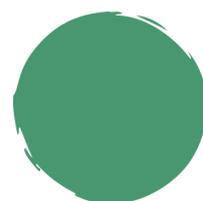
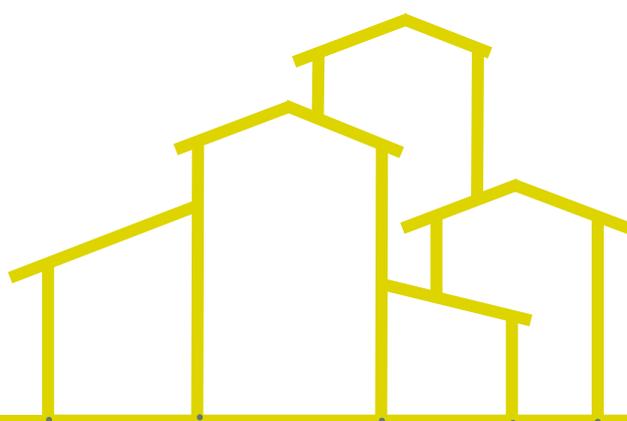


Etude : les formes urbaines innovantes en milieu rural



Architecture

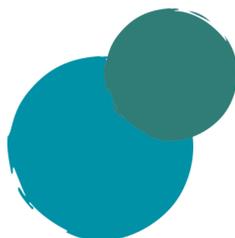
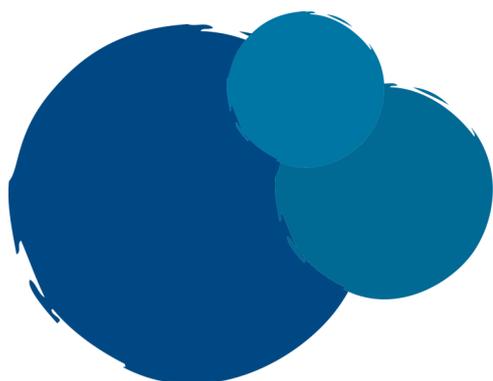
Localisation

Usages

Densité

Processus

Composition



INNOVATION ET FORMES URBAINES

Définitions et méthode d'identification du caractère innovant d'une forme urbaine sur le territoire LEADER Ardèche³

Qu'entend-t-on par « forme urbaine » ?

Il existe de multiples définitions de la forme urbaine selon l'échelle à laquelle on se place. Elle peut aller de la configuration globale de la ville à l'îlot (Lefebvre, 2013). Au sein du dictionnaire de l'aménagement et de l'urbanisme, elle est définie comme l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène (Merlin, Choay, 2015).

La forme urbaine renvoie au rapport entre le bâti et les espaces libres à l'intérieur de différents types d'ensembles urbains (ville, bourg, hameau, lotissement, rue, place) et peut être analysée au regard de l'articulation et de la structuration des différents éléments qui la constituent (bâti, voirie, parcellaire, densité, etc.) (Antoni, 2010).

Elle découle en outre de logiques d'action et de moyens mis en œuvre, qui dépendent eux-mêmes des contextes sociaux, historiques, politiques, géographiques, etc. (Antoni, 2010 ; Lefebvre, 2013). La forme urbaine est donc déterminée par un processus ayant permis son émergence.

Qu'est-ce que l'innovation ?

L'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004).

Comment déterminer le caractère innovant ou non d'une forme urbaine sur le territoire LEADER Ardèche³ ?

Prenant place à une période et en un lieu précis, l'innovation est conditionnée par un contexte particulier (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004 ; Hillier et al., 2004 ; Torre, Wallet, 2012), qui explique le caractère spécifique de chaque stratégie d'innovation.

Pour définir les critères déterminant le caractère innovant ou non d'une forme urbaine sur le territoire LEADER Ardèche³, on a identifié la déclinaison classique, puis la déclinaison innovante (au regard des défis qui se posent au territoire) des éléments qui constituent la forme urbaine : localisation, densité, composition, organisation foncière, bâti, processus, usages attribués aux espaces (cf. tableau ci-après). Cela a été possible grâce à de nombreuses lectures ainsi qu'aux 27 entretiens menés auprès des membres du réseau des acteurs de l'urbanisme.

