



Ateliers participatifs

«Les Terres Blanches» à Pierrevert



Compte rendu de l'atelier n° 4 :

Conclusions, perspectives, convivialité

Date 2 juin 2010, 18 à 20h30

Lieu : Maire de Pierrevert

Nombre de participants : 24

- riverains : 12
- candidats à un projet HG : 3
- élus : 3
- professionnels : 5
- divers : 1

Animation : Stefan Singer, Toits de Choix

Présents de l'équipe d'étude : M Singer (Toits de Choix) assisté par Fanny Dupuis

Introduction

L'animateur propose la présentation avec un résumé des ateliers précédents pour validation. A partir de ces expressions l'équipe professionnelle va engager des travaux d'études proprement dit. Une deuxième partie de la soirée sera consacrée à quelques vidéos témoignant de projets d'Habitat Groupé et d'écoquartier. A la fin un moment de convivialité permettra de clôturer officiellement cette série d'ateliers citoyens en présence d'élus.

Le résumé des ateliers


Les enjeux

Toute étude urbaine cherche dans un premier temps à définir les enjeux d'un projet d'aménagement. Dans le cas des Terres Blanches nous pouvons dans un premier temps identifier le programme cadre donné par la Mairie et ses partenaires.

Les enjeux

Respecter le programme cadre

- 40 à 50 logements soit une densité de 20 à 25 logements/ha
- Dont 40 à 50 % de logements aidés (accession ou location sociale)
- Conception bioclimatique et construction écologique
- Architecture novatrice mais intégrée dans les formes urbaines environnantes
- Intégration paysagère et recherche d'une qualité et innovation dans le traitement des espaces extérieurs
- Une opération neutre pour le budget municipal
- Une étude de faisabilité réalisée avec une forte participation citoyenne



Les contraintes

L'animateur présente ensuite un deuxième tableau avec les contraintes matérielles du site et sociales.

Remarque d'un riverain au sujet de la formulation «Une obligation de créer des logements...». Il précise que la convention entre l'EPF et la Mairie réserve un droit de regard de la Mairie absolu sur tous les projets proposés par l'EPF et que l'expression «obligation» serait donc inappropriée.
Réponse de l'animateur : Ne connaissant pas les termes exactes de cette convention, il ne peut ni confirmer ni infirmer l'information du participant. Afin de trouver une formule consensuelle, il propose de remplacer «obligation» par «forte incitation». Cette proposition trouve l'approbation du participant.


Les contraintes

Les contraintes du site

- Légère pente vers le NE
- Un terrain à forte teneur d'argile
- Des accès difficiles
- Une urbanisation peu dense et exclusivement pavillonnaire

Les contraintes sociales

- Un passé conflictuel
- Des riverains inquiets de la qualité de leur cadre de vie
- Des prix de terrain très élevés qui excluent un nombre croissant de la population locale de l'accession
- Une forte incitation de créer des logements dans le cadre de la ZAD d'Etat



L'animateur conclut ce chapitre avec la confirmation que ces contraintes et notamment les demandes des riverains, sont bien identifiées par l'équipe d'étude et qu'elle en tiendra compte dans la mesure du possible dans les travaux à suivre. Il rappelle que l'objectif de ces ateliers participatifs a été précisément de mieux cerner les contraintes afin d'alimenter la réflexion professionnelle par l'expertise d'usage.

Les potentiels

A partir des éléments de diagnostic relevés par l'équipe d'étude et des résultats des ateliers, l'animateur présente un premier tableau des potentiels du sites.

Une discussion s'enclenche sur la qualité agricole des Terres Blanche. Il paraît qu'il était occupé par un vignes il y a dix ou quinze ans. Actuellement il n'est pas réellement exploité depuis plus de 10 ans.

L'animateur précise lors de la présentation des potentiels sociaux que l'approche participative de cette étude doit être considérée comme réellement novatrice. Par ailleurs le Préfet et le Conseil Général suivent déjà cette opération avec beaucoup d'intérêt. Il semble important de remettre cette méthode dans le contexte des pratiques conventionnelles souvent très peu portées à la concertation.

Il s'agit d'une forme de coopération où les décideurs et citoyens concernés passent une convention de travailler ensemble afin de mieux répondre à tous les enjeux et notamment la protection des intérêts particuliers légitimes et de l'intérêt général qui s'impose à l'échelle de la collectivité. En revanche, pour que la coopération fonctionne, elle nécessite l'adhésion de tous les partenaires à la démarche.

Un riverain remarque l'absence des élus des réunions ce qui empêcherait un véritable dialogue. L'animateur précise que ces ateliers étaient exclusivement consacrés à la parole des citoyens concernés. Il tire l'attention sur l'une des pièges de la concertation qui est de mettre immédiatement en relation directe les élus et les citoyens. Généralement ces réunions dégénèrent rapidement en une confrontation directe et donne peu de résultats constructifs. Sa mission consiste à créer des conditions de travail sereines et orientées «projet». Les résultats de ce processus contribueront à un échange réellement constructif entre toutes les parties prenantes.

