

« L'élaboration participative de l'éco-quartier *la Grand'Terre* :
éCo-Habiter dans un village patrimoine, paysage et biome »



Région



Provence
Alpes
Côte d'Azur

FONDATION
DE
FRANCE



Béatrice Mésini, Cnrs-Telemme-Aix-Marseille Université

Cadrage du projet local

Etude 2008-2010 Cnrs-Région PACA-association *Eco-habitats pour Tous*, menée en coll. avec Pascaline Roux. **Trois** volets distincts de l'étude : 1. Diagnostic des résidentialités dans 9 villages des Alpilles ; 2. Opportunité d'une politique communautaire d'habitat écologique ; 3. Faisabilité d'un projet rural d'éco-quartier social. Le géographe Guy Di Méo insiste sur le fait que la gouvernance « requiert l'implication concrète et affective, une sorte de concernement des différents groupes qui se rencontrent sur le territoire, de leur action » (Di Méo, 2006).

Recherche-action multiscalaire : PNRA, Pays d'Arles, CCVBA, communes rurales.

Trois questionnements sous-tendaient l'analyse :

- Quels équilibres se recomposent à l'étude des résidentialités dans les arrière-pays provençaux, péri-urbanisés et gentrifiés ?
- De quelle façon le multi-zonage de protection des espaces agricoles et naturels induit-il des déséquilibres et/ou à l'inverse, l'opportunité de repenser en termes de durabilité, les politiques communautaires d'aménagement et d'habitat en milieu rural ?
- Comment inscrire la singularité des projets de territoire dans l'ensemble des documents de planification territoriale ?

Directive paysagère

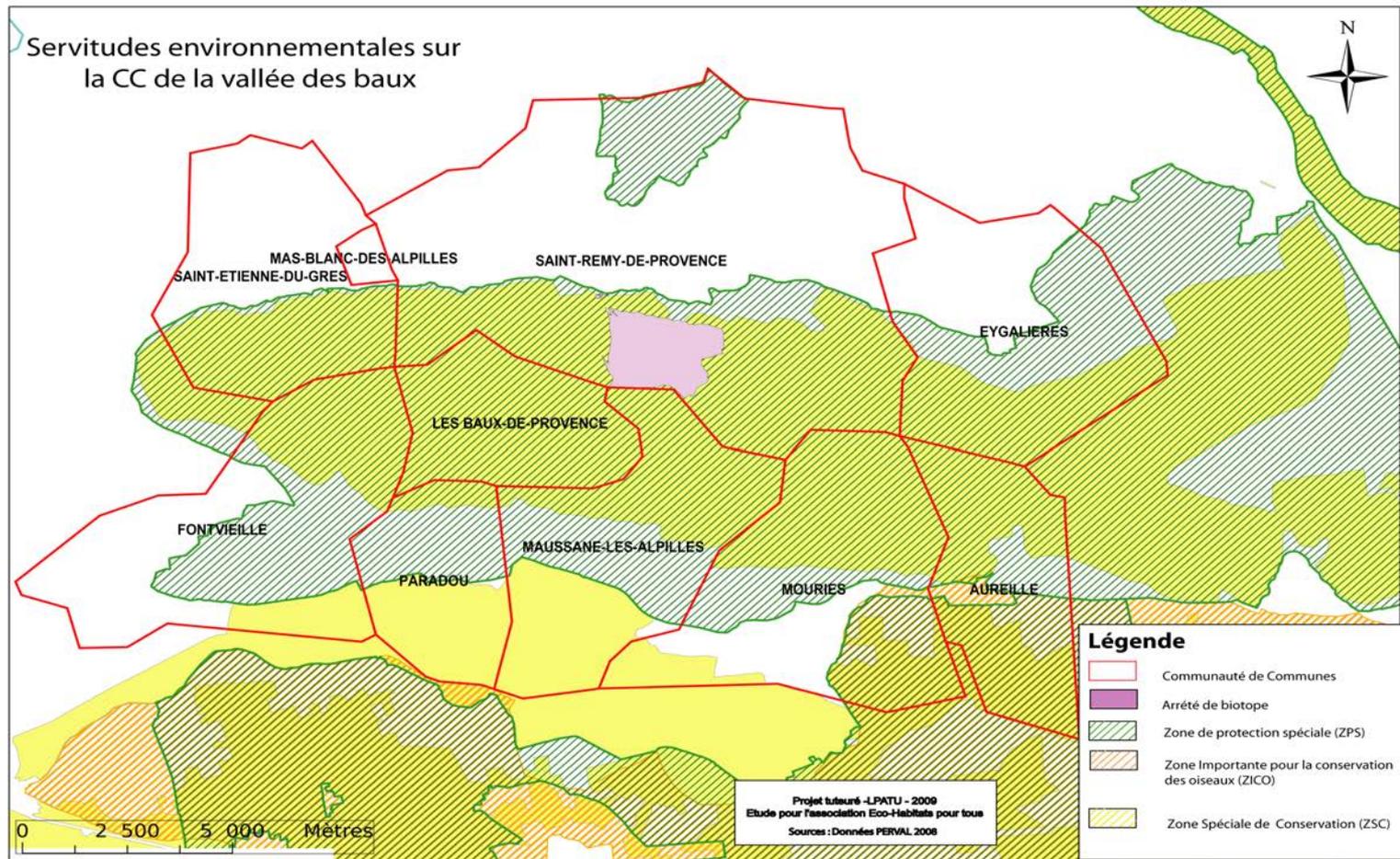
En application dans le Massif des Alpilles depuis la parution du décret du 4 janvier 2007

Cet outil de protection et de gestion des paysages créé en 1993, s'applique à des territoires remarquables pour mettre en valeur des **éléments caractéristiques matériels ou immatériels** constituant les structures d'un paysage.

