



MONTS D'ARDÈCHE s'engager pour un habitat durable



Mémento



vivre et habiter aujourd'hui dans les Monts d'Ardèche



L'émergence du projet : visite de sites de référence (Bretagne) par des élus du Parc

Eco-quartiers, éco-hameaux : les questions à se poser

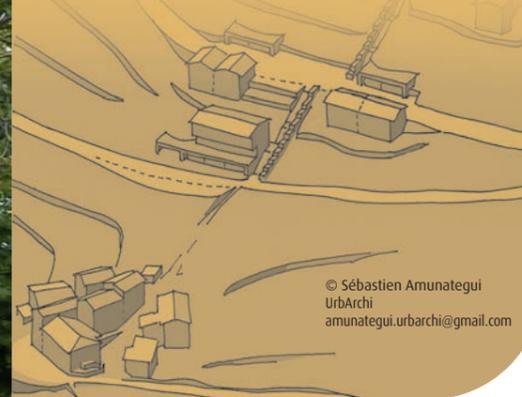
Pour favoriser le maintien et l'accueil d'habitants, d'actifs et d'activités économiques, plusieurs projets d'éco-quartiers ou d'éco-hameaux ont été soutenus ces dernières années par le Parc naturel régional des Monts d'Ardèche.

Ces nouvelles démarches en matière d'urbanisme et d'habitat se révèlent nécessaires pour répondre à des enjeux de plus en plus complexes : utilisation économe du foncier et des ressources énergétiques, préservation de la biodiversité et du cadre de vie, valorisation de la qualité architecturale, consolidation du lien social et renforcement de la densité urbaine, etc.

Dans un contexte budgétaire plus difficile pour les collectivités, le Parc et ses partenaires techniques ont un rôle à jouer pour favoriser l'émergence et la mise en œuvre de projets innovants adaptés aux Monts d'Ardèche.

Le présent mémento met ainsi en évidence les questions à se poser pour franchir avec succès les différentes étapes conduisant à un projet d'habitat durable dans les Monts d'Ardèche.

La Présidente du Parc
Lorraine CHENOT

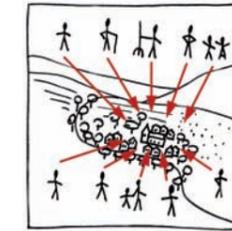


© Sébastien Amunategui
UrbArchi
amunategui.urbarchi@gmail.com

Lexique

- SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
- PLH : Plan Local de l'Habitat
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- PDU : Plan de Déplacement Urbain
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAD : Zone d'Aménagement Différé
- PAEN : périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels
- AFP : Association Foncière Pastorale
- AFU : Association Foncière Urbaine
- AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
- SIAGE : Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de l'Espace

Eco-quartiers, éco-hameaux : une nouvelle façon d'habiter ?



"Eco-quartier" est un terme récent qui porte les valeurs d'un **urbanisme différent** prenant mieux en compte l'environnement et les usagers. Derrière cette notion peuvent cependant se cacher de nombreux contresens : le risque d'un modèle figé et stéréotypé, la sensation (fausse) que ce concept s'adapte mieux au milieu urbain que rural, le danger de créer une "île déconnectée" du contexte local, une surenchère technologique et financière, un simple effet de mode, etc.

Pourtant, un éco-quartier ou un éco-hameau relève plutôt du **bon sens**. Les premiers éco-quartiers sont les centres anciens : denses, compacts, mixtes, adaptés à la géographie et au contexte local, utilisant des matériaux locaux, évolutifs dans le temps (reconversion, extensions...), avec des espaces publics variés et de qualité, etc.

S'engager dans un aménagement écologique ou un éco-hameau est une démarche de développement durable. On peut veiller à la qualité écologique et environnementale des aménagements, mais il faut également élargir la vision à toutes les autres composantes du développement durable : la place de l'agriculture, de la nature, une vision à plus long terme du développement du territoire, resitué à une échelle territoriale plus large, avec des approches socio-économiques et socio-culturelles...

■ Nouveaux projets, nouvelles démarches

Les collectivités souhaitent accueillir de nouveaux habitants.

Diverses raisons peuvent conduire à ce choix :

- volonté issue d'un projet territorial fort (SCOT*, SIAGE*, PLH*, ...);
- réaction à un sentiment de perte, à une déprise démographique, à une volonté de maintien d'un équipement (école, commerce, etc.);
- maintien du dynamisme local et économique.

Se posent alors de nombreuses autres questions : quelles conditions d'accueil, quel lien avec la population existante, quelle capacité des équipements et des services existants à répondre à de nouveaux besoins ? Comment transformer cette volonté en démarche de projet ?

Parallèlement, la population locale évolue et a de nouveaux besoins.

La population vieillit mais reste autonome tard, les ménages se transforment, les familles monoparentales se multiplient, des célibataires actifs souhaitent trouver un logement adapté... Ces évolutions viennent transformer les réalités et les équilibres plus traditionnels qui avaient résisté dans le monde rural.

Des complexités institutionnelles et financières avec lesquelles composer.

La petite taille des projets n'implique pas la réduction de la complexité de la démarche ni l'appauvrissement des méthodes. Il est nécessaire de se faire accompagner dans les différentes étapes : depuis l'expression des besoins jusqu'à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le suivi de la réalisation, en passant par l'animation des groupes de travail, les montages de partenariats, les mises en forme d'autorisations diverses, les recours aux professionnels indispensables à associer. D'où l'**importance des structures de réflexion, de soutien aux projets ou d'aide à la maîtrise d'ouvrage** : DREAL, DDT, ADEME, intercommunalités, Parc, CAUE, etc.