FORMES ACTUELLES

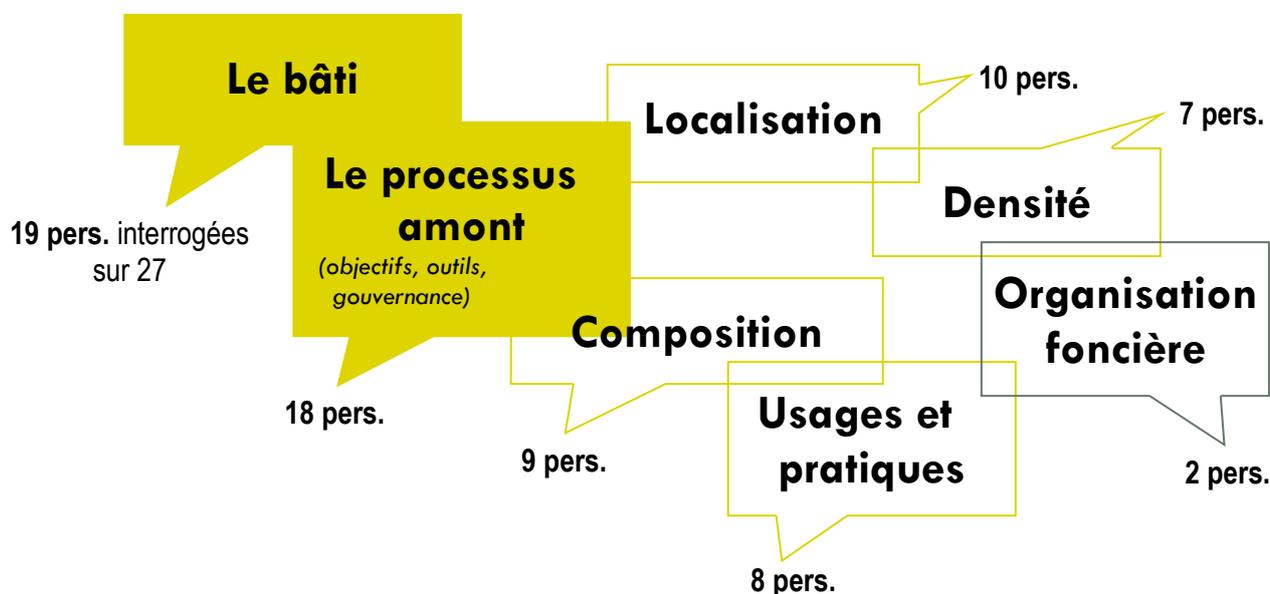
FORMES NOVATRICES

Localisation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Localisation selon les opportunités foncières, qui donne souvent lieu à l'urbanisation des zones encore vierges de construction et n'est pas pensée de manière intégrée au regard d'une stratégie à plus grande échelle 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Localisation dans les dents creuses ◆ Greffe urbaine ◆ Réutilisation des formes urbaines existantes
Densité	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dispersion de l'habitat selon le modèle du « chacun chez soi » ◆ Les formes denses existantes dans le bâti ancien restent inexploitées 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Formes d'habitat denses : individuel groupé, petit collectif ◆ Exploiter le potentiel présent dans les centres anciens
Organisation foncière	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Généralisation du lotissement ◆ Découpages parcellaires rectilignes, hors sol et sans réflexion esthétique ◆ Un réseau viaire largement pensé pour la voiture individuelle 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Adaptation au terrain (pente, végétalisation, biodiversité) ◆ Intégration paysagère ◆ Organiser l'espace de manière à favoriser les rencontres : favoriser le piéton, permettre un usage de l'espace public/partagé
Usage attribué aux espaces et pratiques induites	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Usages de l'espace selon les principes de la propriété privée et du « chacun chez soi » ◆ Privatisation des espaces ◆ Utilisation sectorisée des espaces entre lieu de vie, de travail, de consommation et de loisir 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Partage des lieux, favorisant la sociabilité locale et la cohésion sociale ◆ Rapport non marchand à l'espace ◆ Mixité des usages du sol dans le temps et l'espace
Composition	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Peu de mixité fonctionnelle : une organisation urbaine par zone ◆ Des carences dans la prise en compte des publics à cibler 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Intégrer de la mixité fonctionnelle dans les projets pour constituer des centralités et réduire la mobilité motorisée ◆ Rendre les formes urbaines accessibles à tous, en termes de mobilité et de budget ◆ Favoriser la mixité générationnelle et sociale à plusieurs échelles
Bâti	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Banalisation architecturale ◆ Peu de préoccupations esthétiques et d'intégration par rapport au paysage et au bâti existant ◆ Des centres bourgs qui, se dégradant, perdent de leur charme architecturale ◆ Des techniques de construction qui ne se renouvellent pas 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Intégration paysagère et architecturale ◆ Qualité esthétique et des matériaux ◆ Réhabilitation et requalification des centres anciens ◆ Utilisation de techniques, technologies et matériaux innovants
Processus amont		
<i>Objectifs poursuivis</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Système de pensée sectorisé : pas de réflexion globale autour des projets urbains pouvant allier développement économique endogène, accueil de populations, prise en compte de et adaptation aux enjeux environnementaux 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Minimiser l'impact des formes urbaines sur l'environnement naturel (limiter les déplacements, penser la forme urbaine comme un écosystème, favoriser l'efficacité énergétique et la production d'énergies renouvelables) ◆ Créer des formes urbaines qui peuvent constituer des centralités sociales et d'activités : favoriser la sociabilité, mixer les usages et les activités ◆ Créer des formes urbaines qui participent au développement local ◆ Maximiser le mélange des populations pour permettre la solidarité et la cohésion sociale
<i>Outils réglementaires</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le lotissement est l'outil privilégié d'urbanisme opérationnel et ne fait que rarement l'objet d'un cahier des charges précis et exigeant ◆ Urbanisation au coup par coup et peu encadrés par la réglementation locale 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Varier les procédures ◆ Encadrer la réalisation des formes urbaines par des réglementations strictes
<i>Gouvernance</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Absence de collaboration avec la population et/ou avec les publics concernés par les projets ◆ Absence d'une logique de projet qui mobilise plusieurs acteurs ou groupes d'acteurs 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Placer les habitants et usagers au cœur des projets à travers des démarches participatives ◆ Favoriser les partenariats et la diversité des acteurs dans la mise en œuvre des projets : pluridisciplinarité, variété des appuis financiers, etc.

LES FORMES URBAINES INNOVANTES EN ARDÈCHE

Conception qu'en ont les acteurs et exemples de projets

En se basant sur les propos récoltés lors des entretiens menés avec 27 représentants des membres du réseau des acteurs de l'urbanisme, on peut déterminer les critères qui, parmi ceux cités ci-avant, semblent être les plus déterminants pour identifier le caractère innovant d'une forme urbaine sur le territoire ardéchois.



En plus de ces critères, les entretiens ont permis de récolter des exemples de formes urbaines considérées comme innovantes par un certain nombre des acteurs interrogés. Les plus cités ont été retenus ici :

- ◆ Le **Hameau des Bogues du Blat** à Beaumont (cité par 3 personnes) - **Fiche 1**
- ◆ **Résidence Les Bruges** à Saint-Julien-du-Serre (cité par 2 personnes) - **Fiche 2**
- ◆ **Résidence Les Vignes** à Vinezac (cité par 2 personnes) - **Fiche 3**

En complément, nous nous sommes intéressés à des projets ayant été désignés comme innovants ou exemplaires par des acteurs extérieurs, comme le Cerema (Centre d'études et d'expertise pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) (anciennement Certu), les chercheurs participant aux réflexions de l'ERPS (Espace rural Projet spatial) ou encore les étudiants de l'école d'architecture de Nancy :