Les prescriptions réglementaires, concernent notamment la maîtrise de l'urbanisation, le maintien du réseau hydrographique, **des paysages remarquables et des cônes de vues** mais aussi de la diversité du milieu naturel (haies structurantes, cultures traditionnelles au sec, routes arborées...) et du patrimoine.



Multi-zonage des périmètres de protection agri-environnementale CC Vallée-des-Baux-Alpilles



Un patrimoine commun

- ✓ Le Parc naturel régional des Alpilles créé en 2007, regroupe **seize communes rurales** et comprend plus de 25 000 ha de terres agricoles irriguées par 400 kms de canaux agricoles et 19 000 hectares de forêt méditerranéenne, pour 1 643 hectares urbanisés.
- ✓ **L'axe 3 du projet de charte** dénonçait l'identité architecturale menacée par un « **plagiat fantaisiste de la maison provençale** qui conduit à une **banalisation architecturale** qui affecte toute la Provence ». Les objectifs affichés visent à **définir des préconisations architecturales intégrant environnement, paysage et durabilité de l'habitat, à concevoir une architecture contemporaine s'appuyant sur la simplicité de la maison traditionnelle, les savoir-faire de l'architecture locale mais aussi à promouvoir les énergies renouvelables et les modes de construction bioclimatique, permettant de limiter les besoins.**

Nous postulons que l'habitat rural existe en soi, non comme « sous-catégorie du modèle dominant de l'urbanité, mais comme un ensemble cohérent de valeurs et de techniques d'urbanisme propres au milieu rural » (Boutet, 2004)

Enjeux d'un urbanisme rural durable, réconciliant préservation de **l'habitat communautaire des espèces** (végétales, floristiques, animales, humaines) et **l'intérêt communautaire d'une politique communautaire d'habitat social.**

1 – Diagnostic des résidentialités dans les Alpilles

Un marché patrimonial spéculatif

- Dans les Alpilles, le marché immobilier est **géographiquement référencé** en fonction de la matérialité du territoire, de ses composantes paysagères, des aménités résidentielles, ou des nuisances

C'est un marché fermé, dans lequel la hausse du prix des biens résulte de l'anticipation d'une rareté future, boosté par l'attractivité des Alpilles depuis les années 1990, après celle du Lubéron dans les années 80.

- C'est par cette décorrélation entre les prix et les logiques habituelles de valorisation économique des actifs, que l'on distingue la spéculation d'un simple marché haussier (Joseph Stiglitz, 2005).

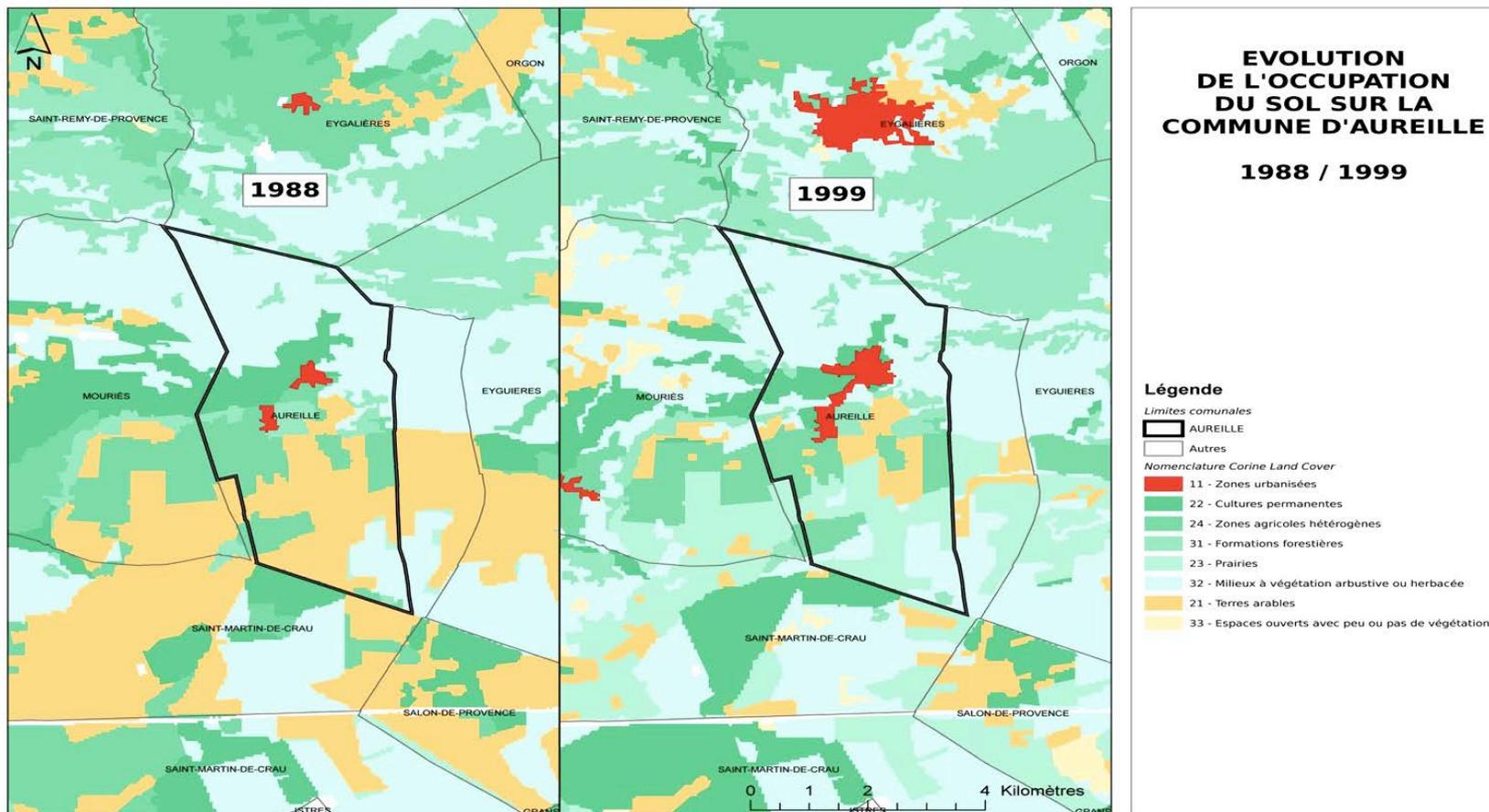
- Un agent immobilier qui évalue à environ 60% le nombre de biens surévalués, invoque deux éléments : des prix affichés à la vente faussés par des « **faux professionnels** », mais aussi **l'irrationalité de certains vendeurs agissant par mimétisme comportemental** :

