

© CONSEIL CITOYEN DE LUNEL

Rénovation urbaine et cadre de vie

Mai 2016



Rénovation urbaine et cadre de vie

Ce document produit au sein du Conseil citoyen de Lunel résulte d'un travail de réflexion interne, d'une consultation informelle des habitants du centre ancien et d'un diagnostic en marchant. Cette contribution a été initiée à partir du document servant de support à la réflexion devant conduire à la signature d'un protocole de préfiguration.

Il concerne essentiellement le centre ancien, même si certaines propositions sont également adaptées aux deux autres quartiers du périmètre éligible que sont La Roquette et Les Abrivados.

Il consigne toutes les idées émises depuis fin 2015, certaines pouvant nécessiter une mise à jour au regard des évolutions observées depuis.



Préambule

UN DIAGNOSTIC DE TERRAIN NON FIGÉ

1. Ce document a été initié à partir du document servant de **support à la réflexion devant conduire à la signature d'un protocole de préfiguration**, document mis à disposition suite au comité de pilotage du 3/12/2015.



2. Il a **vocation à s'enrichir** en termes de couverture territoriale, de thématiques et ce, en fonction des futurs échanges que le Conseil citoyen de Lunel conduira tant en interne qu'avec son environnement (comité de pilotage, habitants, acteurs associatifs et économiques).
3. Il consigne **toutes les idées émises depuis fin 2015**, certaines d'entre elles pouvant être remises en question du fait des évolutions intervenues depuis.

L'approche territoriale intégrée (ATI) permet une vision large et dynamique en inscrivant les quartiers prioritaires dans une logique de développement plus global (communal et intercommunal). Cette dimension essentielle **ne saurait cependant conduire à diluer l'outil spécifique qu'est la politique de la ville et son objet premier, "assurer l'égalité entre les territoires, réduire les écarts de développement, améliorer les conditions de vie de leurs habitants"** dans l'approche globale.

Il paraît donc nécessaire de **mieux identifier** au sein du protocole et dans sa traduction opérationnelle, ce qui relève :

- de la rénovation urbaine dans le cadre de la **politique de la ville stricto-sensu**
 - et de ses **3 territoires spécifiques (centre ancien, Abrivados et La Roquette)**.
- Cette meilleure identification devrait s'accompagner d'un souci de **fléchage de moyens financiers dédiés**. Il conviendrait alors, cette identification faite, de mieux articuler dans le protocole les deux dimensions.

La dimension "études" atteint un montant de 420 000 euros. Outre que les intitulés ne permettent pas toujours de repérer l'objectif de chaque étude, il semble opportun, dans un contexte d'austérité, de reposer la question de la nécessité de chacune d'entre elle. Recourir à du transfert d'expérience, du benchmarking peut alors permettre des économies et/ou du redéploiement de crédits

5 orientations stratégiques

UNE LISTE DE PROPOSITIONS

1. Pour chaque orientations stratégique, des propositions et idées sont listées.
2. Plusieurs d'entre elles répondent simultanément à plusieurs des orientations stratégiques listées.

Le Conseil citoyen propose de retenir 5 orientations stratégiques :

- 1- **Entretien et renouveler les infrastructures** (voirie et salubrité publique..), orientation qui constitue le socle préalable indispensable permettant l'amélioration au quotidien des conditions de vie des habitants ;
- 2- **Réfléchir le centre en termes de développement d'activités économiques** et en particulier à partir de l'économie numérique, au-delà de sa fonction commerciale actuelle ;
- 3- **Organiser la mixité fonctionnelle** pour répondre à de nouveaux besoins de classes moyennes et enrichir la mixité sociale ;
- 4- **Analyser la typologie des déplacements** sur l'ensemble du périmètre éligible pour repenser le plan et les modes de circulation ;
- 5- Construire une ville plus **écologique et plus durable.**



1 – Entretien et renouveler les infrastructures

BON À SAVOIR

1. 30 minutes de marche par jour : se maintenir en forme et diminuer les risques de maladies cardiovasculaires (selon l’OMS)
2. Jusqu’à 5 km, le vélo est plus rapide que la voiture .
3. Il suffit d’¼ d’heure pour faire 3 km à vélo : 1 trajet sur 2 en voiture fait moins de 3km.



Les piétons de la rue Lakanal marchent dans un caniveau...

A- Entretien et renouveler la voirie

- **Réfection de la voirie** (nids de poule, effondrement des chaussées liés au passage de poids lourds, etc.). Profiter de cette opération pour y intégrer un **enfouissement du réseau électrique et de télécommunications**, réfléchir l’évacuation des eaux de pluie (trottoir avec caniveau, à défaut caniveau central), réduire le «tout tuyau» pour évacuer les eaux de pluie (revêtement perméable)
- **Limitation ou régulation des déplacements automobiles sur les rues** (un des principaux problèmes évoqués par les riverains, certaines rues sont utilisées pour échapper aux embouteillages provoqués par les feux tricolores du Pont de Vesse), **afin de sécuriser les déplacements pédestres.**
- **Limitation du tonnage des véhicules de livraison** (voirie mal adaptée au trafic de poids lourds).
- **Facilitation des déplacements piéton** : création de véritables trottoirs pour encourager les déplacements doux, notamment aux abords des commerces pour des raisons d’attractivité ou des écoles pour des raisons de sécurité. La réfection réussie de la rue Henri Raynaud en 2015 représente un bon exemple à suivre.



Rue Henri Raynaud

1 – Entretien et renouveler les infrastructure

B- Entretien et renouveler pour assurer la salubrité publique.

- **Inventaire des évacuations des eaux usées** se déversant directement sur le domaine public.
- **Inventaire des activités commerciales dites « de bouche »** sur des commerces non conformes à ce type d'activité.
- **Repenser l'information sur la levée des ordures ménagères** : manque notoire de civisme mais aussi d'information sur les règles applicables au centre-ville, ceci malgré les efforts de la ville.
- Etudier la faisabilité de **containers enterrés** (les poubelles actuelles, jugées peu adaptées, sont sous-utilisées en centre ville). Cette substitution permettrait de restreindre le coût de l'enlèvement des ordures ménagères (moins de levages).
- Ramassage des ordures ménagères par des **véhicules électriques** pour réduire les nuisances sonores en centre ville.
- Mise en place des **référents d'ilots ou de quartiers**, signalant les dysfonctionnements (dépôts « sauvages », etc.)
- Informer les propriétaires **détournant des locaux commerciaux en logements**, et intensifiant l'habitat « dégradé ».

1 – Entretien et renouveler les infrastructures

EPINAY-SUR-SEINE

urbanisme

DES RÈGLES À RESPECTER

- **RÉNOVER**
- **TRANSFORMER**
- **AGRANDIR**
- **CONSTRUIRE**

fenêtre

enseigne

abri de jardin

véranda

clôture

Informations auprès du **service urbanisme**
7 bis, rue de Paris / 01 49 71 99 62
ou sur le www.epinay-sur-seine.fr

C- Contrôle des travaux sur le bâti.

