

CONCLUSIONS DE L'ATELIER PALAVASIEN D'URBANISME REUNION du 16.04.10

« LES « 220 » LOGEMENTS : POUR UN ECO QUARTIER PILOTE »

RESUME ACTUEL DU PROJET:

Palavas est désormais raccordé à Maera. En conséquence, la démolition de la station d'épuration est programmée. Pour la remplacer, la Mairie, au Conseil Municipal du 21.07.09, a décidé que le terrain de 2,80 hectares devait être vendu pour un montant de 7,7 Millions d'Euros HT à la société immobilière ANGELOTTI PROMOTION pour y faire une opération de construction de 250 logements, dont 50 logements sociaux, pour fin 2011.

Lors du Conseil Municipal du 07.04.10, la surface vendue a été ramenée à 2.37 hectares pour un nouveau montant financier abaissé à 6.58 Millions d'Euros HT. L'objectif de 250 logements a été ramené à 220.

Les élus d'opposition se sont opposés à ces deux délibérations parce qu'une autre vision de cette opération peut être mise en oeuvre.

L'ATELIER D'URBANISME PALAVASIEN propose que ce nouveau quartier soit conçu comme

UN ECO QUARTIER PILOTE

LES ECO QUARTIERS EN FRANCE:

Plus de 180 villes en France, qui veulent s'inscrire dans une perspective de développement durable appliqué, se sont engagées dans la réalisation concrète d'éco quartiers.

Elles répondent, en cela, aux besoins des générations futures dont la qualité de vie doit marier constructions écologiques, densification de l'habitat, transports en commun et circulations douces, développement économique et mixité sociale, espaces verts et services collectifs, participation des habitants.

Qu'elles soient de gauche ou de droite, comme Montpellier ou St Georges d'Orques à côté de chez nous, ces villes s'inscrivent dans les recommandations et le cahier des charges de l'Etat sur les éco quartiers, en application du Grenelle¹.

C'est donc en application de ces préconisations, qu'il convient de proposer un quartier pilote pour Palavas

UN ECO QUARTIER A PALAVAS

Un éco quartier à la place de la station d'épuration, ce devrait être :

1. UNE MAITRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE ET INNOVANTE

Il eut été préférable que le projet fasse l'objet d'un concours avec une société d'aménagement, la SERM ou l'ACMEO par exemple, outils intercommunaux que Palavas

finance tous les deux sans retour, et qui en aurait assuré le pilotage. Cette démarche aurait mieux valu que de vendre le terrain directement à un promoteur privé.

Il eut été également souhaitable, selon les recommandations officielles, que la construction des 220 logements soit répartie entre 5 promoteurs afin de stimuler la concurrence et les idées. (Cf. Quartier des Grisettes à Montpellier).

2. UNE REPONSE A TOUS LES BESOINS DE LOGEMENTS

Il conviendrait que ce projet réponde aux besoins de logements des jeunes, isolés ou mariés, des familles monoparentales, nombreuses à Palavas, des seniors et des familles les plus en difficultés.

A cet égard, il est recommandé qu'un éco quartier puisse prévoir jusqu'à 75% de logements sociaux locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI), dispositifs qui répondent à la demande des plus nécessiteux.

Les 25% restants pourraient être consacrés à de l'accession aidée, voire à de la maison à 100000 Euros.

Ainsi seraient recherchées mixité sociale et réponse aux besoins de logements.

3. UN PROJET EN ECO CONSTRUCTION

Les immeubles collectifs ou pavillons devraient être réalisés en exploitant toutes les techniques et garanties des meilleurs choix énergétiques : les constructions auront à respecter pour 2013, la norme BBC (Pas plus de 40 KWh/m2/An) et avoir obtenu et validé la certification HQE : Haute Qualité Environnementale (Cf. : CERQUAL).

Elles devraient faire appel à l'énergie solaire, à l'orientation des bâtiments, et aux matériaux sources d'économies, voire de production, d'énergie, et aux toits végétalisés.

L'assainissement devra faire l'objet d'une recherche particulière par la création de « noues », la récupération des eaux de pluie, des eaux non pluviales non polluées, et le traitement distinct des réseaux unitaires et des réseaux séparatifs.

4. LA PRIORITE AUX CIRCULATIONS DOUCES

La priorité pour les déplacements sera donnée aux voies piétonnes, aux voies cyclables, et aux transports en commun en rapprochant les arrêts de bus, ou de tramway, du nouveau quartier.

Le stationnement des automobiles sera conçu en extérieur du quartier.

La circulation des Personnes à Mobilité Réduite sera spécifiquement traitée.

5. UN URBANISME INTEGRE ET EQUILIBRE

La densification devra permettre, comme dans tous les éco quartiers, de bénéficier de plus de parcs et d'espaces verts. Les immeubles devront s'inscrire dans la continuité des lotissements environnants, de l'Etang et du Parc du Levant, et des terrains de sports.

Le petit canal devrait être réhabilité.

Les constructions devraient pouvoir retrouver, autant que faire se peut, la « qualité architecturale de villégiature », particulière et historique, de Palavas.

L'obligation des 2 m de hauteur de construction en Zone BU, devra être exploitée sur le plan architectural et fonctionnel (Cf. : pilotis),

6. L'EXIGENCE DU RESPECT DES REGLES ENVIRONNEMENTALES

Le projet devra respecter scrupuleusement les prescriptions du PPRI, du POS et de la zone NATURA 2000 qui jouxtera le Quartier nouveau.

7. UNE AUTRE VIE COLLECTIVE

Il conviendra de prévoir un certain nombre d'équipements collectifs : locaux collectifs résidentiels (Salles collectives), garages à vélo et poussettes, piscine collective ouverte à tous, atelier de bricolage et autres équipements collectivement souhaités et possibles. Il y aura lieu, également, de prévoir quelques commerces de proximité.

8. UN PROJET PARTICIPATIF

La gouvernance d'un tel projet, majeur pour Palavas, doit associer, en amont, tous les acteurs concernés, et pour sa réalisation, en conventionnement avec les opérateurs, faire participer les futurs locataires et gestionnaires sociaux.

Il conviendra donc de créer un groupe de projet, puis dans un second temps un conseil de quartier, la réflexion collective pouvant être accompagnée d'un expert.

QUESTION de l'ATELIER:

L'Atelier, tout en gardant en mémoire l'exigence de logements sociaux, s'est interrogé sur la pertinence de construire 220 Logements, soit 100 Logements à l'hectare, ce qui peut paraître un peu ambitieux par rapport au tissu urbain de Palavas.



Emplacement et assiette de l'opération.

L'Atelier Palavasien d'Urbanisme réunit des habitants de Palavas de tous bords soucieux de l'avenir de leur commune et d'y participer avec des propositions constructives.

Jean-Louis JACQUET
Le 21.04.10