

Projet Horizons : Viala Est

34 - Prades-le-Lez

mise à jour : 29/07/2015

Anné label : 2014



Présentation

La commune de Prades-le-Lez est située à proximité de Montpellier en direction du Nord vers le Pic Saint Loup. Elle est entourée par des forêts protégées d'une part et le Lez de l'autre. Les valeurs traditionnelles de la commune sont marquées par le respect de son patrimoine naturel et sa valorisation. Le Projet Horizons s'est développé dans cette continuité, avec la création de quatre quartiers et le renouvellement du centre-village répondant à la nécessité de développement urbain et la volonté de mettre en œuvre des démarches d'aménagement durable du territoire. L'ampleur du Projet Horizons permet de dynamiser la commune au sens large et de poser les premières pierres d'une commune durable.

L'EcoQuartier du Viala Est est l'un des quatre nouveaux quartiers, il est situé à l'est de la commune au sein d'une dent creuse, entouré de lotissements pavillonnaires et d'une petite zone d'activités. La proximité avec le centre-village permet aux habitants d'avoir un accès facile aux services et activités économiques, tout en profitant de la tranquillité d'un quartier résidentiel. De plus, la rénovation et la requalification des voiries ont permis d'optimiser l'utilisation des axes piétons et pistes cyclables, désormais sécurisés et adaptés aux besoins des habitants et des riverains.

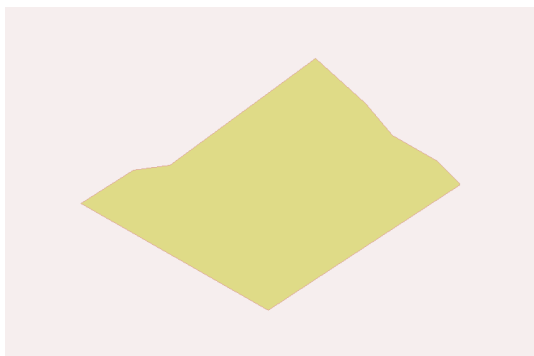
L'objectif recherché est d'apporter un quartier sain et sûr, intégré au tissu urbain existant tout en offrant une mixité de logements adaptés à chaque mode de vie (individuel – groupé – collectifs / sociaux – en accession aidée, à prix plafonné ou libre).

Le patrimoine naturel existant a été valorisé grâce aux espaces paysagers fleuris au cœur du site, provenant de l'utilisation des bassins de rétention en parcs paysagers, mais aussi par la conservation et la plantation d'essences locales d'arbres et plantes. Ces lieux de détente et de loisirs sont accompagnés d'une aire de jeux pour enfants, permettant aux habitants de la commune de se réunir dans un cadre agréable et paisible.

La qualité énergétique des bâtiments (niveau BBC, solaire thermique), les équipements de loisirs et de détente (théâtre de verdure, parcs paysagers), les créations d'axes pour modes de transports doux, et la gestion des impacts environnementaux (eau, déchets, consommation énergétique) ont été des éléments clés dès la conception du projet, et sont aujourd'hui des symboles de la qualité de vie au sein de l'EcoQuartier.

L'EcoQuartier offrira à terme 87 logements sur 2,93 ha.

Localisation	
Région	Occitanie
Département	34 - HERAULT
Contexte de la commune	Commune appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)
Population communale	4525 habitants (INSEE 2008)
Contexte de l'opération dans la commune	Faubourg



Le site	
Site	<p>Le site, initialement non bâti, est entouré de quartiers d'habitations et d'une petite zone artisanale. Il était initialement utilisé comme terrain vague, sans intérêt particulier.</p> <p>L'étude d'impact a démontré que le milieu naturel était relativement pauvre, sans enjeu environnemental particulier ni de potentiel faunistique notable.</p>
Contexte du site (dont statut au regard du PLU)	<p>La topologie initiale, et conservée, est celle d'un terrain en pente, d'orientation Nord-Sud avec de légères ruptures de relief d'orientation Est-Ouest. Le terrain s'étale sur 2,9ha, et était à vocation principale d'habitat.</p> <p>Les évolutions des réglementations d'urbanisme de la commune ont progressivement prévu l'aménagement du site. La mise en compatibilité du PLU (rendu nécessaire pour des raisons administratives) a permis de classer le secteur en zone AU, et prévoit en terme de typologie d'habitat, du petit collectif à vocation locative sociale (en R+2), de l'accession (aidée ou libre) avec des logements individuels et groupés (en R+1).</p> <p>Les voiries limitrophes à l'EcoQuartier ont été rénovées et requalifiées afin de permettre la création d'axes piétons et de pistes cyclables, permettant ainsi de les sécuriser. Le site est desservi par les transports en commun, par la ligne de Bus Tam Agglo 23 en direction de Montpellier. Des aires de stationnement ont été créées sur les abords du site permettant de développer un pôle d'échange avec l'arrêt de bus.</p>
Aspects fonciers	La quasi-totalité du terrain appartenait à la commune (95,5%), à l'exception d'une petite parcelle au nord du site, ayant servi à l'élargissement de la voirie.
Adresse de l'opération	Route de Vendargues (RD145) – 34730 Prades-le-Lez

L'opération

Type d'opération	Extension urbaine
Vocation	Habitat
Superficie	2.93 ha
Surface non bâtie publique	1.25 ha
Nombre d'habitants à terme	170 habitants

Nombre de logements	87
Logements	7200 m² SHON
Logements locatifs sociaux	33
Détails du programme	<p>Le site vise une diversité d'offre d'habitats, tant dans leurs types que dans leurs formes avec des logements collectifs et individuels, dont des logements locatifs sociaux, des maisons individuelles ou groupées, en accession aidée, à prix plafonné, ou en accession libre.</p> <p>La résidence de logements locatifs sociaux prévoit 33 logements allant du T2 au T4 avec 16 T2, 5 T3 et 12 T4. Les maisons individuelles groupées du projet BACOTEC prévoit 32 logements allant du T3 au T5, avec des T4 dont la superficie varie, on compte 8 T3, 22 T4 et 2 T5.</p> <p>Une dernière partie du programme prévoit la vente de terrains viabilisés, avec pré-identification du constructeur, après sélection sur appel à projet et sur la base d'un projet d'architecte. 13 lots sont ainsi à la vente (9 vendus à ce jour), pour des maisons de type T4 ou T5.</p>

Densité brute(m²/ha)	2457	<i>nombre de m² SHON (logements + équipements publics + bureaux + commerces) / superficie de l'opération</i>
Densité brute de logements(/ha)	30	<i>nombre total de logements / superficie de l'opération</i>
Densité de logements(/ha)	52	<i>nombre total de logements / (superficie de l'opération - surface non bâtie publique)</i>

Démarche ou label de développement durable	Site lauréat à l'occasion du premier appel à projet « Nouvelles Formes Urbaines Durables » (NFUD), lancé par la Région Languedoc-Roussillon en 2009.
Label EcoQuartier	Candidat au Label Année 2014. Labellisé Année 2014.
Procédure	ZAC
Etudes préalables	Etude d'impacts : cabinet AGD Etude acoustique : Sériat Etude hydraulique : EGIS Aménagement Etude des milieux naturels : Ecologistes de l'Euzière Etude géotechnique : FONDASOL
Concertation	Enquêtes publiques effectuées dans le cadre de la DUP, étape de concertation à la création du projet et réunions de pré-travaux.

