



ÉCO-QUARTIER

les Résidences du Parc

Tarn Habitat, la Communauté de Communes Tarn et Dadou et la Ville de Graulhet ont créé ensemble un écoquartier :
"les résidences du Parc"

Des péniées de ce projet il y a 10 ans, à l'arrivée de nouveaux habitants aujourd'hui, notre partenariat n'a fait que se renforcer.

Partager avec vous nos motivations, telle a été ma volonté au fil de cette présentation.

Merci pour l'accueil que vous réservez à notre candidature commune et bon voyage au cœur de notre écoquartier !

Claude Fita,
Maire de Graulhet

A stylized, handwritten signature in green ink, consisting of several sweeping lines.

HABITEZ AVEC UN TEMPS D'AVANCE, HABITEZ LES RÉSIDENCES DU PARC

Anciennement ville industrielle, Graulhet souffre d'une image de «ville en déclin» et d'une mauvaise notoriété. Elle doit aujourd'hui traiter le devenir tant environnemental que patrimonial de ses 167 friches industrielles.

Autour des valeurs portées par le développement durable, et par un investissement, à la fois dans le traitement des friches et dans le déploiement de projets développement durable, la ville aspire à un changement d'image. Le cadre de vie est aussi au cœur de nos préoccupations.

Concrètement, cela se traduit par :

- le développement d'un projet d'aménagement sur 14 hectares visant la réappropriation de la rivière le Dadou et de ses berges
- la mise en place d'une chaufferie bois et d'un réseau de chaleur sur l'ancienne friche Sudre pour alimenter les logements sociaux du quartier de Crins, les équipements publics proches (crèche et piscine) et éventuellement le lycée sont à l'étude
- la création d'une centrale solaire de 15 hectares qui pourrait alimenter plus de 2 300 foyers
- le projet de navette expérimentale fonctionnant à l'hydrogène
- une étude urbaine intégrant la démarche AUE (Approche environnementale de l'urbanisme)
- la réalisation d'un IHU (Inventaire historique urbain) par le BRGM (Bureau de recherche géologique et minière): cartographie et recensement à l'échelle cadastrale de tous les sites industriels abandonnés ou non et susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement)
- désamiantage, déconstruction sélective et dépollution de friches dans le cadre du plan de relance en partenariat avec l'ADEME
- une étude de faisabilité architecturale, technique et économique sur plusieurs sites de friches dans l'objectif d'implanter une nouvelle offre d'habitat



En 2010, la ville de Graulhet a d'ailleurs reçu le trophée du développement durable de la région Midi-Pyrénées dans la catégorie «collectivités». Une récompense qui est venue saluer et honorer son projet «développement urbain durable et conversion des friches industrielles».

Graulhet est une ville qui aujourd'hui souhaite tourner la page : traiter les friches industrielles, tel est le fil rouge de mon équipe. Ce projet, doublé d'une volonté d'amélioration du cadre de vie pour tous nos administrés, conduira à la reconquête de la ville. Un chantier qui prendra plusieurs décennies, mais qui contribue dès aujourd'hui au changement d'image de notre ville, qui vient, pour la première fois depuis plus de 10 ans, de gagner des habitants (220 habitants supplémentaires en 2010).

Arrivée sur les prémices de ce chantier de réhabilitation du quartier d'En Gach, mon équipe s'est saisie de ce dossier, qui répondait à nos deux priorités : le changement d'image d'un quartier et l'amélioration du cadre de vie.

POURQUOI CE LABEL ?



C'est pour poursuivre ce fil d'Ariane qu'est pour nous le développement durable, que nous avons souhaité que ce nouveau quartier soit lui aussi dans cette démarche. Stigmatisé lui aussi par les marques du passé, de son histoire, ce quartier devait renaître sous de nouveaux jours. Tourner la page du quartier d'En Gach, c'est tout d'abord changer de nom: bienvenue dans les Résidences du Parc. Son parc exceptionnel planté d'essences diverses et d'arbres centenaires a été un élément déclencheur : ce poumon de verdure est d'ailleurs à l'origine du nom choisi par Tarn Habitat pour ce quartier.