L'animateur exprime son sentiment que les ateliers ont pu mettre concrètement en pratique cette approche participative et il remercie les participants et la Marie des efforts fournis. Il souligne le caractère expérimental de l'opération et son espoir qu'elle fera école dans la région et au-delà.

Les potentiels

Les potentiels du site

- Une dent creuse entourée de trois coté de zones urbanisées
- Un terrain à faible valeur agricole
- Une exposition favorable à la conception bioclimatique
- La qualité paysagère à développer
- Une surface limitée permettant un aménagement de taille humaine

Les potentiels

Les potentiels sociaux

- Une approche participative permettant de prendre en compte les demandes des citoyens concernés et de renouer le dialogue entre riverains et élus
- Un programme cadre répondant à la demande locale de logements avec une offre variée et adaptée
- Une volonté politique de créer un nouveau ensemble urbain favorisant la qualité environnementale et le lien social entre actuels et futurs habitants
- Concevoir du spatial à partir du social en réservant aux usagers une place centrale dans la planification

Les premières orientations

L'animateur présente les orientations qui sont le fruit des résultats de la concertation et d'une première réflexion de l'équipe d'étude. Il soumet ces points au débat avec les participants de l'atelier.

Le nombre des logements serait orienté vers le plancher du cadre, c'est à dire 40 unités. L'ensemble se composerait comme suit et sous réserve de la vérification de l'équilibre budgétaire :

- 12 parcelles individuelles de 500 à 600m², à 130 à 140 €/m² pour le terrain viabilisé, (donc entre 6 000 et 7 000 m² utilisés)
- 14 logements habitat groupé en autopromotion, avec un COS de 0,2, (donc environ 6 000 m²)
- 14 logements aidés (location et/ou accession et éventuellement en SCIAPP, SCI d'Accession Progressive à la propriété), avec un COS de 0,3 à 0,35 (donc environ 4 000 m²).
- Deux stationnements par logement seraient imposés sur les parcelles, quelques places de stationnements visiteurs seront aménagées au long des voies publiques.

Question : Si le nombre de candidats pour le projet Habitat Groupé était supérieur au nombre de logements disponibles, serait-il possible de créer un deuxième projet sur l'emplacement des parcelles individuelles? Réponse : Pourquoi pas, mais l'engagement de la Marie porte aujourd'hui sur un projet. Il faudrait donc poser la question le moment venu.

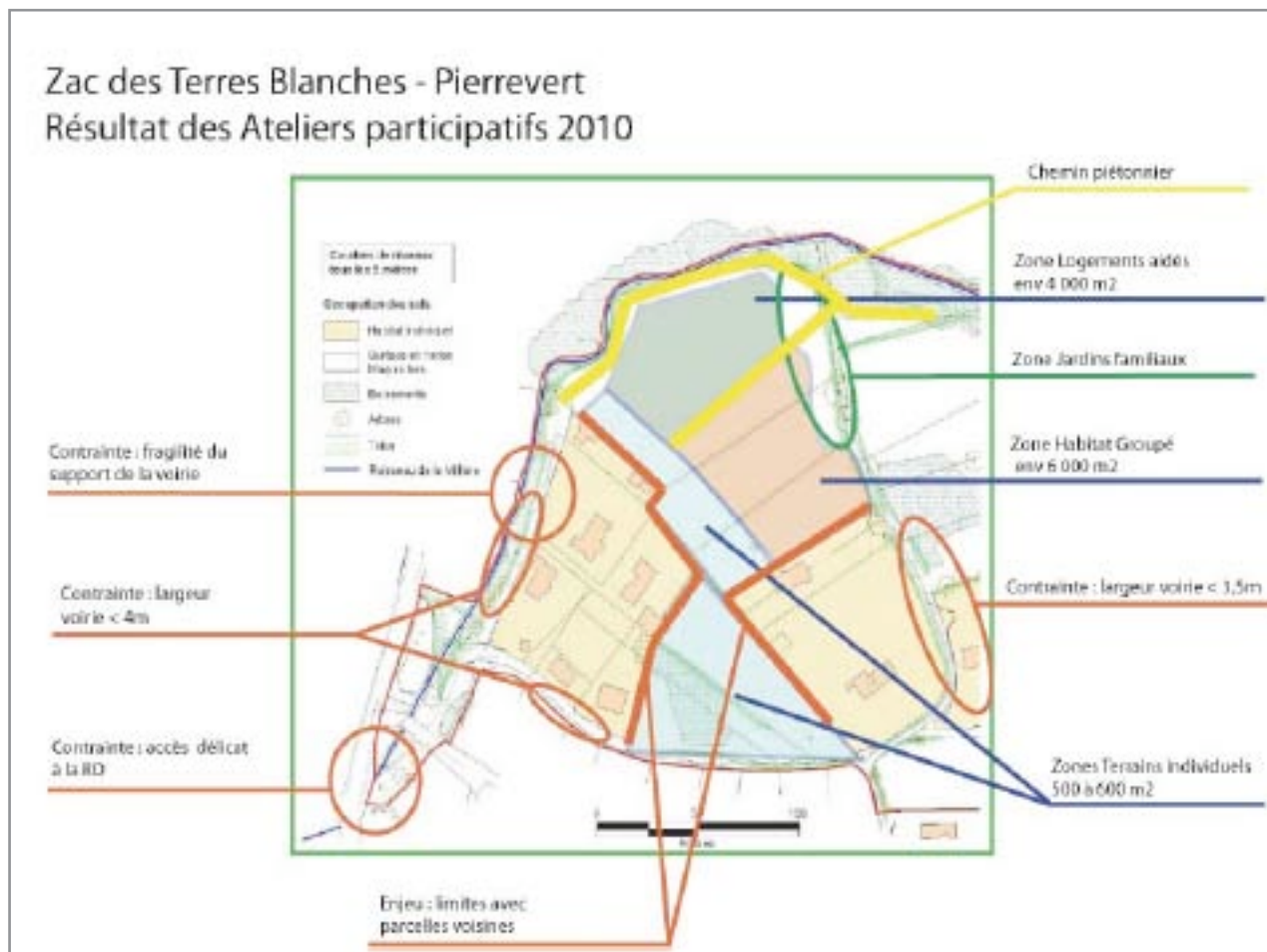
Question : le COS des logements aidé pourrait être supérieur au COS du règlement de la zone. Réponse : il est possible de reporter du COS d'une parcelle à une autre en cas de besoin et le COS de la parcelle HG disposera certainement d'une réserve.

