

Adresse : Mairie - 07460 Saint-Paul-le-Jeune

**ZA de Balagère / Enquête publique ouverte du 11/05 au 13/06/2023
Observations du Collectif Citoyen pour la Transition Ecologique au Pays des
Vans**

Préambule

En préambule, nous vous rappelons notre souhait initial que ce projet se fasse sur une ancienne friche industrielle, plutôt que sur une zone naturelle classée N. A proximité même du projet, il a déjà été créé un énorme îlot de chaleur par le goudronnage en noir d'une très grande surface sans aucun ombrage, pour les magasins et la station-service de SuperU.

C'est l'exemple parfait de ce qu'il ne faut absolument plus faire.

Une des premières priorités serait, a minima, de planter des arbres en bordure de la route départementale et de la route qui conduit à la station-service. La réalisation de ces plantations, avant la création de la ZA de Balagère, serait perçue comme un élément très positif de la volonté de la communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes, et de la commune de Chambonas, de mettre en œuvre des solutions pour résorber les îlots de chaleur existants (négociations à engager avec SuperU).

Pour le projet de la ZA de Balagère, nos remarques et demandes sont les suivantes.

Pour les parties communes :

- concevoir ce projet pour qu'il soit intégré dans le futur schéma d'accès au centre de Les Vans, permettant notamment une entrée et une sortie différente du centre à partir du rond-point de l'hôpital, évitant notamment le passage par le centre entre la route d'Alès et la route d'Aubenas, et permettant une mobilité douce sécurisée depuis le pont de fer (accès route de Chassagnes) ;
- mettre en place un garde-fou réglementaire et juridique pour que les acheteurs de lot ne puissent pas faire de spéculation foncière en revendant quelques années après en faisant une plus-value foncière : soit mise en place d'un droit de préemption sur le foncier pour la communauté de communes, soit engagement pour chaque acheteur de revendre le foncier au prix acheté, soit autre procédure ;
- prévoir la desserte des îlots avec un linéaire minimum de voie imperméabilisée ;
- prévoir des plantations d'arbres d'alignement sur toute la longueur de la desserte routière qui va desservir les différents lots ;
- prévoir plantation d'arbres type haie bocagère le long du mur qui longe la route départementale ;
- prévoir plantation d'arbres sur la bande de 20m de large conservée le long du ruisseau du Bourdaric ;
- pas d'éclairage public sur la voie de desserte des lots ;

Pour chaque lot :

- pas d'imperméabilisation des sols par goudronnage ou bétonnage sur les lots en dehors des surfaces couvertes par les bâtiments ;
- conserver le maximum d'arbres existants et définir avec chaque preneur du lot le nombre d'arbres qui doivent obligatoirement être coupés, avec engagement du preneur de planter 3 arbres pour chaque arbre coupé ;
- sur chaque lot, pas de parking sans ombrage soit par ombrières photovoltaïques soit par plantation d'arbres;
- sur chaque lot, plantation d'arbres de type haie bocagère sur les limites des lots côtés sud et ouest ;
- engagement décennal de remplacer chaque arbre mort ;
- chaque bâtiment construit doit répondre aux normes de construction en vigueur, en étant en capacité a minima de produire autant d'énergie qu'il n'en consomme (obligation de panneaux solaires sur toitures + éventuellement ombrières sur parkings, possibilité de location de toitures en tiers investisseur);
- chaque bâtiment doit avoir une citerne de récupération d'eau pluviale de 20 m³ minimum pour en partie son usage domestique, et pour l'arrosage des arbres ;
- pas d'éclairages privés permanents, mais qui se déclenchent uniquement en cas de présence, par détecteurs de mouvement.

Conclusion

Nous avons pleinement conscience du coût occasionné par ces conditions d'aménagement et de construction.

Elles représentent cependant l'engagement concret des collectivités territoriales (communauté de communes Pays des Vans / commune de Chambonas) dans la procédure TEPOS. Après les promesses et les principes échangés en réunion, il est enfin temps de passer aux actes.

La réalisation de cette ZA est l'occasion concrète d'un aménagement répondant aux conditions de la transition écologique et énergétique, d'expliquer aux artisans intéressés que les coûts d'investissement peuvent être rentabilisés par la diminution des coûts d'exploitation de leurs bâtiments à venir, et que les collectivités sont là pour trouver des financements permettant de diminuer ces coûts d'investissement. Pour terminer, afin d'atteindre les objectifs du TEPOS, il nous aurait semblé plus efficace de travailler ce projet en régie : les collectivités territoriales réalisant les investissements, et rétrocédant les lots aménagés et bâtis aux artisans.