

RÉUNION PUBLIQUE
PROJET « HABITER AUTREMENT »
29 AVRIL 2025



OBJECTIFS



Informer : Vous présenter la philosophie du projet et la forme concrète qu'il prendra ... l'avenir de ce site



Identifier : point de départ d'une réflexion pour toutes celles et ceux qui veulent s'y investir



DÉROULÉ

Phase 1 : en plénière

- 1 — Introduction
- 2 — Contexte
- 3 — Définitions et Inspiration
- 4 — Présentation des scénarios

● 19H30



Questions/
remarques/
idées
sur post it

● 20H10

Phase 2 : en groupe

- 5 — Temps de partage sur 4 îlots
- 6 — Conclusion collective

● 20H10

● 21H



Apéro

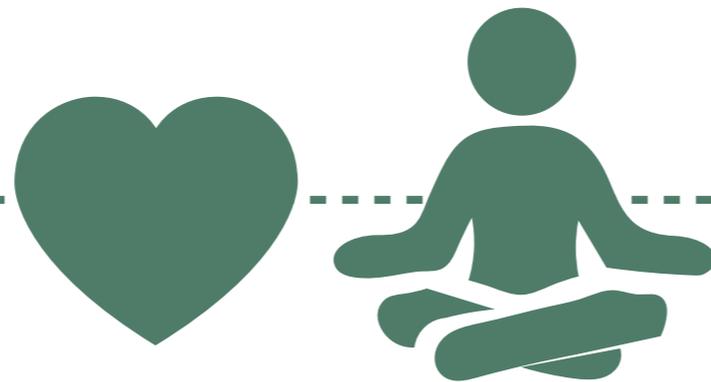
21H



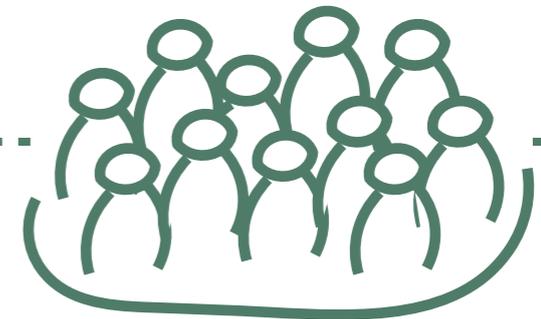
CADRE DE LA RÉUNION



Ecoute



**Bienveillance/
Respect**



Bien Commun



Equilibre de la parole



INTRODUCTION

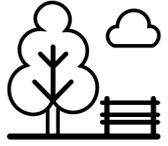


CE QUI NOUS ANIME

NOUS AVONS À COEUR D'ÊTRE, AVEC VOUS, LES
ACTEURS DE L'ÉVOLUTION DE GENECH POUR DONNER
ENVIE D'Y VIVRE EN HARMONIE DANS UN
ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ.



NOS ENGAGEMENTS



EMBELLIR LE CADRE DE VIE, PROTÉGER LE BIEN ÊTRE DES CITOYENS



RENFORCER LA SÉCURITÉ DES CITOYENS



DYNAMISER LE VIVRE ENSEMBLE



FACILITER LA MOBILITÉ DES CITOYENS



DÉVELOPPER LES SERVICES À LA POPULATION



STIMULER L'ÉCONOMIE LOCALE EN LIEN AVEC LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



CONTEXTE



RAPPEL

En mars 2023 un promoteur voulait acheter la maison Decottignies, tout raser (les 2 habitats et les arbres) et construire un quartier sécurisé de 15 à 18 maisons haut de gamme.

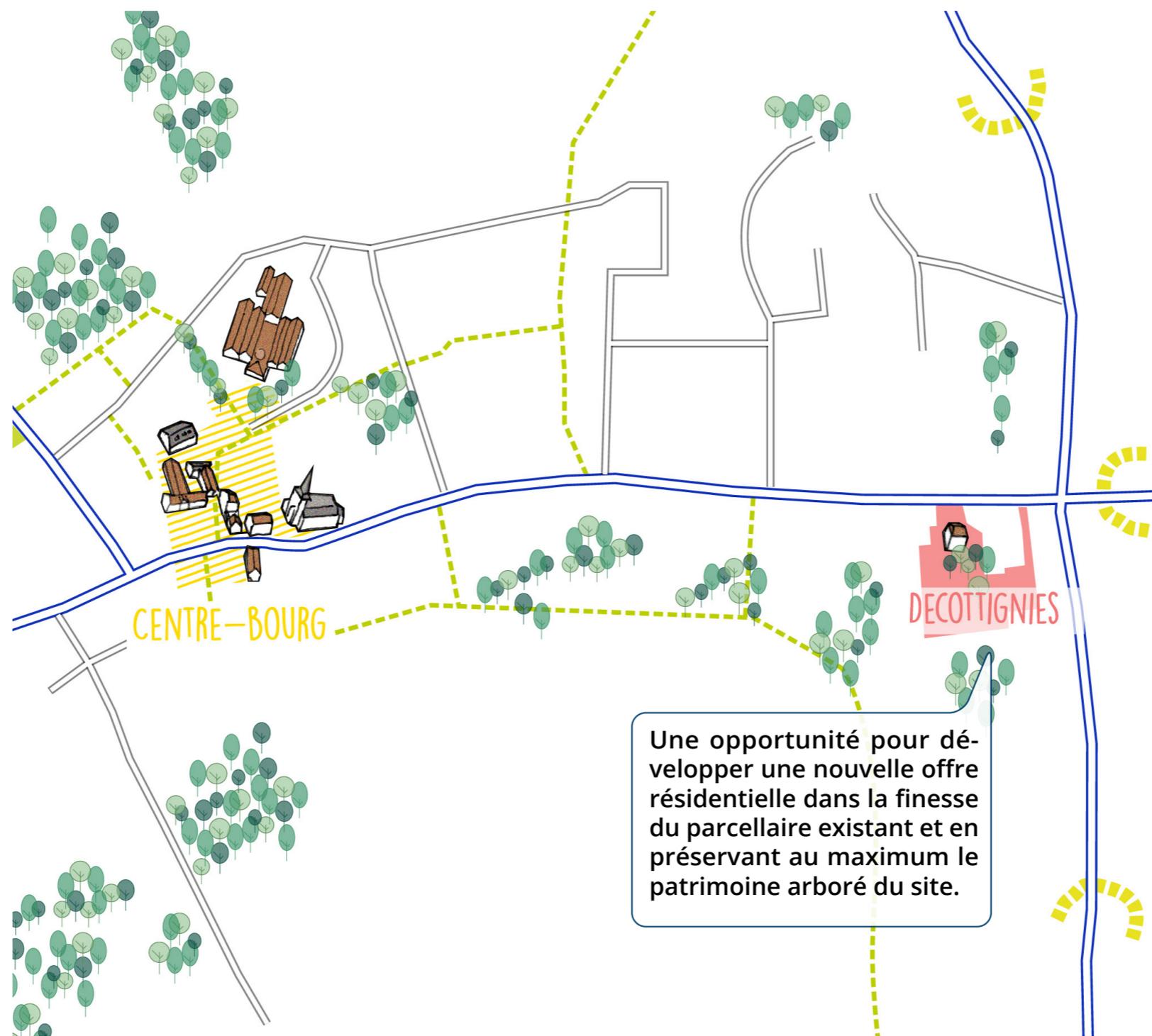
La mairie réfléchissait à un espace pour accueillir des jeunes ménages, des seniors et des personnes en situation de handicap.
Elle est également engagée dans une démarche de respect du vivant dans la ville.