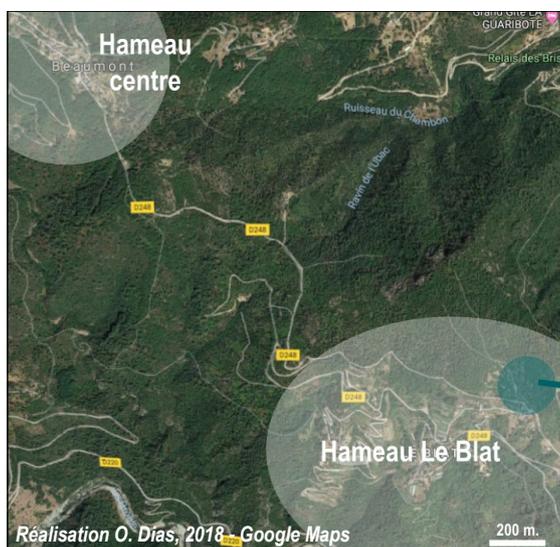
- ◆ Le **lotissement de La Lichère**, à Saint Montan - **Fiche 4**
 - ⇒ Certu. (2009). *Pour un habitat dense individualisé*. Publications du Certu, collection Références, 82.
 - ⇒ Maisonneuve, R. Réflexions sur la gouvernance d'un projet : l'exemple du quartier de la Lichère. In Guillot, X. (dir.). (2010) *Espace rural projet spatial. Réflexions introductives, stratégies pédagogiques*. Editions PUSE, collection ENSASE. pp. 174-185.
- ◆ Les **éco-hameaux** de St-Michel-de-Chabrilanoux, St-Etienne-de-Serre et St-Jean-Chambre - **Fiche 5**
 - ⇒ Ecole nationale supérieure d'architecture de Nancy. (2015). *Rencontres, expériences, ouvertures. Les étudiants des ateliers territoriaux enquêtent*.

Un projet participatif de 6 logements écologiques et sociaux, à l'architecture ambitieuse, pour relever le défi de la revitalisation d'un bourg rural de moins de 250 habitants

Les Bogues du Blat

Crédit : O. Dias, août 2018

Localisation

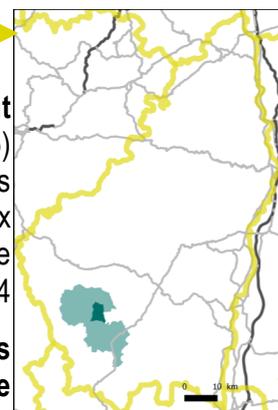


Les Bogues

Parcelle de 9 800 m² organisée en terrasses
Ancienne châtaigneraie

Beaumont
242 habitants (Insee 2015)
éparpillés dans plusieurs hameaux
Située à 30 minutes de Joyeuse et de la D104

Communauté de communes du Pays de Beaume-Drobie



Réalisation O. Dias, 2018 - QGIS

Contexte d'émergence du projet :

Une commune attractive mais où les liens sociaux s'effritent.
Une population vieillissante et une école qui risque de fermer.
Comment attirer des jeunes et des familles pour diversifier la population et préserver l'école communale ?
Comment recréer du lien social au sein des hameaux ?

Chronologie du projet

Commande d'études préalables à P. Bouchain et à son équipe 2005 (BE Construire)

- ⇒ Le terrain est identifié : il permet un aménagement en terrasse et offre un paysage remarquable
- ⇒ Les grands axes de la commande sont définis : liberté d'aménagement des espaces intérieurs, espaces privatifs extérieurs, espaces collectifs destinés en premier lieu aux enfants, aires de stationnement collectif discrets, prise en compte des fortes variations climatiques, énergies renouvelables et assainissement collectif, budget modeste
- ⇒ Organisation de rencontres avec les habitants de Beaumont : cheminements autour des partis pris architecturaux, environnementaux, jusqu'aux montages juridico-financiers

Un premier schéma de 8 habitations est proposé et discuté avec la commune 2009

- ⇒ Ouverture sur d'autres perspectives et commandes

Livraison progressive des habitations en partie auto-construites 2013-2016



Crédit : Construire Architectes

Composition urbaine, architecturale et paysagère

Composition et organisation du hameau

Six habitations ont été construites sur les 8 initialement prévues. Toutes sont dites « sociales » : certaines sont en location sociale (PLAI ou PLUS) ; d'autres sont en accession sociale à la propriété.

Les habitations sont implantées dans le sens de la pente. Deux voies permettent d'y accéder : l'une est perpendiculaire au sens de la pente ; l'autre dessine une diagonale et dessert les trois plus hautes.

Les espaces non construits sont répartis entre la voirie, les terrains que surplombent les maisons, et un parking. Le parking est collectif et situé à l'entrée du hameau. A chaque maison est associé un espace extérieur privatif non clos et la plupart des espaces extérieurs sont partagés (ex : jardins partagés).

Les habitations

L'architecture des maisons est inspirée de la bogue de châtaigne et fait directement écho à l'histoire du terrain sur lequel elles sont implantées. De plus, ces maisons sur pilotis franchissent plusieurs faïsses, respectant ainsi la morphologie du terrain, la perméabilité du sol et réduisant la consommation foncière.

La charpente en bois local est le point commun de toutes les maisons : les habitants ont ensuite pu choisir l'orientation de leur maison, la couleur de la couverture, la disposition des percements, le dessin et les matériaux de façade ainsi que l'aménagement intérieur. Dans un premier temps, seuls les toits des maisons ont été construits et les rez-de-chaussée aménagés et habités. Le reste du volume a, en fonction des besoins et des moyens des personnes, été aménagé progressivement. Les travaux pouvaient être réalisés par la commune, induisant une augmentation du loyer, ou par l'occupant, qui pouvait revoir à la baisse le prix du logement. L'auto-construction permet de réduire le coût du projet mais aussi de s'adapter aux modes de vie de chacun, remettant ainsi en cause la conception classique du logement social.

Les habitants ont pu décider ensemble du système d'isolation (performant et écologique) et de chauffage (individuel, bois), ont fait le choix d'installer un chauffe-eau solaire, des toilettes sèches, des bacs de filtration des eaux grises et un système de récupération des eaux de pluie.