- « *Quand l'un voit le prix affiché par son voisin et qu'on pense que sa maison est plus belle, on se retrouve dans des échelonnements ridicules. Parfois même au bout de quatre ans d'attente, l'on ne peut plus ramener le propriétaire à la raison, qui pense qu'il y a bien un fou qui l'achètera au prix annoncé* ».

- Comme l'analysent Robert Lifran et Walid Oueslati, les attributs paysagers sont ipso facto une ressource économique pour l'activité touristique et la promotion immobilière. « *Éléments d'économie du paysage* », Revue Economie rurale, n° 297-298, 2007-1/2, p. 85-98

Mitage des espaces agricoles et naturels

Aureille 1584 habitants en 2015



Arcjitecture vernaculaire en centre-village
Economie, sobriété et multifonctionnalité du bâti
Courettes jardinées bordés de murets



Serres, treilles et arbres

Espaces tampons - Lieux d' échanges, de socialité, de convivialité et d'intimité



Végétalisation climatique des terrasses, des cours et du bâti



Architecture de cueillette

Moellons des Alpilles et galets de Crau



Le modèle pavillonnaire : anthropisation des espaces naturels et agricoles

Consommation foncière, augmentation des surfaces bâties et dispersion des habitats.

Dans le cœur du village, les maisons ont une faible empreinte au sol (20 à 60m²) et sont accolées, en continuité du bâti, des voies existantes et des réseaux.



Enclosure résidentielle et fermeture du paysage



Dans son ouvrage consacré aux maisons rurales et paysannes en Provence, l'architecte Jean-Luc Massot observe que les **murs sont employés avec parcimonie** « **En fait, le paysan provençal n'aime pas clore** et se contente de marquer les limites. »



Aujourd'hui, le bornage de la propriété qui témoigne du caractère fondamental d'un droit individuel, conduit à des **effets de fermeture et de clôture de l'espace et de la vue**, matérialisés par des murs d'enceinte de plus en plus imposants pour les constructions les plus récentes, en remplacement des anciens grillages et limites séparatives végétales.

Une urbanisation prédatrice des sols et des ressources



25 piscines dans ce quartier d' Aureille des années 85, en l' absence de piscine municipale.



2 - Un projet citoyen d'éco-quartier social

- Lors de la dernière réunion publique en vue de la création du Parc Naturel Régional des Alpilles, j'ai pointé les dangers d'une vision uniquement patrimonialisée et protectrice du massif des Alpilles (*Lou Pitchou Tresor*), en soulignant le déséquilibre du volet habitat de la Charte : trois pages consacrées aux habitats naturels de la flore et de la faune (batraciens, reptiles et aigles) et quasi-absence de l'habitat des hommes.
- Les Alpilles peuvent-elle rester une terre d'accueil accessible à tous, conservant à la société rurale sa fonction protectrice, en remettant l'habitat humain au centre de son écosystème et de son projet de territoire ?
- L'association *Éco-Habitats Pour Tous* a été créée par des habitant(e)s du village d'Aureille en février 2007, au **croisement de plusieurs volontés** : lutter contre la spéculation foncière et immobilière, offrir une alternative au modèle pavillonnaire, créer une offre de logement social écologique, économe et diversifié.
- Proposition de création d'habitats écologiques, économes et diversifiés comme mode de développement soutenable et durable des espaces ruraux (Mésini, Roux, 2010, étude Région Paca).

Des opportunités et ressources locales

- Intentions : Un projet « d'éco-logis-qui ré-encastre l'intérêt général, l'intérêt local et l'intérêt communautaire d'une politique locale d'habitat social
- Objectifs : mutualisation des savoirs (techniques, pratiques, théoriques), décloisonnement et transversalité des compétences locales, régionales, nationales
- Société locale d'interconnaissance, envie commune et partagée d'un développement raisonné et harmonieux du village
- Un projet diffus, transmis dès 2008 aux principaux acteurs institutionnels, associatifs et politiques (9 villages de la CCVBA de – de 3500 h), régionaux et nationaux
- Le soutien financier de la Région PACA, du Cnrs, du CG 13, de la Mairie et de la Fondation de France
- L'intérêt des acteurs locaux institutionnels et associatifs (Pays d'Arles, PNRA, CAUE, APTE, AME, BDM, Loubatas...)

