

ELABORATION DU PLH DES SIX E.P.C.I. DU PAYS CHINONNAIS

SEMINAIRE « HABITAT » DU 17 SEPTEMBRE 2014 A L'ILE BOUCHARD

ATELIER 2 : LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE L'HABITAT ET LES FORMES URBAINES

Liste des participants:

Nom	Prénom	Structure
BOUSSIQUET	Jean-Vincent	Adjoint au Maire de Chinon
JAMET	Philippe	Adjoint au Maire de Chouzé-sur-Loire
MONTOUX	Jean-Claude	CODERPA 37
TALON	Corine	ARS DT 37
CADIOU	Jean-Luc	Mairie de Vallères
SOCHON	Paul	SAFER du Centre
RIGENBACH	Olivier	Mairie de Continvoir
BERGEOT	M. Annette	Maire de Villaines Les Rochers
MISPOULET	Thierry	CG 37
BOUNMEE	Chintana	NEGOCIM
CHAMBERT	Michel	CCI 37
BELLANGER	Emilie	ADAC 37
FIFRE	Patrick	CAUE 37
MATTEI	Michel	PNR
CHARRIER	Jean-Luc	DDT 37 UT Chinon
LECLERC	Sylvain	DDT 37 SUH
PIAUT	Karine	Mairie Azay Le Rideau
BRUZEAU	Frédéric	Mairie Azay Le Rideau
MOREAU	Serge	CC. Sainte Maure-de-Touraine
FASSY	Sébastien	ALE 37
JAMIN	Ambroise	Architecte libéral
VILLAIN	Aurélie	CCCVL
ANTHOINE	Emilie	CCB

Animation : Sophie AUBEGNY – Bureau d'études ASTUS -

Ce compte-rendu est une synthèse des échanges qui ont eu lieu entre les participants de l'atelier. Il n'engage ni les participants, ni le Pays du Chinonais.

I. DANS L'HABITAT EXISTANT

1.1 La résorption de la vacance

La résorption de la vacance ne va pas forcément résoudre le problème de l'étalement urbain.

L'importance d'être couvert par les réseaux TIC et la désertification des zones blanches est soulignée.

La création de logements doit aller de pair avec les services, notamment médicaux et sociaux.

Pour les logements situés en secteur inondable : rien ne semble plus possible que l'abandon.

Une démarche d'accompagnement de la population semble essentielle, notamment en vue d'actions d'auto-réhabilitation. Les dispositifs ne sont parfois connus ni des particuliers, ni des entreprises, ni des collectivités...

1.2 La réhabilitation des logements

La question du surcoût engendré par les exigences patrimoniales a été largement débattue, la vacance étant particulièrement criante dans les secteurs sauvegardés. Ceci entraîne une désertification des cœurs de villages. Une coordination entre les différents acteurs pourrait induire un changement de tendance.

Les participants soulèvent une certaine désaffection pour les bâtiments anciens, qui peut être liée à l'inadaptation du bâti aux évolutions des pratiques « d'habiter ». La question du stationnement est à penser dès la remise sur le marché et peut être source de frein à la réalisation d'un projet. Il y a un important travail d'information à réaliser dans les opérations d'acquisition-amélioration.

Le contexte lié à l'ANAH : les aides sont à leur maximum de ce que l'ANAH peut mettre. Le Conseil Général 37 informe de la diminution probable des montants alloués. Les interventions vont être maintenues mais tous les problèmes ne pourront pas être traités. Aider les occupants en situation de précarité énergétique semble être une priorité, d'autant que ce phénomène risque de s'amplifier. Il s'agira donc de prioriser les financements mobilisables.

Les propriétaires occupants également manquent de moyens, ainsi que certains propriétaires bailleurs. Les aides sont insuffisantes pour déclencher l'investissement. La réglementation actuelle protège plus les locataires que les propriétaires. Problème du temps de retour sur investissement.

Le manque de formation des artisans sur les techniques nouvelles est pointé : les préconisations du PACT (principal opérateur local) sont détournées lors de la mise en œuvre.