Crédit : Construire Architectes



Crédit : O. Dias, 2018

LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ Une approche sociale et participative dès les premières réflexions sur le projet et jusque dans sa réalisation
- ◆ Des habitats écologiques et sociaux choisis en collectif et non subis
- ◆ L'expérimentation de nouveaux modes d'habiter : partage des lieux, auto-construction et adaptabilité des logements
- ◆ Une ambition architecturale, adaptée et intégrée au paysage et au patrimoine immatériel (châtaigne) dans lequel il s'inscrit
- ◆ Un travail partenariale (AMO)
- ◆ Une volonté politique forte de retisser du lien social au sein et entre les hameaux
- ◆ Un avantage financier : l'action Nouveaux Commanditaires offrait la possibilité en 2005 de passer une commande d'études préalables à l'architecte P. Bouchain et à son équipe du bureau Construire

... tout en relevant le défi de la revitalisation du bourg : sept nouveaux ménages se sont installés sur la commune et 20 enfants sont à l'école communale en 2018.

Éléments techniques et financiers :

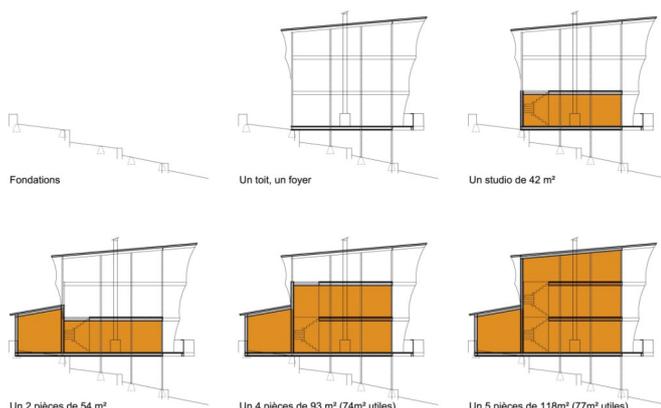
1 230 m² construit sur un terrain de 9 800 m²

Maîtrise d'ouvrage : commune

Maîtrise d'œuvre : Patrick Bouchain, Loïc Julienne, Sébastien Eymard

AMO : Etamines (études de faisabilité énergétique et environnementale) ; Stéphane Gruet (montage juridico-financier et programmation coopérative) ; association Local à louer (constitution du groupe d'habitants) ; Jean Lautrey (ateliers citoyen d'archi avec les enfants, habitants et futurs occupants)

Coût des travaux : 1 200 000€ HT



Crédit : Construire Architectes

Un projet mixte comprenant 15 logements BBC+ à loyer modéré en centre-village, bien intégré dans son environnement urbain et architectural.

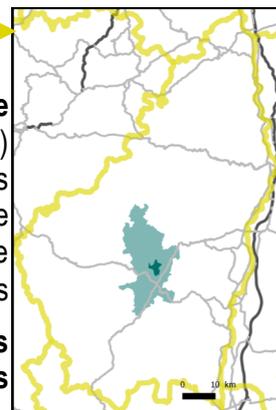
La Résidence des Bruges

Crédit : O. Dias, août 2018

Localisation



Saint-Julien-du-Serre
871 habitants (Insee, 2015)
principalement concentrés
autour du centre village
Commune appartenant à l'aire
urbaine d'Aubenas
**Communauté de communes
du Bassin d'Aubenas**



Résidence Les Bruges

Terrains « vagues » en face de la mairie, de l'autre côté de la place du village

Contexte d'émergence du projet :

Une école récemment construite mais une population vieillissante
Conscience de la perte de pouvoir d'achat des jeunes
Comment renouveler la population, en attirant des jeunes dans des logements à prix modéré mais de qualité, tout en respectant les prescriptions architecturales imposées à proximité de l'église classée ?

Chronologie du projet

Etude de faisabilité réalisée par le CAUE

⇒ Démarche d'acquisition foncière auprès des 6 propriétaires privés détenant 1 ha de terrain classé en zone NAa (zone naturelle non équipée, sur laquelle la commune envisage son développement à long terme, qui était réservée à de l'habitat collectif)

Signature des actes de vente par la mairie (23€ / m²)

⇒ Mise en place d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage avec Ardèche Habitat suite à la sollicitation de différents bailleurs
⇒ Vente (à prix coûtant) du terrain à Ardèche Habitat, qui a financé son aménagement et sa viabilisation
⇒ Ardèche Habitat : construction de la résidence et vente de 6 lots à bâtir

Livraison de la Résidence Les Bruges

Rétrocession de deux lots à bâtir, de la voirie, des réseaux et des espaces publics à la commune

⇒ Vente des deux lots à construire

2003

2009

2013

2014



Composition urbaine, architecturale et paysagère

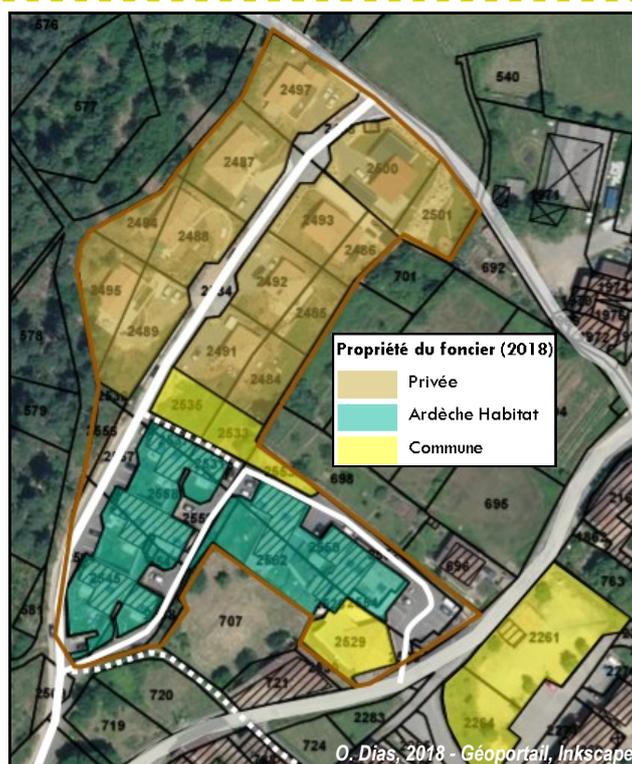
Composition et organisation

L'opération « Les Bruges » réalisée sur un hectare est composée de 15 logements sociaux (PLAI et PLUS), de 8 lots à bâtir, d'un équipement communal et d'espaces communaux ouverts, comprenant :

- ◆ Des terrasses non bâti qui constituent une continuité végétale au sein de l'opération
- ◆ Un bassin de rétention
- ◆ Une placette avec des stationnements, qui assure la continuité avec le reste du centre-village (de l'autre côté se trouve la place du village)
- ◆ Des accès partagés voiture-piéton
- ◆ Des cheminements piétons traversants dans le sens de la pente et reliant les habitations au centre-village

La Résidence des Bruges, composée des 15 logements sociaux, devait initialement accueillir des personnes âgées dans 12 d'entre eux et des familles dans les trois autres. La demande de la part des familles a toutefois été si importante que peu de personnes âgées vivent actuellement dans cette résidence.

