

Compte rendu
Atelier du futur 2
Phase de diagnostic

Révision du PLU

Thématique : Rencontre Habitat – 26 mai 2018

Date : 26/05/2018

Horaire : 17h-18h

Type d'atelier : Conférence-débat

Lieu : Salle polyvalente

Animatrice : Claire Bonneton

Intervenant : André Solnais, valérie Bouthenet et Carole Milliez

Nombre de participants : 39

Secrétaire de séance : Florence Alicot

Objectifs de la rencontre :

Comment faire l'habitat de demain ?

Quels objectifs qualitatifs vis-à-vis de l'habitat et du « vivre ensemble » ?

1° temps : Expérience d'éco-quartier à Faux la Montagne (vidéo)

Quelques éléments forts de cette expérience que le débat fait ressortir :

- le temps, long parfois, nécessaire pour s'approprier une nouvelle façon de faire
- la nécessité d'une vision durable
- se doter d'éléments de propriété collective ou publique communale comme une autre façon de faire, parmi les multiples montages possibles
- soigner le lien avec le territoire, la continuité avec lui

2° temps : Projet d'habitat participatif à Saillans (quartier de Montmartel) (témoignages)

Projet d'installation de 7 foyers sur une surface de 7500 m² classée Zone Auo (A Urbaniser) dans le PLU actuel (de 2008). L'étape actuelle du projet vise à consolider le groupe autour des questions sur le « vivre ensemble » et les choix de valeurs, d'objectifs, de matériaux ...

- le temps : tout est plus long lorsqu'on fait ensemble
- une autre façon de faire très riche : « on se reconstruit en même temps que l'on construit »
- le groupe porte tout : c'est une expérience privée, en auto promotion, qui s'organise en commissions, groupes de travail (vie collective, plannings, juridique et financier ...) et cherche aussi des soutiens telle une toile d'araignée complexe
- ce projet se dote d'éléments partagés : grand potager vivrier, verger, bâti ramassé pour économiser l'énergie et se veut intégré et en lien avec le village.

Réactions des habitants

- état d'esprit à espérer dans tous les lotissements à venir
- expérience pionnière
- montage délicat qui nécessite un « bon notaire » !

- question de la densification : le rapport du m²/nombre de logements n'est pas meilleur (1000m² environ) ; le projet part sur 7 logements, déjà complexe à finaliser, tout en laissant des surfaces potentiellement à construire. Au regard de la réglementation, une partie non négligeable du terrain ne peut être construite, ce qui augmente la densité du lotissement.

3° temps : Vision des PLU par André Solnais, architecte et ancien élu à l'urbanisme de la ville de Valence

Importance de développer une **vision globale** dans un contexte de société qui a tendance à tout cloisonner. Le document PLU est censé traduire une vision politique et partagée du territoire, bien au-delà de la somme des regards particuliers.

Trois notions essentielles à prendre en compte : **la densité, la mixité, le numérique.**

La **densité** se conçoit en opposition à la maison individuelle, à l'éloignement et à la peur de l'autre. Elle répond à des problématiques démographiques d'augmentation de la population, de gestion de l'espace et des ressources, autant de sujets à aborder collectivement pour donner au PLU sa pertinence.

La **mixité sociale et fonctionnelle** selon l'éloignement de l'habitat des centres ville. La tendance actuelle va vers une réduction de taille des « grandes surfaces » commerciales au profit d'unités plus petites et implantées vers les cœurs de villes.

Le **numérique** : quelles conséquences le numérique aura-t-il sur la vie des villages ?

Réaction des habitants :

- Inventer de nouvelles façons d'habiter apparaît comme obligatoire.
- Existe-t-il des réflexions approfondies par des bailleurs ou des promoteurs sur ce sujet ?

Réponse : Il existe des procédures OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) opposables aux tiers qui permettent d'aller vers des compromis entre trop et pas assez de précisions.

La question de la maîtrise du foncier est centrale

Nécessité d'inventer de nouveaux outils de travail participatif (avec les enfants, susciter des échanges, organiser des tables rondes ...)

Autres questions :

- celle de l'accessibilité financière au foncier
- celle des résidences secondaires
- celle de l'habitat léger
- celle de l'accueil des saisonniers
- celle d'accompagner l'évolution des habitants : avancée en âge, handicaps, familles avec de jeunes enfants ...

Réponse : le foncier est au cœur des problèmes

Exemple intéressant à Mirepoix qui a innové en concevant l'étalement urbain sur l'habitat léger et démontable

- Apporter autant de souplesse possible dans les OAP

- Anticiper les mutations du PLU
- Concevoir l'espace public et collectif pour « vivre ensemble »
- Développer une vision de la ville qui intègre le « vivre ensemble »
- Imposer la mixité dans les opérations (seniors par exemple)
- Prendre en compte des coûts financiers spécifiques dans les opérations « cœur de village »...