

CANDIDATURE A L'APPEL A IDÉES EN ARCHITECTURE, URBANISME ET ENVIRONNEMENT

## Projet d'Ecoquartier « Les Vignes » Montanceix- Montrem



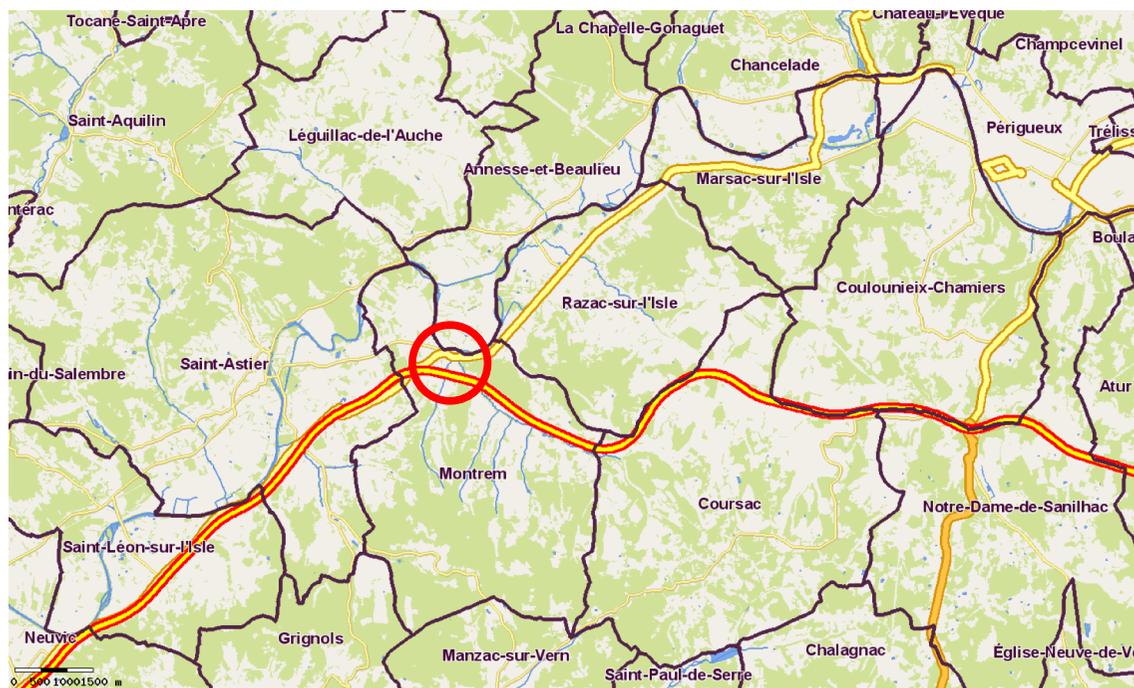
Source : BD ORTHO (IGN, 2009)

**DOSSIER TECHNIQUE DE CONSULTATION**

# Note de présentation générale

## Contexte et historique

Située à 15 km à l'ouest de Périgueux (agglomération de 70 000 habitants) et 4 km de Saint-Astier (6000 habitants), la commune de Montrem appartient à la Communauté de Communes Isle Vern Salembre.



Source : SCAN 25 (IGN, 2010)

Bénéficiant d'axes de communication importants (autoroute A 89, RD 6089, voie ferrée, rivière Isle), d'équipements de qualité (écoles, accueil de loisirs, salle polyvalente, divers commerces...) et d'entreprises industrielles ou commerciales dynamiques (Imepssa, Elp, Caracole...), la commune a connu et connaît encore un réel essor démographique. Elle est ainsi passée de 770 habitants en 1968 à 1229 aujourd'hui, soit une progression de plus de 36%.

## POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	770	913	982	1 045	1 049	1 229
Densité moyenne (hab/km2)	38,2	45,3	48,7	51,9	52,1	61,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Montanceix, bourg principal de la commune, est confronté à des problématiques urbaines complexes. D'une part, il est pris en tenaille entre la rivière, la voie SNCF, la RD 6089 et l'autoroute A89 qui forment autant de saillies dans le paysage. D'autre part, jusque dans la décennie 1990, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long de ces axes, sans plan d'aménagement global.

Avec une volonté appuyée de devenir et rester maître de l'urbanisation communale, depuis plusieurs mandats, l'équipe municipale s'attache à restructurer ce centre bourg par de multiples actions :

- assainissement collectif, rénovation et amélioration du groupe scolaire, Plan Local d'Urbanisme et Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- réalisation de 16 logements locatifs communaux, multiple rural, aménagement de la traverse de bourg et enfouissement des réseaux (en cours).
- Achats successifs de parcelles pour constituer un espace foncier cohérent de **4,5 hectares** au lieu dit « Les Vignes » en continuité du bourg.

En 2009, la commune a fait réaliser par un géomètre expert un **plan topographique et parcellaire du quartier**.

En 2010, une esquisse d'aménagement d'un nouveau quartier est réalisée par le cabinet d'architecture et d'urbanisme « Traverses » et Dordogne Habitat.

En 2011, une étude de faisabilité avec un plan de financement prévisionnel est confiée à la SEMIPER et au cabinet d'architecture « Paul SEGURA ».

Depuis 2010, Maisons paysannes Dordogne Périgord a synthétisé ses missions statutaires sous deux formules « *Comment concilier respect des traditions et modernité* » puis « *Construire autrement pour vivre autrement* ». Dans cet esprit, elle a sollicité Monsieur le maire de Montrem pour un partenariat expérimental en faveur d'une urbanisation concertée et d'un développement d'une architecture rurale de qualité. La réflexion de la municipalité ayant évolué, aujourd'hui, elle souhaite, dans une démarche partenariale, réaliser à partir de l'école, un EcoQuartier. Le but est de créer un centre de vie citoyenne qui favorise la rencontre et la convivialité, avec une mixité urbaine et sociale, dans une logique de développement durable (éco-construction) : logements locatifs, habitat en accession à la propriété, résidence senior, cabinet médical, micro-crèche, commerces, place publique, aire de jeux, jardins familiaux, parc paysager... afin que le site et les implantations offrent un avantage réciproque.

Associée à la Communauté de Communes et à Maisons Paysannes Dordogne Périgord, la commune de Montrem engage une réflexion plus poussée pour réaliser un quartier exemplaire en termes de développement durable qui puisse être labellisé EcoQuartier par le Ministère de l'Egalité des territoires et du logement et répondre aux normes des « quartiers aquitains durables ».

## La politique de développement durable du territoire

La Communauté de Communes Isle Vern Salembre (20 000 habitants), présidée Jacques RANOUX et maire de Montrem, s'est engagée dans une politique de développement durable.