Le projet du promoteur ne respectait pas la ligne municipale

La Mairie a donc préempté le bien via l'EPF. Cet établissement public foncier se substitue à la Mairie en achetant à sa place, le temps de réfléchir au projet et de le rembourser.

Une étude de faisabilité a été approfondie avec notre cabinet d'études Explicités, et les Genechois volontaires pour travailler sur des scénarios opérationnels.





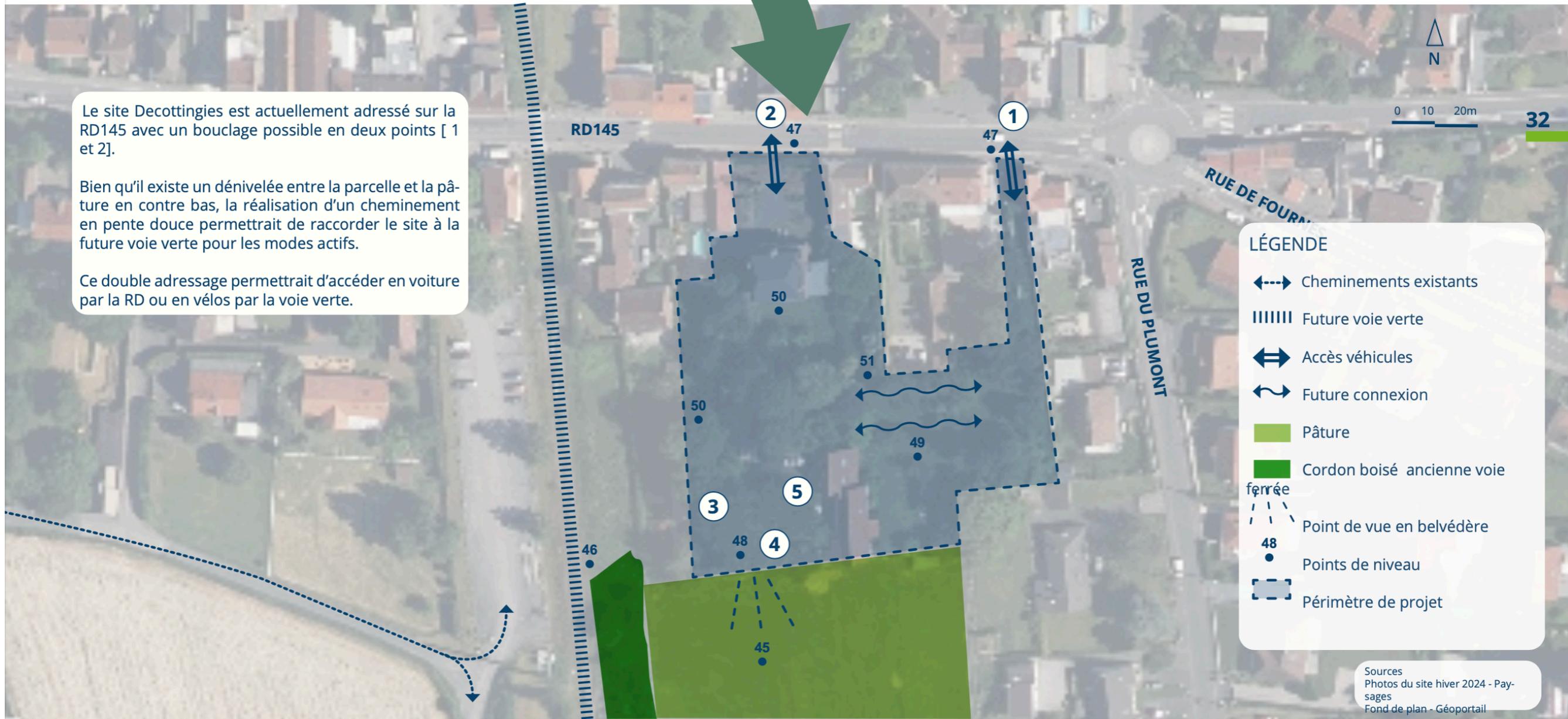
SITE DECOTTIGNIES

Surface de la maison = 3*100m²
Surface du terrain = 6 000m²

Le site Decottignies est actuellement adressé sur la RD145 avec un bouclage possible en deux points [1 et 2].

Bien qu'il existe un dénivelée entre la parcelle et la pâture en contre bas, la réalisation d'un cheminement en pente douce permettrait de raccorder le site à la future voie verte pour les modes actifs.

Ce double adressage permettrait d'accéder en voiture par la RD ou en vélos par la voie verte.



LÉGENDE

- > Cheminements existants
- Future voie verte
- ↔ Accès véhicules
- ~ Future connexion
- Pâture
- Cordon boisé ancienne voie ferrée
- Point de vue en belvédère
- 48 Points de niveau
- Périmètre de projet

Sources
Photos du site hiver 2024 - Paysages
Fond de plan - Géoportail



SITE DECOTTIGNIES

Le site Decottignies est largement arboré. Plusieurs essences sont présentes tels que des chênes, des noyers, des bouleaux, des pins etc. Chaque silhouette arborée participe à l'identité du site et contribue à la diversité des ambiances.

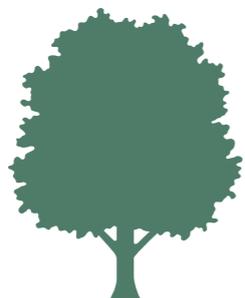
L'intervention de densification devra être délicate pour ne pas endommager la partie visible des arbres mais aussi la partie invisible : le système racinaire.

La gestion du patrimoine arboré sera établie sur la base d'un diagnostic phytosanitaire afin d'identifier les arbres à maintenir, à soigner ou à abattre à court et moyen terme.