Les études préalables constituent un investissement qui peut permettre des économies à plus long terme :

- une meilleure adéquation des réalisations aux conditions et aux besoins réels de développement ;
- une mutualisation d'enjeux et de projets qui auraient été gérés de façon isolée et indépendante ;
- des financeurs de plus en plus sensibles à ces démarches intégrées, garantes d'efficacité et de gestion à long terme des investissements publics.



Habitat pavillonnaire diffus : consommation de l'espace, formes architecturales diverses, multiplication des réseaux, etc.

Habitat individuel contemporain dense
Qualité architecturale des constructions et des espaces publics

favoriser un habitat économe

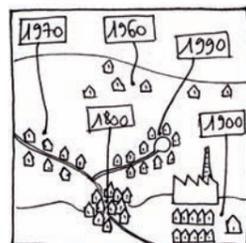


pour aller plus loin

Un contexte global qui évolue

Une prise de conscience à l'échelle planétaire s'affirme sur la nécessité de **changer de mode de consommation et de gestion des ressources** :

- adaptation aux changements climatiques,
- maîtrise des consommations d'énergie,
- limitation des rejets de gaz à effet de serre,
- réduction de la consommation d'espace...



Cette prise de conscience se fait essentiellement autour des consommations, sans encore remettre en cause fondamentalement les modes d'aménagement et d'occupation de l'espace.

Ce constat est aussi valable à l'échelle de la France.

L'industrialisation des communes rurales au XIX^e siècle, le développement de la

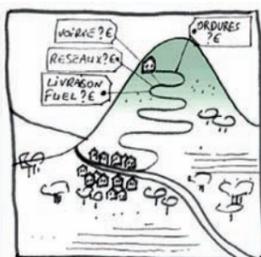
mobilité facile et pour tous depuis les années 1960, le rêve de la maison individuelle... nous mettent face à des **problèmes d'étalement urbain et de surconsommation d'espaces**. L'énergie et les sols disponibles et bon marché touchent à leur fin. **Ces conditions nouvelles impliquent un changement**, avec des situations très différentes selon la localisation par rapport aux pôles urbains : territoires périurbains sous influence et pression urbaine, territoires préservés pour leur intérêt patrimonial et environnemental, sites exceptionnels...

L'impact environnemental et la nécessaire économie de ressources.

La consommation de l'espace a des incidences fortes sur la mobilité, l'agriculture, les rapports sociaux, la gestion de l'eau, la qualité des paysages... D'où la **nécessité de changer les pratiques et notre rapport au territoire**.

Cela peut se révéler complexe pour les communes rurales, qui ont la sensation d'avoir de l'espace disponible, avec des terres possibles à urbaniser sans réel impact sur les activités traditionnelles comme l'agriculture, qui s'est transformée, mobilise moins de terres, mais doit répondre à de nouveaux besoins. Il est donc important de croiser cette approche avec des dimensions environnementales plus globales :

- la préservation maximale du potentiel d'exploitation agricole,
- le maintien des milieux naturels,
- la protection des ressources et de leur qualité,
- la connaissance des effets induits liés à l'utilisation de l'espace (lien entre étalement urbain et mobilité motorisée...).



Construire un projet d'habitat

S'engager dans une démarche d'éco-quartier ou d'éco-hameau demande à lancer une réflexion globale sur toutes les composantes du projet, resitué dans un contexte géographique, paysager, économique, social... large. **Il ne s'agit pas seulement d'appliquer un "vernissage" écologique** sur des pratiques classiques d'aménagement, mais de **s'inscrire dans une démarche de développement durable** qui questionne certaines de ces pratiques et peut faire évoluer le projet.

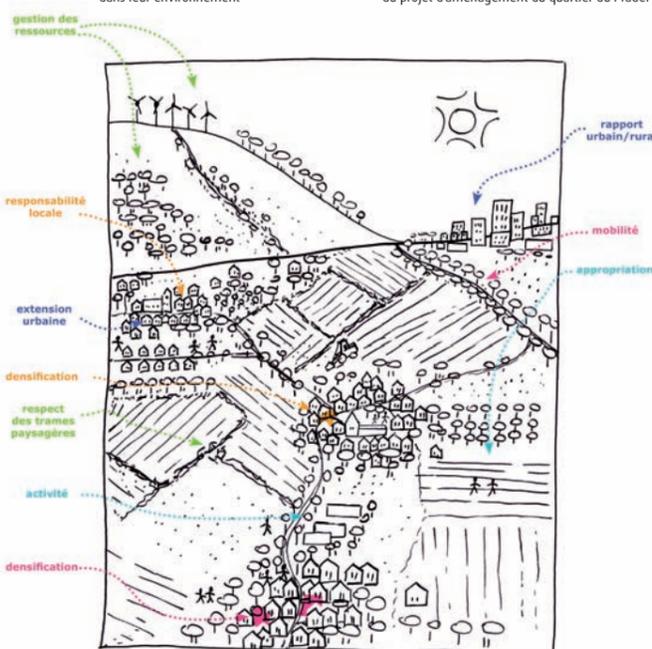
Ce type d'approche porte **des valeurs d'exigence économiques, sociales et environnementales** sur la qualité des réalisations, qu'elles soient portées par la collectivité, par un bailleur ou par des privés. Il est alors **essentiel de définir dès l'amont les objectifs** à atteindre autour desquels l'ensemble des acteurs devront se retrouver.