Les orientations	Les orientations
<p>Le programme provisoire</p> <ul style="list-style-type: none">• 12 parcelles à construire de 500 à 600 m², avec cahier des charges sur la qualité environnementale mais libre de constructeur• 14 logements en Habitat Groupé en Autopromotion, maisons individuelles mitoyennes, sur un terrain d'env 6 000 m² - COS de 0,2 à 0,25• 14 logements aidés, maisons individuelles mitoyennes, sur env 4 000 m² - COS de 0,3 à 0,35, si possible en SCIAPP (Société Civile d'Accession Progressive à la Propriété)• 2 stationnements par logement sur les parcelles• Un espace réservé à une activité de jardinage pour les habitants du quartier, à aménager ultérieurement	<p>Le programme provisoire (suite)</p> <ul style="list-style-type: none">• Réaménagement des accès en limitant l'impact sur la qualité de vie des riverains et en sécurisant la connexion avec le RD• Division parcellaire et schéma d'aménagement tenant compte des demandes des riverains• Réalisation d'une voirie simple et inspirée de la forme rurale des petites rues• Des noues enherbées au lieu de canalisations d'eau de pluie enterrées• Réalisation d'un chemin piétonnier en bordure Nord de la zone• Un éclairage public discret et économe en énergie• Un cahier des charges pour les limites parcellaires



Un premier schéma

Les enjeux et orientations sont présentés sous forme d'un premier schéma.



La suite de l'étude

L'animateur présente les prochaines étapes et le calendrier. Il précise que les travaux seront présentés à l'occasion d'une nouvelle réunion courant septembre.

Question : Un participant demande si une nouvelle réunion citoyenne étaient prévue pour étudier les variantes proposées à l'état d'avant-projet. Réponse : Une telle réunion n'est pas prévue à l'heure actuelle. L'animateur va transmettre la demande à la Mairie et à l'EPF.

Le quartier des Terres Blanches

La suite

- Élaboration de variantes par l'équipe professionnel
- Validation de la faisabilité technique et économique par l'équipe professionnelle
- Validation d'une variante par les élus
- Présentation publique de la variante retenue (septembre), débat
- Validation définitive du projet
- Engagement des études opérationnelles



Projection de vidéo

Après avoir conclu la présentation du résumé des ateliers, l'animateur propose de regarder ensemble un extrait de 10 min d'un documentaire sur des projets d'Habitat Groupé dans le Nord de l'Europe. Cette vidéo suscite de nombreuses réactions diverses et variées. Certains expriment leur scepticisme quant à l'authenticité des projets présentés. L'animateur confirme qu'il s'agit bien de projets réels et que les personnes sont des habitants qui témoignent des différents avantages de l'Habitat groupé et nullement des acteurs.



Conclusions et verre de l'amitié

Mme le Maire rejoint la réunion à la fin. Elle s'adresse aux participants en les saluant et en exprimant l'espoir que ces ateliers atteindront leur objectif, un nouveaux quartier durable et partagé. Elle invite tous les participants à prendre un verre de l'amitié et de nombreuses conversations s'engagent pendant encore une heure.