Ces logements sont regroupés en petits ensembles regroupant 2, 3 et 4 unités et disposés sur différents niveaux, de manière à s'adapter à la pente et à être exposé au maximum vers le sud.



Les habitations

On s'intéresse ici plus particulièrement aux 15 logements construits par Ardèche Habitat, dont l'architecture reprend les codes de l'architecture traditionnelle du village avec des logements accolés, des toits à deux pans, des débordements de toit partiels, un faîtage à double sens, des crépis clairs et discrets ... Ainsi, le bâti s'intègre assez bien à l'existant, sans faire de pastiche et en offrant un certain confort : accessibilité pour les personnes âgées et à mobilité réduite, places de stationnement, entrées et espaces extérieurs privatifs.

En dehors de cet aspect esthétique et architecturale, ces logements sont énergétiquement performants — ils correspondent à des BBC+ (Bâtiments Basse Consommation +) — et mobilisent des énergies renouvelables avec des petites chaufferies collectives (pour 3 unités de logement) à gaz et des panneaux solaires individuels pour chauffer l'eau.

Enfin, il ne faut pas négliger la dimension sociale de ce projet, qui permet de loger des ménages pour un loyer mensuel de 5,98€/m² en PLAI et de 6,52€/m² en PLUS (comprenant les charges en eau et énergies).

LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ Une situation en centre-bourg, à proximité de la mairie, de la place du village et de l'école qui favorise les déplacements piétons
- ◆ L'intégration de la résidence dans le vieux village, grâce à une architecture inspirée de l'ancien, à une composition adaptée à la pente et à des cheminements piétons
- ◆ Le maintien d'espaces ouverts et végétalisés
- ◆ Des logements qualitatifs, économes en énergies fossiles et peu chers, pour accueillir de nouveaux ménages et revitaliser le village
- ◆ Un prêt Gaïa de la Caisse des dépôts et consignation, qui a permis le portage foncier d'un hectare par la commune avant même d'avoir un projet précis et un co-maître d'ouvrage
- ◆ L'engagement du bailleur social pour l'intégration urbaine et architecturale du projet et la performance énergétique des logements
- ◆ L'amortissement des coûts par la vente des lots à bâtir, dont l'intégration urbaine et paysagère est beaucoup moins évidente ...

Éléments techniques et financiers :

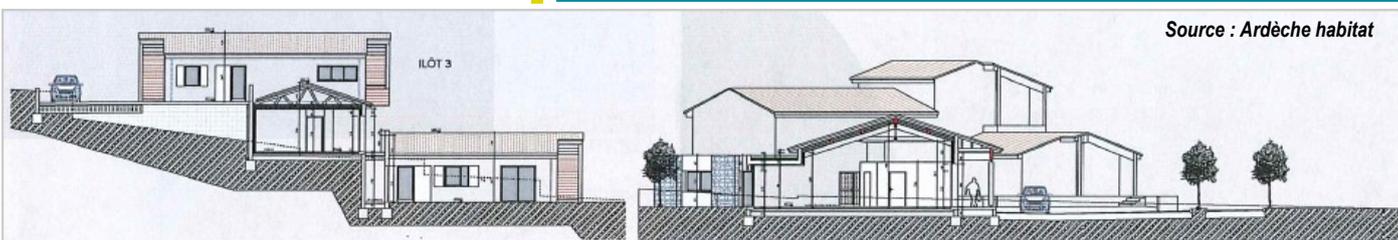
Co-maîtrise d'ouvrage (convention) : commune et Ardèche Habitat

Architectes : Cabinet Tam Tam (Saint-Privat), Yolaine Arnichand (Le Teil)

AMO : CAUE - étude de faisabilité

Procédure : dépôts de permis pour l'ensemble du terrain, dont permis valant division pour les lots à bâtir et les parties communales

Subv. Etat	54 313 €
Subv. Région	45 000 €
Subv. 1%	30 000 €
Subv. Energie	6 000 €
Prêt CDC	1 326 050 €
Prêt CDC Foncier	381 €
Fonds propres	105 000 €
TOTAL coût/fincmt	1,9 million €



Un projet très controversé, pour l'innovation architecturale de l'ensemble de 15 logements BBC créés par Ardèche Habitat sur l'ancienne emprise de la cave coopérative de Vinezac, au centre du village

La Résidence Les Vignes



Crédit : O. Dias, août 2018

Localisation

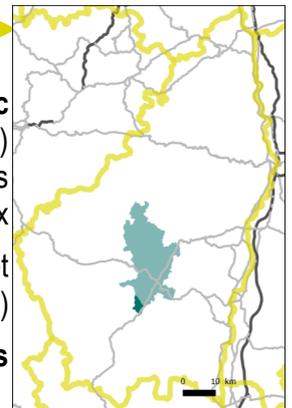


Réalisation O. Dias, 2018 - Google Maps

Ancienne cave coopérative

Dans le centre village, en face du Château de Julien

Vinezac
1359 habitants (Insee, 2015)
éparpillés dans plusieurs hameaux
A équidistance d'Aubenas et de Joyeuse (14km)
Communauté de communes du Bassin d'Aubenas



Réalisation O. Dias, 2018 - QGIS

Contexte d'émergence du projet :