Des constructions contemporaines intégrées dans leur environnement



Chassiers : réunion publique de présentation du projet d'aménagement du quartier du Pradel

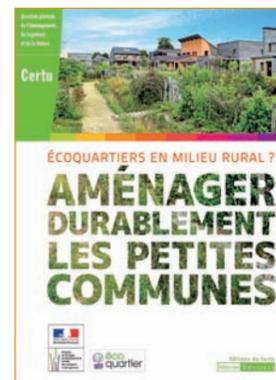


- 3 LE TEMPS DU PROJET ET DES ÉTUDES
- 4 LE CHOIX DU SITE
- 5 LA PRÉPARATION DE LA PROGRAMMATION ET DU CAHIER DES CHARGES
- 6 LA PARTICIPATION DES HABITANTS ET FUTURS USAGERS
- 7 LA PLACE ET LE CHOIX DES OUTILS D'URBANISME

Le présent mémento propose une trame de réflexion à partir de 7 grandes thématiques incontournables pour un projet d'aménagement et d'urbanisme durable. A partir de cette trame, chaque projet peut être questionné, quel que soit le programme envisagé, sa localisation, sa maîtrise d'ouvrage, sa taille... Les réponses apportées seront toujours spécifiques et adaptées à chaque situation.

- 1 LA MAÎTRISE D'OUVRAGE, LA MAÎTRISE D'ŒUVRE, LES PARTENARIATS
- 2 LE LIEN AVEC LES POLITIQUES DU TERRITOIRE

A lire



ÉCOQUARTIERS EN MILIEU RURAL ? Aménager Durablement les petites communes, édition du Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions publiques (CERTU)
www.certu.fr - 2011, 209 pages, 40 euros

Liens internet

Mairie-conseils (Caisse des Dépôts) Réseau "paysage et urbanisme durable"

Ce réseau de territoires intercommunaux regroupe des élus et des techniciens opérant au quotidien sur le terrain, ainsi que des partenaires apportant leur expertise. L'objectif du réseau est de partager des expériences et des questionnements, de connaître des interlocuteurs et de trouver des pistes concrètes sur les questions liées au paysage rural et au développement urbain (que l'on souhaiterait plus durable...)
www.mairieconseilspaysage.net



Le Portail de l'accueil

Centre de ressources du Parc sur la thématique de l'accueil (urbanisme et logements, services, activités, etc.) en lien avec le programme européen Leader.
www.vivre-monts-ardeche.fr

Contacts

Parc naturel régional des Monts d'Ardèche

Appui aux projets de gestion de l'espace. Mobilisation d'aides financières : soutien aux outils de gestion globale du territoire (type SIAGE), études intercommunales (PLU intercommunal, PLH, etc.), diagnostics fonciers agricoles, études d'aménagement d'éco-quartiers.
www.parc-monts-ardeche.fr
Tél. : 04 75 36 38 60
Courriel : accueil@parc-monts-ardeche.fr

Direction Départementale des Territoires (DDT)

Accompagnement des collectivités dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme et dans la mise en place d'opérations d'aménagement.
www.ardeche.equipement.gouv.fr
Tél. : 04 75 65 50 00
Courriel : ddt@ardeche.gouv.fr

Service Territorial Architecture et Patrimoine (STAP)

Tél. : 04 75 66 74 90
Courriel : sdap07@culture.gouv.fr

Pays Ardèche Méridionale VALDAC - Ardèche Verte

Appui aux collectivités dans la gestion du foncier et dans les projets d'aménagement du territoire, accompagnement des actions de revitalisation de cœur de village et de ville et dans les études d'aménagement éco-quartiers/éco-hameaux.
www.pays-ardeche-meridionale.net
Tél. : 04 75 38 08 03
Courriel : contact@pays-ardeche-meridionale.net
www.pays-ardeche-verte.fr
Tél. : 04 75 34 75 59
Courriel : coordination@pays-ardeche-verte.fr
www.valdac.fr
Tél. : 04 75 60 77 80 - Courriel : contact@valdac.fr

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)

Expertises et conseils dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable.
www.rhone-alpes.ademe.fr
Tél. : 04 72 83 46 00
Courriel : ademe.rhone-alpes@ademe.fr

POLENERGIE Espace Info Energie (EIE)

Sensibilisation à la maîtrise de l'énergie et aux énergies renouvelables, promotion des changements de comportements vers une société plus sobre en énergie.
www.polenergie.net
Tél. : 04 75 35 59 65
Courriel : info@polenergie.org

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ardèche (CAUE)

1. Accompagnement des collectivités pour des études de programmation d'aménagements urbains, d'équipements ou d'espaces publics et dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.
2. Actions de sensibilisation et de formation des élus et professionnels de l'aménagement.
3. Permanences architecturales proposées gratuitement aux particuliers.
www2.archi.fr/CAUE07
Tél. : 04 75 64 36 04 - Courriel : caue-07@wanadoo.fr