VISITE





« **Projet Habiter autrement** »

Nous souhaitons proposer une autre façon d'habiter à Genech, inclusive, participative et communautaire sur un site préservé, sous les arbres.



DEFINITIONS/INSPIRATION



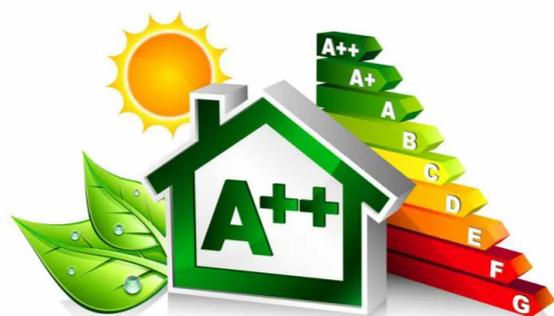
INSPIRATION



Video



Le logement du futur se réinvente pour donner vie à de nouvelles formes d'Habitat :



Respectueux des normes environnementales



Econome



Performant

Il favorise le **vivre-ensemble** et s'adapte à une **grande diversité de modes de vie** et de situations personnelles.



L'Habitat Participatif



L'habitat participatif est une démarche dans laquelle

> **des personnes se regroupent pour concevoir, créer et gérer ensemble leur lieu de vie,**
souvent en collaboration avec des professionnels.

Exemple : Un groupe de familles construit ou rénove un immeuble où chaque foyer a son logement privé, mais où les espaces communs (jardin, buanderie, salle commune) sont pensés collectivement.

- ♥ Il répond à plusieurs enjeux de société : favoriser le lien social et l'entraide, l'accès à un logement abordable, bien vieillir, préserver l'environnement.
- ♥ Peut être envisagé sur différents mode d'Habitat ou type de logement



L'Habitat Partagé



L'habitat partagé **regroupe plusieurs personnes dans un même lieu de vie, avec des espaces communs et une vie collective**, souvent fondée sur la solidarité et le partage du quotidien.

Il peut s'agir de colocation, de colocations intergénérationnelles, ou de structures plus organisées comme les maisons partagées.

Exemple : Des personnes âgées vivent ensemble dans une grande maison avec des espaces privés et partagés, tout en s'entraidant au quotidien.

- ♥ Faire des économies grâce aux dépenses collectives
- ♥ Favoriser la vie en communauté et la solidarité au quotidien
- ♥ Stabiliser la perte d'autonomie



L'Habitat inclusif



L'habitat inclusif est **destiné principalement à des personnes en situation de vulnérabilité** (handicap, perte d'autonomie, isolement, etc.)

>qui souhaitent vivre dans un logement ordinaire, mais avec un accompagnement adapté et un projet de vie sociale partagée.

Exemple : Un immeuble dans lequel vivent des personnes en situation de handicap avec des services d'accompagnement, tout en étant intégrées dans un quartier ordinaire.

- ♥ favorise l'autonomie,
- ♥ développer la vie collective au sein de l'habitat,
- ♥ permettre aux habitants de s'insérer dans la vie du quartier et de la commune, pour déployer ou maintenir des liens sociaux, avec le voisinage par exemple.



L'Habitat Intergénérationnel :



L'habitat intergénérationnel est **conçu pour accueillir plusieurs générations.**

Il se compose d'un **espace de vie privatif**, généralement occupé par une personne âgée de plus de 60 ans autonome, et d'un **autre espace dédié à un ménage** ou des individus plus jeunes, comme des étudiants.

- ♥ Permet de lutter contre la solitude,
- ♥ Encourage l'entraide,
- ♥ Prône le mieux vivre-ensemble entre générations,
- ♥ C'est un système gagnant-gagnant, car il promeut un échange de services et de compétences
- ♥ Favorise le maintien à domicile dans un cadre bienveillant et sécurisant.



L'Habitat Léger / Réversible



Yourtes



Caravanes



Chalets



Tiny houses



Roulottes



L'Habitat Léger renvoie à des formes diverses : **tiny houses, chalets, yourtes, roulottes** ...

Différents critères : Démontable / Déplaçable / D'un volume réduit / D'un faible poids / Ayant une emprise au sol limitée / Sans étage / Sans fondations / Qui n'est pas raccordée aux impétrants

Le collectif est accompagné par une structure adéquate. Souvent, une structure en dur accueille les activités du groupe, un dortoir pour les invités..ou tout ce qui est décidé.

- ♥ Limiter l'endettement et les besoins économiques,
- ♥ Faible impact écologique et faible empreinte énergétique (peu de volume à chauffer, à entretenir, à éclairer...)
- ♥ Limite l'artificialisation des sols



RÉSUMÉ

Les différents modes d'Habitats :



**L'Habitat
Intergénérationnel**



**L'Habitat
Participatif**



**L'Habitat
Partagé**

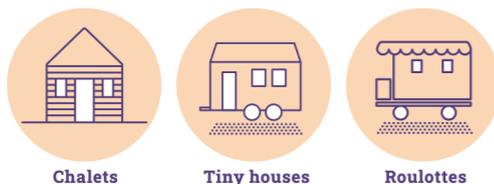


**L'Habitat
Inclusif**



Yourtes

Caravanes



Chalets

Tiny houses

Roulottes

**L'Habitat Léger
/ Réversible**

ET on peut les combiner :

- > Habitat Participatif avec Habitat Intergénérationnel
- > Habitat Partagé et Habitat Léger
- > Habitat Partagé, inclusif et Habitat Léger

POURQUOI NOUS TOURNER VERS CES NOUVEAUX MODES D'HABITAT ?

- ▶ Anticiper les besoins de demain
- ▶ Limiter l'artificialisation des sols pour respecter la loi et protéger la biodiversité
- ▶ Permettre aux Genéchois de faire tout leur parcours résidentiel à Genech
- ▶ Faciliter le vivre ensemble (Partage, convivialité, entraide)
- ▶ Proposer des logements plus respectueux de l'environnement



QUELQUES SCÉNARIOS



PROJECTIONS

Nous vous proposons 3 scénarios potentiels :

- >pour rendre plus concret le projet « Habiter autrement »
- >pour vous aider à vous projeter.

Ils ne sont pas définitifs ni arrêtés, ensemble nous les affinerons au fur et à mesure de la construction du projet.



LE 8ÈME JOUR



Le 8^{ème} Jour

Progressons ensemble

L'association le 8eme jour est un **centre d'accueil pour personnes handicapées** de 40 places installé à Landas.

>Elle a obtenu du département le financement de deux logements pour des personnes en situation de handicap, qui peuvent vivre en autonomie, suivis par un éducateur.

= Ces deux logements, de 2 personnes chacun, peuvent prendre place dans la Maison Decottignies, l'Association a des fonds pour rénover les deux logements.