Une cave coopérative à l'abandon, en plein milieu du village
Un bâtiment très grand et haut, qui gâchait la vue
La nécessité de renouveler la population et d'attirer des familles pour assurer le maintien de l'école communale
Volonté de l'équipe municipale de créer des logements locatifs sociaux, prenant en compte les enjeux architecturaux, urbains et paysagers mais aussi environnementaux

Chronologie du projet

- 2003** La commune achète la cave coopérative
⇒ Engagement d'une réflexion sur l'avenir de cette cave et de son terrain attendant
- 2006** Proposition d'un premier projet d'extension de la maison de retraite pour en faire un pôle de santé et de construction de logements
- 2011** Redéfinition des orientations en partenariat avec le CAUE et Ardèche Habitat, pour constituer un programme technique et fonctionnel
⇒ Recrutement d'un architecte par Ardèche Habitat, pour concevoir l'espace public, sa forme, sa composante et le projet de logements
- 2012-2015** Démolition de la cave et construction des logements par Ardèche Habitat
- 2016-2017** Aménagement de la place du village par la commune

CONTESTATION DU PROJET PAR LES HABITANTS DU CENTRE-BOURG

Composition urbaine, architecturale et paysagère

L'ensemble d'habitations

La résidence Les Vignes est composée de 15 logements sociaux (PLAI et PLUS), allant du T2 au T5, et répartis dans 3 bâtiments dont deux R+2 et un R+1.

L'ensemble de 4 logements réalisé à proximité de la Résidence Chalendas (maison de retraite) était pensé pour accueillir des personnes âgées dans des petits logements, qui auraient pu bénéficier, si besoin, de l'offre de service de la maison de retraite. Les autres logements devaient permettre de créer une offre locative à loyer modéré pour des familles. Parmi ces logements familiaux, ceux en rez-de-chaussée bénéficient de jardins privatifs.

En plus de ces logements, des garages ont été créés : ils sont proposés à la location aux occupants des logements en priorité mais peuvent être loués par toute personne demandeuse.

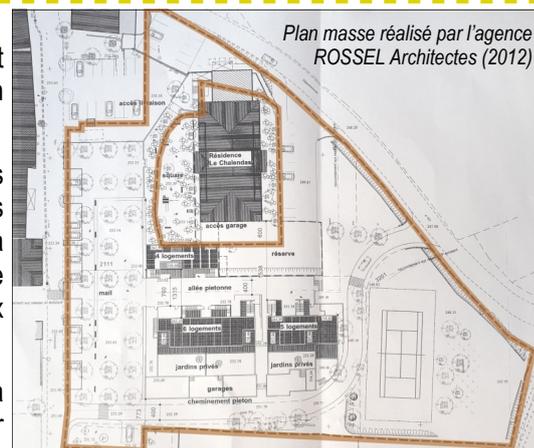
Réalisée par Ardèche Habitat, l'opération de logement a fait l'objet d'une démarche de Qualité environnementale des Bâtiments de la Région Rhône-Alpes. Les logements bénéficient d'une isolation performante et sont chauffés grâce à une chaufferie bois (granulés) collective. L'eau chaude sanitaire est produite grâce à des panneaux solaires. Des panneaux photovoltaïques permettent par ailleurs de produire de l'électricité et de générer des recettes, pour alléger les charges locatives.

Architecturalement parlant, le choix a été fait de dénoter par rapport à l'architecture traditionnelle du village, la commune et Ardèche Habitat étant bien conscients que le pastiche aurait été de mauvais goût. L'architecture est donc très contemporaine, avec des formes cubiques et un bardage bois sur une large partie des bâtiments. Les coloris relativement neutres permettent toutefois une certaine discrétion du bâtiment au loin.

Espaces publics et trame viaire

Ce projet résidentiel a été l'occasion pour l'équipe municipale d'aménager des espaces publics sur une surface totale de 4000 m² et de créer des cheminements reliant le village ancien en contrehaut (Château de Julien) et les parties plus récemment développées en contrebas.

Ainsi, des chemins piétons traversent l'opération de logements et une route à sens unique la contourne. Un espace public, entre le Château de Julien et l'opération, sert pour le moment de parking mais la municipalité souhaite y créer un lieu convivial. Des parkings ont en outre été aménagés, pour prendre en compte les besoins de stationnements identifiés par les habitants.



LES ATOUTS DE CE PROJET

- ◆ Un projet qui a permis à différents ménages de trouver un logement de qualité, adapté à leurs attentes et à loyer modéré : des personnes âgées ont quitté leur trop grande maison, des familles ont quitté des logements parfois vétustes pour trouver plus de confort, des jeunes ont pu trouver des petits logements adaptés à leur mode de vie ...
- ◆ Une performance énergétique et l'usage des énergies renouvelables, qui assurent une réduction de l'impact environnemental de ce projet
- ◆ Une occasion pour requalifier le maillage urbain du village

LES LIMITES DE CE PROJET

- ◆ Une architecture très controversée : l'utilisation du bois et la forme contemporaine sont décriées par les habitants du village, alors qu'elles sont appréciées par certains architectes par exemple
- ◆ Des contestations qui n'ont pas permis de faire évoluer le projet vers une meilleure acceptabilité

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : Ardèche Habitat pour les logements ; la commune pour la place

Maîtrise d'œuvre : Cabinet François Rosell

Accompagnement : CAUE, PNR des Monts d'Ardèche

Coût de l'opération : 2,3 millions d'euros

Procédure : dépôt d'un permis de démolir et d'un permis de construire sur la partie où ont été construits les logements

Ardèche Habitat n'est pas propriétaire du terrain mais bénéficie d'un bail

Subv. Etat	49 788 €
Subv. Région	60 000 €
Subv. 1%	40 000 €
Prêt CDC	1 562 212 €
Prêt CDC Foncier	303 000 €
Fonds propres	105 000 €
TOTAL financement	2,1 million €