Chambre d'Agriculture de l'Ardèche

Appui aux projets de territoire portés par les collectivités locales, en faveur de la préservation ou de la mobilisation des surfaces agricoles. Réalisation de diagnostics fonciers agricoles, d'études préalables aux PLU... Expertise dans les domaines de l'animation foncière, du pastoralisme, de la cartographie, etc.
www.ardeche.chambagri.fr
Tél. : 04 75 20 28 00
Courriel : contact@ardeche.chambagri.fr

Fédération Rhône-Alpes de Protection de la Nature Ardèche (FRAPNA 07)

1. Veille, inventaires, études de terrain, connaissances des écosystèmes
2. Information et sensibilisation aux enjeux environnementaux, à la protection de la nature et du cadre de vie
3. Education à la nature et à l'environnement
www.frapna-ardeche.org/
Tél. : 04 75 93 41 45
Courriel : frapna-ardeche@frapna.org

Sites de proximité

1. Sensibilisation des élus sur les démarches de mobilisation du foncier agricole et de locaux vacants professionnels.
2. Animation des démarches visant à faire émerger des potentiels de créations d'activités portées par les élus
3. Accompagnement individuel et/ou collectif des projets économiques
4. Accompagnement des réflexions sur l'intégration de l'activité économique dans les projets d'éco-hameaux.
Sud Ardèche - Tél. : 04 75 35 38 68
Courriel : sp.sudardeche@gmail.com
Boutières - Tél. : 04 75 30 50 82
Courriel : site.proximite.boutieres@orange.fr
CeDRE - Tél. : 04 75 06 41 22
Courriel : cedre@caprural.org
Centre Régional de Ressources du Développement Rural - www.caprural.org

Association Relier

Réseau d'Expérimentation et de Liaisons des Initiatives en Espace Rural : auto-construction, habitat léger...
www.reseau-relier.org

Rédaction : Armelle Lagadec et Mathilde Kempf, PNR des Monts d'Ardèche
Conception : APIDEE
Crédit photos : Parc Monts d'Ardèche, Les Panoramistes, Bruded (Mickaël LAURENT), Pascal WALDSCHMIDT
Dessins : Armelle Lagadec, Mathilde Kempf et Sébastien Amunategui

Maison du Parc
Domaine de Rochemure
07380 Jaujac
Tél. : 04 75 36 38 60
www.parc-monts-ardeche.fr



Opération réalisée avec le soutien financier de :



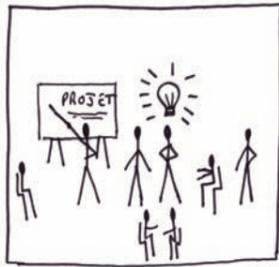
Rhône-Alpes ardèche
LE CONSEIL GÉNÉRAL

Imprimé sur papier produit à partir de fibres 100% recyclées (écolabel européen) par une entreprise Imprim'Vert garantissant la gestion des déchets dangereux dans des filières agréées.

s'engager dans un projet : 7 critères de réussite



1. La maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, les partenariats



L'aménagement et l'urbanisation d'un nouveau quartier nécessitent une **maîtrise d'ouvrage volontaire et engagée, une ingénierie spécifique au projet**, une maîtrise d'œuvre regroupant **les compétences nécessaires** et susceptibles d'apporter des réponses adaptées aux demandes des élus, des **partenaires techniques et financiers impliqués dès l'amont** pour co-construire la démarche.

■ Quelques éléments d'ordre général à ne pas oublier :

- ce n'est pas parce qu'un projet comporte peu de constructions qu'il n'a pas d'impacts économiques, sociaux, paysagers... et qu'il demande moins de réflexions préalables.
- malgré des rapports de proximité forts dans les communes rurales, ce type de projet doit permettre de favoriser l'intérêt général de la collectivité.

■ Quelques éléments de méthode importants à prendre en compte :

- le portage de la démarche par un **groupe d'élus référents** sur le projet, avec une adhésion des autres élus de la collectivité.
- la constitution d'un **groupe de pilotage** dès l'émergence de l'idée regroupant des partenaires techniques et financiers pour prendre du recul et aider à préciser le projet, ses enjeux, ses objectifs, son déroulé... et garantir sa mise en œuvre.
- **l'élaboration d'un cahier des charges** avec l'ensemble des partenaires pour consulter des équipes de maîtrise d'œuvre, qui décrit finement les intentions et les contraintes du projet, sans entrer dans sa formalisation.
- **l'établissement clair des rôles de chacun** pour construire une relation de confiance et construire le projet collégialement.

Commune de Vinezac : éco-quartier du Chalendas

Le projet d'éco-quartier du Chalendas est localisé en continuité directe du centre-bourg. Le choix de ce site est le fruit d'une réflexion conduite avec l'appui du CAUE en préalable à l'élaboration du PLU. Le projet répond ainsi à la volonté de conforter le centre-bourg et de réfléchir conjointement à plusieurs projets réunis dans une même dynamique. La commune a fait l'acquisition du foncier.

En partenariat avec le CAUE et le Parc, une étude urbaine de programmation a été confiée à un bureau d'études (réflexion architecturale et environnementale, chiffrage prévisionnel, etc.).