Information et concertation villageoise 2007-08

- Communication - Présentation du projet dans Aureille dans le bulletin trimestriel
- Création de l'association 2007, au croisement de la volonté de quatre personnes
- Distribution postale d'un questionnaire à 100 ménages (sur 719 logements)
- Deux réunions publiques de concertation en vue d'éprouver l'intérêt du projet
- Entretiens avec des acteurs politiques, institutionnels et économiques du périmètre CCVBA

La participation des habitants 2008-10 et 2012-13

- Premier groupe 2008-10 ouvert : phase d'échanges sur le cadrage avec habitants intéressés par le locatif et l'accession, sollicitation des sept artisans locaux. 7 à 10 personnes, réunions trimestrielles
- Deuxième groupe 2012. Souhait d'une appropriation du projet par les futurs habitants. Réunions Convocation avec OJ, animation tripartite le bureau EHPT, le propriétaire et une architecte-urbaniste de Marseille, implication de chacun.
- Recensement des besoins : 13 demandes de logements sociaux, 5 à 6 en accession sociale (projet participatif) et 4-5 logements adaptés.

Cadre juridique de l'opération

- **Projet social mixte de 20 logements sociaux** : 7 en accession, 7 en locatif social et 6 habitats adaptés
- **Cahier des charges contraignant liant le propriétaire, la collectivité et les bénéficiaires**
- **Choix d'une forme sociétaire** : société civile coopérative de construction

Le dispositif ENL 2006 prévoit la licéité **des clauses anti-spéculatives** qui se définissent par leur finalité puisqu'elles ont pour objectif d'éviter que l'aide publique accordée dans un but d'intérêt général ne soit détournée.

- clause limitative du droit de disposer et en particulier interdisant la revente du bien dans un délai déterminé
- contrôle de prix et/ou une faculté de rachat lors de la cession du bien par l'acquéreur
- limiter la libre affectation de l'usage du bien par l'acquéreur (occupation à titre de résidence principale ou interdiction de louer)
- remboursement de la fraction des aides accordées par la collectivité en cas de revente ou non respect d'un engagement pris par l'acquéreur bénéficiaire.

2 - Mise en place des ateliers participatifs EHPT - 2012-13

- ✓ Février 2012 - Relance du groupe, 15 présents.
- ✓ Distribution d'un questionnaire pour sonder les besoins et les envies des futurs bénéficiaires en matière d'habitat. Jeu des Chartes, permettant de faire ressortir les valeurs communes partagées par le groupe vis à vis du projet.
- ✓ Visite de la parcelle La Grand'Terre, discussions in situ sur sa localisation, les enjeux qu'elle impose et les vues sur le massif des Alpilles et sur le Castellas.
- ✓ Atelier Formes - Plusieurs réalisations sont présentées sur plans : Individuel jumelé, T1 40 m², T2, 50 m², T3 60 m², T4 80 m², T5, 110 m², maisons en bandes avec petit collectif R+1 et RDC
- ✓ Définition et rédaction de la Charte, composition du groupe et prises de décisions au sein de celui-ci, ententes claires avec le propriétaire du terrain M. Arlot.
- ✓ Travail par groupes de 3 ou 4 à partir d'un plan échelle:1/200 – réalisation de simulation d'implantation à partir de volume en 3 D des constructions et de gabarits d'espaces (voirie, stationnement, garage....).

- ✓ Séance photos - Repérage du cône de vue sur la parcelle, impacts de l'implantation du bâti, préservation du point de vue paysager.
- ✓ Point d'avancement de la réunion avec le notaire et avec la municipalité. Organisation de l'éco-quartier : présentation de schémas de principe d'aménagement de la parcelle : avantages et inconvénients. Bilan comparatif économique entre une maison conventionnelle et une maison écologique.
- ✓ Réunion de coordination EHPT, mairie d'Aureille, proposition des élus d'ouvrir la parcelle à l'urbanisation en 2013 sans attendre la finalisation du PLU
- ✓ Réunion sur l'état d'avancement du projet local avec la Fondation de France, questions diverses visant à évaluer la faisabilité du projet local.
- ✓ 15 décembre 2012 - Présentation du pré-projet au maire et son adjoint à l'urbanisme.

En 2013, mise en place et tenue de deux comités de pilotage avec les élus, EHPT, PNR Alpilles, CAUE 13, et les bureaux d'études

Ateliers participatifs, salle des associations



Les points clés de l'éco quartier

Économie

- Valorisation des filières locales
- Achats groupés
- Bail à construction permettant de différer l'achat du terrain tout en finançant la construction de l'habitation en 1er lieu

Ecologie

- Réseaux de chaleur mutualisés
- Panneaux solaires collectifs et individuels
- Récupération des eaux pluviales
- Optimiser le tri des déchets et les maîtriser à la source
- Utiliser les matériaux écologiques locaux
- Valorisation de la filière du bois (bois de chauffage)
- Circulation limitée des voitures au sein du quartier
- Réaliser un potager collectif

Entraide

- Logements sociaux locatifs pour les jeunes et les familles
- Mutualisation des équipements collectifs

Bioclimatisme

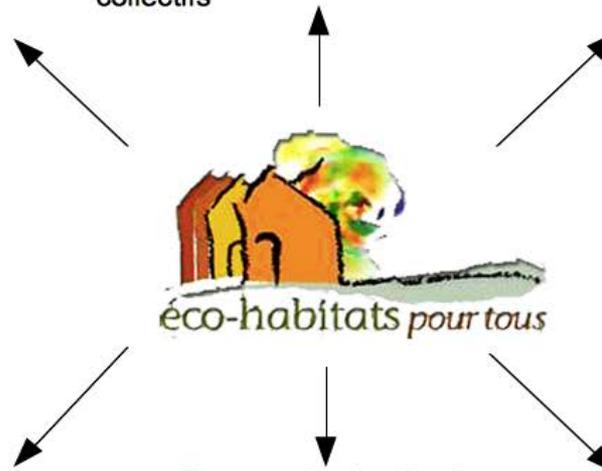
- Savoir-faire et pratiques pour la valorisation de l'éco-construction
- Optimiser la forme des habitats et leur orientation
- Création de zones de transitions thermiques
- Climatisation naturelle (puit canadien)
- Cahier des charges contraignant

Environnement

- Non artificialisation des sols
- Limite de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions
- Inscription de l'habitat dans son environnement
- Préserver et valoriser le paysage visuel
- Développer les clôtures végétales

Convivialité

- Lieu de rencontre et de détente avec un espace central, au sein du quartier (jardins partagés, fontaine, bancs, jeux pour enfants...)



ECO QUARTIER - LA GRAND' TERRE



Inscription urbanistique et environnementale

Natura 2000, zone importante pour la conservation des oiseaux, territoire pilote d'application de la directive paysagère

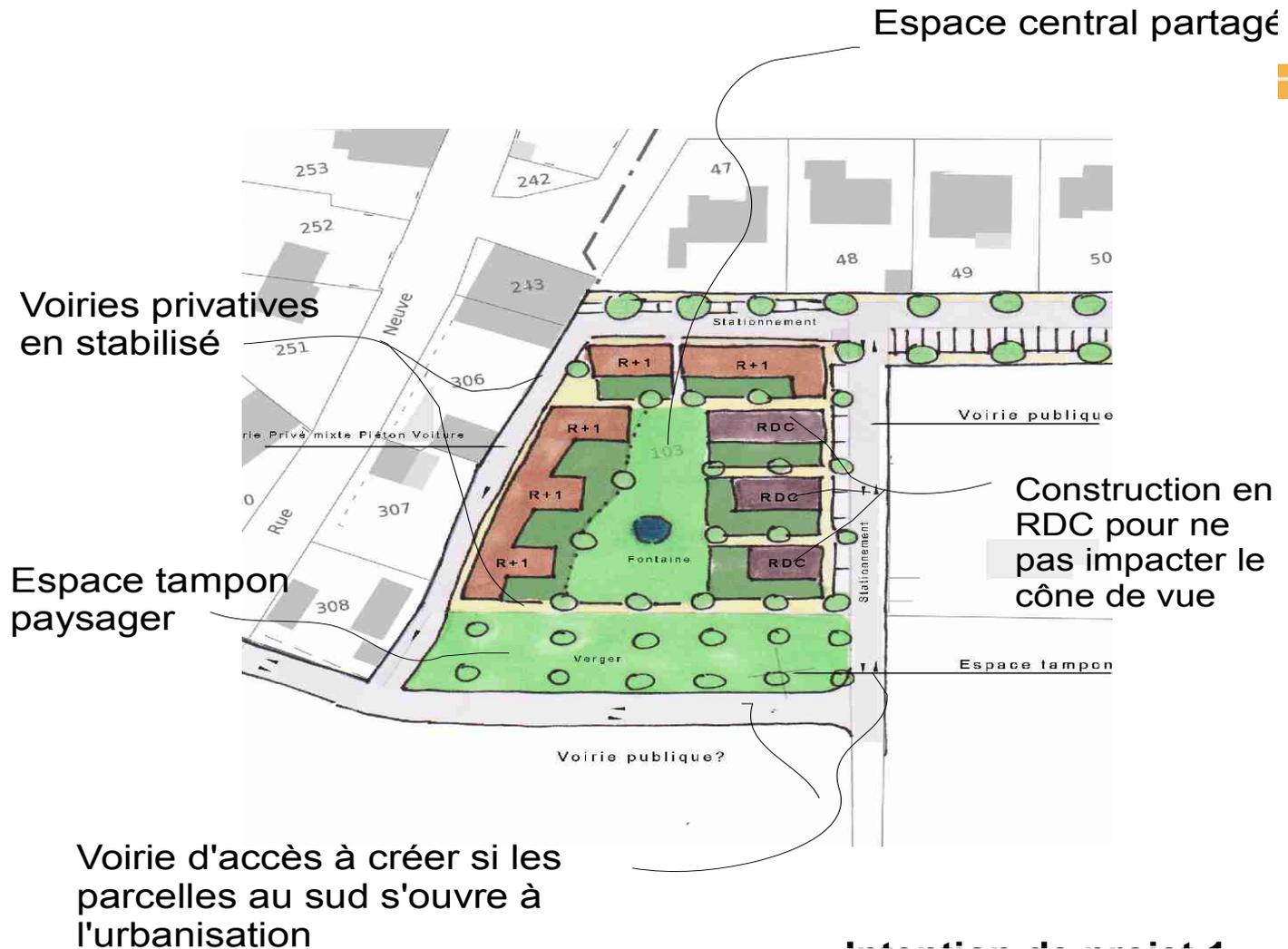
Sur la parcelle : Bois classé au Sud, terrain dans le périmètre d'un site classé