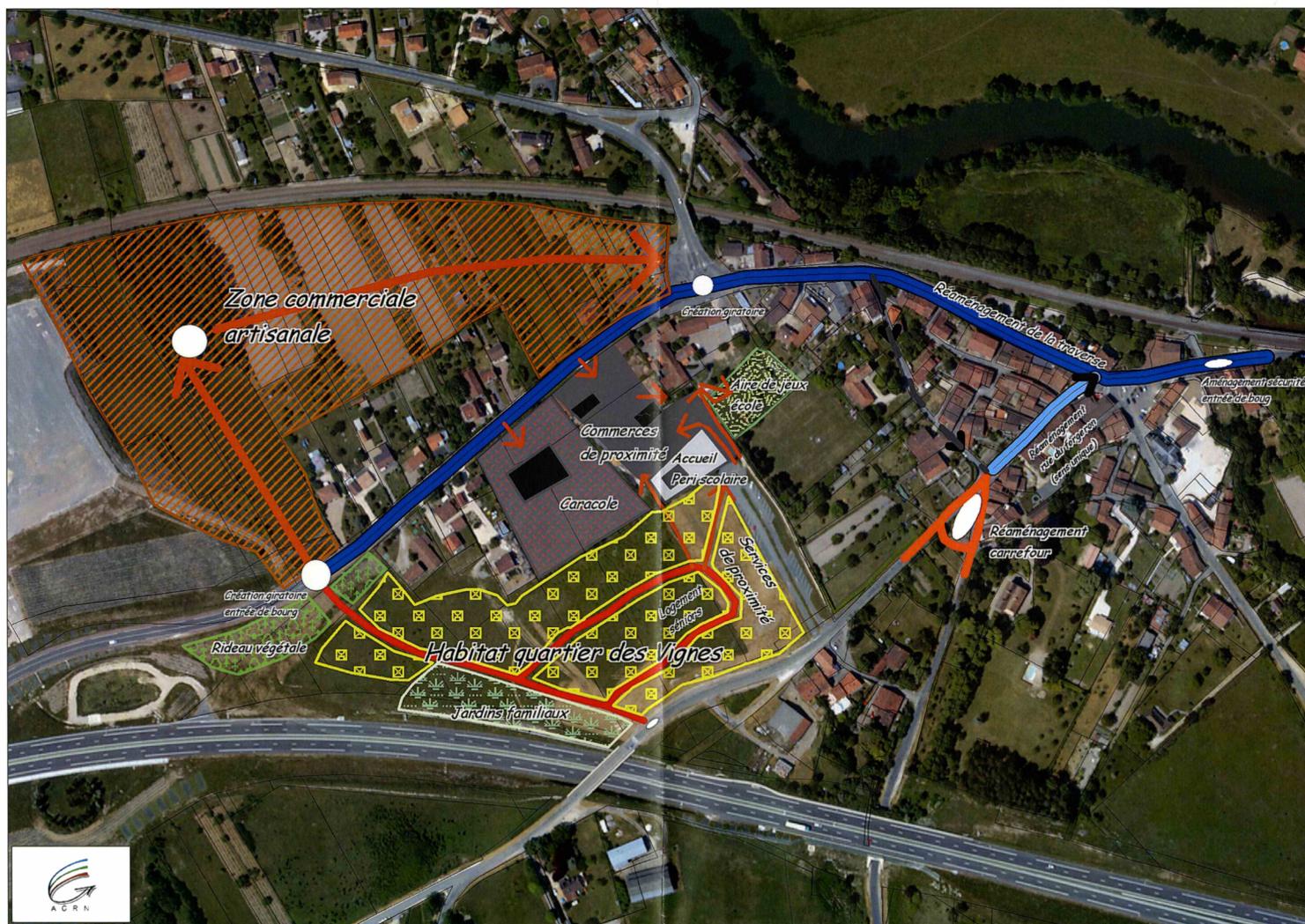
- **Un agenda 21** a été lancé par une délibération du 22 mars 2012. Un diagnostic territorial partagé, présenté en juin 2013, met en avant les problématiques environnementales et d'urbanisme du territoire, en particulier une consommation foncière excessive. Alors que 847 hectares ont été urbanisés jusqu'en 1951, en 60 ans, ce territoire a consommé 1203 hectares.
- **Un cahier de recommandations architecturales et paysagères** a été confié au CAUE de la Dordogne en 2012 et édité en janvier 2014. Ce document présente un album du territoire et des fiches pratiques pour qui souhaite construire ou rénover l'habitat.
- **Une démarche sur la filière de l'éco-construction** a été engagée pour valoriser les entreprises de ce secteur et sensibiliser les jeunes (collégiens) et le public aux enjeux de la construction durable : « Rencontres de l'éco-construction et de l'éco-rénovation », annuaire des professionnels du bâtiment et de l'immobilier...

