

# Communauté d'agglomération Seine Eure

## Concertation – Balades et ateliers

<b>Sujet</b>	CR de la balade territoriale thématique habitat
<b>Auteurs</b>	Antonin Lafaye, Pauline Carde
<b>Destinataires</b>	Apolline Taudière, Cindy Moutoussamy
<b>Date</b>	03 mai 2018

### Lieu : Louviers

9 décembre 2017 – de 10h30 à 12h

14 participants

### Animation

- > Richard JACQUET, Vice-président en charge des parcours résidentiels, Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > Thierry DELAMARE, Vice-président en charge du PLUi-H, Communauté d'Agglomération Seine-Eure
- > Alexandra DASSAS, Responsable du service Habitat, Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > Emmanuel COME, Architecte-conseil, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme, d'Environnement
- > Nicolas LETHELIER, Promoteur local
- > Daniel VRAYVAC, Agent immobilier local
- > Maxime LEMAIRE, Animateur concertation, Epiceum

## A/ ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET PRESENTATION DE L'ITINERAIRE

- > Mot d'accueil de Richard JACQUET, vice-président de l'Agglomération en charge des Parcours résidentiels et maire de Pont-de-l'Arche.
- > Présentation des objectifs et du déroulement de la balade par Maxime LEMAIRE. Il rappelle également les enjeux du PLUi-H en termes d'habitat, et apporte des éléments de définition de la thématique abordée.
- > Départ devant le Pigeonnier, chemin des Fontenelles

## B/ PREMIERE HALTE : PRAIRIE DES FOUGERES

### 1 Présentation

Alexandra DASSAS soulève une série de questions :

- > Comment répondre aux différents besoins en logement ?
- > Comment assurer une insertion réussie de l'habitat avec l'existant ?
- > Quelles nouvelles formes d'habitat sont à privilégier ?

Elle précise que le site est localisé dans un secteur intermédiaire, dans lequel on trouve plusieurs équipements remarquables, comme un lycée par exemple. Une attention particulière est portée à

l'esthétique et à l'intégration des projets : pour construire, il faut un accord entre la collectivité et le promoteur et la certitude que tout fonctionne à la fois esthétiquement et sur le plan fonctionnel. Ce secteur est caractérisé par une diversité des fonctions présentes : l'habitat qui reste majoritaire mais également des commerces, des services et équipements publics. Ce secteur est déjà urbanisé, l'objectif est donc de construire dans les dents creuses.

Emmanuel COME, du CAUE questionne les différentes modalités d'accès à la propriété des habitants (l'accompagnement à l'épargne par exemple). Cet enjeu soulève de nombreuses questions des participants, comme celle du relogement en cas d'imprévu (baisse de salaire). Il intervient également sur l'intégration des projets dans des secteurs déjà bâtis.

M. VRAYVAC présente ensuite le projet avec sa vision d'agent immobilier : 227 logements individuels seront commercialisés en location accession.

## 2 Interventions des participants

- **Question d'un participant : Quelle est la limite réglementaire du nombre d'emplacements de stationnement par lotissement ? Est-il possible d'être plus sévère sur cette réglementation, notamment aux abords du centre-ville pour diminuer la présence de la voiture ?**

Alexandra DASSAS répond qu'il est bien question de réduire le nombre d'emplacements de stationnement en centre-ville.

- **Question d'un participant : Quelle est la réglementation en vigueur concernant les stationnements cyclistes ? Il serait intéressant d'en ajouter afin de favoriser les déplacements en vélo.**

Alexandra DASSAS répond que c'est un point intéressant à inclure au PLUi-H. Le participant ajoute qu'il est important de mettre en place des emplacements sécurisés pour les vélos dans les lotissements d'habitat collectif.

## C/ DEUXIEME HALTE : MAISON ROUGE – PROJET LA PAPRINE (LOGEMENTS INDIVIDUELS)

### 1 Présentation

Maxime LEMAIRE présente le projet d'aménagement. Alexandra DASSAS explique l'opération ainsi que la prise en compte des différentes formes urbaines et des espaces publics dans l'esprit du projet, pour l'adapter à la topographie extérieure du terrain. Ce quartier a fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain avec des aménagements qualitatifs, des équipements publics, des commerces et du nouveau mobilier urbain.

### 2 Interventions des participants

- **Question d'un participant : Est-il facile d'accéder aux commerces depuis ici ?**

Alexandra DASSAS lui répond qu'il y a des commerces de première nécessité sur place.

- **Réflexion d'un participant : Pour moi, ce projet a une forme architecturale trop standard, trop peu recherchée. On voit le même modèle partout.**

Emmanuel COME lui répond qu'il voit les choses différemment, et que le logement social témoigne d'une grande modernité architecturale. Le participant ajoute qu'il ne s'agit pas vraiment du fait d'aimer ou de ne pas aimer, mais plus d'un besoin de diversité, tout en veillant à maintenir un lien. Emmanuel COME explique qu'il faut travailler le lien du village socialement et architecturalement : l'architecture doit permettre d'accompagner la création de lien social grâce à de nouvelles façons d'habiter.

- **Réflexion d'un participant : D'après moi, il serait intéressant d'avoir plus systématiquement recours à l'énergie photovoltaïque dans les projets urbains.**
- **De nombreux participants émettent des inquiétudes sur l'isolation des logements.**



## D/ TROISIEME HALTE : PROJET DOMAINE DE LA FORET

### 1 Présentation

M. LETHELIER, promoteur, explique que l'idée du projet est de créer de la mixité avec :

- > du collectif,
- > de l'intermédiaire,
- > des maisons individuelles.

Les habitants peuvent également avoir le choix d'accéder à la propriété, ou de rester dans du locatif social. Il ajoute que le secteur prend en compte la dimension bioclimatique dans la conception des logements : les pièces de vie sont généralement orientées au sud et les pièces de nuit au nord. De même, la construction de structures en béton permet l'inertie.

### 2 Interventions des participants

- **Réflexion d'un participant : Personnellement, j'ai quelques inquiétudes concernant les nouveaux matériaux isolants contenant de la paille. Je pense que la possibilité d'y trouver des rongeurs est importante.**
- **Réflexion d'un participant : Concernant l'isolation des logements, il serait intéressant de creuser la piste des logements respirants, qui retiennent l'air mais laissent passer la vapeur d'eau. Cela permet une diminution de l'humidité dans les logements, et donc une baisse de l'utilisation du chauffage. Le problème de cette innovation est que le marché n'est pas forcément prêt à l'accueillir et que son coût est relativement élevé.**
- **Globalement, les participants s'accordent pour dire qu'il est important de prendre en compte les enjeux de permaculture et d'agroéconomie, mais que l'esthétique des projets n'est pas à négliger.**
- **Les participants s'interrogent finalement sur le prix des logements et la gestion de l'eau en leur sein.**

## E/ QUATRIEME HALTE : TERRES A MAISON – LOTISSEMENT

Emmanuel COME questionne la création de zones à urbaniser, et leur emplacement potentiel. Sur cet espace, il y a 41 logements, et seulement 6 maisons en location. L'agglomération fait beaucoup pour aider les primo-accédants, avec un système de primes. Il insiste également sur l'intégration paysagère et la qualité architecturale lors de la réalisation de ces logements. Cette halte rapide est commune avec la précédente, les deux opérations étant côtées à côtés.

## F/ FIN DE LA BALADE ET RETOUR A L'HOTEL D'AGGLOMERATION

Richard JACQUET rappelle les objectifs de production de logements et invite les participants à l'atelier.