LES INGRÉDIENTS DE NOTRE ECO-QUARTIER

- Un chantier HQE : le principal objectif des choix techniques et esthétiques de ce projet est l'emploi de matériaux traditionnels, inspirés par l'architecture régionale, dont la mise en œuvre est maîtrisée par les entreprises locales. Le recours à la brique comme parement est un exemple concret. Les nombreuses qualités de cette disposition constructive sont largement reconnues et valorisées par la démarche HQE. A l'originalité esthétique s'ajoutent les excellentes caractéristiques mécaniques et thermiques d'un produit d'origine naturelle dont la pérennité n'est plus à démontrer. Dans un contexte de développement durable, il incombait à Tarn Habitat de garantir un habitat et un environnement sains.



ÉCO-QUARTIER Les Résidences du Parc

- Un chantier propre : une charte chantier propre a été rédigée. Les objectifs de cette charte sont de réduire les nuisances environnementales à travers deux objectifs :
 - Le chantier et sa proximité : il s'agit des nuisances ressenties par le personnel de chantier, les riverains, les usagers de la voie publique
 - L'atteinte à l'environnement : préserver les ressources naturelles et réduire l'impact du chantier sur l'environnement



Ainsi, par exemple, ce projet a donné la priorité à l'utilisation de matériaux non agressifs pour l'environnement, recyclés et/ou recyclables, et à la limitation des quantités de déchets produits. Cela passe également par une sensibilisation du personnel aux nuisances générées sur le chantier (émissions sonores, émissions de poussières, salissures de voiries, augmentation de la consommation d'eau potable, augmentation du trafic routier, risques d'envol). Lors de la préparation du chantier sont définies les différentes zones de chantier : stationnements, cantonnements, aires de livraison et de stockage, aire de fabrication ou livraison, aires de manœuvres des grues, de tri et de stockage des déchets. A noter que chaque jour était procédé un nettoyage courant du chantier ainsi qu'un nettoyage soigné en fin de semaine.

- Dans cette logique, a été proposé de stocker les eaux pluviales de toiture dans des conduites préfabriquées enterrées, implantées sous l'emprise des surfaces de stationnement et de circulation. Lors des terrassements généraux pour la construction des nouveaux bâtiments, les déblais occasionnés ont été utilisés en limite ouest du terrain sous forme de merlon (talus végétalisé), afin d'assurer une correction acoustique contre les nuisances sonores du boulevard Général Leclerc.
- Conformément au programme, un dispositif de production d'eau chaude solaire a été prévu pour les logements collectifs.
- Tous les matériaux issus de la démolition des tours ont été réutilisés, notamment pour la voirie. Avec l'aide de la fédération des chasseurs, une jachère fleurie a vu le jour sur le chantier en attendant que les constructions débutent.
- Et après le chantier, grâce au choix des équipements en matière de chauffage et de gestion de l'eau, ce sont les locataires de ces habitations qui contribueront à leur tour à la protection de la planète et aux économies d'énergie. D'ailleurs, la mise en place par Tarn habitat de contrôles des factures d'énergie auprès des locataires volontaires a été actée afin de s'assurer de ces économies d'énergie.

- L'insertion sociale : nombreux sont les marchés en lien avec ce chantier qui étaient dotés de clauses sociales. De plus un chantier de formation a été mené sur la ferme Boyer en vue d'une réhabilitation future de cette bâtisse. La régie de territoire s'épanouira à terme dans ce quartier qui offrira des missions aux personnes en insertion : notamment sur tous les travaux d'amélioration du cadre de vie ou de création de mobiliers urbains en bois.
- Sur le volet économique : ce quartier pourrait impulser une dynamique commerciale et conduire à l'ouverture de petits commerces de proximité dans ce secteur.



L'HUMAIN AU COEUR DE CETTE REHABILITATION

Le renouvellement urbain de ce quartier ne pouvait réussir que si le facteur humain était au cœur des préoccupations de tous les acteurs : professionnels qui le mettent en œuvre et habitants.

Cette mobilisation s'exerce à différents degrés et à différentes étapes du projet urbain.

Pour ce faire, les maîtres d'ouvrage, l'office bailleur et la commune, ont procédé à un travail d'identification de l'existant en terme de mobilisation des habitants et ce à différentes échelles :

- celle de la commune avec le travail effectué dans le cadre du contrat de ville,
- celle du quartier avec une enquête effectuée en 2002 par le cabinet-conseil URBANE. L'objectif premier des outils mis en place est alors de réintroduire de la parole et du dialogue chez les habitants, entre eux, entre eux et les acteurs locaux (tant institutionnels qu'associatifs).