Crédit : O. Dias, août 2018



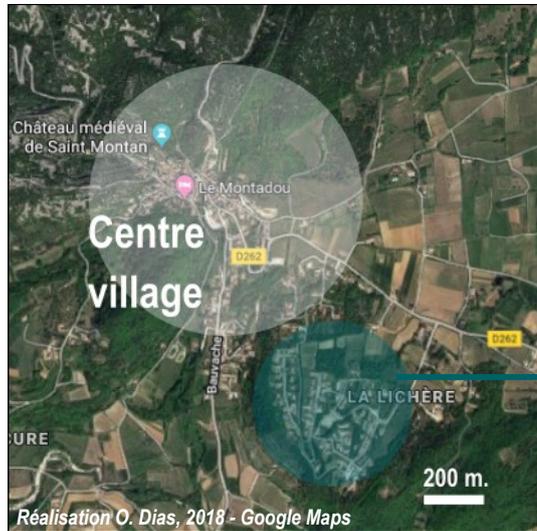
Un lotissement de 65 maisons individuelles et accolées, dont la composition urbaine a été pensée en accord avec la topographie et l'identité du site

Lotissement de la Lichère



Crédit : O. Dias, août 2018

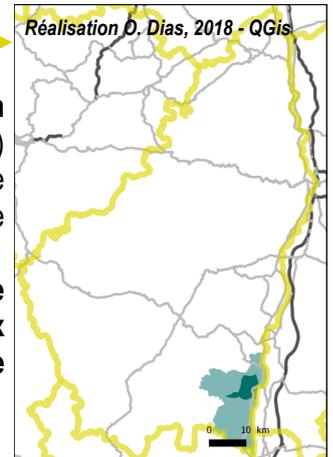
Localisation



Réalisation O. Dias, 2018 - Google Maps

Saint-Montan
1914 habitants (Insee, 2015)
Situé à proximité de la Vallée du Rhône

Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche



Réalisation O. Dias, 2018 - QGIS

Colline de La Lichère

Située à 1km au sud du centre-village
Superficie du projet de lotissement : 11 ha
Anciennes terres agricoles et vergers non exploités

Contexte d'émergence du projet :

Contexte de révision d'élaboration du PLU communal
Volonté de la commune d'accueillir de jeunes couples avec enfants souhaitant construire leur maison
L'ouverture de classes supplémentaires permettait de construire un nouvel établissement qui en regrouperait deux autres : l'école et la halte garderie

Chronologie du projet

Acquisition amiable des terrains à des propriétaires privés En amont
dont un qui possédait une superficie importante

Modification du zonage appliqué à la Colline de la Lichère pour pouvoir recevoir un lotissement à l'occasion de la conversion du POS en PLU **1999**

- ⇒ La commune confie la réalisation du lotissement à un géomètre
- ⇒ Les premières études réalisées suscitent de vives réactions de la part d'une association locale d'habitants, qui dénoncent le peu de prise en compte du site
- ⇒ Le CAUE, qui accompagnait la commune dans son projet de PLU, a conseillé à la commune de faire appel à un paysagiste pour revoir le plan masse du lotissement

Lancement des travaux de viabilisation et des réservations des lots **2002**

Construction progressive des habitations **2004-2008**



Crédit : O. Dias, août 2018

Composition urbaine et paysagère

La plan de composition ainsi que les prescriptions contenues dans le cahier des charges du lotissement ont permis une adaptation de l'implantation des maisons à la pente, pour une visibilité minimum du quartier depuis le bas de la colline. Ils ont aussi permis de créer trois ambiances, associées à trois unités paysagères présentes sur la colline :



- Celle liée aux Clapas (rue des Clapas): valorisation de l'ambiance minérale et aride avec l'usage de la pierre sèche locale et le maintien des chênes verts ;
- Celle liée aux vergers (promenade des Cerisiers) : vues orientées vers la vallée du Rhône et valorisation des perspectives lointaines, réinterprétation de la forme cultivée des vergers et restauration du patrimoine vernaculaire ;
- Celle recherchant le maintien d'espaces libres et ouverts, l'affirmation de l'usage public et du sens de la pente et l'intégration du nouveau cimetière dans l'aménagement d'ensemble (chemin du Talweg)



Des cheminements piétons ont été aménagés pour permettre un usage de l'espace public que la plupart des lotissements ne permettent pas.

Le lotissement de la Lichère comprend des parcelles allant de 800 m² à 2000 m² (moyenne de 10 logements à l'hectare).

La postérité du projet

Le processus de projet n'a pas pris fin à la livraison des travaux sur l'espace public : les acquéreurs ont ensuite été accompagnés par l'architecte-conseil du CAUE pour comprendre et intégrer le cahier des charges dans leurs projets de construction, ce qui a généré une dynamique d'appropriation du projet.

Parmi les maisons, 30% ont été auto-construites : une association a été créée parmi les acquéreurs pour mutualiser les moyens, faire des achats groupés de matériaux et bénéficier de formations thématiques pour la reconstitution de murets de pierres sèches, les choix énergétiques, etc. La vocation de cette association s'est par la suite élargie pour l'organisation de manifestations de quartier.

Le lotissement de La Lichère, désormais implanté depuis 10 ans, est un hameau parmi d'autres de Saint-Montan. La commune élabore actuellement un projet qui viserait à relier les quartiers du sud de Saint-Montan, dont La Lichère, au centre-village, par une voie douce (piétons, vélos).



LES ATOUTS DE CE PROJET

- ◆ L'évolution du projet vers une dimension plus qualitative en termes paysagers, suite à la mobilisation des Saint-Montanais
- ◆ Une composition urbaine adaptée à la pente et à l'histoire du site, qui permet d'assurer une certaine discrétion du lotissement
- ◆ Une cahier des charges relativement strict, assurant le respect (avec un accompagnement de l'architecte conseil du CAUE) des prescriptions en matière de murets, de sens de faitage, d'emprise bâtie au sol, etc.

LES LIMITES DE CE PROJET

- ◆ La consommation de foncier agricole en discontinuité avec le centre-village
- ◆ Un encadrement de la construction des habitations par l'architecte-conseil du CAUE, qui n'a pas suffi pour inciter à l'innovation architecturale

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : commune

Maîtrise d'œuvre : J.-P. Epelly, géomètre expert ; P. Pierron, paysagiste ; S. Terrière, architecte

Accompagnement : CAUE

Procédure : programme d'aménagement d'ensemble (PAE)

Charge foncière : 13,72€ HT/m²

Participation financière PAE : 67,5€/m² (frais de notaire et toutes taxes comprises)

Partenaires financiers : communauté de communes (alimentation en eau) ; Département (voierie) ; SDE 07 (électrification, à hauteur de 50%)

Trois lotissements d'initiative privée, conçus selon des principes écologiques, de discrétion architecturale et d'adaptation au paysage.