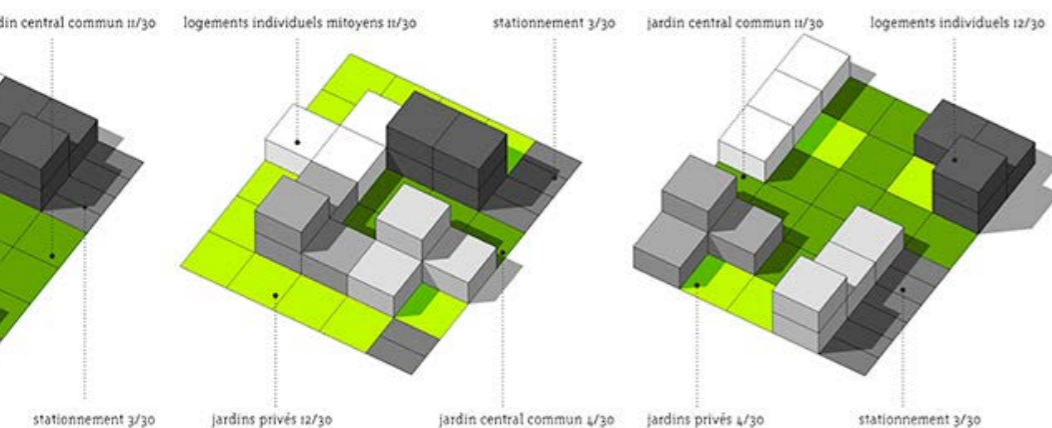
- Nombre de **travaux de rénovation se font sans autorisation et en dehors des prescriptions et obligations** liées à la préservation du centre ancien (pose de fenêtres, toiture, devantures de commerces), défigurant le caractère typique du centre ancien. Il paraît donc nécessaire d'**agir auprès des contrevenants** pour rétablir une situation qui, en perdurant, entraîne des dérives et défigure le caractère particulier du centre-ville.
- Dans le cadre du renouvellement urbain et du développement des économies d'énergie, établir un **diagnostic thermique des bâtis** incitant les habitants à entreprendre les améliorations nécessaires pour mettre leurs biens en conformité avec les nouvelles réglementations.
- **Renforcer la mission centre-ville dans son rôle de conseil, de contrôle et de prescripteur des règles d'urbanisme.**

2 – Réfléchir le centre en termes de développement d'activités économiques nouvelles

Aujourd'hui comme beaucoup de centre-villes, Lunel subit les conséquences des politiques de la délocalisation vers la périphérie des espaces commerciaux. Pourquoi ne pas profiter de cet état de fait pour **repenser la structuration du centre-ville** basée sur une approche alliant le renouvellement urbain, la zone de chalandise existante et gisements d'activité économique liés au déploiement de la nouvelle économie et en particulier des technologies numériques ?



- **création de « micro pôle d'affaires »**, permettant la mise en place de bureaux dits « partagés » (co-working), orientés vers les auto-entrepreneurs et start-up (bureau pour recevoir client, adresse professionnelle, équipements sans investissement lourd), les salariés en télétravail, mais aussi les artisans (facilite la réponse aux appels d'offre en groupement, facilite l'accès à divers corps de métiers pour les riverains), l'ensemble de la filière viticole, le tourisme, etc.
- **Communiquer vers les start-up sur les atouts de Lunel** : surfaces à prix très abordable, déploiement de la fibre optique prévue courant 2017, proximité des métropoles de Montpellier et Nîmes tout en proposant une qualité de vie (écoles, collèges, lycées, pôle médical, etc..).
- **Structurer le plan de renouvellement urbain sur la base d'îlots** : par ex, associer à l'implantation des pôles d'activité au développement d'un secteur marchand « classique » (pôles de restauration, de loisirs, etc.) qui ne dérangera pas ces nouvelles activités professionnelles (alors qu'il cause des nuisances aux riverains des bars, restaurants, etc.).



