

PROJET HORIZONS : ECOQUARTIER DU VIALA EST

L'EcoQuartier du site du Viala Est s'intègre dans un projet multi-site d'aménagement de la commune de Prades-Le-Lez, le Projet Horizons. L'objectif est d'améliorer le cadre de vie par un développement maîtrisé et diversifié de l'offre d'habitat et un renouvellement urbain du centre-village. L'approche multi-site permet un aménagement global de la commune et de développer ainsi une urbanisation durable et à taille humaine.

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel important, composé de forêts, zones boisées et de la vallée du Lez. L'aménagement du territoire s'est fait au fil de l'histoire de la commune au travers des bâtis d'origine agricoles et autour de la route départementale (RD17). Par le phénomène de périurbanisation, la ville connaît une croissance démographique et économique depuis les années 1970. Néanmoins, on constate un éclatement des quartiers, suivant la trame viaire héritée de l'activité agricole historique et caractérisée par des zones denses contrastées de zones vierges.

La problématique de ces dernières années est de faire face à la croissance démographique constante. Ainsi, les zones vierges des communes représentent une réelle opportunité de développement dans le respect du cadre naturel au travers des démarches de développement durable. De plus, l'offre de logement est essentiellement constituée de lotissements occupés par les propriétaires. Ainsi, un objectif majeur est d'apporter une mixité dans les types d'habitats, accessibles à tous les niveaux de revenus. Ceci permettra également de faire face à une faible offre de logements sociaux, dont l'augmentation est requise dans le SCoT local.

Ainsi, le Projet Horizons a été réfléchi en réponse à ces problématiques notamment au travers de l'EcoQuartier du Viala Est, d'ores et déjà identifié comme une des « Nouvelles Formes Urbains Durables » (dans le cadre d'un appel à projet initié par la Région Languedoc-Roussillon).

L'AMBITION ET LE PROGRAMME DE L'ECOQUARTIER

- Favoriser **la mixité sociale**
- Valoriser la nature du site en mêlant **un environnement urbain et vert**
- Apporter des **espaces publics de détente et de loisirs**
- Construire des **bâtiments économes en énergies** et favoriser **l'utilisation multifonctionnelle de bassins de rétention**
- **Valoriser les modes de transports doux**
- **Favoriser la participation des citoyens** et s'engager dans un **pilotage partenarial** du projet

LES FONDEMENTS DE L'ECOQUARTIER

PILIER SOCIAL ET SOCIÉTAL

DIVERSITÉ DES TYPES D'HABITATS

L'EcoQuartier offre une mixité d'habitats en mariant logements sociaux collectifs (37,94%) / maisons groupées en accession aidée ou à prix plafonné (47,12%) / maisons individuelles (14,94%). Le quartier contient donc une dominante de logements sociaux et abordables.

INFORMATIONS CLES

Commune

Prades-Le-Lez

Nombre d'habitants

4 534 (2013, INSEE)

Type de projet

extension urbaine
maîtrisée

Type de procédure

ZAC concédée à un
aménageur local (SERM)

Superficie de l'EcoQuartier

2,9 ha

Nombre de logements

87

Nombre de logements sociaux 33

Equipements publics

aire de jeux, théâtres de
verdure

Date d'engagement du projet

2005

Date d'achèvement prévue

2014-2015

DES ESPACES PUBLICS DE DETENTE ET DE LOISIRS FAVORISANT L'INTEGRATION DU QUARTIER

Une aire de jeux a été installée dès le début de la réalisation du projet afin de permettre un usage anticipé par les riverains. De plus, les bassins de rétention sont utilisés comme théâtres de verdure accessibles aux habitants de la commune. Ces équipements favorisent ainsi l'appropriation du nouveau quartier par la population installée.

UNE PROXIMITE DES SERVICES ET ACTIVITES DU CENTRE-VILLAGE ET DE MONTPELLIER

Le projet est accompagné de requalifications des voiries avoisinantes et de créations de cheminements et voies pour les modes de déplacement doux. Ainsi, les voiries encerclant le site sont requalifiées et/ou améliorées afin d'accueillir les pistes cyclables en parallèle des voies piétonnes, maillées avec les autres sites EcoQuartiers du village, et le centre-village lui-même, cœur d'implantation des services et activités. Dans le même sens, il y a eu une amélioration du Chemin du Viala et la création de places de stationnement. De par la présence d'un arrêt de bus en direction de Montpellier et ces améliorations, le recours aux transports en commun est facilité.

UNE IMPLICATION DES CITOYENS FAVORISEE

Outre les enquêtes publiques réglementaires, la commune a mis un accent particulier à favoriser la participation des citoyens. Le projet ayant été bien reçu par les habitants, peu de réclamations sont parvenues. Néanmoins, des propositions d'aménagement ont été faites et prises en compte. En parallèle, des réunions de pré-travaux avec les riverains ont été mises en place afin d'informer de l'avancée et des nuisances possibles des travaux, mais aussi de donner une opportunité aux riverains d'exprimer leurs opinions sur le projet.