Collectivité(s) ou EPCI porteur(s)	Commune de Prades-le-Lez
Maîtrise d'ouvrage urbaine	Société d'Equipeement de la Région Montpelliéraine (SERM)
Maîtrise d'oeuvre	Cabinet Antoine Garcia-Diaz Pour les surfaces non vues : EGIS Aménagement
Partenariats	Région Languedoc-Roussillon dans le cadre de la reconnaissance NFUD

Opérations marquantes (bâtiment, équipement public, espace remarquable...)	<p>Le site étant initialement un terrain vague, son aménagement a permis de le valoriser tout en restant dans le périmètre bâti de l'agglomération. La création de cet EcoQuartier est de fait une opération marquante car elle a permis d'utiliser un site en dent creuse qui n'avait pas d'utilité particulière.</p> <p>Pour les logements sociaux et maisons en accession aidée, le projet Amétis au profit du gestionnaire « un Toit pour Tous », proposait un projet très ambitieux du point de vue architectural, avec un mélange esthétique utilisant des pierres pour la construction (provenant de la carrière locale de Pompignan, dans le Gard) et du bois (provenant d'une entreprise jurassienne).</p> <p>Les choix architecturaux ont été réfléchis en adéquation avec la topographie du site, en vue de préserver le paysage naturel tout en permettant une offre de logements de niveau BBC.</p> <p>L'EcoQuartier dispose d'une aire de jeux, mise à la disposition des riverains dès la fin des travaux de viabilisation, et au commencement des travaux de construction afin de favoriser l'appropriation du projet par les citoyens. De plus, les bassins de rétention des eaux pluviales sont utilisés comme espaces paysagers de détente et de loisirs.</p> <p>La flore locale a été préservée au maximum et les essences locales de plantes et arbres ont été plantées afin de préserver l'insertion paysagère du site.</p>
--	---

Dates clés	
Engagement	2005
Création	2006
Réalisation	2007
Autorisation	2010
Permis	2010
Début des travaux	2011
Premières livraisons	2012
Achèvement	2015

Coûts	<p>Le bilan financier du site s'analyse en deux temps. Tout d'abord, sur le site à proprement parler, la part du bilan global de la concession d'aménagement dédiée à ce site est estimée 3 305,8 €. D'autre part, dans le cadre de l'approche en coût global de l'opération, la commune prévoit de réaliser, dès la livraison complète des logements du site, un bilan en coût complet, visant à intégrer les différentes variables des finances communales impactées directement ou indirectement par le site (part des équipements publics, notamment scolaire, nécessités par la population propre du site, recettes fiscales, temps d'entretien et part des marchés de prestations de services affectés au secteur...).</p>
-------	--

Gestion / Evaluation	<p>La gestion du projet a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), accompagnée d'un partenariat poussé entre la commune, l'aménageur local et la maîtrise d'œuvre, en comparaison avec les projets habituels.</p> <p>Le projet n'étant pas entièrement occupé par les habitants, les étapes d'évaluation sont prévues. Une première enquête d'opinion va être effectuée à l'intention des habitants actuels et des riverains.</p>
----------------------	---

Les thèmes forts de l'opération

CADRE DE VIE ET USAGES	Vivre ensemble et mixité sociale Valorisation du patrimoine Qualité du cadre de vie	<p>La conception de l'EcoQuartier a eu pour priorité de conserver et valoriser le patrimoine naturel du site. Ainsi, les espaces verts et parcs de détente et de loisirs apportent des lieux de respiration et une sérénité aux habitants. Ils peuvent profiter de ces lieux au quotidien et y rencontrer des voisins plus ou moins proches.</p> <p>La localisation stratégique du site permet aux habitants de pouvoir rejoindre les activités économiques et services aisément grâce aux cheminements doux. De plus, la desserte du bus TAM leur permet de pouvoir être à Montpellier en une demi-heure. Les rénovations et requalifications des voiries ont permis de sécuriser les cheminements doux. Les éclairages basse consommation présents sur les voiries et au sein de l'EcoQuartier permettent d'affirmer la sécurisation du site. Le contrôle de la vitesse des véhicules est effectué par la présence de panneaux « stop » et des giratoires, permettant d'obliger une conduite à faible vitesse.</p> <p>La diversité de types d'habitats permet de favoriser la mixité sociale au sein de l'EcoQuartier, avec la présence de foyers aux compositions et besoins divers. Le site propose du logement locatif ou en accession, des logements sociaux, en accession aidée, à prix plafonné ou libre. Ainsi, chaque foyer peut trouver un logement correspondant à son parcours résidentiel.</p>
ECOCONSTRUCTION	Q u a l i t é architecturale Orientation C h o i x d e s matériaux/Enveloppe	<p>Les constructions ont été guidées par des préconisations d'orientation et de matériaux permettant d'offrir des logements de qualité BBC. Le projet Amétis a utilisé des constructions en matériaux locaux et/ou naturels, dont les pierres de la carrière de Pompignan et le bois jurassien. Les autres projets ont utilisés des matériaux bétons conçus pour offrir une qualité BBC. De plus, l'ensemble des constructions ont fait l'objet d'une sur-isolation et sont équipés de panneaux solaires thermiques. L'architecture contemporaine permet d'apporter des constructions modernes, tout en favorisant les performances énergétiques et en garantissant une densité nécessaire et adaptée des logements.</p>
SOBRIETE ENERGETIQUE ET ENERGIE RENOUVELABLE	Performances énergétiques	<p>Les choix architecturaux ont été réfléchis pour favoriser l'intégration paysagère tout en apportant une densité permettant de satisfaire aux besoins en logements, dans des démarches de performance énergétique de niveau BBC. De plus, les bâtiments sont équipés de panneaux solaires thermiques permettant de réduire leurs consommations énergétiques.</p>