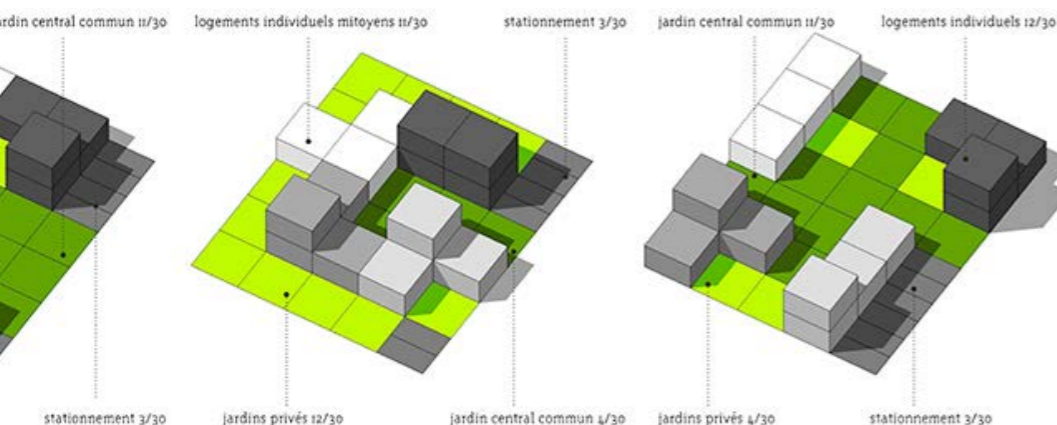
3- Organiser la mixité fonctionnelle du centre ancien pour enrichir la mixité sociale



Le centre ancien, stigmatisé en particulier par sa dégradation physique, présente une autre caractéristique : celle d'être un **quartier répondant à une seule fonction, celle de résidence**. Il ne dispose pas d'équipements (sportifs, espaces verts, services publics), de lieux de proximité. Il ne comporte pas d'activité économique, sociale...

A- Diversifier les fonctions en intégrant de l'activité socio-économique

- Générer :
 - des îlots orientés vers l'activité économique ou de loisirs,
 - et des îlots affectés au logement, pôle de « sérénité »en intégrant des sites de stationnement en périphérie des différents pôles (à titre d'exemple : stationnement en tour).
- **Pour les îlots économiques**, susciter des tiers-lieux ayant une dimension économique de nature à attirer une couche de population aux revenus moyens et supérieurs en offrant les services «clés en mains» qu'ils attendent.
- **Pour les îlots affectés au logement**, intégrer le développement de structures hôtelières liées au secteur du tourisme et de commerces sans nuisances sonores. Cette approche nécessite la révision du plan d'occupation des sols et du coefficient d'occupation des sols.

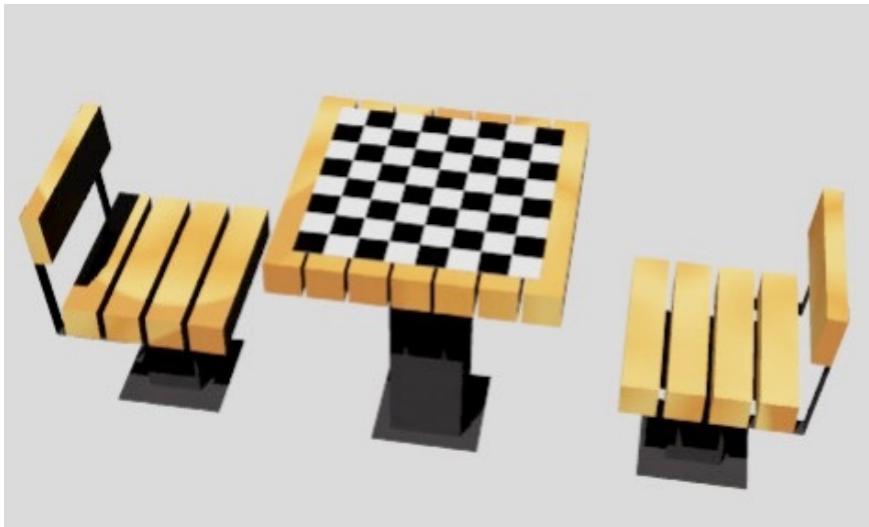


3- Organiser la mixité fonctionnelle du centre ancien pour enrichir la mixité sociale



B- Dé-densifier le bâti.

