

« LA VOIX DES ROUGIERES » n° 3

QUESTIONS D'ACTUALITE

Nous publions sous cette rubrique, dans notre site et en page 4 :

- le compte-rendu de notre réunion du 6 avril avec M. BARBARROUX, adjoint délégué à l'urbanisme et conseiller général ;
- et sa lettre du 4 mai le validant.

Toutefois depuis lors, il nous revient aux oreilles, que nous avons largement ouvertes, qu'un nouveau plan de ZAC est à l'étude très avancée, avec de nombreuses contraintes mises par les services techniques de la ville d'Hyères concernant les voiries, les équipements publics etc... dont découleront des charges de ZAC extrêmement élevées ».

En fonction des directives de TPM (Toulon-Provence-Méditerranée, communauté à laquelle Hyères a été rattachée), le nombre des logements sociaux «loi SRU» (HLM) sera de 22%, et celui des logements intermédiaires, principalement des locatifs aidés de 37%, ce qui laisse 41% des logements en secteur libre, lesquels devront supporter l'essentiel des charges ZAC.

Tous ces logements seront en immeubles collectifs, les zones pavillonnaires prévues dans le premier plan LUYTON étant supprimées.

Pour les logements du secteur social, selon les enjeux du PLH (Programme Local de l'Habitat) imposé par TPM et voté par le conseil municipal de Hyères le 29 septembre 2004 (43 voix pour et 2 voix contre : celles de MM de DAVID BEAUREGARD et CAUVET), ils doivent permettre, entre autres de :

« faciliter les relogements liés aux opérations de renouvellement urbain en cours »,

et seront attribués dans le cadre de TPM :

« en terme de peuplement des logements HLM, avec la mise en place d'une compétence intercommunale pour le logement social ».

Si l'on ajoute le contingent « Préfet », on peut craindre que pour l'attribution de ces logements, les Hyérois n'en soient réduits à la portion congrue.

C'est donc bien le ghetto redouté qui se profile (cf. mes interventions relatées dans VAR MATIN du 1er février et du 6 février 2005, vertement critiquées à l'époque).

Mais que les décideurs sachent que nous combattons avec toute l'énergie nécessaire pour un quartier aéré, à taille humaine, axé principalement sur les logements individuels et les petits collectifs et respectant la proportion fixée entre logements sociaux, secteur intermédiaire et secteur libre, à la condition que **les logements soient très majoritairement réservés aux actifs Hyérois.**

Roger VIALE

GRANDE NOUVELLE ! Notre site internet est NE

www.zacdesrougieres.fr

Vous y trouverez Bulletins, articles, photos, statuts etc...

Merci et bravo à notre secrétaire et ami Jean-Jacques GASTALDI qui l'a conçu et réalisé.

LA MAISON A 100.000 EUROS EST-ELLE SOLUBLE DANS LES ROUGIERES ? (1)

L'introduction nous est apportée par le Président de la Fédération Française des constructeurs de maisons individuelles (in « le Var Information du 29 mars 2006 »).

« Parce que la maison individuelle représente le rêve de près de 80% des Français, nous allons encourager le développement de l'accession sociale à la propriété. En effet, au vu du coût du foncier, qui marginalise une frange trop importante de la population, nous nous félicitons de participer à ce projet collaboratif, qui ouvre des perspectives intéressantes en termes de cohésion sociale ».

Sous l'impulsion du ministre BORLOO, l'accession à la propriété est un objectif du plan de cohésion sociale.

La maison à 100.000 € n'est pas une maison au rabais et fait l'objet d'un cahier des charges « **Maisons aujourd'hui** » dont les principales dispositions sont les suivantes :

- les constructions sont implantées sur un terrain nivelé, viabilisé et raccordé aux réseaux, livré engazonné et planté ;
- la surface habitable doit-être au minimum de 85 m² ;
- les bâtiments sont vendus prêts à être habités - Aucune finition ne reste à la charge de l'acquéreur – la cuisine doit-être prête à recevoir l'ensemble des éléments d'équipement ;
- au moins une place de stationnement, si possible couverte, doit-être prévue ;
- les constructions doivent répondre à des exigences élevées en matière d'isolation thermique et d'économies d'énergie et permettre aussi une bonne maîtrise de la consommation d'eau.

Même dans notre région, il apparaît très possible de respecter un prix de revient « construction » de 100.000 €, surtout pour des constructions groupées ou des séries importantes.

Par contre, l'obstacle du prix du foncier ne peut être surmonté qu'en utilisant « un nouveau mécanisme de dissociation du foncier et du bâti » que la Circulaire de M. BORLOO du 1er février 2006 explicite ainsi :
« Ce mécanisme repose sur un bail à construction par lequel une collectivité met à disposition un terrain lui appartenant, à un ménage souhaitant accéder à la propriété. Le ménage acquitte un loyer modéré pour la mise à disposition du terrain et dispose d'une option d'achat sur celui-ci. Pendant toute la durée de la location du terrain, le ménage concentre son effort financier sur l'acquisition ou la construction du logement, mais peut à tout moment lever l'option sur le foncier et devenir pleinement propriétaire du terrain et de la maison ».