DENSITE ET FORMES URBAINES	Mixités G e s t i o n é c o n o m e d e l'espace/Densité Qualité des espaces publics G e s t i o n d e l'intimité	<p>Les orientations des bâtiments ont été pensées pour favoriser l'intimité des habitants, en réduisant la sensation de densité.</p> <p>L'architecture contemporaine constitue le fil rouge des choix architecturaux. Néanmoins, les différents projets réalisés sur le site permettent d'apporter une mixité de formes et de types d'habitat, offrant ainsi des logements sociaux, à prix plafonnés ou en accession libre, des logements locatif ou en accession, des maisons individuels et du collectif.</p> <p>Le site est composé en son centre d'espaces publics, une aire de jeux pour enfants et 2 parcs paysagers provenant des bassins de rétention. Ces espaces permettent aux habitants de la commune de se retrouver au cœur du site, dans des lieux de détente et de loisirs. De plus, les espaces verts sont composés de la flore existante conservée ou de plantations d'essences locales, permettant de respecter l'identité du site et d'offrir des espaces verts adaptés au patrimoine local.</p>
EAU	Gestion de l'eau pluviale	<p>L'imperméabilisation des sols a été réalisée au minimum possible. Le site est équipé de bassins de rétention des eaux pluviales, permettant de compenser l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales collectées au sein des bassins sont ensuite redistribuées de façon adaptée dans le circuit d'eaux pluviales. L'efficacité de ce mécanisme de récupération est accentuée par la topologie du site, en pente nord/sud. Les bassins de rétention sont des équipements majeurs du site car ils sont utilisés en parcs paysagers, apportant des lieux de respiration et de récréation.</p>
MOBILITE	T r a n s p o r t s c o l l e c t i f s Cheminements doux Voirie	<p>La mobilité a été entièrement repensée dans le cadre de l'EcoQuartier, avec la rénovation et requalification des voiries limitrophes, permettant la création d'axes piétons et pistes cyclables sécurisées et rejoignant les cheminements doux de l'ensemble de la commune. Un arrêt de bus TAM est situé sur le site, il permet la desserte de la ligne 23 en direction de Montpellier Occitanie toutes les demi-heures.</p>

Engagements

Pilier Démarche et processus

1 - Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire (Diagnostic stratégique ; Programmation)

Les diagnostics effectués lors des études d'impacts ont permis de déterminer les ressources et contraintes du site pour la construction de l'EcoQuartier. Ainsi, le site s'est révélé être une localisation stratégique, avec un milieu naturel intéressant mais sans enjeu environnemental particulier, à l'abri des risques d'inondation et de feux de forêt, et avec une topographie en pente nord/sud apportant un intérêt visuel. Ainsi, le choix de localisation a porté sur l'opportunité du site, dans une volonté de répondre aux réglementations locales préconisant une augmentation de l'offre de logement, et notamment sociaux, et la prise en compte d'un urbanisme durable. Le site permet d'avoir une proximité avec les activités économiques et services de la commune. L'EcoQuartier fait parti du Projet Horizons, dont le premier objectif est de répondre au besoin d'augmentation de l'offre de logements fasse à une pression démographique constante sur la commune.

La programmation du projet a porté sur l'apport d'une mixité des types et formes d'habitats traduisant la volonté d'apporter une offre plus diversifiée de logements afin de correspondre aux diverses population entrantes sur le territoire (divers niveaux de revenus, diversité des projets individuels...). Les constructions sont réfléchies en fonction de la topographie naturelle du terrain afin de respecter l'identité du site et l'étude d'impact a permis d'avoir une approche plus précise du milieu naturel afin de le conserver et le valoriser.

Aussi, une Approche Environnementale de l'Urbanisme a permis d'affiner la programmation du projet avec l'apport de préconisations de construction permettant la maîtrise de l'énergie par une approche bioclimatique du projet et des recommandations en matière de gestion de l'eau, des déchets et des déplacements. Ces préconisations sont aujourd'hui traduites dans la réalisation de l'EcoQuartier.

2 - Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie (Pilotage politique et technique ; Association de la population et de la société civile)

La volonté de la commune d'être partie prenante intégrante du projet a fait que le processus de pilotage s'est traduit par un partenariat très étroit mis en place avec l'aménageur. En ce sens, un travail commun a été mené très régulièrement par réunion bi-mensuelle de suivi technique. Grâce à un très bon niveau d'information au fil de l'eau, les réunions du comité de pilotage stratégique ont alors permis d'avoir un niveau d'implication important des élus, et des partenaires autour du projet. Le comité de pilotage stratégique, réunissant élus, aménageur et l'équipe de maîtrise d'oeuvre, a ainsi pu prendre des décisions plus efficaces et éclairées. Les débats qui ont été tenus, ou les échanges qui ont été initiés avec les partenaires extérieurs (type opérateurs ou constructeurs), ont aussi été plus constructifs et ouverts.

De plus une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a été mise en œuvre, permettant de piloter le projet en fonction d'objectifs environnementaux ambitieux. Cela a permis de réunir les acteurs institutionnels et l'aménageur autour d'un encadrement environnemental commun du projet.

La répartition des rôles entre le suivi stratégique, par le politique, et le suivi opérationnel, par les techniciens, a favorisé une appropriation facilitée par les différents services de la commune, et par les habitants. En effet,

En phase d'élaboration, au delà des réunions de concertation et enquêtes publiques qui ont permis de prendre en compte les suggestions des citoyens, il a été instauré des réunions de pré-lancement de travaux dans un but

d'information mais aussi de participation des riverains. Enfin, un questionnaire sera adressé aux habitants de l'EcoQuartier et aux riverains afin de les faire participer à la réflexion sur la vie future du quartier, ou encore sur les évolutions ou adaptations qui pourraient être envisagées.

3 - Intégrer la dimension financière tout au long du projet (Faisabilité financière ; Approche en coût global)

Le projet d'aménagement est inscrit dans une logique de ZAC multi-sites, portée par une concession d'aménagement. Le volet financier a été étudié sous différentes approches simultanées. Tout d'abord, un bilan prévisionnel de l'opération a été établi dès le lancement du projet, lors de la mise en concurrence des aménageurs. Ce bilan prévisionnel sert de fil conducteur financier tout au long de la vie de l'opération, par actualisation annuelle. Les choix, et les éventuels changements, dans la programmation du site ont été estimés au fil de l'eau, avant de valider ceux-ci. Ainsi, les éventuels arbitrages entre différentes natures de constructions (collectif, individuel, social ou non...) ont été guidés entre autres éléments par des données et indicateurs financiers. Au-delà de la lecture du seul bilan d'opération, plusieurs facteurs ont été analysés et observés tout au long de l'opération, tels que :

- l'anticipation des recettes fiscales futures attendues en raison de la croissance de population,
- les estimations de fréquentation des établissements scolaires, et donc notamment le besoin d'extension des bâtiments à prévoir,
- ou encore l'approche opérationnelle de fonctionnement, avec la prise en compte des coûts d'entretien du site ou encore les répercussions sur les marchés de prestations de services.

Enfin, les outils budgétaires de suivi, tels que les autorisations de programme pour la ventilation de la participation annuelle communale, ou encore des outils de suivi analytique, sont utilisés par les services communaux.

L'ensemble de ces éléments a été injecté dans un outil de prospective financière qui permet d'anticiper de manière pluriannuelle la situation de la commune, notamment au regard de l'évolution de ses recettes fiscales et de son endettement.

4 - Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet (Prise en compte de la gestion et des usages dans la conception du projet ; Adaptation des modes de gestion et des usages dans le projet)

Le projet a été conçu pour favoriser son intégration dans la commune. Ceci a entraîné une amélioration des voiries avoisinantes et leur requalification avec les pistes cyclables et axes piétons. De plus, des places de stationnement ont été créées et l'installation d'une aire de jeux sur le site a été faite dès le départ des constructions, permettant aux riverains d'en bénéficier.