Atouts de la Parcelle la Grand'Terre :

- ✓ Greffe villageoise intégré dans son environnement naturel
- ✓ Proximité du centre villageois des commerces et des équipements sportifs, scolaires et transports
- ✓ Proximité d'espaces naturels remarquables : espace boisé au sud, à l'Est le grand verger.
- ✓ Une parcelle en retrait des voies principales d'accès au village avec des accès à la voirie existante
- ✓ Une très bonne exposition au Sud

Projet élaboré par les futurs accédants en 2013



Phasage du projet 2007-14 – Association EHPT

Concertation 2007-2008

« Formation » et information des élus et circulation de l'information dans le village

Constitution d'un groupe de bénéficiaires et d'habitants pour co-élaborer le cadre du projet

Etude et expertise 2009-11

Région Paca / aménagement durable des territoires ruraux. Étude diagnostic, d'opportunité et de faisabilité du projet local

Projet Fondation de France 2011, *Habitat, développement social et territoires*

Participation 2012-13

12 ateliers participatifs février 12-avril 2013

Co-construction du dossier de présentation aux élus et partenaires

Tenue de deux Forums publics les 11 et 12 juillet 2013 et 11 septembre 2013

Réunion publique mi-octobre 2013

Négociation 2012-14

Décision d'une révision simplifiée du POS, en nov. 12

Relance du partenariat multi-acteurs : PNRA, CAUE CR Paca, DREAL, DDTM, Pays

Mise en place d'un comité de pilotage

Temps et contretemps d'une action concertée

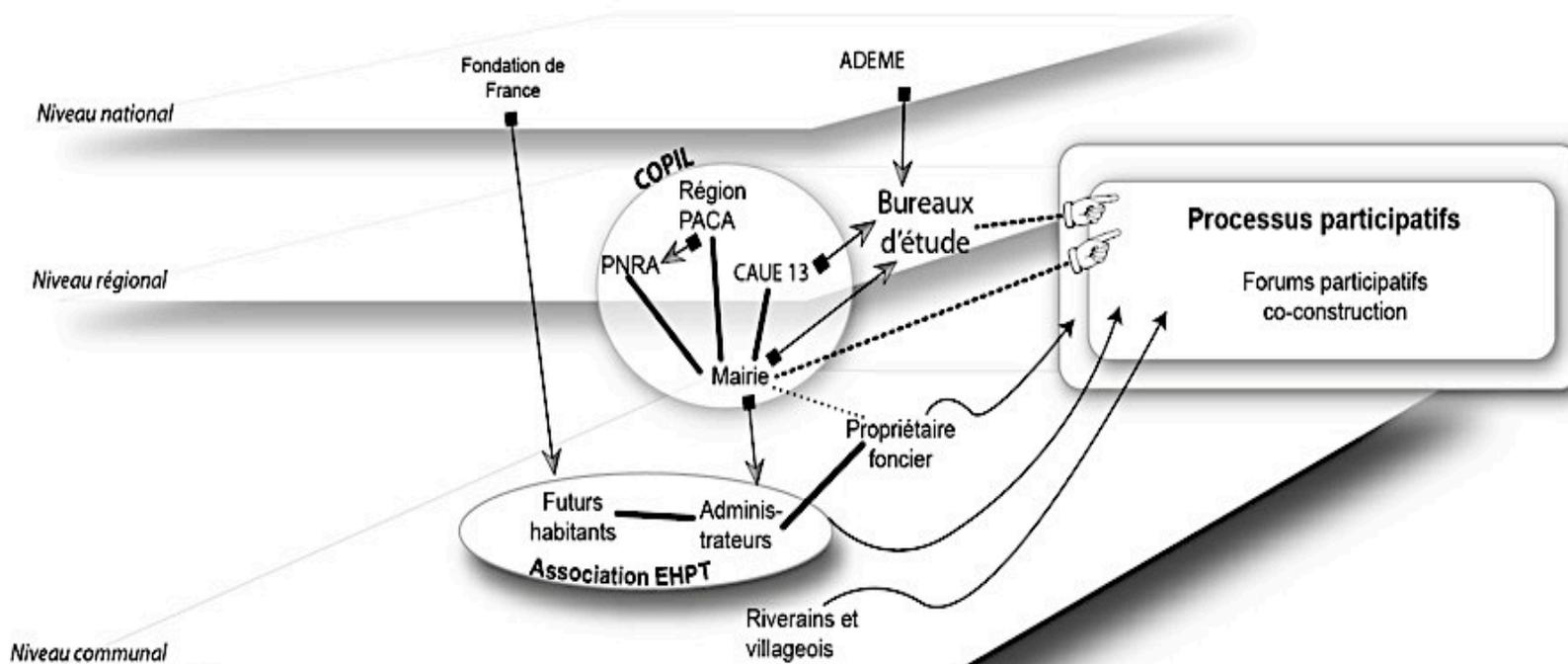
Le temps de la discorde

- 12 juin 2008 - Rencontre avec le Président de La CCVBA. Refus de prendre la compétence habitat et d'une politique communautaire d'habita
- 2008 - Refus de la révision du POS, en raison du passage en PLU
- 2009 - Nomination « politique » à la présidence du PNRA
- 2011 - Echec de la convention de mise à disposition de la Grand'Terre : EHPT/propriétaire/élus

Le temps de la concorde

- 2011 – Inscription du projet dans l'approche environnementale de l'urbanisme AEU du PLU
- Décembre 2012 volonté des élus d'ouvrir la parcelle à l'urbanisation en raison du retard pris par le PLU
- Région : mise en place d'un PRIDES Bâtiments durables méditerranéens.
- E l a r g i s s e m e n t d u c a d r e d'intervention régional en 2013 par introduction d'un volet « innovation et habitat participatif »

Evolution de la participation: La participation est un principe du développement durable, mais comment intégrer l'hétérogénéité des acteurs et la complexité du processus de décision s'interrogent Luyet et al. qui décrivent cinq niveaux de participation (information, consultation, concertation, codécision, délégation).