PLANS DE BASE

Hormis la voie de desserte, les espaces publics sont composés :

- de trois poches de stationnements comprenant au total 16 places dont 3 PMR;
- de six emplacements vélos;
- d'espaces communs avec du mobilier de repos et de convivialité, une table de pique-nique, un terrain de pétanque et un belvédère orienté plein sud en lien direct avec la future voie verte;
- de deux espaces arborés préservés.



Scénario 1



Scénario 1 / Habitat intergénérationnel et inclusif

Maison Decottignies : 6 logements

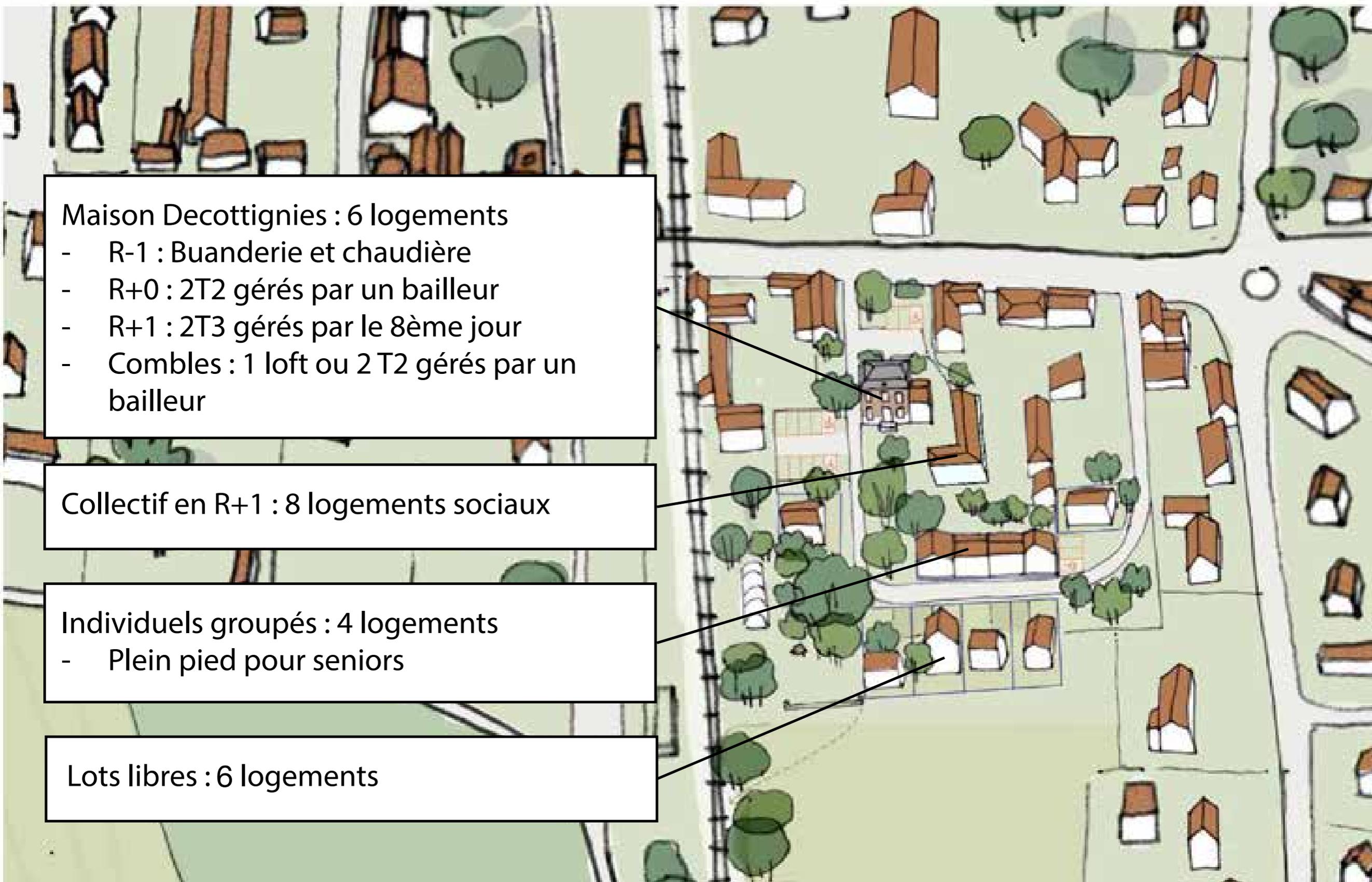
- R-1 : Buanderie et chaudière
- R+0 : 2T2 gérés par un bailleur
- R+1 : 2T3 gérés par le 8ème jour
- Combles : 1 loft ou 2 T2 gérés par un bailleur

Collectif en R+1 : 8 logements sociaux

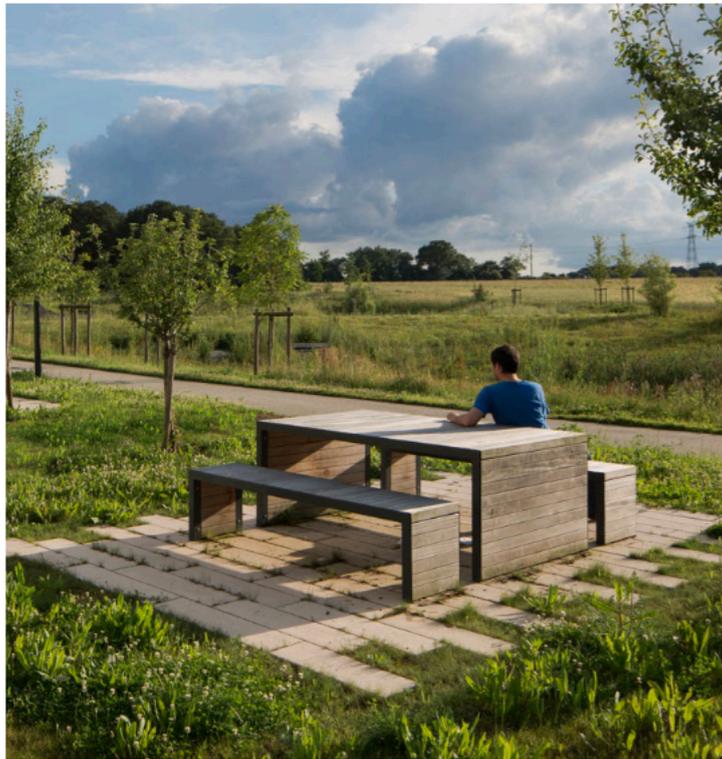
Individuels groupés : 4 logements

- Plein pied pour seniors

Lots libres : 6 logements



Scénario 1 / Habitat intergénérationnel et inclusif



Scénario 2



Scénario 2 / Habitat partagé, intergénérationnel et inclusif

Maison Decottignies : 6 logements

- R-1 : Buanderie, atelier, chaufferie, salle de jeux
- R+0 : Communs (cuisine, salon, salle à manger) et 2 studios pour seniors
- R+1 : 2T3 gérés par le 8ème jour
- Combles : 1 ou 2 T2 pour jeunes ménages