La Communauté de Communes Isle Vern Salembre, poursuivra ces démarches en les renforçant par la mise en oeuvre de nouvelles compétences :

- **Réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) patrimonial**, qui vaudra également Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan Global de Déplacements (PGD)
- **Réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** à l'échelle inter-communautaire
- **Réalisation d'un Projet Educatif Territorial (PEDT)** dans le cadre de la nouvelle compétence « écoles et enfance jeunesse » avec une orientation très forte autour du développement durable...

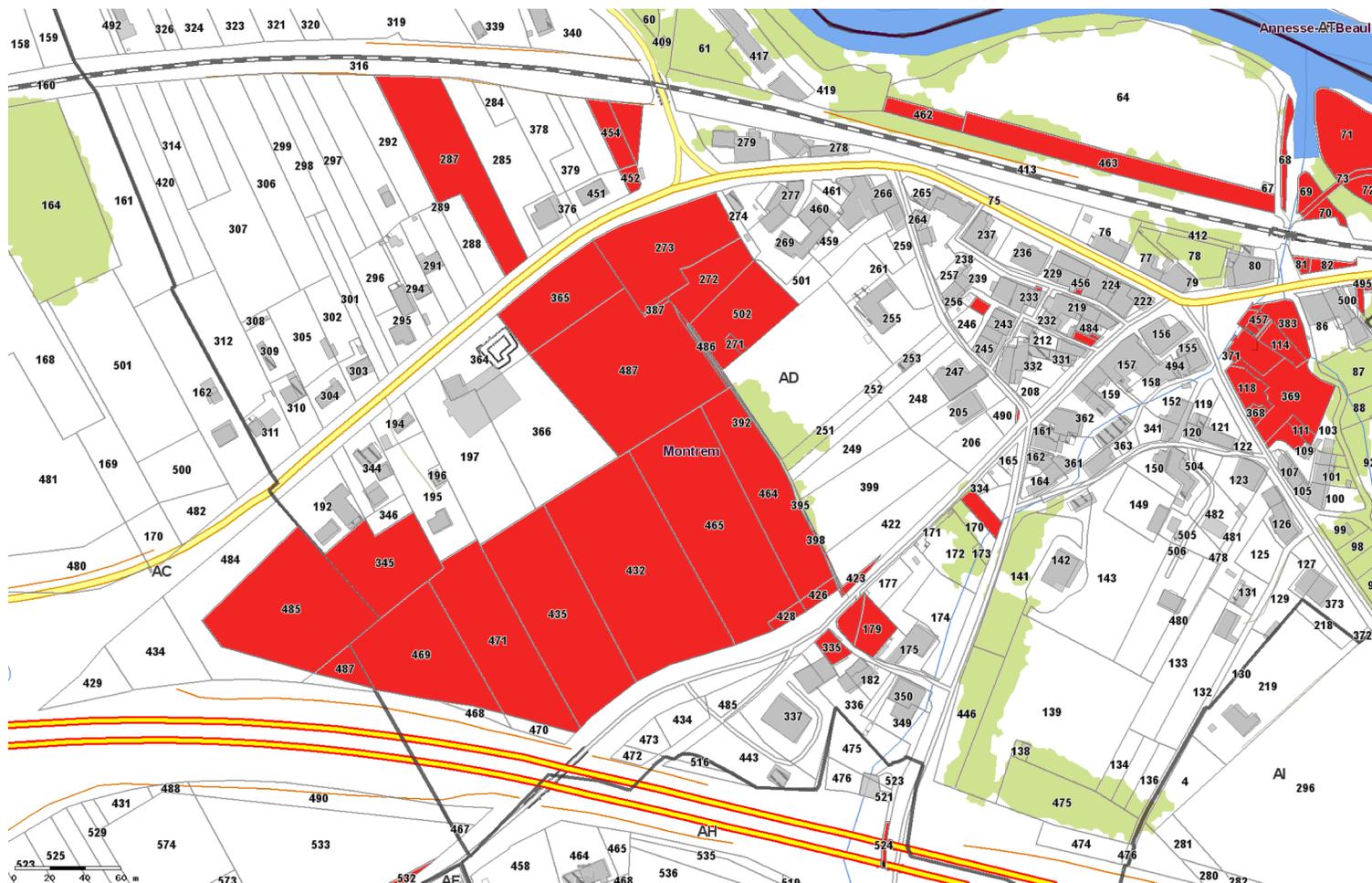
## Localisation du projet

Le projet « Les Vignes » concerne un espace d'environ 4,5 hectares situé en continuité du bourg de Montanceix, à proximité immédiate des commerces et services (école, mairie, multiple rural, boulangerie, restaurant, coiffeur, garage...). Le site est encadré par des axes de communication importants : A89, RD 6089, RD 41, VC 204, voie ferrée...