Des réunions publiques ont été organisées pour partager le projet et le faire évoluer. Le programme comporte aujourd'hui de l'habitat locatif (quinze logements pour des publics mixtes, trois pour des personnes âgées). Une extension de l'EHPAD existant, une requalification de la place publique, une relation avec le village avec une réflexion particulière sur les liaisons piétonnes et sur la place de la voiture ont été étudiées. **La maîtrise d'ouvrage de l'opération est partagée entre la commune et l'opérateur HLM Vivarais Habitat.**

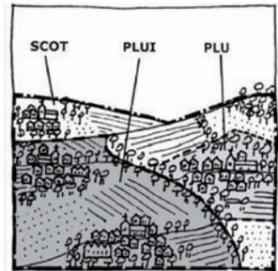
2. Le lien avec les politiques du territoire

Un projet d'aménagement va avoir des **interactions et des implications sur le territoire à différentes échelles et sur différentes thématiques**. Prendre en compte ces connexions dès l'amont permet d'ancrer le projet, de le relier à d'autres actions et de nourrir les différentes politiques avec des allers et retours aux différentes échelles.



■ Quelques échelles importantes à prendre en compte :

- **échelle de la commune :** rattacher le projet d'aménagement au projet politique local pour le développer et le conforter.
- **échelle de la communauté de communes :** faire connaître le projet et prendre connaissance des projets portés par les communes voisines permet de préciser la programmation et d'éviter les redondances sur le territoire. **Une implication de l'intercommunalité** favorise une articulation et une mise en cohérence des différents projets des communes et permet une mutualisation des coûts voire de l'ingénierie, souvent manquante dans les communes.
- **échelle du bassin de vie et du territoire plus grand (Pays, SCOT, Parc,...) :** ces structures portent un projet de territoire qui peut utilement nourrir la réflexion locale, en trouvant des appuis techniques, méthodologiques et financiers.



Commune de Saint-Michel-de-Chabrillanoux : éco-hameau Méasolle

Pour cet éco-hameau, le porteur de projet privé a réalisé une étude paysagère et architecturale et a conçu le permis d'aménager. Il a assuré la recherche d'habitants, puis le montage et le suivi de l'opération. Un cahier des charges précis a été réalisé. Le foncier privé a été revendu au groupe d'habitants dans le cadre d'une procédure de lotissement. Le programme comporte neuf maisons privées, des potagers individuels regroupés, un parking "invités" excentré, une gestion de l'eau alternative, un logement commun pour les visiteurs. De nombreuses rencontres avec les habitants du village et les futurs habitants ont été organisées.

Cette opération privée pionnière a fait évoluer les mentalités et a essaimé des pratiques différentes auprès des collectivités et des habitants. Cette expérimentation a été positive sur la qualité architecturale des nouvelles réalisations sur la commune.

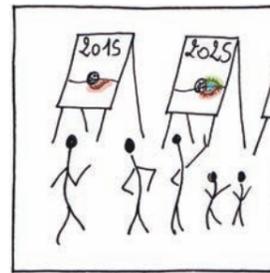
Commune de Saint-Etienne-de-Serres : éco-hameau Cintenat

A travers ce projet localisé en continuité d'un hameau, la commune a souhaité développer l'habitat principal à des prix bas sur des terrains communaux. Ce projet privé d'éco-hameau s'est inspiré de l'expérience de Méasolle. Une relation étroite entre la commune et le groupe d'habitants s'est instaurée. Le foncier communal a été revendu au groupe d'habitants dans le cadre d'une procédure d'aménagement (lotissement).

Le programme comporte neuf maisons privées, une maison commune auto-construite, des espaces communs ouverts aux habitants du village, un assainissement alternatif, des chemins piétons, etc. En 2012, les habitations sont en construction.

S'appuyer sur une société civile engagée et compétente a permis de conforter et développer les politiques locales de l'habitat.

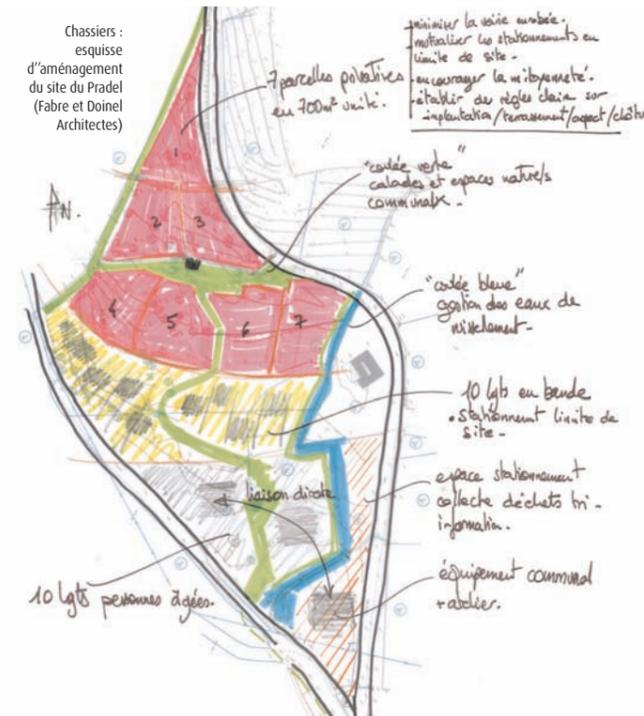
3. Le temps du projet et des études



S'engager dans une démarche d'aménagement et d'urbanisme n'est pas anodin et mobilise la collectivité sur le long terme. Certaines phases ne peuvent pas s'élaborer dans la précipitation ; le temps qui leur est affecté permet d'aller plus vite par la suite. Il s'agit de **savoir prendre le temps en étant réactif pour rester dans une dynamique** et éviter la lassitude et le sentiment d'immobilisme.