UN COMITÉ DE PILOTAGE A ÉTÉ DÉFINI

Sa mission étant de décider des choix stratégiques d'orientation du projet urbain, d'encadrer le dépôt du dossier final auprès de l'ANRU, de donner au projet un phasage opérationnel et des conditions de mise en œuvre efficaces, et ce en lui assurant notamment un pilotage partenarial. Il est ainsi composé de la commune de Graulhet, de Tarn Habitat, de l'État (sous-préfet Ville, sous-préfet d'arrondissement, DDE, ARS), de la Caisse des dépôts et consignations, de l'ACSE, du Conseil Régional Midi-Pyrénées, du Conseil Général du Tarn, de la Communauté de Communes Tarn et Dadou, du Pays « Vignoble gaillacois, bastides et Val Dadou », de la Caisse d'allocations familiales du Tarn, de la maîtrise d'œuvre du CUCS.

DIFFÉRENTS GROUPES DE TRAVAIL PARTENARIAUX ONT ÉTÉ DÉFINIS : _____

- un groupe sur la trame urbaine
- un groupe sur les services collectifs
- un groupe sur le relogement et les politiques d'accompagnement social
- un groupe sur le plan de communication et de concertation avec les habitants
- un groupe sur le montage et le suivi financier du projet

De plus, des réunions régulières entre les élus et services de la commune et du bailleur sont organisées, elles assurent un suivi en temps réel du projet, et ce à toutes ses étapes.

LA MOBILISATION DES HABITANTS AUTOUR DU PROJET URBAIN _____

- par un identifiant visuel unique : création d'un logo avec un message fédérateur.
- pour se projeter dans son nouveau quartier, il faut garder une trace de son ancien quartier : action « mémoire du quartier » avec l'association Volubilo qui a recueilli la parole habitante sur le projet et l'a transposée sous formes diverses. L'ensemble de ces actions ont été diffusées via un support télévisuel «Télé Grenouille» et internet.
- pour les habitants ayant des difficultés d'accès à la langue française : mise à disposition des deux adultes-relais intervenant sur le territoire de la commune.
- diverses actions d'animation portées par des services et/ou associations et financées par le contrat de ville.
- pour la réalisation de certains aménagements urbains : choix des prestataires suivant la clause du mieux-disant social.
- travail avec des groupes d'habitants déjà constitués, pouvant être des relais d'information.



L'INFORMATION DES HABITANTS _____

Documents spécifiques aux habitants du quartier, en plus des moyens disponibles à toute la population : bulletin d'informations de Tarn Habitat, affichage dans le quartier, réunions publiques, permanences d'adulte-relais et d'élus, mise en place d'un point information avec des permanences hebdomadaires dans un local au cœur du quartier, qui abritait différents plans et maquettes du projet en fonction de l'actualité et accueillait des permanences de personnels de Tarn Habitat et de la commune.

LA CONSULTATION DES HABITANTS

- Différents objets liés aux aménagements urbains ont été identifiés comme pouvant être soumis à la consultation des habitants : gestion des parkings, aires de jeux et de convivialité extérieures, prestations collectives diverses, transports urbains.
- La co-décision : ce degré ultime de participation s'est adressé aux locataires des tours démolies pour ce qui concerne les conditions de leur relogement et s'est faite aux moyens d'outils spécifiques : charte de relogement, enquêtes sociales et pendant la phase de réhabilitation.
- Relative à la démolition : Une charte du relogement a été définie. Elle précisait les engagements du bailleur sur l'établissement d'un calendrier précis de l'opération de relogement, sur la prise en considération des souhaits des locataires en terme de relogement, sur le nombre de propositions adressées aux locataires par Tarn Habitat (maximum 3), sur les conditions de prise en charge financière des frais de déménagement, des transferts du dépôt de garantie, sur la prise en charge financière d'autres frais annexes, et sur l'actualisation des situations financières des locataires au moyen des dispositifs d'aide traditionnels (FSL). Elle précisait aussi les engagements du locataire : respect de l'échéance de relogement fixée par le bailleur (relatif à l'opération de démolition), respect des modalités de demande de mutation, en cas de refus des propositions de relogement, motivation de celui-ci.
- Relative à la réhabilitation : Tarn Habitat et la commune assurent la concertation avec les locataires dans le cadre de la réhabilitation. La co-décision intervient à 2 niveaux : en amont lors de l'élaboration par la maîtrise d'œuvre « Réhabilitation » de l'étude préalable (diagnostic, inventaire des besoins recensés auprès des habitants, possibilités d'aménagements et des travaux) et en aval lors de la validation du projet qui doit recueillir l'approbation des locataires