Collectif en R+1 : 6 à 8 logements

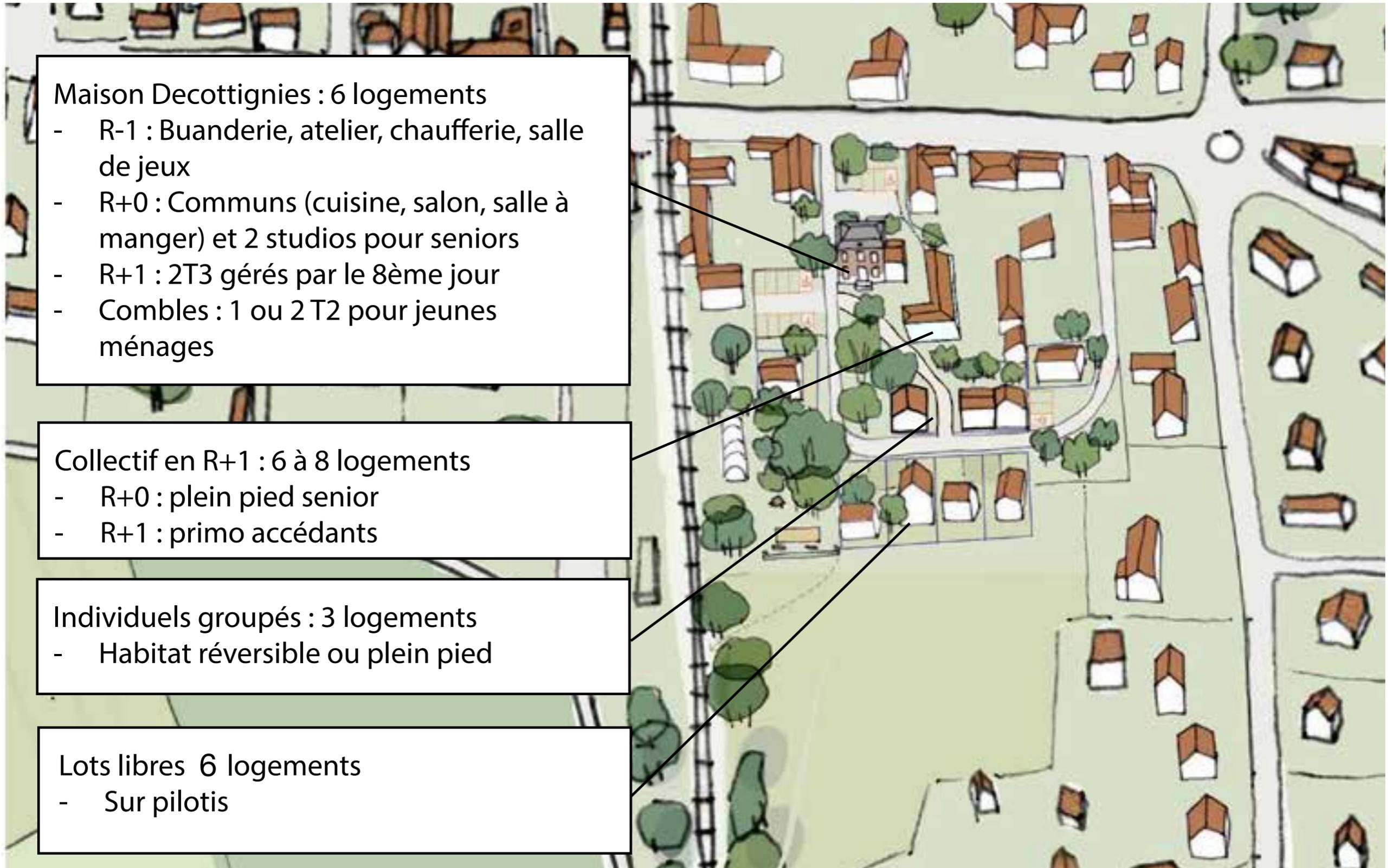
- R+0 : plein pied senior
- R+1 : primo accédants

Individuels groupés : 3 logements

- Habitat réversible ou plein pied

Lots libres 6 logements

- Sur pilotis



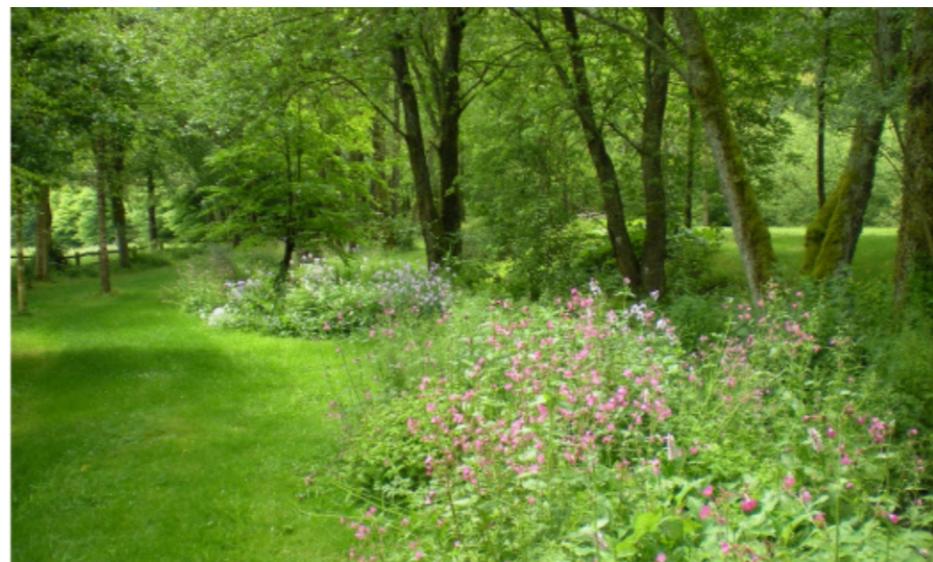
Scénario 2 / Habitat partagé, intergénérationnel et inclusif



Des aménagements compatibles avec le patrimoine arboré



Des espaces de convivialités



Scénario 3



Scénario 3 / Habitat partagé, intergénérationnel et inclusif

Maison Decottignies :

- R-1: buanderie et chaudière et garage à vélo et atelier
- R+0 :1 logement pour le 8ème jour et une famille
- R+1: le 8ème jour et une famille avec une salle commune
- Comble espace famille ou colocation