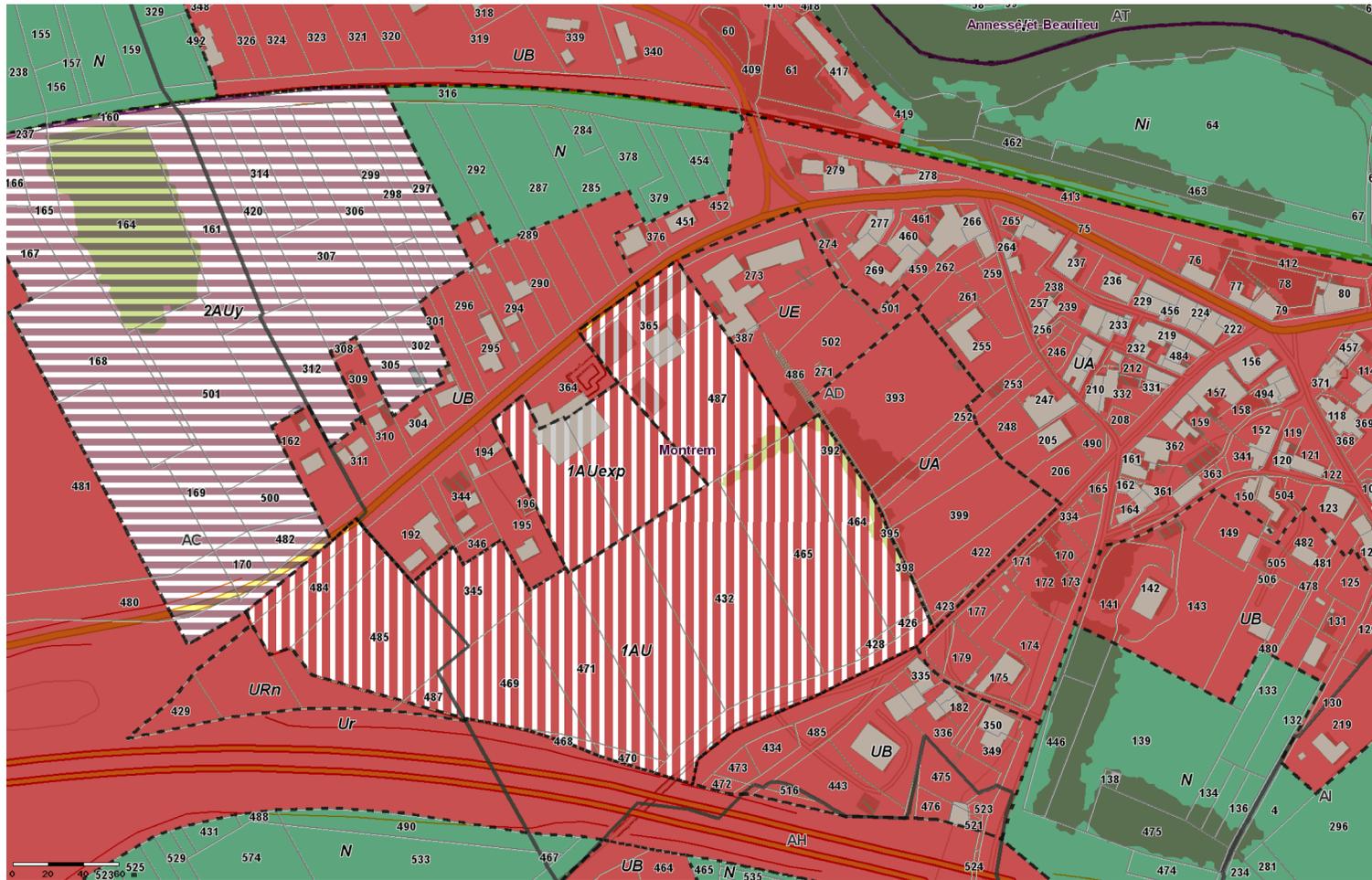


## Le contexte foncier et urbanistique

La maîtrise foncière est assurée par la commune de Montrem, propriétaire de l'ensemble des terrains concernés par l'EcoQuartier des Vignes (terrains communaux en rouge sur le plan)