POUR QUI CE QUARTIER ?

Et parce que ce quartier est un quartier d'habitat social, c'est doublement un défi d'en faire un éco quartier. On a tous droit à protéger la planète, à vivre dans un quartier bâti avec des matériaux sains, sans aucun danger pour la santé. Et parce que ces populations ont moins de revenu, c'est encore plus une nécessité que ce quartier bénéficie d'équipements peu énergivores.

Pour autant, par sa labellisation « éco-quartier », cette résidence pourra s'ouvrir à un panel de population plus large et ce label contribuera ainsi à une plus grande mixité.

UNE JOURNÉE DANS LES RÉSIDENCES DU PARC EN 2020

Vendredi 7h: la famille se lève dans l'appartement type 4 des Résidences du Parc. Les couleurs acidulées de cet appartement situé au deuxième étage apportent douceur dès le matin à la petite famille.

Papa est gendarme, il est arrivé en 2011 lors de la fermeture du commissariat et du passage de la ville en zone gendarmerie. L'aîné des enfants est scolarisé en CP à l'école Juliette du quartier. La maman ne travaille pas, elle s'occupe des petites jumelles qui viennent d'avoir 2 ans. Mais c'est une maman très bénévole : elle oeuvre dans de nombreuses associations : Resto du coeur, parents d'élèves et est présidente de l'association « Tous au vert » qui agit sur le quartier afin d'impulser toujours plus des gestes en matière de développement durable.

Papa se prépare et part au travail, maman fait déjeuner les enfants : une brioche qu'elle a préparée la veille et un bol de lait. Puis elle prépare son petit monde : elle accompagne à pied son petit écolier, les jumelles sont dans la poussette. En route : le sentier piétonnier est fort agréable en ce printemps. Une fois l'aîné à l'école, direction le parc où les petites jumelles profitent des jeux en bois. C'est déjà 10h30, il est temps de faire une virée sur le petit marché bio qui se tient tous les vendredis matin au coeur du quartier.

Quelques fruits et légumes, un peu de viande : tout est là pour confectionner le déjeuner. L'aîné reste à la cantine depuis que les repas bio ont été instaurés.

Après le repas, une petite sieste pour les filles, puis destination la crèche du Pré de Millet à bord de la navette hydrogène. De ce temps, la maman revient sur le quartier où elle donne du temps pour son association: conseils de jardinage, apprendre à faire son compost, mieux gérer ses consommations d'énergie, réduire son budget alimentation en optant pour des plats simples en partant des produits de base, récupération de vieux vélos que quelques retraités restaurent afin que chaque habitant des résidences du Parc ait son propre vélo, etc.

Avec quelques retraités, il est en projet, après l'installation de cuves pour récupérer l'eau de pluie en 2015, de développer l'apiculture. Les jachères fleuries choisies par la ville sont propices à cette activité et les essences du parc sont parfaites. Les ruches seront installées et ce projet devrait permettre la création d'emplois. Le miel sera vendu et une partie des bénéfices permettra à nos retraités de réparer les vieux vélos et d'acheter et restaurer des mobylettes solaires d'occasion pour les jeunes.

18h : il est temps d'aller chercher l'aîné à l'école et de récupérer les jumelles à la crèche. Petite virée à la médiathèque où chaque enfant prend son livre.

Vite il faut rentrer à la maison et préparer un plat pour le repas mensuel de la résidence.

La ferme Boyer, réhabilitée grâce à la mise en place de panneaux solaires et via des chantiers d'insertion, est parfaite pour organiser ces moments conviviaux, où chacun apporte un plat. On partage les fruits et légumes cultivés sur les jardins partagés des Résidences du Parc.