■ Différents temps du projet à ne pas sous-estimer :

- **la constitution du cahier des charges :** pour connaître finement le contexte local, cette étape importante demande un temps de sensibilisation, de maturation, de récolte d'informations, de référence et peut être nourrie par des débats, des visites de sites.
- **les études pré-opérationnelles :** importance du diagnostic et de son lien avec les propositions d'aménagement, qui demande des allers et retours, des consultations auprès de partenaires, une **vérification permanente de la faisabilité**, parfois des remises en cause de certaines idées de départ et la nécessité de faire évoluer d'autres politiques.
- **le temps de la concertation et de la présentation du projet en cours d'élaboration :** étapes importantes qui doivent être vues comme des éléments de construction du projet et contribuer à l'animation locale.
- **le temps politique :** ne pas se précipiter. Un projet construit de façon partenariale et approprié localement, avec une continuité dans l'ingénierie et des outils qui valident des décisions importantes (PLU, ZAC...), garantissent la **pérennité du projet**.



Commune de Saint-André-Lachamp : éco-hameau Toutes Aoures

Le projet communal concerne un nouveau site d'implantation identifié dans la carte communale. Il s'inscrit dans une continuité historique et paysagère pour créer un hameau réunissant habitat principal et activités. **La commune a bénéficié de l'appui du CAUE de l'Ardèche et du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche pour lancer une étude de programmation.** Celle-ci a notamment proposé six logements locatifs conventionnés, six lots libres, des ateliers communaux et artisanaux, une halle (ateliers, bureaux pour les habitants), des jardins familiaux, un stationnement regroupé en périphérie, un espace public central, une récupération des eaux de pluie, des cheminements piétons, etc.

Un phasage du projet est en cours d'étude pour commencer les constructions progressivement.

4. Le choix du site

Il arrive souvent que le site à aménager soit choisi par défaut, en fonction d'opportunités foncières. Pourtant, ce choix aura des incidences majeures en termes économiques, d'usages, paysagers, sociaux, d'occupations du sol... pour les occupants, les usagers et la collectivité. **C'est bien une réflexion préalable qui doit déterminer le choix du site**, sans en sous-estimer les effets secondaires. Ensuite, des outils fonciers à disposition des collectivités existent (documents d'urbanisme, établissement public foncier, SAFER...).

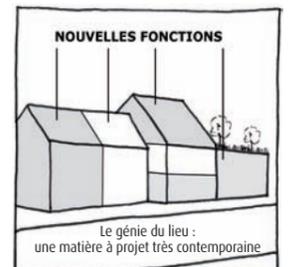
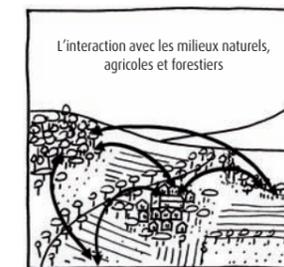


■ Des éléments liés au territoire à vérifier avant de choisir un site d'études :

- **la présence d'une agriculture existante ou la pertinence de redévelopper l'agriculture** sur le site, avec une évaluation des incidences économiques de la perte de terre cultivable pour les agriculteurs.
- la prise en compte des **incidences sur le site des activités agricoles ou forestières** alentour (passage d'engins, d'animaux...).
- **la connaissance de la biodiversité locale** et la prise en compte du fonctionnement des écosystèmes pour éviter des ruptures.
- **l'intégration des risques naturels** potentiels.
- **la prise en compte des paysages (de montagne, agricoles, bâtis...)** et de la façon dont est perçu le site depuis les alentours pour être en cohérence et s'inscrire dans des continuités.
- **l'exposition du site** face à l'ensoleillement (été, hiver), aux vues, aux vents dominants.
- **la topographie du site**, l'adéquation entre le projet et les reliefs, la nature géologique du sol, les contraintes hydrographiques...
- **l'existence de réseaux** (voierie, eau, électricité...).

■ Des éléments à anticiper, liés à la construction du projet :

- **la distance par rapport au bourg centre** pour éviter l'isolement de certaines personnes fragiles (les jeunes, les personnes âgées...).
- **la distance par rapport aux équipements, services, commerces,** lignes de transport en commun, points de covoiturage... pour faciliter la mobilité piétonne, cycliste ou collective et limiter le recours à la voiture individuelle.
- **la nécessité de développer et conforter les réseaux existants.**
- **les capacités d'alimentation en eau** du secteur.
- **l'entretien des réseaux, des services** (ramassage scolaire, déneigement, ordures...) et des voiries dans la durée.



Commune de Chirols : extension du village

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité favoriser un développement de l'habitat permettant de concilier l'accueil de nouveaux habitants et la préservation des potentialités agricoles en tenant compte de la capacité des réseaux (eau, voirie, etc.). Les enjeux paysagers et environnementaux ont également été pris en compte (insertion des constructions dans la pente notamment). Pour l'accompagner dans sa réflexion sur les orientations de développement, la commune a bénéficié d'un atelier pédagogique conduit avec des étudiants de l'école d'architecture de Saint-Etienne.

L'ensemble des réflexions préalables a conduit à prioriser le développement à partir d'une extension en greffe du village.

En partenariat avec le CAUE et le Parc, une étude est prévue pour programmer le développement de ce nouveau quartier.

