

AVENIR ■ 31 hectares devant recevoir 900 logements respectant un lourd cahier des charges environnemental

Le quartier de demain pousse à Cébazat



PROJECTION. Seize logements intermédiaires de la première tranche de 53 logements BBC, situés dans l'actuel secteur des Quartières. ILLUSTRATION RUE ROYALE ET OPHIS

DES CHIFFRES

Superficie (31 ha)

La zone totale couvre trois quartiers actuels de Cébazat : la Couchet, la Charmance, les Quartières

Logements (900)

70 à 80 nouveaux logements construits/an. 40 % de logements sociaux ; 40 % privés ; 10 % de terrains à bâtir ; 10 % d'accession sociale. Toutes ces constructions incluent aussi des bureaux et services (5.000 m²) et représentent 65 % de la superficie totale. Les 35 % restants sont des espaces verts et espaces publics.

Durée

L'opération immobilière doit s'étaler sur 12 à 15 ans.

Budget

Prévisionnel, il s'élève à 20 millions d'euros. Dépenses et recettes doivent s'équilibrer.

Surface

La surface moyenne de chaque logement tourne autour de 80 m².

Projet évolutif dans le temps, l'écoquartier porté par la commune de Cébazat préfigure un urbanisme d'avenir qui tient compte de l'homme dans son environnement. Et les 900 logements prévus à deux pas du centre-bourg feront la part belle à une grande mixité sociale et générationnelle.

Guy Lemaître

guy.lemaître@centrefrance.com

« Ça n'est pas tombé comme un cheveu sur la soupe ! Il s'agit d'un travail réfléchi depuis 30 ans. » En présentant, hier, son projet d'écoquar-

tier « Les trois fées » (voir ci-dessous), le maire de Cébazat, Bernard Auby, insiste sur la volonté municipale, depuis longtemps affichée, de fixer une population existante – près de 8.000 habitants – sous peine de voir partir toute

une jeunesse et une partie des 4.500 emplois établis sur la commune. Et cela, sans repousser les limites de la ville.

L'écoquartier occupera, d'ici 12 à 15 ans, une zone de 31 hectares, actuellement des friches pour la plupart. À ce jour, la commune possède la maîtrise foncière de 50 %. Cependant, classée en ZAC (zone d'aménagement concerté), ce périmètre va voir fleurir

des constructions hautement respectueuses de l'environnement. Matériaux de construction innovants (ossature bois, parpaings de chanvre), bâtiments basse consommation (BBC), logements passifs Passivhaus (dont les besoins en chauffage sont inférieurs à 15 kWh/m²/an), chauffe-eau avec capteurs solaires, capteurs photovoltaïques, récupération et recyclage des

eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, végétation indigène, etc. Autant d'éléments qui se réfèrent aux normes d'économies d'énergie conformes au Grenelle de l'environnement, voire qui les anticipent. Ce qui doit permettre de maîtriser charges et investissement.

Menée par la commune, cette réflexion a fait appel à une équipe pluridisciplinaire où l'on retrouve, no-

tamment, La Calade, cabinet spécialisé dans le développement durable. Le choix de l'aménageur a été porté sur l'Ophis du Puy-de-Dôme (Office public de l'habitat et de l'immobilier social). La première tranche (voiries, réseaux) débutera au printemps prochain. 53 logements basse consommation collectifs ou intermédiaires et 18 Passivhaus y sont prévus. ■

Une évolution permanente axée autour de neuf priorités

Pour répondre à l'enjeu majeur d'un autre nouveau mode de vie urbain, neuf priorités ont été définies :

- Intégration du quartier dans la ville : les liaisons vers le centre, les équipements et les espaces naturels font l'objet d'une attention particulière ;
- Mixité sociale, générationnelle et d'usages : logement social, accession privée ou sociale et terrains à bâtir sont prévus ;
- Habitats diversifiés : logements individuels, individuels groupés, collectifs et intermédiaires ;
- Concertation et accompagnement des habitants : les habitants joueront un rôle essentiel dans l'évolution de leur quartier ;
- Qualité architecturale et paysagère : utilisation de matériaux durables et

aménagement d'une mosaïque d'espaces paysagers favoriseront l'attractivité du quartier et le sentiment de vivre en pleine nature ;

- Transports doux : chemins piétonniers ou pour deux roues sont envisagés ainsi qu'une emprise pour l'arrivée du tramway ;

- Performances énergétiques : les bâtiments seront construits dans une démarche bioclimatique visant des performances énergétiques de premier plan ;

- Traitement des eaux : maîtrise du rejet d'eaux pluviales et rétention des eaux de pluie pour arroser ;

- Réduction des nuisances du chantier : tri sélectif et réutilisation de matériaux sur place, etc. ■

« Les trois fées » dévoilées, hier, et promises à un avenir très bio

Bernard Auby, maire de Cébazat, a présenté, hier, la zone consacrée à l'écoquartier. Et d'annoncer le nom retenu : Les trois fées.

« Cette ville a été pensée depuis 30 ans et, à ce jour, tous les grands équipements ont été réalisés. Or, si entre les deux derniers recensements seuls 15 habitants supplémentaires ont été enregistrés, ce sont tout de même 200 demandes de logements nouveaux qui sont apparues. D'où l'obligation de lancer un gros programme de constructions sous peine d'être en déficit dans ce domaine. » En expliquant ce qui a conduit son équipe municipale à mener un tel projet qualifié parfois d'utopique, Bernard Auby a rappelé que dans « Les trois fées », a été privilégié



COLLECTIF. Le projet « Les trois fées » présenté par Bernard Auby et l'Ophis. PHOTO RICHARD BRUNEL

l'esprit collectif tout en préservant une qualité de vie individuelle. Ainsi dans sa volonté de ne pas étendre les zones construites, la commune a aussi rappelé son souci permanent de préserver le ruisseau le

Bédet et de revitaliser le centre-bourg ancien près duquel se trouve cette zone : la Couchet, la Charmance et les Quartières.

Lors de cette présentation, le maire de Cébazat avait à ses côtés Alain Es-

cure, président de l'Ophis et de Clerdôme, Fabrice Hainaut, directeur général de l'Ophis, Jean-Marie Freydefont, architecte de Sycomore, et quelques salariés de l'Ophis, impliqués dans ce dossier. ■