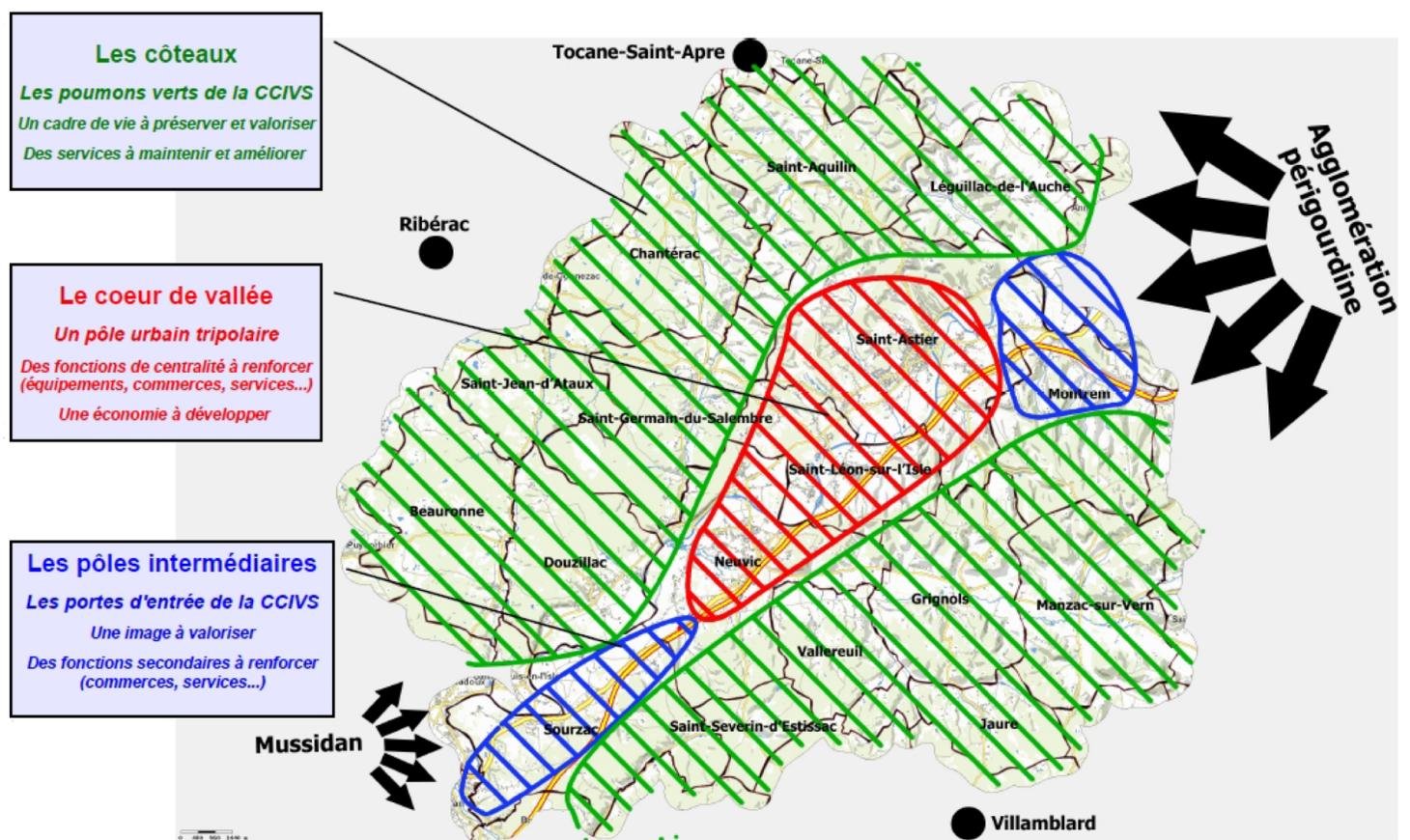


**Le zonage et le règlement du PLU** de Montrem sont adaptés à la création d'un nouveau quartier, le secteur des Vignes étant classé en zone 1AU : «terrains à l'état naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, suffisamment équipés à leur périphérie pour être urbanisés à court terme, soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. »



## La cohérence avec les autres politiques d'aménagement et de développement

Le diagnostic d'agenda 21 de la Communauté de Communes, met en avant la nécessité de développer l'habitat et l'économie sur les communes de la vallée qui bénéficient déjà d'équipements et de services. En revanche, les coteaux et zones forestières, en tant qu'espaces fragiles, doivent être préservés. Par ailleurs, la commune de Montrem est un pôle intermédiaire, porte d'entrée de la nouvelle Communauté de Communes.



A noter qu'il n'existe pas, à ce jour, de document de planification ou de programmation intercommunal. La Communauté de Communes disposant de la compétence urbanisme s'engage dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan Global de Déplacements (PGD). Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est également envisagé à l'échelle de la vallée de l'Isle.

## **Les priorités et objectifs retenus du nouveau quartier durable**

Le projet de quartier des Vignes, constitue la pierre angulaire de la réhabilitation du bourg. Le conseil municipal a retenu plusieurs axes :

- Concevoir le projet à partir de l'école, pôle d'attraction essentiel, où doit s'édifier et s'exprimer la citoyenneté.