5. La préparation de la programmation et du cahier des charges



La **phase de programmation** doit déterminer les fonctions prévues sur le site et donner des principes de relations et d'organisation entre elles. Par rapport au contexte plus large, il s'agit de quantifier les besoins estimés et de se projeter dans la durée. L'observatoire de l'habitat est un outil clef dans cette réflexion. L'ensemble de ces éléments seront organisés spatialement dans le cadre des **études urbaines menées ultérieurement**.



Exemples de cahiers des charges réalisés par le CAUE



■ Quelques questions à se poser pour définir la programmation et le contenu du cahier des charges :

Accueil de nouveaux habitants :

- **combien d'habitants** la collectivité souhaite-t-elle accueillir, à court, moyen et long termes ?
- quelles capacités existent en termes **d'équipements et de services** (écoles, réseaux...)?
- quels **profils d'habitants** la collectivité souhaite-t-elle accueillir (familles, jeunes, personnes actives, jeunes retraités, personnes âgées, niveaux sociaux...)?
- quels **besoins en logements** se font sentir localement et sur un territoire plus large (petits logements, appartements, maisons avec petit espace extérieur, logements sociaux...)?
- y a-t-il des **bâtiments vacants** qui pourraient être réhabilités et/ou reconvertis ?

Mixité des fonctions :

- quelles **possibilités d'emplois** existent localement ? Sur un territoire plus large ?
- quelles **autres fonctions en dehors de l'habitat** sont envisagées (activités professionnelles, locaux partagés, espaces publics, gestion de la mobilité, commerces...)?
- quel **type d'activité professionnelle** peut se développer sans nuire à d'autres vocations du secteur ?

Projet spatial :

- quelle **consommation d'espace** peut être envisagée dans l'immédiat et à moyen terme ?
- quelle **taille et quelle forme de parcelles** permettront d'optimiser le terrain disponible et d'économiser le sol ? Cette recherche de densité induit une **forme urbaine adaptée** à même de garantir une intimité et un confort pour les usagers.
- quelle **densité** peut être envisagée ?
- quelle place et quels rôles sont donnés aux **espaces publics**, quelle **gestion** envisagée pour ces espaces (communale, associative...)?

Prise en compte des contextes urbain, architectural, paysager :

- comment organiser le **rapport au bâti et aux formes urbaines** existants ?
- quelles résonances trouver avec le **patrimoine architectural, paysager et urbain** ? Quelles leçons de modernité tirer des formes traditionnelles (compacité, volumétries, matériaux, adaptation au site...)?
- quelle acceptation de **l'architecture contemporaine** ?
- quelle **articulation avec les autres secteurs bâtis** de la commune ?

Mobilité :

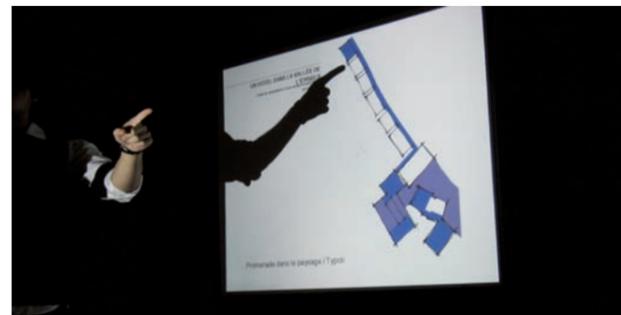
- quelles **mobilités** (piétonne, cycliste, automobile) doivent être développées ?
- quelle place occupera la **voiture** (stationnement, espaces piétons, garages regroupés, parkings extérieurs...) au sein du secteur identifié ?
- quel **raccordement aux structures viaires** existantes ?

Approche environnementale :

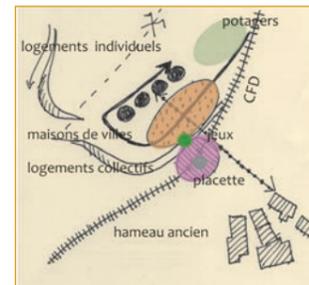
- quelle place pour la **biodiversité** (cadre de vie, corridor écologique...)?
- quelle **gestion des eaux pluviales** et quelle part d'imperméabilisation des sols ?
- une **gestion écologique des eaux usées** et un assainissement alternatif sont-ils envisagés ?
- quel **pré-équipement des parcelles** (végétalisation, aménagements, citernes, coffrets, clôtures, locaux poubelles...)?
- à l'échelle des constructions, quelles **performances énergétiques** ?
- quels **choix de matériaux** (qualité environnementale, provenance, filières locales en place, à conforter ou à créer...)?
- quelle part d'**autoconstruction** ?

Vision dans le temps :

- quel **phasage** pour mettre en œuvre le projet ?
- quelles **possibilités d'évolutions dans le temps** à l'échelle de chaque parcelle et du projet d'ensemble ?



Esquisse d'aménagement (travaux issus de l'atelier pédagogique étudiants ENSASE, 2011)



Les Nonières : hameau de Bauméa, esquisse d'aménagement (UrbArchit AMUNATEGUI)

Commune des Nonières : éco-hameau de Bauméa

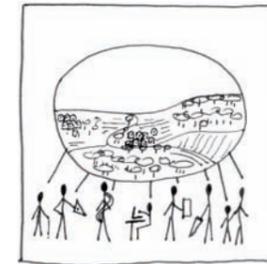
Le projet d'éco-hameau concerne l'extension en greffe d'un hameau existant. Une politique foncière engagée de longue date a permis de maîtriser le développement de la commune. En l'absence de carte communale, la commune a toutefois mis en place une ZAD pour limiter le coût du foncier. **La commune s'est entourée de différents partenaires pour l'élaboration du cahier des charges (CAUE, Parc, DDT, communauté de communes, etc.). Des études préalables ont été conduites pour mieux connaître le contexte en matière d'habitat (appui de "l'observatoire de l'habitat" VALDAC). Une étude de programmation a ensuite été confiée à un bureau d'étude.** La programmation doit permettre de combiner habitat locatif et lots libres en accession, espace public central, activité possible, équipements partagés...



