

Lotissement communal

A la suite de la faillite d'un promoteur immobilier, la commune de Luc-sur-Aude s'est retrouvée avec un lotissement inachevé et laissé à l'abandon depuis 2007.

Le maire a alors décidé de lancer une démarche participative. Les futurs habitants du lotissement ont pu s'emparer du projet et définir ensemble, avec l'aide de professionnels, l'aménagement de l'espace : le positionnement des habitations, les voiries, les stationnements, les espaces collectifs, etc.

D'un projet de lotissement de 16 parcelles avec une voie centrale, il s'agira finalement de 14 lots, dont un espace commun, avec des voiries limitées et un parking à l'extérieur du lotissement.

Le projet prend le nom de Pech des possibles. Chaque lot est vendu par la mairie à prix coutant. « La mairie ne fait aucun bénéfice sur cette opération », explique Jean-Claude Pons, maire de Luc-sur-Aude. Tous les lots ont été vendus.

Parmi les 13 lots, trois restent à la mairie et sont destinés à du logement social. Ces trois maisons étaient les seules déjà construites (murs et toit) par l'ancien promoteur. Lors de leur réhabilitation, la mairie a choisi de l'éco-construction : huisseries en bois local fabriquées dans le département, placoplatre ANTI COV, enduits terre obtenus avec la terre du terrassement, chauffage au bois avec pellets, panneaux solaires pour la production d'électricité, isolation des combles avec la ouate de cellulose produite à partir du recyclage des journaux, utilisation de peinture intérieure écologique.

Le lotissement a reçu le label Ecoquartier, délivré par le ministère de la Transition écologique.

Les constructions doivent suivre une charte : des maisons bioclimatiques et écologiques, des matériaux biosourcés ... financièrement accessible grâce en grande partie à un foncier attractif démontrant que de tels projets peuvent être accessibles. Chaque propriétaire doit cumuler 30 points pour que le permis de construire soit accordé. Pour exemple, les toilettes sèches rapportent 5 points. « Nous avons établi un cahier des charges assez exigeant, et pourtant nous avons une liste d'attente pour des potentiels acquéreurs », confie le maire.

Pour l' élu, la démarche participative était essentielle à ce projet. Les futurs habitants peuvent ainsi choisir leur maison, choisir leurs voisins et choisir la façon dont ils vont vivre dans cet espace. « Ils ont appris à se connaître et ils ont échangé sur leurs besoins, notamment sur la parcelle commune. »

Cette parcelle commune accueillera un verger, un jardin et un bâtiment pour héberger les motoculteurs.

Conseil : « il faut de ré-emparer des lotissements communaux. C'est compliqué mais ça donne une grande satisfaction d'apporter du bien-être et un urbanisme raisonné. Quant à la démarche participative, je n'étais au départ pas convaincu mais c'était finalement extrêmement fécond ».