Les usagers et gestionnaires ont pris part au projet en ayant la possibilité d'exprimer leurs suggestions et en étant informés de toutes les avancées du projet. Ainsi, cela a permis de prendre en compte l'ensemble des contraintes et pratiques.

Les problématiques techniques ont été prises en compte, notamment dans la mise à disposition sur site d'un point d'apport volontaire de certains déchets (verre, textiles). Autre élément important dans la gestion du site : deux bassins de rétention, dont l'un aménagé en théâtre de verdure, ont été pensés et élaborés en complémentarité l'un de l'autre, notamment dans leur gestion spatiale. Enfin, dans le but de favoriser la meilleure appropriation possible des espaces publics, les enfants du Conseil Municipal Enfants ont été sollicités pour participer à l'élaboration du cahier des charges pour les jeux pour enfants installés sur le site.

Enfin, l'AEU a permis de définir des thèmes environnementaux communs à la gestion technique du quartier, instaurant des objectifs d'équipements techniques du site et des bâtiments accompagnés de préconisations de gestion via des indicateurs de suivi des résultats.

5 - Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continue (Dispositif d'évaluation ; Amélioration continue)

Sur le site de Viala Est, les démarches d'évaluation n'ont pas encore pu être mises en œuvre du fait que le site est en cours de finalisation. Les questionnaires prévus pour permettre une prise en compte de l'avis des usagers vont permettre d'avoir un premier retour d'opinion.

La commune a initié, durant le mandat précédent, des rencontres de quartier, et cela pourrait être un moment privilégié de formalisation des retours d'opinions sur le quartier, et de rencontre avec les riverains pour prendre en compte au mieux possibles leurs attentes et propositions.

L'AEU prévoit la mise en place d'une gestion dans le temps par des indicateurs de suivi permettant de mesurer l'atteinte d'objectifs environnementaux fixés pour l'équipement du site et des bâtiments.

Enfin, plus largement, le projet a été conduit en parallèle d'une procédure de révision générale du PLU. Cela a permis de traduire dans le PLU, pour d'autres secteurs de la commune, une ambition architecturale ou d'aménagement, qui a pu être expérimentée sur le site (travail sur la densité, sur l'acceptabilité de l'architecture moderne...).

Synthèse

La commune a souhaité saisir les opportunités d'un site en dent creuse, stratégiquement situé à proximité du centre-village, des quartiers existants et du centre commercial, afin de répondre aux nécessités de développement urbain en offre de logements, notamment sociaux, dans une volonté de respecter le site par un aménagement durable. Ainsi, les diagnostics effectués au départ du projet ont permis de déterminer les caractéristiques du site, de développer un programme en accord avec ces constats, en mettant en œuvre une gouvernance intégrée, en vue de prendre en compte les opinions des acteurs locaux.

Pilier Cadre de vie et usages

6 - Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain (Politique foncière et localisation du projet ; Densité adaptée)

Le site du Viala Est est site au sein d'une dent creuse, enclavée par des lotissements pavillonnaires et d'une zone artisanale. L'objectif était d'utiliser une zone vierge et enclavée par l'urbanisation existante de la commune, afin de répondre à la nécessité de développer l'offre de logements. Ce foncier, quasi exclusivement communal, a ainsi pu être valorisé, après une longue période d'absence de gestion. L'extension urbaine nécessaire à la commune afin de retrouver une dynamique démographique en perte de vitesse, a été maîtrisée tout en favorisant la gestion économique de l'espace disponible. Les alentours du site ont été rénovés, requalifiés et sécurisés. La compacité des bâtiments, qui est le fruit d'un travail architectural détaillé, est compensée par le niveau et la qualité des espaces extérieurs et des espaces communs, qui ont été optimisés en contrepartie. Ce compromis permet une densité importante tout en gardant un espace aéré et agréable à vivre.

7 - Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité (Diversité sociale ; Intimité et vivre ensemble ; Solidarités)

L'EcoQuartier de Viala Est permet la mixité sociale par la mixité de l'offre d'habitats, s'adressant à tous les revenus et modes de vie. Les espaces publics de détente et de loisirs permettent de réunir les habitants au cœur de l'EcoQuartier. Les espaces communs au sein des résidences collectives sont aménagés pour favoriser la convivialité (projet AMETIS). Une réflexion particulière a été menée sur les stationnements au sein des résidences et aux alentours afin de faciliter la greffe urbaine, ce qui a permis la rénovation et la requalification des voiries avec la création de places de stationnement favorisant le pôle d'échange voiture/bus grâce à l'arrêt de bus situé sur le site. La construction des bâtiments a été réfléchi pour éviter les situations de vis-à-vis afin de favoriser l'intimité des logements, notamment grâce au respect de la topographie du terrain et à l'aménagement des espaces verts. Enfin, le travail de conception, ainsi que la date d'installation des aires de jeux pour enfants, et un facteur qui favorise

les rencontres et qui permet une appropriation facilitée des lieux.

8 - Assurer un cadre de vie sûr et sain (Nuisances et pollutions ; Sécurité et sécurité urbaines)

Le site du Viala Est est équipé de bassins de rétention transformés en théâtres de verdure, permettant aux citoyens de se réunir dans un parc paysager agréable et au cœur du site. Les modes de transports doux sont favorisés grâce aux axes sécurisés créés, permettant aux habitants de réduire l'utilisation de modes de transports motorisés. La requalification des voiries alentours a permis d'agrandir les axes piétons, de rénover l'éclairage des rues et de sécuriser les voiries usées et inadaptées.

Les nuisances et pollutions sont limitées du fait de la mise en valeur des cheminement pour modes de transports doux, de la présence d'un pôle d'échange voiture/bus et de la proximité des activités économiques et services. L'EcoQuartier est situé au sein d'une zone d'urbanisation résidentielle et d'une petite zone artisanale, dont les nuisances sonores sont limitées. De plus, la construction des bâtiments est marquée par une sur-isolation des logements, permettant ainsi d'optimiser la réduction des nuisances sonores.

9 - Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale (Insertion urbaine et paysagère ; Qualité urbaine et espaces publics ; Qualité et créativité architecturale)

L'architecture contemporaine marque les bâtiments de l'EcoQuartier, ces bâtiments sont de niveau BBC, équipés du solaire thermique et leur orientation a été réfléchi afin d'améliorer les performances énergétiques du logement. La forme architecturale favorisant la compacité des logements permet des économies d'énergies tout en s'insérant dans le paysage urbain.

La résidence de logements sociaux et les maisons en accession aidée, sont composées de pierres locales et bois jurassien, leur architecture a été pensée pour s'ancrer dans le paysage naturel. Ce projet est clairement marqué par un esprit de forte créativité architecturale, qui contraste avec les villas plus traditionnelles à proximité.