Le « mode d'emploi » préconisé suppose que la commune soit propriétaire du terrain à louer.

Elle peut en secteur groupé, c'est-à-dire celui qui nous concerne, passer le bail à construction avec un opérateur, bailleur social ou promoteur privé, qui réalise les logements, et les vend en l'état futur d'achèvement (VEFA). L'opérateur traitera ensuite avec des ménages qui devront réunir les conditions d'obtention d'un prêt à 0% et d'un P.A.S (prêt à l'accession sociale) pour lesquels les conditions de ressources sont draconiennes : c'est là à notre avis un handicap majeur à la réussite du plan BORLOO, en dehors du gros effort financier demandé à la collectivité locale :

- pour l'acquisition du terrain ;
- pour la fixation d'un loyer de terrain modéré ;
- et par celle du prix d'achat dudit terrain lui-même par les ménages (des conditions avantageuses pour les plus modestes étant autorisées).

Il nous semble toutefois que pour fixer sur Hyères le maximum de jeunes ménages actifs, il faudra - et rien ne nous en empêche dans les textes - utiliser le mécanisme ci-dessus décrit, en faveur de ménages qui, même avec des ressources dépassant les plafonds fixés, ne peuvent tout de même pas se loger chez eux ! -

Pour une fois, pourquoi ne pas aider aussi les actifs ?

Alors oui, la maison à 100.000 € sur les Rougières c'est possible à la double condition que :

- **la Ville ait la volonté politique de conduire le projet,**
- **et qu'elle s'en donne les moyens financiers,**
mais en a-t-elle encore le pouvoir (ou bien a-t-il été déjà transféré à T.P.M ?)

POUR BENEFICIER DU NOUVEAU PRET A 0% ET DU PAS

Les revenus du ménage doivent être inférieurs à des plafonds qui tiennent compte de la taille de la famille et de la localisation de la « maison aujourd'hui ». Il ne peut être attribué qu'un seul prêt à 0% et qu'un seul PAS par ménage et par opération.

Nb de pers destinées à occuper le logement	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus	Par personne supplémr
Ile de France	15204 €	22316 €	26800 €	31294 €	35801 €	4498 €
Autres régions	12146 €	17764 €	21364 €	24959 €	28570 €	3598 €

(1) Pour de plus amples détails, voir le site web zacdesrougières.fr et l'article de Francis ROMAN.

REVER UN NOUVEAU QUARTIER

Je crois avoir fait un rêve : j'ai rêvé le devenir de mon quartier.

Mais peut-on rêver un quartier ?...

Si l'on passe sur la contradiction qu'il y a à vouloir reproduire l'Avenue Gambetta d'un côté et à saboter le caractère XIX^{ième} de l'Avenue Clotis par une Mairie très approximative d'autre part, je crois qu'on pourrait différemment penser un quartier **soft**, frappé au coin du bon sens **et éclairé par les expériences malheureuses des autres**.

Même si l'on tient absolument à avoir un **grand axe noble**, pourquoi pas, ne pourrait-on, au lieu de le livrer aux rodéos urbains, l'imaginer en **grand espace vert, planté** comme savent le faire les services de la Ville, et plutôt sinueux de manière à créer un parc où la verdure et les fleurs, qui sont si agréables sur la voie Olbia, inciteraient les habitants du quartier à de belles promenades.

Cela permettrait aussi aux enfants d'approcher et de connaître toutes ces plantations qui sont inapprochables en site carrossable.

De ces espaces verts, modelés également en altitudes diverses, les courbes permettraient de nicher des immeubles, mal nécessaire, non pas en suivant une épuisante litanie de hauteurs uniformes, mais plus ou moins en arrête de poisson de hauteurs variées, ce qui aurait le double avantage de les exposer au Sud (et non pas au mistral) et de permettre un accès voitures par les extérieurs, en voies secondaires ou tertiaires. Naturellement ces voies seraient le moins possible rectilignes et leurs courbes bien dessinées casseraient la vitesse des véhicules donnant ainsi confort acoustique et sécurité aux habitants.

Pour ne pas couper le quartier en deux, un ou plusieurs passages semi souterrains, relieraient les deux cotés de l'espace vert qui serait donc, lui, ininterrompu de la voie Olbia à Olbius Riquier.