Principales relations		Acronymes	
	Finance		Anime
	Négocie		Participe
	Collabore, appuie, échange		Informe
		CAUE : Conseil d'Architecture et d'Urbanisme PACA : Provence-Alpes-Côtes-d'Azur ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie PNRA : Parc Naturel Régional des Alpilles EHPT : Eco-Habitat Pour Tous COPIL : Comité de pilotage AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme	

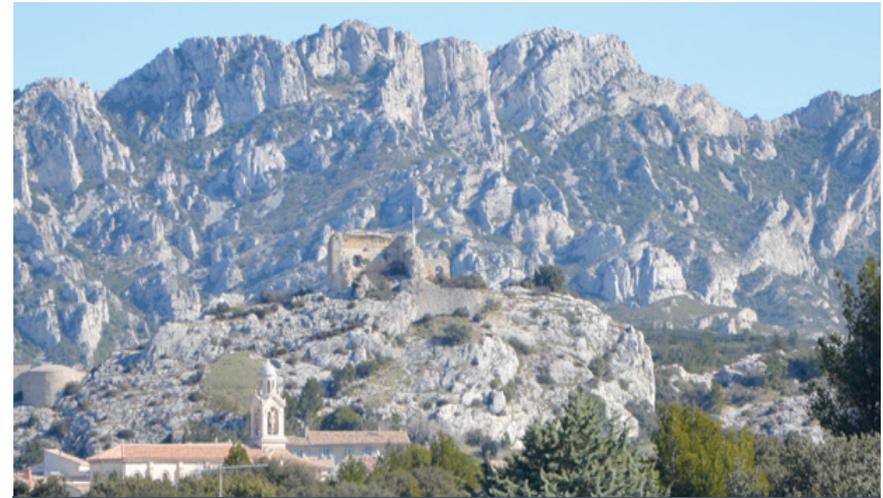
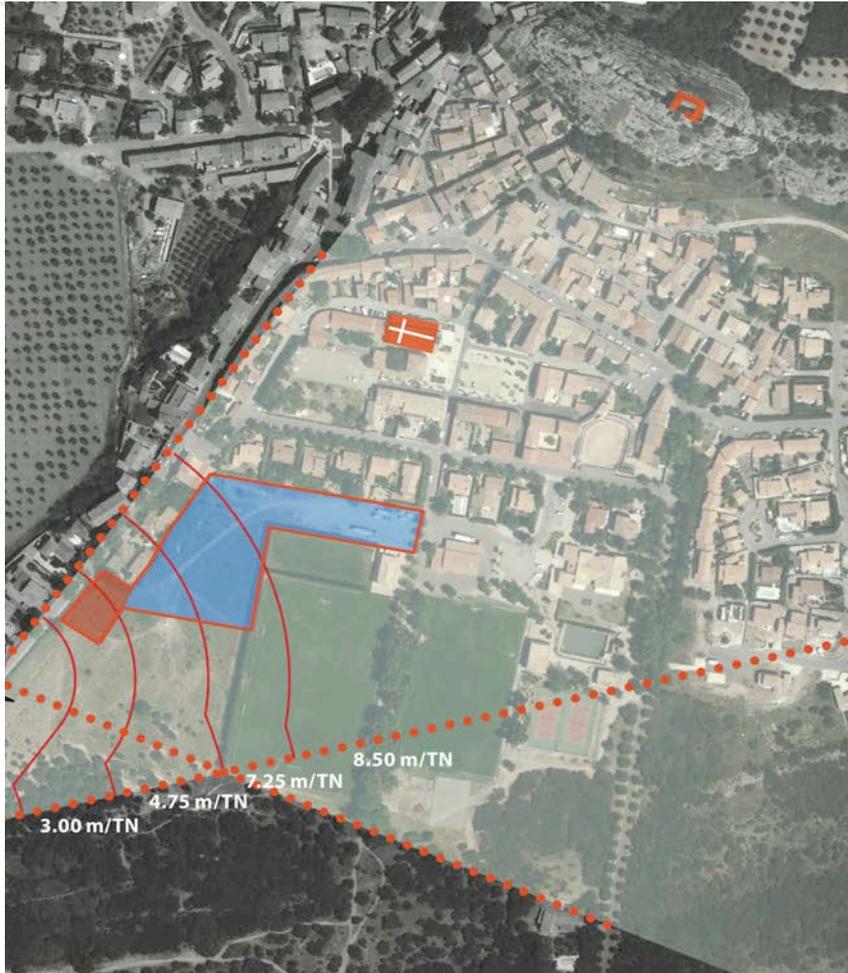
Enjeux d'insertion paysagère et d'intégration au milieu dans un site classé

Examinant la participation habitante dans trois quartiers durables, Théa Manola souligne que « **les objets paysagers ne sont pas seulement des espaces publics dans lesquels se partage ce qui est commun, mais qu'ils cristallisent la totalité des thématiques du développement durable : une approche** environnementale, sociale, politique, économique, culturelle... ».