Beaumont : maquette du projet de hameau "Les Bogues du Blat"



6. La participation des habitants et futurs usagers



Associer les habitants, les professionnels, les associations... de la commune à l'élaboration du projet permet de mieux partager le projet pour maintenir un dynamisme et une vie locale riche. Ils peuvent devenir des **forces de propositions** et contribuer au bon déroulement du projet. Lorsque c'est possible, associer les futurs usagers dans une phase de conception garantit **une appropriation**,

une **première intégration des futurs arrivants** et une bonne adéquation entre les besoins exprimés et les réalisations à venir.

Cette animation peut s'engager à toutes les phases de l'étude dès le démarrage de la réflexion, sous des formes diverses (animation locale, débats publics, ateliers, association avec les écoles, création de commissions...), en s'appuyant sur les associations locales ou sur des partenaires mobilisés pour l'occasion. **Le rôle de chef d'orchestre du maître d'ouvrage**, qu'il soit public ou privé, reste essentiel car c'est lui qui porte la vision d'ensemble du projet.

En phase opérationnelle, ce volet d'animation peut se poursuivre utilement sous forme de conseil et **d'accompagnement des pétitionnaires** pour les faire adhérer à l'esprit du projet et s'assurer que leur construction s'inscrit dans le projet d'ensemble.

Commune de Beaumont : éco-hameau Les Bogues du Blat

La commune s'est engagée dans la réalisation d'un éco-hameau, en extension d'un hameau existant.

Le projet s'inscrit dans une démarche innovante et expérimentale : il vise à **faire évoluer les formes, les conditions de mise en œuvre et la façon de s'approprier le logement social**.

Il s'inscrit dans la continuité d'une action communale forte : création de logements locatifs dans du bâti existant, acquisitions foncières pour l'habitat et préservation de l'agriculture, élaboration d'un PLU, etc.

Les partenariats techniques et financiers ont été nombreux. Une approche artistique volontaire a été le préalable à la démarche.

Une concertation a été enclenchée très en amont. Une démarche participative ambitieuse a été mise en œuvre avec les élus, les habitants de la commune et les futurs habitants pour la création du hameau, les futurs habitants ont constitué un groupe de travail pour co-construire le projet avec la commune.

La programmation conduit à la réalisation de 8 logements locatifs (3 construits en 2013) avec possibilité d'acquisition progressive, espaces collectifs, jardin commun, stationnement éloigné.

Des facteurs de réussite indispensables

- Un engagement humain très fort
- Une conscience de la situation et de la complexité du territoire
- Une importance de se regrouper, d'échanger sur ses réussites et ses difficultés, de mutualiser les expériences... pour enclencher, débloquer, faciliter l'émergence de projets et les tirer vers le haut.

7. La place et le choix des outils d'urbanisme

Les outils d'urbanisme ne sont pas nécessairement un préalable, et doivent être **au service du projet politique**. L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être le déclencheur d'une volonté de réaliser un éco-quartier. À l'inverse, un projet d'éco-hameau peut mettre en évidence la nécessité d'entériner les décisions d'aménagement dans un document d'urbanisme.

Il existe de **nombreux outils** (SCOT*, PLU*, carte communale, PLH*, PDU*, ZAC*, ZAD*, règlement de lotissement, PAEN*, AFP* et AFU*...) et démarches (Agenda 21, AEU*, chartes...) pour agir sur l'urbanisme. **Faire le choix du bon outil au bon moment** permet d'utiliser ses possibilités au maximum et de lui donner du sens en lien avec le projet politique.

Commune de Chassiers : éco-hameau Le Pradel

Le projet communal vise à créer un quartier diversifié et mixte qui favorise les liens entre les habitants, soit en lien fort avec le bourg-centre, et économe en foncier.

Ce changement de vision sur l'aménagement du territoire s'est traduit dans le PLU par une zone AU permettant la réalisation du projet. La commune a fait l'acquisition des terrains nécessaires à l'opération.

Un partenariat avec le CAUE de l'Ardeche, le Pays de l'Ardeche Méridionale et le Parc a permis de réfléchir à un projet urbain global. L'office public HLM Vivarais Habitat a été associé à la démarche.

La programmation mixte est la suivante : dix logements locatifs (familles, personnes âgées), six lots libres, atelier / commerce, un foyer intergénérationnel, des jardins familiaux, espaces publics, parkings et garages regroupés.

Une concertation dès l'amont a été mise en place avec les habitants du village et les riverains.

Le lancement du projet sera possible dès mise à niveau du réseau d'eau potable.



Plan masse du lotissement écologique "Les Courtils" Maître d'ouvrage : Commune de Bazouges-sous-Hédé (35) Maîtres d'œuvre : Atelier d'architecture Georges Le Garzic & Bernard Menguy, architectes