- Intégration de « **coulées vertes** » favorisant l'écomobilité
- **Création d'espaces végétalisés pour déminéraliser la ville** et la rendre moins agressive (végétalisation des murs, rues, concours de balcons en fleurs, etc.)
- **Création d'espaces de partage** : espaces sportifs, aires de jeux, jardins partagés, éco-jardins (compost, poules)
- Orienter les **rez-de-chaussés vers des logements pour des personnes âgées** (politique du maintien à domicile) **ou à mobilité réduite** (cette approche, au regard de l'étroitesse de la voirie, nécessite la piétonisation de certaines rues).
- **Restructurer le bâti pour offrir des surfaces supérieures sur un seul et même niveau** (les bâtiments actuels, étroits, induisent un habitat sur plusieurs niveaux mal adapté à de l'habitat « moderne ») : on peut imaginer le maintien des façades typiques (inventaire des façades dites « remarquable ») et restructurer le bâti sur plusieurs éléments du bâti existant, en créant dans les intérieurs des surfaces mieux adaptés aux normes actuels du logement tout en maintenant le caractère typique du centre ancien.



4- Analyser la typologie des déplacements



dreamstime.com

Par-delà l'analyse du déplacement qui apparaît dans le protocole de préfiguration du PRU, axé sur les liens entre le futur pôle multimodale et le centre-ville, il paraît nécessaire d'élargir la réflexion sur le déplacement. Il convient de s'interroger sur les différents moyens de déplacement qui, jusqu'à des temps récents, étaient orientés sur « le tout voiture ». Au moment où sont relancés les transports en commun, les déplacements doux (vélo, pédestre) ne serait-il judicieux d'intégrer ces différents paramètres dans le PRU ?

- **en termes d'aménagements ou d'organisation :**
 - intégration de « coulées vertes » continues (et non de morceaux de pistes non reliées) incitatives aux déplacements « doux » ;
 - création de trottoirs, notamment aux abords des écoles ;
 - zones piétonnes temporaires (centre-ville le week-end)
- **en termes de logique des flux**, pour une offre cohérente et synergique : par exemple, quitte à créer une crèche, autant le faire près du pôle multi-modal pour que les parents ne soient pas tentés de prendre leur voiture (si l'on va à la crèche en voiture, on ne la ramène pas au garage mais on va en voiture au travail).

5- Construire une ville plus écologique et plus durable

BON À SAVOIR

Dans les villes le taux d'infiltration des sols est de seulement 15 % et la quantité ruisselée de 55 %, tandis qu'en milieu naturel environ 50 % des eaux de pluie sont infiltrées dans le sol et 10 % ruissellent vers les cours d'eau.

L'intensification des pluies à Montpellier



« LES ÉCHOS » / SOURCES : LTHE, J. BLANCHET, G. MOLINIÉ, J. TOUATI

Plusieurs actions mises en place dans d'autres agglomérations mériteraient d'être à l'étude :

- **perméabilisation du sol pour réduire les inondations** (perméabiliser la «chappe d'asphalte» sur laquelle les eaux ruissellent) : revêtement perméable des allées piétonnes (bitume perméable, pavage, etc.), étude d'une éventuelle extension aux parkings (évaluation du risque de pollution, ou non, de la nappe), sensibilisation/incitation/taxation pour limiter le bétonnage des courtes (taxe foncière ?)...

Outre l'intérêt vis-à-vis des inondations, cette perméabilisation participerait à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur du centre urbain (*cf.* point suivant).

- **végétalisation du centre-ville pour lutter contre l'îlot de chaleur urbain** (les plantes, par évapotranspiration, humidifient et refroidissent l'air + effet d'ombrage des arbres) : poursuite de l'opération jasmin, végétalisation de bâtiments publics, création d'espaces verts en lieu et place de bâtiments insalubres, etc.

- **poursuite des actions menées pour réduire les consommations de la ville** (éclairage LED, réduction des déchets, etc.)

- **évaluation de sources alternatives d'énergie** : chaudière à biomasse, réseaux de chaleur pour chauffer les bâtiments et équipements publics et certains logements de quartiers prioritaires à proximité ; énergie solaire.