La flore naturelle a été conservée au maximum sur le site, et des essences de plantes et arbres locaux ont été plantés, permettant d'apporter des espaces verts en accord avec la flore locale et le paysage naturel de la commune. Le site a une position géographique stratégique, à proximité du centre-village, du centre commercial, de la route départementale et des quartiers existants, accessibles facilement via les modes de transport doux. Cette position géographique permet au site de s'ancrer dans le paysage urbain. La topographie du site a été prise en compte pour faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions (implantation graduelle, hauteurs mesurées et adaptées) De plus, le site est en dent creuse, enclavé de lotissements pavillonnaires et d'une petite zone artisanale, ainsi l'aménagement du site en logements et la requalification et rénovation des voiries ont permis de réaliser une greffe urbaine idéale. La mise à disposition des parcs paysagers et de l'aire de jeux dès le début des travaux a permis une appropriation du site par les habitants de la commune.

10 - Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site (Patrimoine d'hier et de demain ; Mémoire et identité)

L'EcoQuartier a été pensé en respect avec son patrimoine naturel local, l'objectif était d'utiliser le site tout en mettant en valeur son patrimoine naturel. L'utilisation d'origine du site était faite au travers d'activité de détente et de loisirs, ainsi la mise à disposition des parcs paysagers et de l'aire de jeux dès le début des travaux a permis aux habitants de la commune de continuer à utiliser le site pour ces usages.

Une continuité d'aménagement urbain est d'ores et déjà dans les volontés de la commune. La construction de l'EcoQuartier a été pensée dans la continuité de démarches de renouvellement urbain. Dans la continuité, une rénovation de la zone artisanale située à proximité est prévue dans les prochaines années.

Ainsi, l'aménagement du site a permis de rénover le secteur au sens large, et la démarche de développement durable du site a permis de conserver la destination naturelle initiale du site pour partie.

A ce titre, l'écoquartier participe d'une nouvelle identité de la commune, forgeant une image résolument moderne, tant

dans les choix d'aménagement que dans les choix architecturaux. Dans le prolongement de cette réflexion, la procédure de révision générale du PLU a pu s'inspirer des expérimentations conduites sur l'opération.

Synthèse

L'aménagement de l'EcoQuartier a été réfléchi en lien avec sa destination d'origine, un lieu agréable, favorisant des activités de détente et de loisirs. C'est pour cette raison que l'aménagement de parcs paysagers par les bassins de rétention a été une priorité afin d'apporter un cadre récréatif aux habitants de la commune tout en répondant aux besoins d'offre de logements. La mixité des types et formes des logements permet l'installation d'habitants aux profils différents, selon leurs modes de vie, ayant un logement correspondant à leurs besoins et contraintes tout en étant dans un cadre de vie naturel, sain et sûr. Les lieux communs sont des lieux invitant à la convivialité, grâce aux occupations des espaces les composant.

Pilier Développement territorial

11 - Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire (Dynamisme du tissu économique existant ; Développement d'une économie locale, sociale et solidaire)

La création de l'EcoQuartier permet de répondre aux objectifs fixés par les réglementations locales (SCoT, PLH) visant à accroître l'offre de logements, notamment sociaux et en accession aidée, afin de faire face à l'augmentation démographique. La position géographique du site permet une proximité des activités économiques et services existants, donc l'arrivée de nouveaux habitants permet une dynamisation de l'économie locale.

Le mode de vie entraîné par l'EcoQuartier permet de favoriser la solidarité et de participer à l'activité économique de la commune.

S'il faut reconnaître que le site n'intègre pas in situ une démarche de promotion de l'économie locale et solidaire, on peut toutefois noter que la commune promeut par ailleurs le développement d'un marché local, et la réimplantation d'activités agricoles en circuit court (cas d'un maraîcher en agriculture biologique par exemple).

12 - Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité (Équipements publics et privés ; Proximité des services et des emplois)

L'EcoQuartier est aménagé pour favoriser les modes de transports doux déployés dans l'ensemble de la commune, et particulièrement vers le centre-village. La création de pôles d'attraction pour l'ensemble des citoyens au sein de l'EcoQuartier permet de favoriser les loisirs au cœur de site et ainsi de limiter les nécessités de déplacement.

Les équipements publics et privés de la commune sont situés à proximité du site, accessibles facilement et rapidement par les cheminements doux.

La desserte par le bus TAM en direction de Montpellier sur le site, avec un bus toute les demies heure arrivant à la station de tramway Occitanie (pôle majeur d'échanges de transports), permet aux habitants travaillant sur Montpellier d'avoir un accès direct à leur lieu de travail et d'éviter l'utilisation de leur véhicule. En outre, l'arrivée de la ligne 5 du tramway est à l'étude pour la desserte de la commune de Prades-le-Lez.

13 - Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts (Économie des ressources ; Utilisation des ressources locales ; Développement des filières locales et des circuits courts)

Les travaux ont été encadrés par une "Charte de chantier à nuisances faibles" ainsi que des préconisations de gestion des ressources, des déchets et des nuisances notamment sonores. Les déblais de terrassement ont été réemployés durant la phase de viabilisation. De plus, les bâtiments Amétis, logements sociaux du site, sont construits avec des pierres provenant de la carrière de Pompignan, dans le Gard. En outre, les matériaux de construction sont

principalement du béton et du bois, travaillés expressément en vue de réduire les consommations énergétiques.

14 - Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement (Continuité et accessibilité des itinéraires en modes actifs ; Structuration du réseau de transport collectif et développement d'offres alternatives efficaces ; Intermodalité ; Limitation de la place de la voiture)

Les voiries autour du site ont été requalifiées avec des axes piétons et pistes cyclables, reliant le site au centre-village et au centre commercial de la commune et favorisant clairement l'idée d'une "ville des petits pas". Les transports collectifs existants (le bus TAM en direction de Montpellier) desservent le site, avec une desserte toute les demies heures en semaine. Le développement des places de stationnement aux abords du site permet de créer un pôle d'échange de transport voiture/bus, limitant ainsi l'utilisation des véhicules personnels. Des parkings sont installés dans la résidence de logements collectifs et les maisons individuelles sont équipées de garages. Des places de parking aériennes sont à la dispositions des habitants. Parmi les places de stationnement intérieures et aériennes, une proportion est prévue pour les personnes à mobilité réduite.

De plus, il est prévu d'intégrer le site aux circuits pédibus et de ramassage scolaire communal.

Dans les différents ilots de logements, la gestion des déchets ménagers vise à réduire le nombre de points de collecte, en favorisant les regroupements. Enfin, un point d'apport volontaire de déchets (textile et verres) est implanté sur place.

15 - Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente (Réseaux numériques ; Evolution des services urbains ; Nouveaux usages du numérique)

Actuellement, la commune, et donc le site, sont servis en haut débit (DSL) à débit maximal de 16mb/s. Un engagement de l'équipe communale est d'apporter la fibre optique d'ici à 2020. Toutefois, les prochains chantiers de travaux urbains seront intégrés notamment dans le schéma intercommunal de développement des réseaux de très haut débit, dans le but à terme de favoriser une desserte de meilleure qualité, par le déploiement au fil de l'eau de fourreaux de réservation pour les futurs réseaux.