1.3 Les opérations façades

Ces opérations sont à renouveler. Elles devront être couplées avec une isolation extérieure et un accompagnement. Les besoins sont aujourd'hui plus économiques qu'esthétiques.

La complexité des dossiers de demande d'aides est soulignée.

II. LES ENJEUX DES FORMES URBAINES

2.1 Maîtrise des densités et de la consommation foncière

Ce message est nouveau et pas encore intégré, notamment par les collectivités n'ayant pas de document d'urbanisme réglementaire. Une réflexion est à avoir sur le rapport entre densité et compacité, notamment en milieu rural. Peut-on généraliser une densité sur un territoire ? La baisse des revenus des ménages et d'une manière générale celle de diminution des finances locales, va entraîner de fait un autre mode de consommation de l'espace. Le monde rural a le sentiment de se faire imposer un mode de fonctionnement par l'urbain.

Là aussi un accompagnement est nécessaire pour expliquer la mise en œuvre de la densité dans le tissu existant, car elle demande un minimum d'ingénierie, dont le territoire semble par ailleurs bien doté.

2.2 Les formes urbaines

Cet atelier a été l'occasion pour l'ADAC et la CAUE de présenter leurs champs d'actions, que certains participants ne connaissaient pas. A cette occasion l'ADAC a exposé une journée thématique « *comment choisir son maître d'œuvre ?* » qui aura lieu le 9 octobre prochain. Le CAUE a informé que des permanences allaient être décentralisées sur le territoire et qu'un programme de formation allait être proposé aux élus, notamment sur le PLUi.

La question des formes urbaines est traitée dans les OAP. Il faut être vigilant à ce que les OAP ne se réduisent pas à un « urbanisme d'équation » au détriment de la qualité, pour cela il convient de partir de la forme urbaine plutôt que de la densité à atteindre. Il est important de bien réfléchir à la définition des opérations, pour qu'elles soient l'expression réelle d'un projet.

Les besoins existent en termes de conseils d'urbanisme.

III. ACTIONS PUBLIQUES ET URBANISME

Le problème de la mise en œuvre de la loi ALUR à l'horizon 2015-2017 est débattu, avec la difficulté que pourra présenter le besoin de trouver du personnel compétent.

La temporalité des projets rend difficile un portage par un opérateur privé en cas de parcellaire découpé. L'action de la collectivité peut permettre plus facilement le regroupement des parcelles. La question de la rétention du foncier et des outils existants ou à créer a été débattue. Il n'y a pas d'EPF local et le besoin semble exister dans le monde rural. Malgré un marché détendu, ce portage permettrait de pouvoir mettre en œuvre de véritables stratégies foncières, qui apparaissent comme une nécessité : pour éviter de consommer trop de foncier et avoir une vision à long terme. La mise en œuvre, ou la révision, du PLU pourrait être le cadre de la mise place d'une stratégie foncière.

Il y a un défaut de partenariat sur les questions foncières, en dehors de la SAFER pour les questions agricoles.

IV. DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DES NOUVEAUX PROJETS

L'expérience de Villaines Les Rochers est présentée : <http://habitervillaineslesrochers.jimdo.com> éco-quartier en autopromotion, avec appui sur la filière locale, formation d'artisans locaux, travail sur le lien social...

Environ 200 artisans auraient été formés à l'utilisation des matériaux bio-sourcés.

La partie communication est importante pour agir auprès du public pour les mobiliser, en particulier sur la question du développement durable.

Il est rappelé l'existence d'un référentiel énergie/bâtiment mis en place par le Parc Naturel Régional.

Par ailleurs la Communauté de Communes du Lochois monte une plateforme éco-construction, pour rassembler au sein d'un même réseau tous les professionnels.

Le marché ne semble pas porteur pour les investisseurs privés. Pour qu'un opérateur intervienne il faut un minimum de 10 à 15 logements. Donc pas compatible avec de petites opérations : c'est la condamnation du monde rural.

Conclusion : Les collectivités et les particuliers ont beaucoup d'interlocuteurs et ont donc tendance à « perdre le fil ». La machine est très lourde à coordonner ce qui entraîne un écart important entre les intentions et la réalité.