- Favoriser la mixité sociale inter-générationnelle et fonctionnelle par :
  - des logements pour seniors, personnes seules, étudiants
  - l'accueil de services de proximité (cabinet médical et de soins, micro-crèche...)
  - des logements locatifs
  - des logement en accession à la propriété.
- Concevoir les bâtiments selon
  - selon les principes du développement durable :
    - économie de moyens (matériaux locaux et écologiques),
    - économie d'énergie (grise à la construction, de mise en œuvre, de fonctionnement, voire de réemploi futur),
  - par une architecture
    - o moderne bioclimatique intégrée au site et perspectives paysagères,
    - o respectueuse des volumes et couleurs de l'habitat rural en Périgord blanc...
- Favoriser la rencontre et la convivialité par
  - la création d'une aire de jeux pour les enfants, de jardins familiaux,
  - d'une place publique pour les échanges et rassemblements,
  - et d'un parc paysager pour la détente.
- Assurer des liaisons directes entre l'école, l'ancien bourg, l'espace commercial et le multiple rural et séparer les circulations de transit (poids lourds) des circulations de desserte.
- Développer des circulations douces pour limiter l'usage des véhicules et favoriser les échanges citoyens :
  - penser circulation piétons et cyclistes
  - aménager une voie douce pour
    - assurer une meilleure porosité entre les éléments qui constitueront le bourg,
    - prolonger le bourg ancien vers le nouveau quartier,
    - favoriser le désenclavement de la partie sud de la commune,
    - et favoriser l'aménagement ultérieur de nouveaux espaces en continuité urbaine et citoyenne.