Synthèse

L'aménagement de l'EcoQuartier fait partie d'une vision plus large de l'aménagement durable de la commune, à travers le Projet Horizons. La volonté communale n'est pas limitée à l'optimisation de l'espace par l'aménagement des dents creuses, mais s'insère dans une approche globale en apportant par l'aménagement des dents creuses et le renouvellement urbain, une "ville des petits pas", dans un cadre de vie agréable, sain et sûr, s'inscrivant dans un objectif de ville durable. Ainsi, une priorité a été mise sur les requalifications des voiries, afin de créer et sécuriser les axes piétons et pistes cyclables se déployant sur la commune. S'agissant d'une petite commune, le dynamisme économique grâce à l'EcoQuartier est lié à l'arrivée et au bien vivre des nouveaux habitants. Ainsi, l'un des enjeux du développement des modes de transports doux est de dynamiser l'économie de la commune et de favoriser les courtes distances. Le projet en lui même, à sa construction, visait à limiter l'impact des chantiers et la commune a privilégié les propositions de recours aux filières de matériaux locaux.

Pilier Environnement et climat

16 - Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques (Prévention des risques ; Adaptation au changement climatique ; Sensibilisation)

L'EcoQuartier n'est pas situé en zone d'aléa aux risques inondations et feux de forêt, néanmoins afin de ne pas créer de risque, l'imperméabilisation des sols a été effectuée au minimum, les bassins de rétention permettent un

écoulement des eaux pluviales efficace, et la topographie naturelle du terrain a été respectée.

L'AEU adoptée dès la conception du projet a permis de prendre en compte le changement climatique au sens large, notamment en prévenant des hausses de température anticipées du fait du réchauffement climatique. Elle a ainsi fixé l'objectif de réfléchir l'orientation des constructions en fonction de l'exposition du soleil, d'utiliser une sur-isolation des bâtiments, d'utiliser des dispositifs divers de régulation des températures intérieures, de gestion de l'eau, des déchets et des déplacements intelligente et économique, ainsi que des préconisations d'entretien et d'aération des logements.

Par ailleurs, la commune a initié une démarche de sensibilisation depuis 5 ans visant l'ensemble de la population, appelée "les journées de l'environnement", autour d'actions en faveur de la protection de l'environnement, ou pour l'adoption de comportements éco-responsables.

17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération (Sobriété et efficacité ; Production d'énergies renouvelables et de récupération ; Dispositifs de suivi et d'accompagnement)

Les bâtiments sont conçus selon une approche bioclimatique et de maîtrise de l'énergie. En ce sens, les objectifs ambitieux fixés par l'AEU prévoient des bâtiments niveau BBC (pour rappel, le projet a été initié en 2006 ; depuis, l'évolution des normes a été prise en compte au fil de l'eau). Pour ce faire, le climat local a été pris en compte pour définir les orientations des constructions et de leurs équipements (baies vitrées...), avec des matériaux permettant une sur-isolation des logements afin de limiter les pertes et les consommations d'énergies. Les aménagements extérieurs et espaces verts sont réfléchis en fonction des bâtiments. Aussi, les façades et toitures sont de couleur claires.

De plus, l'équipement de panneaux solaires photovoltaïques permettent d'économiser les consommations de chauffage.

L'AEU prévoit une gestion dans le temps de ces équipements par l'effectivité de ces réalisations et une fiche de synthèse thermique (RT2005) à la fin de chaque construction. De plus, des indicateurs de consommation d'énergies sont prévus.

18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage (Limitation des déchets ménagers et déchets verts ; Tri à la source, collecte et valorisation des déchets ; Déchets de chantier)

La gestion des déchets relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, qui a mis en oeuvre une sensibilisation au comportement écoresponsables. Le circuit de collecte des ordures ménagères comprend désormais le site, grâce à la prise en compte de préconisations le permettant. Un point d'apport volontaire est installé sur le site, sur la route de Vendargues, soit à moins de 200 mètres des logements. En parallèle, le tri des déchets comprend une collecte des biodéchets dans des bacs individuels. La déchetterie récemment construite est située aux portes de la ville (Déchetterie Prades-le-Lez/Montferrier-sur-lez), elle permet le recyclage et la valorisation de tout type de déchet, y compris les DEEE et textiles.

La gestion des déchets de chantier a été encadrée par la "Charte de chantier à nuisances faibles", il a été prévu que les constructeurs fournissent une liste et une évaluation des déchets susceptibles d'être produits, de proposer des solutions de limitation de quantité de déchets, de rechercher la réduction de la quantité de déchet sur le chantier, de trier les déchets en fonction de leur type (inertes, métaux ferreux, emballages, DIB, déchets dangereux). Les déchets de cantonnement devant être triés selon les répartitions habituelles (ménagers/verre/papier).

Enfin, concernant les déchets de chantiers, la "Charte de chantier à faibles nuisances" prévoyait notamment un suivi mensuel de ces préoccupations. Les déblais de terrassement ont été réutilisés sur site.

19 - Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe (Réduction de la consommation d'eau ; Gestion intégrée des eaux pluviales et usées)

La gestion de l'eau s'est illustrée par la mise en place de bassins de rétentions pouvant recueillir une large capacité d'eau pluviale (3 fois les pluies décennales), dont la redistribution dans le circuit d'eau pluviale est maîtrisée, et le retour au milieu naturel à proximité du site est pris en compte. De plus, l'imperméabilisation des sols a été faite au minimum afin de limiter son impact environnemental. Ce système permet de limiter les risques d'inondation et les conséquences de l'imperméabilisation des sols. Enfin, les espaces verts sont composés d'essences locales peu consommatrices en eau.

20 - Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels (Préservation ; Restauration et valorisation ; Gestion et sensibilisation)

Le respect de la topographie du terrain permet de préserver le paysage naturel de la commune. Les espaces verts conservés ou les plantation nouvelles d'essences de plantes locales permettent de préserver et valoriser le patrimoine naturel d'origine, et ainsi sa biodiversité. Ces essences locales sont adaptées au climat, peu consommatrices en eau et non allergènes.

Les bassins de rétention sont utilisés en parc paysager comme lieux de détente et de loisirs.

Des espaces verts ont été créés au sein de la résidence de logements locatifs sociaux afin de mettre en valeur et de conserver la dominante verte du site.

L'inventaire détaillé des arbres existant avant travaux a permis de conserver les sujets présentant les caractéristiques les plus remarquables, en allant jusqu'à adapter le positionnement du bassin de rétention pour les conserver au mieux.

Synthèse

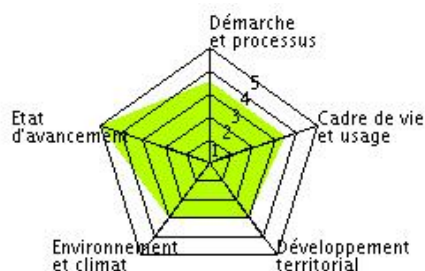
L'étude d'impact et la volonté d'une dynamique durable de l'urbanisme ont permis de tendre vers une adaptation au changement climatique et une préservation des ressources et intérêts caractéristiques du site. Ainsi :

- les constructions ont été pensées pour limiter les consommations énergétiques (orientation, répartition des pièces, solaire thermique, sur-isolation, niveau BBC...),
- la gestion des déchets a été intégrée à la programmation,
- la gestion de l'eau, notamment autour du bassin de rétention situé au centre de l'îlot, constitue le cœur du site et la préservation et valorisation de la biodiversité et des milieux naturels a guidé tant la conception que la réalisation de l'EcoQuartier.