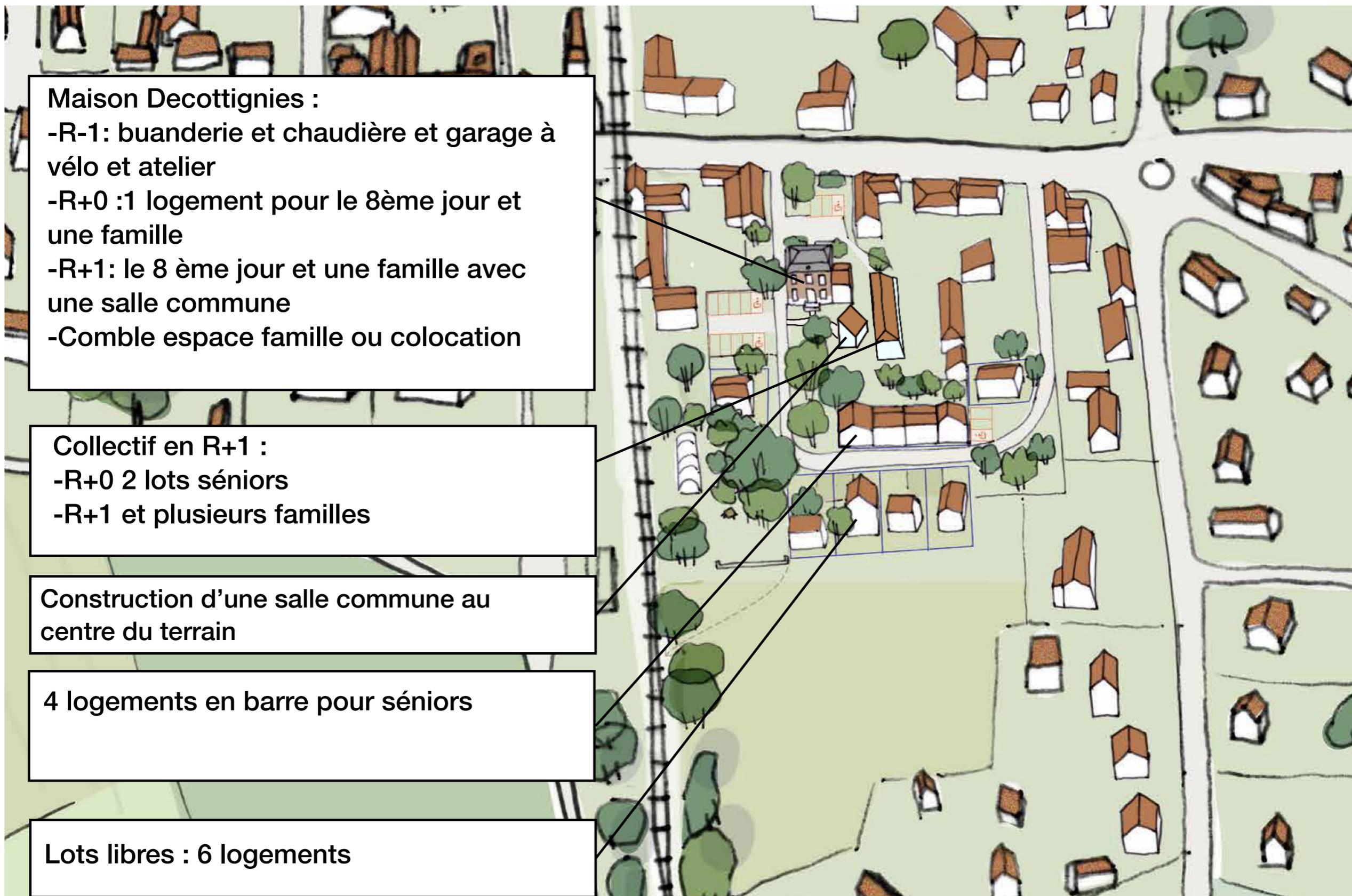
Collectif en R+1 :

- R+0 2 lots séniors
- R+1 et plusieurs familles

Construction d'une salle commune au centre du terrain

4 logements en barre pour séniors

Lots libres : 6 logements



Scénario 3 / Habitat partagé, intergénérationnel et inclusif



TEMPS D'ÉCHANGE EN SOUS GROUPE



Déroulé



4 îlots
10 min par îlot



Poser les post it
Relire les documents



Discuter

îlot « scénario 3 »

îlot « Projet »

îlot « scénario 1 »

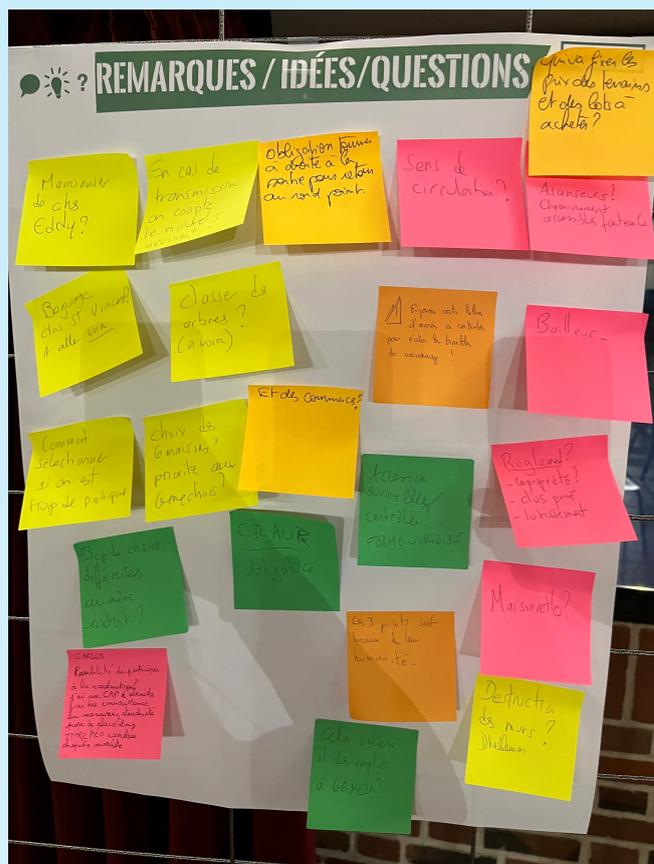
îlot « scénario 2 »



