futur quartier et du voisinage proche du projet**
 - o Un cheminement doux a été créé le long des voiries existantes pour sécuriser les déplacements jusqu'à l'école primaire voisine
 - o Des possibilités de stationnement mutualisé ont été proposées pour répondre au besoin de déposer des écoliers et permettre aussi le stationnement visiteur du projet
 - o Des modes doux à l'intérieur du projet permettront aux habitants du quartier tout entier de rejoindre le parc qui sera créé par SEFI et rejoindre le complexe sportif de la commune à proximité
 - o Un parc de 4 000 m² sera aménager (aire de jeux, terrains de pétanque, zones paysager...). L'utilisation de matériaux naturels sera privilégiée (bois, pierre locale...)
 - o Les modes doux, les courées et les entrées charretières seront traités en béton balayé. Du mobilier décoratif viendra ponctuer ces espaces.
 - o Traitement par SEFI des clôtures sur rue
- **S'inscrire dans une démarche participative vis-à-vis de la population locale**
 - o Présentation du projet aux riverains
 - Présentation du projet en 3D pour faciliter son appréhension
 - Engagement par SEFI de traiter les clôtures privatives communes avec les riverains et les lots contigus
 - o Réunion publique à destination des habitants de la commune afin de présenter le projet
 - o Réunion de lancement commercial pour privilégier les besoins exprimés par les habitants

T + 10 mois

Accompagnement de la commune dans la révision de son PLU et sa mise en compatibilité avec le projet retenu collégalement. Rédaction de l'OAP. Sélection avec la mairie de la palette des coloris retenu pour les façades, tuiles et menuiseries. Finalisation du dossier de permis d'aménager.

T + 14 mois

Dépôt du permis d'aménager

Le 1^{er} juin 2016

Démarrage du chantier