L'architecture choisie évitant les situations de vis-à-vis et la protection de l'environnement existant, sont deux éléments ayant permis une acceptation générale de l'EcoQuartier.

De plus, les habitants et riverains du site seront sollicités pour participer à une évaluation du site afin d'avoir une restitution de la vie dans l'EcoQuartier fidèle à la réalité.

PILIER ECONOMIQUE

L'INTEGRATION DU SITE DANS LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES DU CENTRE-VILLAGE

L'essentiel des activités économiques et services de la commune sont situés au centre-village. La taille de la commune et les améliorations des voiries et cheminements ne justifient pas d'une nécessité de mixité fonctionnelle propre à l'EcoQuartier. Ainsi, les comportements et fonctionnements des habitants s'intègrent dans les modes de vie de la commune, en les incitant à venir au centre-village.

LA FAISABILITE ECONOMIQUE DE L'OPERATION

Le projet a été élaboré en partenariat avec l'aménageur local, la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine, sous une procédure de ZAC. La procédure partenariale mise en place avec la SERM, a permis d'avoir un suivi précis de la faisabilité économique. Dans le cadre du développement du projet, la SERM a entrepris les études préalables de faisabilité, en lien avec l'équipe communale.

Sur le site du Viala Est, 94,5% du foncier appartenait à la collectivité, la parcelle privée n'était pas bâtie et a fait l'objet d'une cession sans difficulté du fait de l'appropriation du projet par les citoyens.

Une approche en coût global a été conduite par la commune. Au-delà du suivi financier via le bilan de l'opération, l'analyse a porté sur l'anticipation de recettes fiscales (liées à la croissance de population attendue), sur l'impact sur la capacité d'investissement (besoin d'équipement scolaire, et capacité à phaser dans le temps) et la capacité de contribution à l'équilibre de l'opération (lissage pluriannuel de la participation communale).

PILIER ENVIRONNEMENTAL

UN PROJET ENVIRONNEMENTAL DES SA REALISATION

La période de viabilisation et de construction a été encadrée par une « Charte de chantier à nuisances faibles » afin de limiter les conséquences négatives des chantiers sur l'environnement du site. De plus, les déblais de terrassement ont été réutilisés sur site dans le cadre des travaux de viabilisation autant que possible.

DES ECONOMIES D'ENERGIES ET DES MATERIAUX LOCAUX

Les bâtiments sont équipés de panneaux solaires thermiques et ont été pensés en vue d'atteindre le niveau BBC (norme RT2005 initialement au lancement du projet). Ainsi, l'architecture et les matériaux choisis permettent aux logements d'être en basse consommation d'énergies. De plus, dans le cadre des logements sociaux collectifs une partie du bâtiment est construite à partir de pierres de provenance locale, entraînant une qualité esthétique dans un premier temps mais aussi de valoriser les filières d'approvisionnement locales.

LA VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL PAR LES AMENAGEMENTS DU SITE

Les espaces verts respectent et permettent de protéger l'environnement initial du site par la plantation ou la conservation des essences méditerranéennes de plantes et arbres. Une conséquence positive de cette protection est que cela valorise le patrimoine naturel local. De plus, ces essences sont peu consommatrices en eau.

La gestion des eaux pluviales est traduite par les bassins de rétention comme mesures compensatoires de l'imperméabilisation des sols. Ces bassins de rétention sont utilisés comme parcs paysagers, à la disposition des habitants de la commune comme lieux de respiration et de récréation.

UN MODE DE VIE DURABLE POUR LES HABITANTS

Les aménagements de l'EcoQuartier favorisent l'utilisation des transports en commun et des modes de transports doux. La gestion des déchets effectuée sur le site s'effectue dans la même lignée que les autres quartiers de la commune, avec la mise en place du tri sélectif et des points d'apports volontaires sur site. Enfin, la conception architecturale permet un mode de vie collectif tout en veillant à l'intimité des logements afin de permettre une cohésion sociale dans le quartier, favorisée par un cadre de vie agréable, sain et sécurisé.



AIRES DE JEUX ■ PARCS PAYSAGERS ■

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

- 1 AMETIS***
 - 42 logements dont
 - 33 logements sociaux collectifs
 - 9 maisons groupées en accession aidée
 - Architecte : François Fontès
 - Projet Amétis au profit « d'un Toit pour Tous »*
 - Livraison 4^e trimestre 2012*
- 2 BACOTEC***
 - 32 maisons groupées en accession à prix plafonné
 - Architecte : Antoine Garcia-Diaz
 - Livraison 2^e trimestre 2013*
- 3 MAISON CLAUDE RIZON**
 - 13 maisons individuelles
 - Commercialisation en cours*