## Note méthodologique

La conception et la réalisation de l'EcoQuartier des Vignes sont guidées par une démarche qui se veut à la fois partenariale, citoyenne et exemplaire.

### Cette étape est une démarche partenariale entre :

- La Communauté de Communes Astérienne Isle et Vern (CCAIV)
- La section Dordogne Périgord de Maisons Paysannes de France (MPF 24)
- L'association du conseil de l'ordre des architectes, l'Architecture et Commandes publiques, A&CP)

### Le but est citoyen.

Les habitants de la commune seront associés à différentes étapes du projet pour s'exprimer et donner leur avis. La concertation prendra différentes formes : communications dans le bulletin municipal et dans la presse locale, site internet, expositions, réunions publiques, registres...

Par ailleurs, des actions pédagogiques se poursuivront avec le public scolaire (écoles élémentaires et collège de Saint-Astier), dans le cadre de l'agenda 21 de la Communauté de Communes sur le thème partagé avec Maisons paysannes Dordogne Périgord : « **Construire autrement pour vivre autrement** »

### Une démarche qui se veut exemplaire.

- par la volonté de répondre aux critères à la fois :
  - de la Région Aquitaine, dans le cadre de l'appel à projets sur les « **Quartiers Aquitains Durables** »
  - du Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement, dans le cadre du **label « Ecoquartier »**
- pour répondre à l'objectif fixé de définir une nouvelle manière de construire,
  - o qui pourra inspirer d'autres projets sur le territoire de la Communauté de Communes
  - o et guider l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- pour préparer le patrimoine futur du bourg de Montrem.

# CARACTÉRISTIQUES DU PROJET<sup>1</sup>

La présente consultation a pour objet **un appel à idées en architecture, urbanisme et environnement** sur le quartier « Les Vignes, Montanceix, 24110 Montrem » selon une *Procédure adaptée restreinte*.

## 1. localisation

Le projet concerne les parcelles :

- Section AC, N° 485 et 487
- Section AD, N° 345,365,426, 428, 432,435, 464, 465, 469,471, 48

## 2. principales caractéristiques du projet

Terrain communal d'environ 4 hectares à répartir de la manière suivante :

\* Terrain en accession à la propriété :

10 parcelles d'une surface de 700m<sup>2</sup> chacune (7000m<sup>2</sup>). Les préconisations architecturales seront inscrites au PU.

\* Partie publique, répartie en :

- jardins familiaux : 5000m<sup>2</sup>
- parc naturel : 5000m<sup>2</sup>
- places publiques : 5000m<sup>2</sup>
- voirie

\* Constructions gérées par la municipalité :

- services à la population :

- cabinet médical (permanences médecin, infirmier, kinésithérapeute...)
- services d'aide à la personne
- une mini-crèche de 10 places

- 40 logements locatifs répartis :

- 4 studios
- 8 T2
- 28 logements T3, T4, T5.

---

<sup>1</sup> Ces caractéristiques du projet constituent **la grille de lecture** qui sera remise aux membres des trois collèges de la commission pour une appréciation partagée, commune et la plus objective possible

### **3. Urbanisation**

La circulation automobile sera limitée à l'accès aux logements et services.

Les échanges routiers ne peuvent pas traverser l'EcoQuartier.

Les implantations se feront dans le souci de préserver des espaces privatifs tout en économisant la consommation des sols.

### **4. Architecture**

L'architecture sera authentique et innovante, économe en surface au sol, en coût de construction et d'entretien.

Elle privilégiera la mixité sociale et intergénérationnelle.

Elle assurera des échanges réciproques valorisants avec le site.

Elle sera respectueuse des caractéristiques du Périgord blanc.