Expertises

Avis de la commission régionale 2014

Avis de la commission	<p>Cette opération fait partie intégrante du projet Horizons porté par la commune de Prades-le-Lez pour promouvoir un développement maîtrisé. Il comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une opération de renouvellement urbain du coeur de village (aménagement des espaces publics, restauration du patrimoine architectural et historique, rénovation de façades et dynamisation commerciale), - 4 secteurs de développement sous forme d'une ZAC multi-sites dont l'opération Prata Viala Est qui a fait l'objet d'une démarche AEU. <p>Le projet a su parfaitement prendre en compte la qualité des milieux naturels et tirer parti de la topographie des lieux en organisant le stationnement des véhicules en sous-sol. Son architecture contemporaine, la qualité de son plan de masse, de ses espaces publics et de ses cheminements doux sont autant d'éléments concourant à une intégration réussie de l'opération Prata Viala dans son environnement communal, tout en affichant un parti pris architectural en rupture avec les ensembles de maisons individuelles limitrophes.</p>
Proposition	Label



Synthèse de la triple expertise

Porté par la commune de Prades-le-Lez, située à une douzaine de kilomètres de Montpellier, le projet Horizons s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable. Il vise la création de quatre quartiers et le renouvellement du centre-village. Le site du « Viala Est », à l'origine non bâti, est une composante du projet global, il est situé à l'est de la commune au sein d'une dent creuse, à proximité du centre du village, entouré de lotissements pavillonnaires et d'une petite zone d'activités. L'objectif recherché par la commune a été d'intégrer ce quartier au tissu urbain existant tout en offrant une mixité de logements adaptés à chaque mode de vie et en valorisant le patrimoine naturel existant.

L'opération, gérée sous forme de ZAC, a été confiée par l'aménageur à trois opérateurs, allant de la maison individuelle au petit collectif, de la location à l'accession à la propriété. Les espaces libres ont été utilisés intelligemment, et plantés afin de donner immédiatement un bon cadre de vie, parfaitement inséré dans l'environnement bâti, profitant, par le biais des circulations douces, aux habitants de la commune, bien au-delà des limites de l'opération.

Le Viala Est répond à des besoins identifiés notamment par le PLH, mais également à des enjeux de dynamisme démographique (population vieillissante). Il est correctement dimensionné et traite des enjeux de mixité sociale, de déplacements, de bien être ensemble, etc. Le site a d'ailleurs été lauréat en 2009 de l'appel à projets régional « nouvelles formes urbaines durables ». L'Ecoquartier offrira à terme 87 logements sur 2,93 ha.

L'orientation d'aménagement choisie, en particulier le parti pris architectural qui a pu être expérimenté sur le site (travail sur la densité, sur l'acceptabilité de l'architecture moderne...) à valeur d'exemple et de pédagogie pour les habitants. L'opération Viala Est a eu un « effet levier » à l'échelle du territoire communal. Elle contribue à faire évoluer positivement l'image de la commune. S'agissant de l'état d'avancement du projet, il peut être considéré comme terminé, bien qu'il reste à bâtir le dispositif de suivi.

Le choix architectural, résolument contemporain, n'est toutefois pas exempt de remarques, quant à la pérennité de certains aménagements, tels que les toitures terrasse, ou l'approvisionnement en matériaux qui aurait pu se faire plus localement.

Le dispositif de suivi reste à bâtir, la construction d'indicateurs est en cours, ils visent notamment à mesurer les performances des bâtiments et l'appropriation des lieux par les habitants.

L'ensemble des enjeux recouverts par la préservation des ressources et l'adaptation au changement climatique n'est pas traité par l'opération de Viala Est. Les ensembles collectifs ont visé, dès 2006, la norme BBC, le résultat est satisfaisant mais n'apparaît pas aujourd'hui comme innovant. Certains objectifs visés par le label ne peuvent trouver de réponse à l'échelle communale lorsque la compétence est exercée ailleurs. C'est le cas ici de l'eau, l'assainissement et des déchets.

	<p>A ce stade, on note que les réflexions ont été limitées quant à l'économie de l'eau, les circuits courts, les filières locales, la relation à une agriculture de proximité...</p> <p>Néanmoins, la commune semble prendre la mesure des enjeux et vouloir, à terme, apporter des réponses.</p>
--	---

<i>Expertise interne - Label 2014</i>	
Nom de l'expert	VIALATTE Joëlle DREAL PACA/SEL/UPH - Joelle.Vialatte@developpement-durable.gouv.fr
Synthèse de l'avis de l'expert	<p>Porté par la commune de Prades-le-Lez, située à proximité de Montpellier en direction du Nord vers le Pic Saint Loup, le projet Horizons s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable. Il vise la création de quatre quartiers et le renouvellement du centre-village.</p> <p>Parallèlement au projet, la commune conduit une procédure de révision générale du PLU. Le site du « Viala Est », à l'origine non bâti, est l'un des nouveaux quartiers », il est situé à l'est de la commune au sein d'une dent creuse, à proximité du centre du village, entouré de lotissements pavillonnaires et d'une petite zone d'activités. L'objectif recherché par la commune a été d'intégrer ce quartier au tissu urbain existant tout en offrant une mixité de logements adaptés à chaque mode de vie et en valorisant le patrimoine naturel existant.</p> <p>Outre les équipements de loisirs et de détente (théâtre de verdure, parcs paysagers), les créations d'axes pour modes de transports doux, et la gestion des impacts environnementaux (eau, déchets, consommation énergétique), l'EcoQuartier offrira à terme 87 logements sur 2,93 ha.</p> <p>L'orientation d'aménagement choisie, en particulier le parti pris architectural qui a pu être expérimenté sur le site (travail sur la densité, sur l'acceptabilité de l'architecture moderne...) à valeur d'exemple et de pédagogie pour les habitants.</p>

Nom de l'expert	RUDELLE Thierry DRAC Midi Pyrénées
Synthèse de l'avis de l'expert	<p>Au sein de la Commune de Prades-le-lez, à une douzaine de kilomètres de Montpellier, plusieurs terrains disponibles, dents creuses au sein d'une urbanisation pavillonnaire typique des communes péri-urbaines, ont fait l'objet d'une réflexion urbanistique prenant en compte un certain nombre de questions environnementales et sociétales, afin de proposer un cadre de vie qualitatif sortant du lotissement traditionnel « en tablette de chocolat », avec ses pavillons faussement inspirés de l'architecture locale (?), répondant à des question de densité, de sécurité de déplacement, de qualité architecturale, incluant les problématiques de limitations des impacts des constructions dans leur environnement.</p> <p>L'opération, gérée sous forme de ZAC, a été confiée par l'aménageur à trois opérateurs, allant de la maison individuelle au petit collectif, de la location à l'accession à la propriété.</p> <p>Les espaces libres ont été utilisés intelligemment, et plantés afin de donner immédiatement un bon cadre de vie, parfaitement inséré dans l'environnement bâti, profitant, par le biais des circulations douces, aux habitants de la commune, bien au-delà des limites de l'opération.</p> <p>Le choix architectural, résolument contemporain, n'est toutefois pas exempt de remarques, quant à la pérennité de certains aménagements, tels que les toitures terrasse, ou l'approvisionnement en matériaux qui aurait pu se faire plus localement.</p> <p>Enfin, la mixité sociale, mise en avant dans ce type d'opération, existe à l'échelle globale de l'opération, mais la réalité semble moins aboutie, car chacune des trois opérations, adressées à des publics différents génèrent des espaces privatisés et « sécurisés », limitant les contacts possibles aux aires de jeux et aux bassins de rétention aménagés en espace vert</p>