Bien sûr en s'éloignant de cette dorsale les constructions devraient diminuer de hauteur pour aboutir à un **habitat diffus et individuel, en bande ou non**, étant entendu que pour les immeubles une juste dimension peut être trouvée en limitant les unités à 40 ou 60 logements qui est la statistique approximative d'une communication possible entre résidents. On peut même essayer de faire se rencontrer ces résidents et lorsque je dis que l'espace vert serait ininterrompu, ce n'est pas tout à fait vrai : il y aura bien, quelque part vers le centre, **un point d'intérêt central**, toujours piétonnier mais moins planté et plus minéralisé, où l'on peut imaginer des joueurs de boules sur un square où des équipements (école, mairie annexe, commerces de proximité) constitueraient le coin animé, **pourquoi pas un marché ou des manifestations culturelles sur un espace libéré à cet effet**.

La notion de « parc habité » a de plus en plus la faveur des urbanistes et constitue très certainement une réponse bien adaptée à la vie d'aujourd'hui.

Certes le cadre n'est pas suffisant s'il n'est pas desservi par des équipements ad hoc, et il est par exemple très important que ce quartier soit efficacement relié aux voies de desserte périphériques existantes par le plus grand nombre de bretelles possibles, évitant les concentrations au débouché sur la voie Olbia, et ne privilégiant pas l'une par rapport à l'autre de manière à bien répartir le trafic.

Un autre point important à traiter *compte tenu de l'imperméabilisation fatale due aux chaussées et aux toitures* est celui de l'écoulement des eaux de pluie qui en résultera et j'ai rêvé qu'on allait le faire intelligemment.... Même si un bassin d'orage est indispensable, encore faut-il le dimensionner et s'assurer qu'il ne débordera pas dans le Roubaud, on pourrait imaginer des « retardateurs » (*pas forcément sous forme de réservoirs*) intégrés à chaque construction, procédé que certains maîtrisent parfaitement.

Pour résumer mon rêve, si l'on veut un habitat digne du XXI^{ième} siècle, digne de la qualité de vie hyéroise, digne du savoir-faire botanique hyérois, il faut peut-être un peu réfléchir, mener une étude digne de ce nom, la confier à un technicien conscient **que l'ère du quantitatif est terminée et qu'a commencé celle du qualitatif**,

... mais n'ai-je pas trop rêvé ?

Architecte consultant

COLLECTIF de DEFENSE du QUARTIER des ROUGIERES

COMPTE RENDU de la REUNION du 6 Avril 2006 avec Monsieur BARBARROUX

Etaient présents: R VIALE , M GARRIVET, JJ GASTALDI

Monsieur BARBARROUX nous précise qu'aujourd'hui seule une ETUDE PREALABLE de la ZAC dite des ROUGIERES est en cours, uniquement les voies périphériques sont définies (rue BRANLY, Chemin du Soldat MACRI).

Les documents élaborés par Christian LUYTON ne sont que des propositions que la MUNICIPALITE n'a en aucun cas avalisées, en particulier il n'est nullement envisagé :

- de rues rectilignes se croisant à angle droit sur une place rectangulaire,
- de façades continues,
- d'immeubles à R+5,

Environ 600 logements devraient être construits.

Un espace vert devrait assurer la transition avec le jardin OLBIUS RIQUIER.

Un CAHIER des CHARGES sera émis, un BUREAU d'ETUDE choisi après APPEL d'OFFRE en vue de définir un PLAN d'AMENAGEMENT pour enfin sélectionner un ou deux AMENAGEUR (s).

Monsieur BARBARROUX nous propose de COLLABORER aux diverses étapes de cette procédure. Pour l'heure il ne lui est pas possible de 'dater' ces évènements, CITADIA n'étant pas en mesure de poursuivre la réalisation du PLU.

* * * * *

Hyères, le 7 avril 2006

Monsieur Daniel BARBARROUX
Adjoint au Maire Conseiller Général

Monsieur l'Adjoint,

Nous avons apprécié d'être reçus très courtoisement et longuement et plus encore d'être écoutés, nous semble-t-il.

Nous nous permettons de vous soumettre le présent compte-rendu en vous demandant de bien vouloir apporter les corrections ou compléments qui vous paraîtraient nécessaires.

Cordialement à vous.

Pour le Collectif

* * * * *

Réponse de Monsieur Daniel BARBARROUX

**Daniel BARBARROUX Adjoint
Conseiller Général**

A

Hyeres les Palmiers, le 4 Mai 2006

**Monsieur VIALE
Collectif de Défense du Val des Rougieres
B.P. 50086
83403 HYERES Cédex**

Monsieur,

Je vous réitere les propos que je vous avais tenu a savoir qu'il n'existe pas aujourd'hui de plan d'aménagement de cette zone et que je vous présenterais et associerais aux travaux d'élaboration d'un futur plan d'aménagement de la zone des Rougieres dans les proportions justifiées.

Quant au PLU, CITADIA a été interpellé par la Commune pour continuer sa mission. J'ai grandement apprécié la courtoisie avec laquelle nous avons échangé.

Je me tiens a votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.

Signé Daniel BARBARROUX