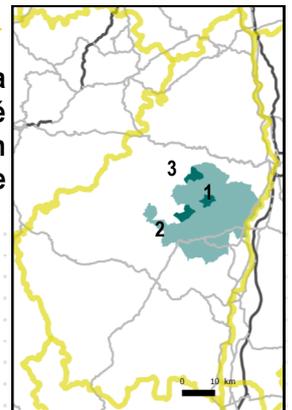


Exemples d'éco-hameaux

Hameau de Cintenat
Crédit : O. Dias, août 2018

Localisation et description rapide des projets

3 communes de la
Communauté
d'agglomération
Privas Centre Ardèche



Réalisation O. Dias, 2018 - QGIS



Réalisation O. Dias, 2018 - Google Maps

Saint-Michel-de-Chabrillanoux (1)
364 hab. (Insee, 2015)

Hameau Méasolle à 400 m. du centre-bourg, sur une ancienne châtaigneraie

- ◆ 10 lots
- ◆ Une maison commune
- ◆ Un système d'assainissement collectif
- ◆ Un lac tampon

Abouti en 2008



Réalisation O. Dias, 2018 - Google Maps

Saint-Étienne-de-Serre (2)
232 hab. (Insee, 2015)

Hameau Cintenat à 1,8 km du centre-bourg, à proximité du stade communal

- ◆ 9 lots
- ◆ Une maison commune
- ◆ Un système d'assainissement et un lac
- ◆ Espace de jeux
- ◆ Des potagers et un verger mutualisés

Abouti en 2011



Réalisation O. Dias, 2018 - Google Maps

Saint-Jean-Chambre (3)
281 hab. (Insee, 2015)

Hameau Les Amarantes à 300 m. du centre-bourg, sur une friche

- ◆ 8 lots dont 1 non vendu et non construit
- ◆ Un potager
- ◆ Une maison commune en cours de construction

Abouti, en construction

Détails sur les projets

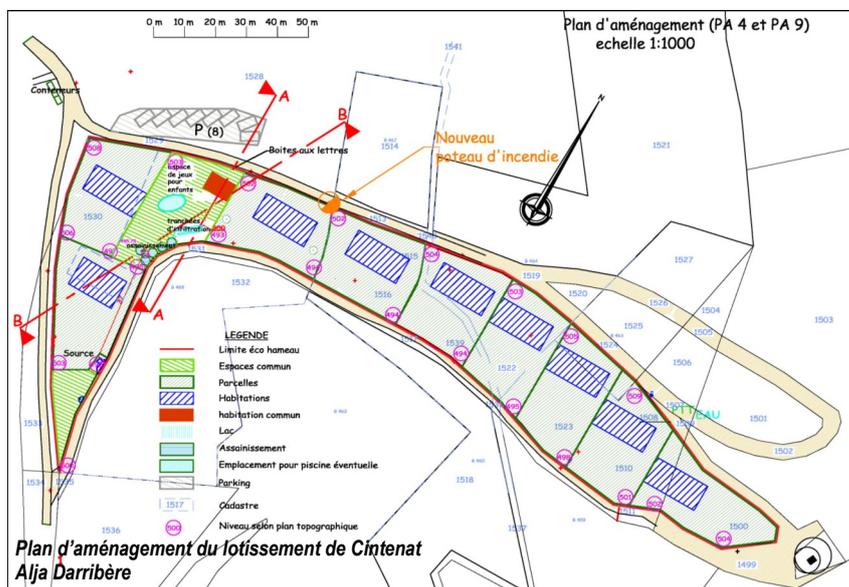
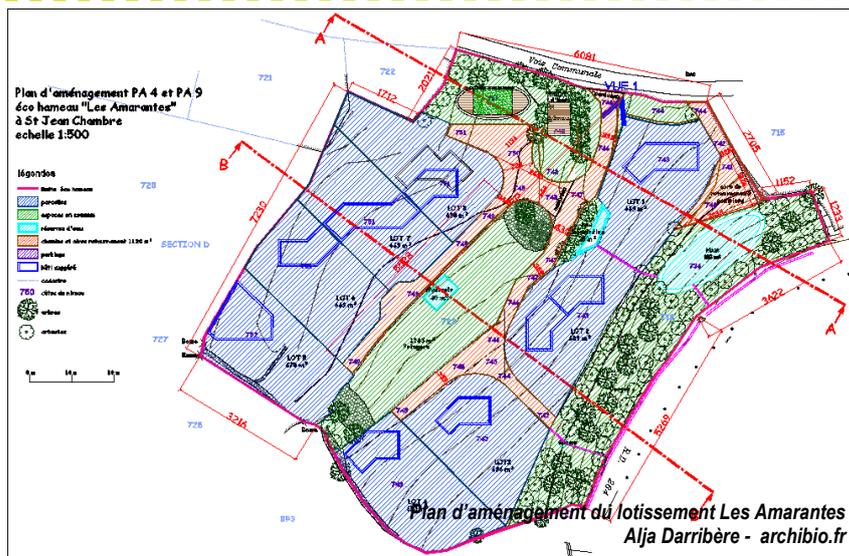
Des lotissements en auto-promotion guidée et accompagnée

Les éco-hameaux de Méasolle, de Cintenat et des Amarantes dans le cadre ont été conçus par Alja Darribère dans le cadre de son travail au sein des Maçons du village.

Le premier d'entre eux est d'initiative privée : les futurs habitants ont acquis le terrain. Pour les deux éco-hameaux qui ont suivi, la maîtrise d'ouvrage est restée privée mais les projets ont été conçus à la demande et avec l'appui des communes, qui cherchaient à accueillir de nouveaux habitants. A Saint-Etienne-de-Serre, le projet s'est développé sur un terrain communal. A Saint-Jean-Chambre, le terrain était privé.

Dans chaque cas, Alja Darribère a conçu le plan d'aménagement. Des lots sont ainsi délimités et vendus à des acquéreurs privés. