



L'Hermitage

Une opération pilote

Les données du diagnostic du SCoT

- Une attractivité résidentielle pour de nombreux jeunes actifs :
 - +13% d'actifs depuis 1999
 - Attractivité du territoire pour les actifs qui cherchent à occuper un emploi dans les agglomérations de Metz et du Luxembourg
- Un vieillissement de la population
- Un regain démographique dans l'ensemble:
 - Taux de croissance annuel de +0,4%
 - Une diminution au niveau de la CCPO due au gel de l'urbanisme. Mais une demande continue de logements.
- Un besoin en nouveaux logements :
 - Scénarios à l'horizon 2030 (INSEE). Une fourchette de - 2000 à + 12 000 nouveaux habitants. Une fourchette de 5 000 à 9 500 nouveaux logements.
- Un triplement de l'étalement urbain :
 - +16% au cours des 40 dernières années (+30 ha / an)

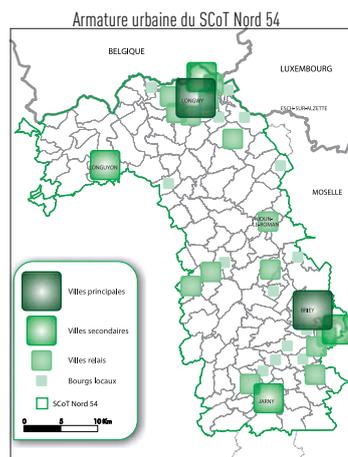


Qu'est ce qu'un SCoT?

Il s'agit du Schéma de Cohérence Territoriale que l'ensemble des communes du Pays Haut est en train d'élaborer. Il définira une stratégie d'aménagement durable du territoire en mettant en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement. Il s'agit, par exemple de lier la réalisation des infrastructures de transports et les extensions urbaines. Le SCoT s'impose à toutes les communes de l'arrondissement.

Quelques problématiques du SCoT

- Maîtriser l'extension et l'étalement urbain
- Concentrer le développement autour des polarités (villes offrant un certain nombre de services - la commune de Joëuf dispose des infrastructures sportives et culturelles dimensionnées pour 12 000 habitants)
- Harmoniser transport et urbanisme, et faire des quartiers-gare des lieux stratégiques



Lenjeu de la qualité architecturale et urbanistique pourrait dépasser à l'avenir celui de la simple quantité de logements, contraint par le défi de la protection et de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Tiré du diagnostic du SCoT - version décembre 2011





VILLE DURABLE

L'Hermitage

Une opération pilote

Un éco quartier...



C'est la création d'un cadre de vie socialement équitable, économiquement viable, écologiquement soutenable et réalisé par une gouvernance participative



Ce n'est pas la division d'une ou de plusieurs parcelles contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Aucun risque : une chance !

Une zone non sous-minée

Une seule zone urbanisable (propriété de la ville) n'est pas sous-minée, c'est une chance à côté de laquelle nous ne devons pas passer !



Une zone non inondable



Le site est situé bien au dessus de la crue de référence (...) parmi les plus importantes répertoriées, il n'a pas été concerné par les débordements de l'Orne (...)

il est situé en dehors de la zone inondable pour une crue centennale.

Source: Préfecture de Meurthe-et-Moselle

Zone Eupec : un projet privé



Le projet :

- Sur un terrain privé (Compagnie Lorraine de Stockage) d'environ 20 hectares
- 2/3 en zone concernée par le Plan de Prévention des Risques Miniers réservée à de l'activité économique
- 1/3 en zone blanche (1AU) près de la médiathèque qui pourrait être réservée à de l'habitat



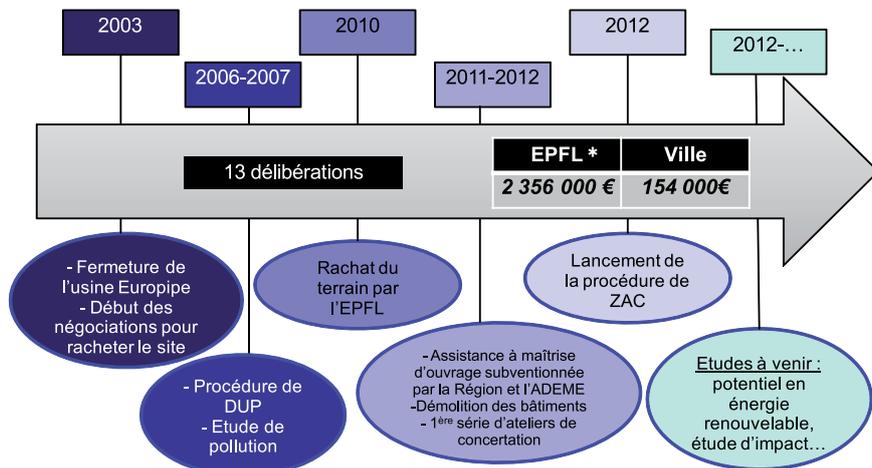


L'Hermitage

Une opération pilote

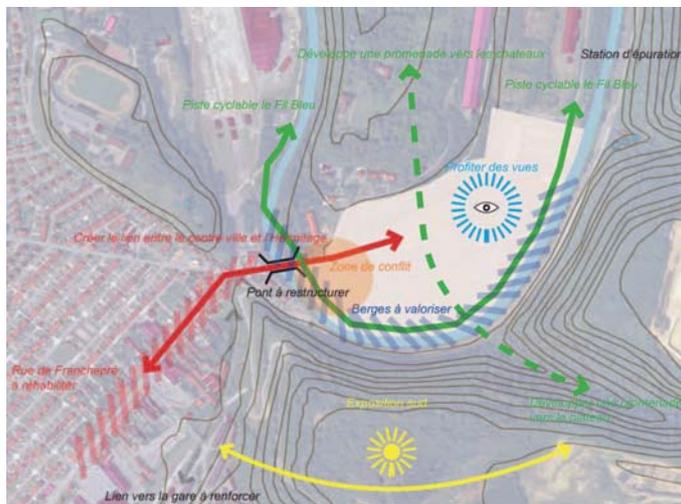
Historique du travail site pilote pour la Région

Un long travail, de nombreux efforts, une co-construction avec les acteurs du territoire...



*EPFL : Etablissement Public Foncier de Lorraine

Les enjeux et potentialités du site



Urbanisme

Créer une continuité entre la rue de Franchepré et le futur éco quartier. L'Hermitage ne doit pas devenir une "île" déconnectée de l'environnement communal.

Paysage

Reconquérir les berges de l'Orne en orientant les bâtiments vers le sud pour profiter des vues exceptionnelles et de l'ensoleillement.

Déplacements

Promouvoir les modes de déplacements doux (non motorisés et non polluants).

Améliorer la connexion avec le pôle multimodal de la gare (regroupant sur un même site les différents modes de transport utilisés par les habitants).

Patrimoine

Modifier l'image de la ville en valorisant le passé tout en développant un urbanisme exemplaire.

Environnement

Créer un aménagement novateur en terme de limitation des consommations énergétiques et de l'espace.





VILLE DURABLE

L'Hermitage

Une opération pilote

Un site à dépolluer

Y-a-t-il des pollutions ?

OUI : Des poches de métaux lourds, PCB (pyralène, arochlor...), hydrocarbures... **MAIS** non volatiles et sans danger pour les nappes souterraines.

Une des priorités nationales (Grenelle de l'Environnement) est de **reconquérir les friches urbaines et industrielles** pour **lutter contre l'étalement urbain**.

Estimation : **4 millions d'€ pour la dépollution des poches** qui posent problème, confinement des autres (**dont 80 % pris en charge par l'EPFL**).

Il y aura des jardins partagés et des jardins en terrasse.



*Il est reconnu unanimement que l'intérêt aujourd'hui est de protéger les terres agricoles.
Il existe de nombreux exemples de quartiers construits sur d'anciennes friches polluées.*

Source: Ministère de l'Ecologie / ADEME

Quelques exemples : **Châteauroux** / Centre Colbert, **Escaudain** / Knox-Vroone, **Lyon** / Confluence, **Maizières-les-Metz** / La Robinette-Val Mairera, **Massy** / Atlantis, **Meaux** / ZAC de l'Etang aux Cygnes ...

Plan général d'aménagement





VILLE DURABLE

L'Hermitage

Une opération pilote

Les composantes d'une démarche durable

➤ Diversité fonctionnelle et densité



Vue de la place de L'Hermitage, point d'entrée vers l'Eco quartier, point de rencontre et d'animation.

- **Combinaison de fonctions diverses**
(logements, bureaux, commerces, équipements publics)
- **Coefficient d'occupation du sol = 0,3** soit 49 000 m² de logements pour 16ha. Soit 490 logements, 30 logs/ha (défini par le Grenelle, l'EPFL et évoqué par le SCoT), soit environ 1100 habitants.

D'après l'Institut Français de l'Environnement, ce sont en France, 600 km² qui sont artificialisés* par an, soit l'équivalent d'un département français tous les dix ans. Et la progression des surfaces artificielles est 4 fois plus rapide que la croissance démographique

* On entend par surface artificialisée toute surface retirée de son état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue (parking) ou non (jardin de maison pavillonnaire).

➤ Diversité de l'offre

- **Diversité des revenus**
 - Variété des programmes (locatif, accession à la propriété) et des formes de logement
 - Prix du foncier inférieur pour les bailleurs sociaux
- **Diversité des publics**
 - Tous les logements en rez-de-chaussée adaptés aux personnes à mobilité réduite
 - Diversité des tailles de logements (personnes âgées, familles, jeunes...)

30 % public
- dont 20 % location (100 logements)
- dont 10 % accession à la propriété (50 logements)

70 % privé
- dont 10 % autopromotion (50 logements)
- dont 60 % promotion privée (300 logements)

Immeubles de 6 à 10 logements maximums (122 logements répartis dans 13 collectifs), R+3/R+4



	INDIVIDUEL	ACCOLÉ	INTERMÉDIAIRE 2 lots	INTERMÉDIAIRE 3 lots	COLLECTIF	TOTAL logements
PHASE 1	17	24	30	51	44	166
PHASE 2	17	23	32	45	36	153
PHASE 3	21	26	26	66	32	171
TOTAL	55	73	88	162	112	490
%	11%	15%	18%	33%	23%	100%

Formes de logements





VILLE DURABLE

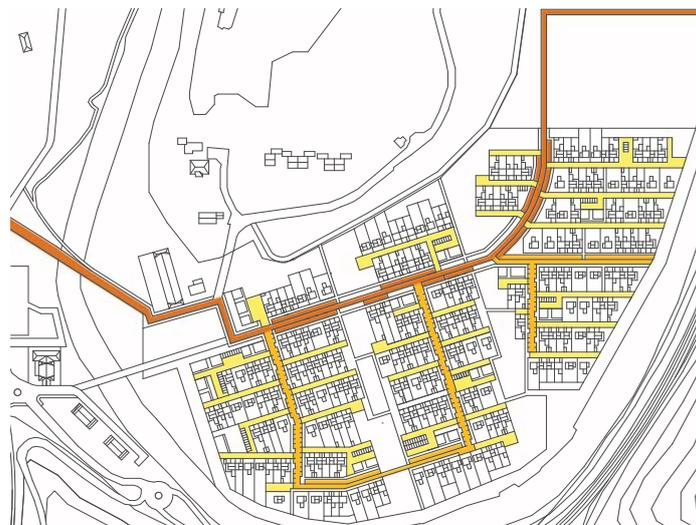
L'Hermitage

Une opération pilote

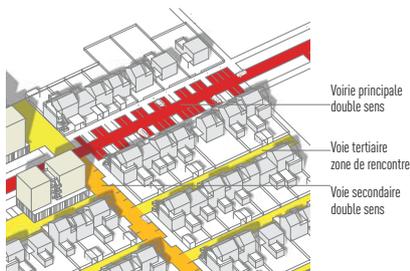
Les composantes d'une démarche durable

➤ Mobilité

La question de la place de la voiture est importante. L'objectif est de donner la priorité aux piétons et aux modes de déplacement doux. Il est prévu une place de parking par logement sur chaque parcelle. Les autres voitures seront garées sur des aires de stationnement plus éloignées.



Hierarchisation des voies de circulation



Voie principale double sens
Voie tertiaire zone de rencontre
Voie secondaire double sens



Cheminements pour modes doux



Coupe sur la voie principale (20m, Axe est/ouest)

- La Municipalité continue sa démarche de développement durable dans le reste de la ville également en matière de mobilité avec notamment le projet de pôle multimodal autour de la gare (aménagement d'un parking de co-voiturage et parking de bus)
- En lien avec le projet de création d'une Autorité Organisatrice de Transports au niveau du Pays du Bassin de Brie qui permettra d'augmenter le nombre de transports en commun proposés





VILLE DURABLE

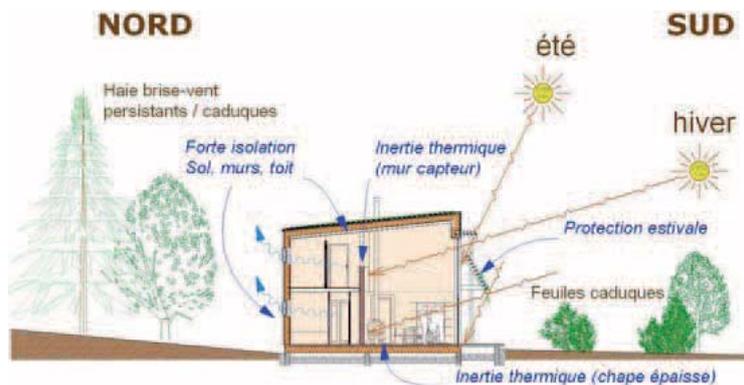
L'Hermitage

Une opération pilote

Les composantes d'une démarche durable

➤ Energie

Le site bénéficie d'atouts exceptionnels : eaux d'exhaure peu profondes et orientation sud. Les logements seront basse consommation voire passifs.



Mise en place d'une démarche bioclimatique = se protéger des aléas climatiques et profiter des bienfaits du climat:

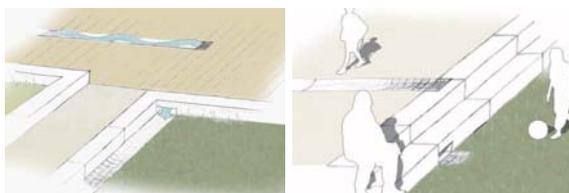
- Un ensoleillement optimum des constructions au Sud en évitant les effets de masque
- Une entrée des logements par le Nord et l'agencement des pièces de vie (séjour, salle à manger) au Sud.
- Une bonne isolation
- Une ventilation adaptée (puits provençal, double flux avec échangeur thermique, VMC hygrométrique...).
- Une ombre bienveillante d'un arbre à feuilles caduques en période estivale ...

La question des modes de chauffage étudiée grâce à l'étude de potentialité en énergies renouvelables sera étendue à l'ensemble de la commune.

➤ Cycle de l'eau

La gestion de l'eau sera appréhendée à l'échelle de son cycle : de l'amont à l'aval

- Equipements économes : limiteurs de pression, chasses d'eau à débit variable
- Assainissement collectif raccordé à la station d'épuration
- Eaux de surfaces récupérées dans les noues (fosses) puis rejetées dans la rivière. Ces espaces caractérisés par une expression généreuse de la nature seront, en outre, des lieux de convivialité
- Toitures végétales
- Cuves de récupération des eaux pluviales dans les jardins privatifs ou les espaces publics



Principe d'évacuation des eaux pluviales de toitures dans les noues vers l'Orne, au niveau des coulées vertes du quartier





VILLE DURABLE

L'Hermitage

Une opération pilote

Les composantes d'une démarche durable

➤ Biodiversité



Coulées vertes



Jardins partagés / Belvédère

- Implantation d'espèces locales
- Maillage écologique



➤ Paysage | Appropriation des bords de l'Orne



Tracé de l'Orne



Vue des gradins sur les berges de l'Orne et de la passerelle d'accès vers l'écoquartier (ancien pont route)



Place de l'Hermitage



Vue du quai sur les berges de l'Orne



ADEME



Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie





VILLE DURABLE

L'Hermitage

Une opération pilote

Les composantes d'une démarche durable

➤ Confort | L'espace public, les lieux de convivialité

De nombreux lieux de convivialité, privés et publics.



Placettes



Places publiques et promenade au bord de l'Orne



Jardins partagés

➤ Processus participatifs

Mise en place d'ateliers de concertation et de validation des grands principes du projet d'aménagement autour de 4 thématiques principales :

- La place d'entrée du quartier et l'identité du quartier
- Les quais de l'Orne et le rapport à l'eau
- La programmation des logements, l'architecture, les coopérations de logement
- La circulation, le stationnement et les modes doux de déplacements.





VILLE DURABLE

L'Hermitage

Une opération pilote

La ZAC

La Zone d'Activité Concertée est une procédure d'initiative et de compétence de la commune. Elle permet un contrôle complet de la Ville de Joëuf sur les choix d'aménagements (signature d'un cahier des charges) tout en faisant porter le coût de la viabilisation des terrains et de certains équipements publics à un aménageur.