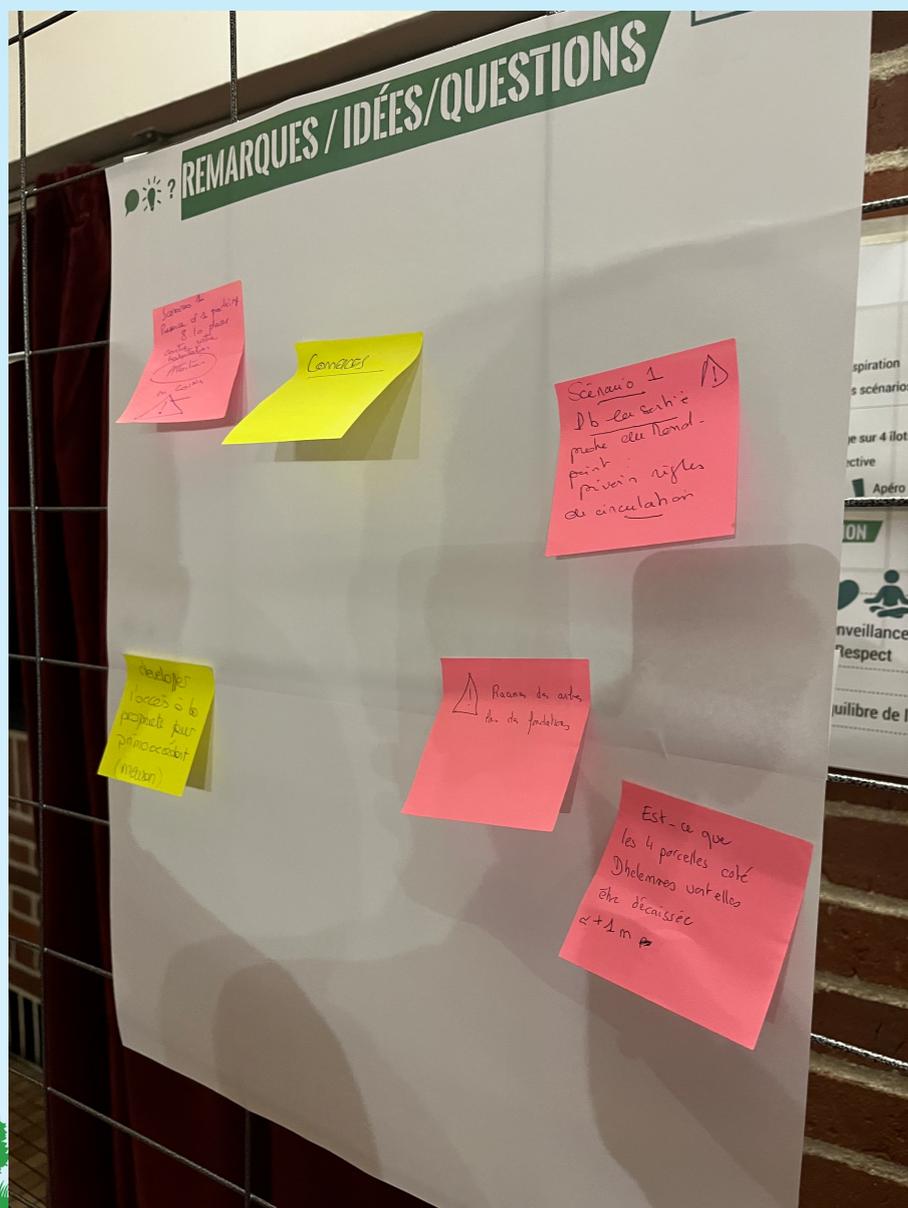
îlot Projet

>>> Questions :

- En cas de transmission on coopte le nouvel arrivant ?
- Obligation de tourner à droite à la sortie pour un demi tour avec le rond point
- Sens de circulation ?
- Ascenseurs ? Les cheminements seront ils accessibles en fauteuil ?
- Qui va fixer le prix des terrains et des lots à acheter ?
- Beguinage Clos de Saint Vincent à aller voir pour s'inspirer
- Classe des arbres à avoir
- Espaces verts libres d'accès à contrôler pour éviter les troubles de voisinage
- Bailleur
- Règlement ? En copropriété ? En clos privé ? Lotissement?
- Accession contrôlée ? forme juridique?
- Y aura t il des commerces ?
- Choix des 6 maisons ? Priorité aux Genéchois?
- Comment sélectionner si nous sommes trop de participants ?
- Beaucoup de choses différentes au même endroit
- Un CRAUP obligatoire
- Les trois projets sont beaux dans leur humanité
- Des maisonnettes ?
- La destruction du mur d'hellemes sera t elle nécessaire ?
- Cela créera t il des emplois pour Genech ?
- Proposition de participer à la construction



îlot Scénario 1

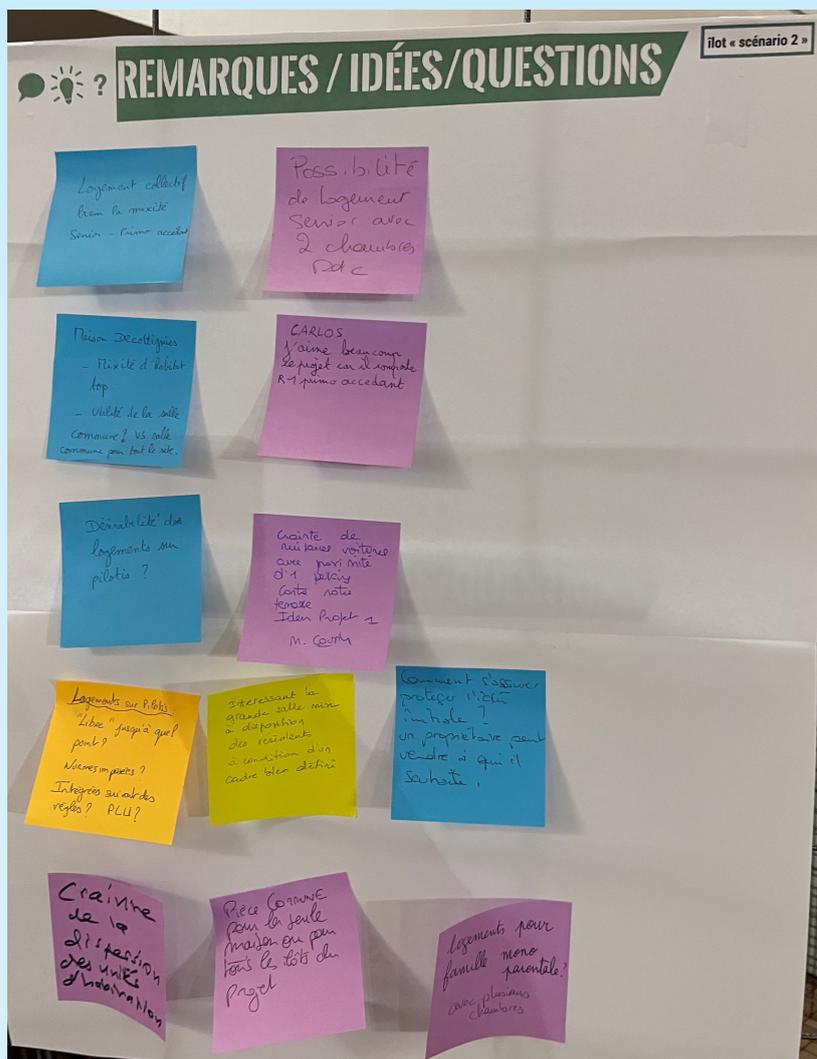


>>> Questions :

- Présence d'un parking de 8 à 10 places contre notre habitation (très proche de la terrasse)
- Prévoir des règles de circulation pour la sortie de la voie
- Attention aux racines des arbres pour les fondations
- Est ce que les 4 parcelles de Dhellemmes seront décaissées de +/- 1m ?
- Développer l'accès à la propriété pour les primo accédants



îlot Scénario 2



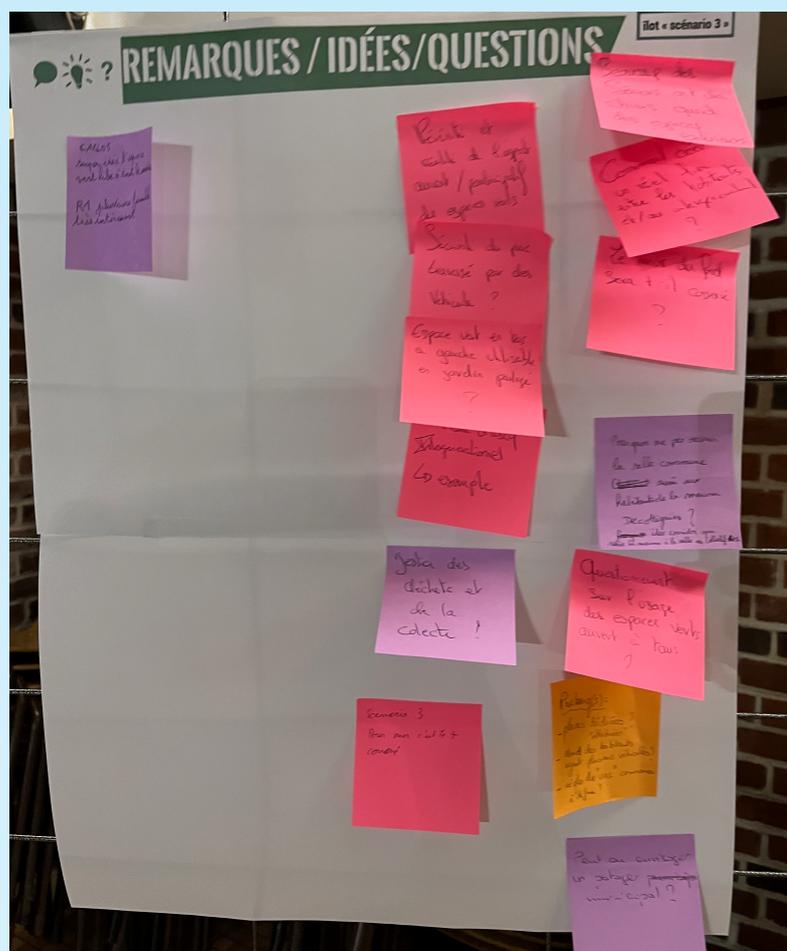
>>> Questions :

- Logement collectif, bien la mixité Séniors et primo accédants
- Possibilité de logement Séniors avec 2 chambres
- J'aime beaucoup ce projet car comporte R+1 primo accédant
- Maison decottignies : mixité top
- Utilité de la salle commune dans la maison Versus commune pour tout le site ?
- Quelle est la désirabilité des maisons sur pilotis ?
- Craintes de nuisances du parking proche de la terrasse des voisins
- Logement sur pilotis, quelles règles ? PLU ?
- Intéressant la grande salle mise à disposition des résidents à condition d'un cadre bien défini
- Comment protéger l'idée initiale ? Un propriétaire peut vendre à qui il souhaite
- Prévoir des logements pour famille monoparentale avec plusieurs chambres
- La pièce commune est pour la seule grande maison ou pour tous les îlots du projets ?
- Crainte de la dispersion des unités d'habitation





îlot Scénario 3



>>> Questions :

- Super idée l'espace vert libre pour tout le monde
- Pérénnité et réalité de l'aspect ouvert et participatif des espaces verts
- Sécurité du parc traversé par les voitures
- Espace vert en bas à gauche utilisable en jardin partagé ?
- Exemple à VDA de l'intergénérationnel
- Beaucoup de séniors ont des chiens... quid des espaces extérieurs
- Comment créer un réel lien entre les habitants dans de l'intergénérationnel ?
- Le mur du fond sera t il cassé ?
- Pourquoi ne pas ouvrir la salle commune aussi aux habitants de la maison Decottignies ?
- Idée Corridor qui relie la maison à la salle et au collectif R+1
- Questionnement sur l'usage des espaces verts ouverts à tous
- Gestion des déchets et de la collecte
- Scénario 3 est le plus concret
- Les parkings : Places dédiées ? Attribuées ? Quid des habitants ayant plus que une voiture, règles de vie avec les commerces autour
- Peut on envisager un potager municipal ?





REMARQUES

Scénario 3 / Mission partagée, aménagement de l'espace

Scénario 3 / Mission partagée, aménagement de l'espace

CONCLUSION ET LES PROCHAINES ÉTAPES



RÉSUMÉ DES ÉCHANGES

► Principaux retours :

- Le projet global est très apprécié pour : la mixité qu'il propose, le participatif, il est très humaniste, pour la conservation des arbres
- Les règles de vie et d'usage des espaces sont à bien définir et à partager
- Comment faire fonctionner ensemble des maisons individuelles, des logements participatif et inclusif
- Certaines zones sont des points de vigilance à retravailler (les parkings notamment)
- L'aspect juridique aussi est à peaufiner (Craup, qui peut acheter, louer, comment seront gérées les places de parking...)



LES PROCHAINES ÉTAPES

► Réunion Publique ouverte à tous le 13 mai

Objectif : Elargir la communication pour avoir un groupe de personnes intéressées

► Avancer avec le huitième jour

Objectif : rendre possible cet habitat inclusif

► Co-construire les habitats avec les personnes intéressées

Objectif : Transformer l'idée en réalité



MERCI 🥰



CONTINUONS À ÉCHANGER AUTOUR D'UN VERRE!

