

Contribution de l'association ADEPAH 86 sur le prochain PLUi de Grand Poitiers

En préambule, l'ADEPAH 86 affirme que la participation des habitant.es et leur consultation régulière doivent devenir incontournables.

Concernant la forme urbaine, la densité et la qualité des constructions, nous souscrivons aux objectifs de la charte pour un urbanisme résilient à Poitiers mais nous observons qu'elle ne peut avoir de réelle portée réglementaire. Ainsi comme la charte le propose, il nous paraît nécessaire que la consultation des associations œuvrant à la protection et à la promotion de l'environnement et du patrimoine soit faite pour tout projet et cela suffisamment en amont des études, pour l'intérêt de tous : associations, porteur de projet, services instructeurs.

1. L'ADEPAH 86 demande une réelle prise en compte de l'adaptation climatique

Le PLUi doit avoir aussi pour objectif, pour accompagner le changement climatique, d'exiger l'application de la règle du 3-30-300. Ce concept repose sur trois critères pour l'aménagement des villes pour améliorer la santé et la qualité de vie des habitants :

- Voir au moins 3 arbres depuis son domicile.
- Vivre dans un quartier avec au moins 30 % de couverture végétale.
- Se trouver à moins de 300 mètres d'un espace vert.

L'intégration de la règle du 3-30-300 dans la planification urbaine, pour répondre à plusieurs enjeux : **Améliorer la santé publique** : Moins de stress, moins de maladies chroniques, plus de bien-être.

Lutter contre le changement climatique : Les arbres absorbent le CO₂, rafraîchissent l'air et réduisent les inondations.

Réduire les inégalités : Tous les citoyens devraient avoir un accès équitable aux espaces verts, mais aujourd'hui, certaines zones urbaines en manquent cruellement.

2. L'ADEPAH 86 demande des règles efficaces sur la qualité des constructions

Cette contribution de l'ADEPAH86 se propose, sur un certain nombre de points, de rendre le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Poitiers plus « lisible », en insistant sur des règles plus précises concernant les projets de constructions, en particulier à Poitiers, où ces règles sont aujourd'hui peu contraignantes pour les promoteurs.

Le prochain PLUi pourrait alors lier l'autorisation de construire à la mise en œuvre d'objectifs précis sur différents points : origine et qualité des matériaux, inertie thermique des logements (conforts hiver/été), valorisation des surfaces non-construites,...

Il faudra alors donner aux services instructeurs les capacités d'en vérifier la réalisation effective.

3. Pour l'ADEPAH 86 l'habitat indigne doit disparaître !

Les quartiers périphériques du « plateau historique » de Poitiers sont touchés par le développement de zones d'habitat vétuste voire indigne : Porte de Paris, Cueillette Mirebalaise, bas de l'avenue de Nantes, bas du Pont-Neuf, de Saint Cyprien, de la Grand Rue, Montbernage.

Pour lutter contre cette situation, nous proposons qu'un répertoire précis de ces logements soit établi et que soient mobilisés les bailleurs sociaux, les propriétaires privés, le secteur associatif.

Dans le règlement de ce futur PLUi, les aides publiques de l'État devront être systématiquement sollicitées, comme les Opérations de Restauration Immobilières (ORI) et les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT).

La mise en place d'une OAP patrimoine spécifique pourrait permettre la reconquête du patrimoine historique des faubourgs.

4. Pour améliorer le cadre de vie, l'ADEPAH86 propose de revoir le zonage actuel sur Poitiers

Aujourd'hui ce zonage permet la construction en U2R 3-4 sur de vastes parties du territoire communal, sans prise en considération du paysage urbain existant. Un zonage affiné, plus précis, doit permettre de prendre en compte l'environnement urbain proche, et ainsi éviter des constructions « hors gabarit » au regard de l'existant.

Le zonage U2R 5-6 doit aussi être davantage encadré pour éviter la concentration de bâtiments de même hauteur sur des secteurs déjà concernés par de telles constructions.

5. L'ADEPAH 86 demande la fin des constructions en « cœur d'îlot »

Des règles plus précises et hiérarchisées (construction en front de rue, hauteur en fond de parcelle, distance par rapport aux limites parcellaires,...), devraient permettre d'écartier les constructions « en cœur d'îlot » qui défigurent des secteurs essentiellement pavillonnaires et les artificialisent.

6. L'ADEPAH 86 demande une grande diversification de l'urbanisme

Sur les enjeux de « densification » nous proposons de favoriser, en l'intégrant dans le règlement du PLUi, des formes urbaines plus diversifiées : habitat coopératif, semi-collectif, habitat intermédiaire,...

Un zonage plus précis pourrait inciter cette diversification urbaine.

7. L'ADEPAH 86 demande que des secteurs à « enjeux urbanistiques » soient définis

Ainsi, le document d'urbanisme pourrait inventorier les sites avec un « pastillage sur plans ». Ces différents secteurs pourraient s'accompagner soit d'emplacement réservé pour les sites à la parcelle, soit d'OAP pour des sites à enjeux plus importants comme des ensembles de parcelles, en proposant des dessins, des schémas, une organisation urbaine permettant sur des surfaces conséquentes de préfigurer une « forme urbaine » à l'échelle d'un quartier.

Cela afin d'éviter le saupoudrage de constructions sans réflexion d'ensemble sur le devenir de la ville.

8. L'ADEPAH 86 s'interroge sur l'uniformisation des règles d'urbanisme pour 40 Communes

Au niveau intercommunal, au regard de la grande diversité paysagère et urbaine des 40 communes, l'ADEPAH86 s'interroge sur la réelle possibilité de déterminer un zonage et des règles urbaines communes.

L'ADEPAH86 (adepah86@laposte.net)