Expertise territoriale - Label 2014

Nom de l'expert	WOZNIAK Marie Architecte Urbaniste de l'État DDT 38 - marie.wozniak@isere.gouv.fr
Synthèse de l'avis de l'expert	<p>Les réponses apportées aux enjeux portés par le label Écoquartier paraissent, au sein de l'opération Viala Est à Prades-le-Lez, ambitieuses et contextualisées.</p> <p>Les outils choisis témoignent de la volonté de bien faire, outils peu couramment utilisés dans des communes de cette taille (4.500 hab.) : ZAC multi-sites (créée en 2006 pour maîtriser les zones AU grâce à un règlement et bénéficier de l'avis de l'architecte en chef sur les PC), concession d'aménagement (portage du projet sur le centre ancien et des nouveaux quartiers), maîtrise foncière publique malgré une tutelle de l'État exercée sur les finances de la commune durant quelques années, conventionnement avec l'établissement public foncier.</p> <p>Le projet Horizons, dont Viala Est est une composante, porte sur l'ensemble du territoire communal, et répond à des besoins identifiés notamment par le PLH, mais également à des enjeux de dynamisme démographique (population vieillissante). Il est correctement dimensionné et traite des enjeux de mixité sociale, de déplacements, de bien être ensemble, etc.</p> <p>Le site a d'ailleurs été lauréat en 2009 de l'appel à projets régional « nouvelles formes urbaines durables ».</p> <p>Ces qualités reconnues témoignent que l'ambition de la commune de faire de cette ZAC le « fer de lance » du PLU, par la promotion de l'architecture contemporaine notamment dans d'autres secteurs de la commune, a été atteinte. L'opération Viala Est a donc bien eu un « effet levier » à l'échelle du territoire communal. Elle contribue à faire évoluer positivement l'image de la commune.</p> <p>S'agissant de l'état d'avancement du projet, il peut être considéré comme terminé, bien qu'il reste à bâtir le dispositif de suivi.</p>

Avis d'opportunité de la DDTM - Label 2014

Synthèse de l'avis local	<p>L'opération est livrée à 90% et 100% des aménagements publics ont été réalisés. Au vu de toutes ces informations, un AVIS FAVORABLE est proposé pour cette opération, qui a pour vocation de combler un site en dent creuse, stratégiquement situé à proximité du centre-village, des quartiers existants et du centre commercial.</p> <p>Il répond aux nécessités de développement urbain en offre de logements, notamment sociaux, dans une volonté de respecter le site par un aménagement durable.</p> <p>Ce site est relié par des mobilités douces travaillées à un autre quartier (Coste Rousse) candidat au label.</p> <p>Voir la synthèse complète dans document joint</p>
--------------------------	--

Evaluations

3.1 Part du bilan à la charge de la collectivité en %	8,14
6.1 % de l'EcoQuartier en extension urbaine	100
6.2 Densité brute (logements/Ha)	29,65
6.3 Nombre de logements par hectare (hors voirie et espaces publics)	51,92
7.1 % de logements sociaux	37,93
9.1 Nombre de m² d'espaces verts publics par habitant	24,75
9.2 Nombre de m² d'espaces publics par habitant	57,45
10.1 % de la surface de plancher réhabilitée ou reconvertie par rapport aux surfaces existantes	0
12.1 % de surfaces de bureaux	0
12.2 % de surfaces de services et commerces	0
12.3 % de surfaces d'autres activités	0
14.1 Nombre de places par logement	1,67
14.2 % de logements à proximité des transports en commun	100
15.1 % de logements raccordés à l'internet haut débit	0
17.1 Moyenne de consommation dans l'EcoQuartier (en Kwh par m² par an)	nc
17.2 % d'électricité produite par ENR	nc
17.3 % de chaleur produite par ENR	nc
18.1 % de logements à moins de 200 mètres d'un point d'apport volontaire	100
19.1 % de surfaces imperméabilisées	54,63
20.1 % de surfaces végétalisées dont toitures	44,41

Pour aller plus loin	
Contact de l'opération	Simon Birr, dgs@prades-le-lez.fr Janie Boursin, janie.boursin@serm-montpellier.fr
Sources	SERM : aménageur local, opération sous la responsabilité de Mme Janie Boursin, janie.boursin@serm-montpellier.fr Architecte coordinateur : Cabinet Antoine Garcia-Diaz, agence@garcia-diaz.fr Commune de Prades-le-Lez, Simon Birr, dgs@prades-le-lez.fr
Documents téléchargeables par l'application Load	label2014_bilanfinancierVE label2014_vueactuelleve3 LABEL2014_Chartechantiersàfaiblesnuisances label2014_24hd'unhabitanten2030 label2014_presentationVE label2014_vueactuelleVE1 label2014_vueactuelleVE2 label2014_indicateursVE LABEL2014_planmasse LABEL2014_perspectiveambiance label2014_vueaerienneavanttravaux label2014_phasageprevisionnelVE
Documents relatifs au concours ou au label Ecoquartier	Avis d'opportunité 2014 Détails expertise externe 2014 Détails expertise interne 2014 Détails expertise territoriale 2014 Document support commission régionale 2014

Commentaires

Candidat label 2014

Les photographies



Vue actuelle sur l'écoquartier,
depuis un bassin de rétention



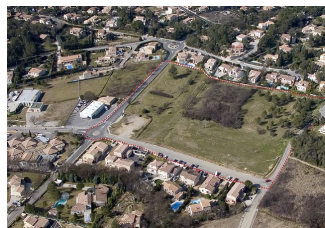
Vue actuelle du site



Vue site pendant travaux



Vue actuelle sur l'écoquartier



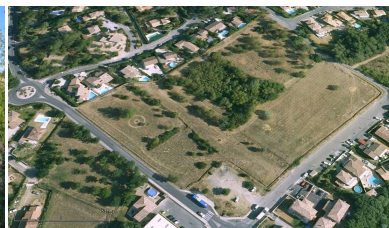
Vue aérienne du site avant travaux



Perspective projet Amétis



Vue du site avant travaux



Vue avant travaux



LABEL2014_perspectiveBACOTEC



Vue actuelle du site



Perspective d'ambiance



Vue actuelle du projet AMETIS



Vue actuelle sur Les Pierres du
Viala