Le maintien du cône de vue

mai 2015, CAUE 13



Densification résidentielle 2015

« Scénario préférentiel & Programme », BE Conseil urbain



Phase 1. « Forum Ouvert » avec les habitants, villageois et élus. Ateliers participatifs »

Phase 2. « Cartes sur tables » avec les habitants.

Nouveau règlement de Zone UB

Atelier ACT URBA

- **Stationnement** : Des poches de stationnement mutualisés et plantées d'un arbre pour 4 places de stationnement seront réalisées.
Il n'y a ni garage, ni boxe, ni emplacement voiture sur les parcelles privatives du secteur 1.
- **Espaces libres et plantations**: La surface de pleine terre sera de 35% de la surface de la parcelle. Les espaces libres privatifs seront maintenus en pleine terre, et traités avec des prairies adaptées au climat méditerranéen. Les plantations seront composées d'essences variées, économes en eau, adapté au climat méditerranéen. Le dimensionnement des arbres à maturité sera adapté à la taille des parcelles et du bâti, en cohérence avec les enjeux des cônes de vue.
- **Un espace commun central** participe à la gestion et à l'infiltration des eaux pluviales. Des noues et prairies inondables seront aménagées ainsi que des jardins partagés.
- **Les clôtures** seront de préférence constituées d'un mur bahut pour 1/3 de la hauteur environ, surmonté d'une grille en ferronnerie de forme simple et épurée. Hauteur inférieure à 1,60 m. Grilles, portails et portillons seront harmonisés (hauteur, matériaux, et couleurs).
- L'absence de clôture peut être souhaité par exemple entre un bâti et la rue afin d'éviter de réaliser un espace trop morcelé. Elle est alors remplacée par un traitement spécifique entre des statuts différenciés, (traitement de sol, plantations...) ou par une occupation singulière.

Le choix d'un bailleur 2016

Grand Delta (Habitat 13) – 17 000 logements

Proposition d'aménageur, gestion du montage technique et financier du programme, lancement des travaux, puis réalisation et suivi avec ASL.

Offre commerciale, gain de 10 000 euros par lots viabilisés. Achat du terrain au tiers de sa valeur marchande. Coût de la viabilisation de la parcelle de 5000 m², 460 000 euros hors-tax.

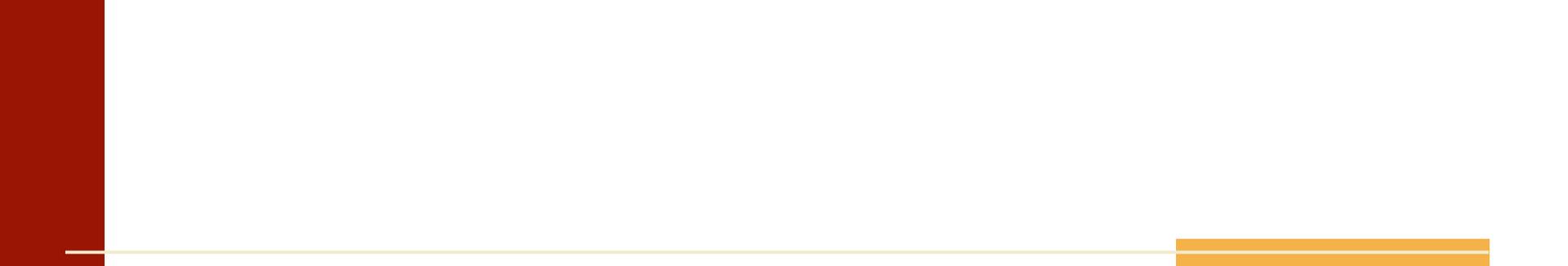
Les clauses anti-spéculatives possibles dans les actes de ventes mais elles n'ont aucune valeur juridique sauf si c'est la collectivité qui finance, ou à instaurer un droit de préemption urbain.

Maison familiale de Provence – 700 logements engagés dont la moitié réalisés (groupe Valophis)

Coopérative HLM qui propose de la location-Accession (PSLA), de l'accession sociale et du locatif social.

Accompagnement des accédants en amont sur le montage du plan de financement, sur la pertinence de leur projet.

Sécurisation en aval : deux garanties sont offertes, de rachat (à un prix convenu) et de relogement (dans le parc existant).



Assurément, la réalisation d'un éco-quartier est une « aventure humaine », fruit d'une histoire évolutive « qui s'écrit et s'amende avec le temps » (Poujade, 2009). Lorsque le projet a été élaboré par l'association, les futurs accédants et le propriétaire foncier en 2010-11, il est apparu insuffisamment exemplaire aux élus, techniciens et chargés de mission des collectivités.

Lorsqu'il a été confié aux bureaux d'études et animé sous la forme de forums publics, l'opération projetée a pu dépayser le village des « anciens », sans toutefois matérialiser pour autant l'espace résidentiel de ceux qui projetaient d'y vivre.

Les acteurs associatifs engagés sont toujours en quête du point d'équilibre entre une diversité « d'intérêts à agir » des demandeurs, habitants, élus et acteurs institutionnels et aux prises avec une multiplicité de temporalités à l'oeuvre dans la conduite de ce projet local concerté entre public et privé.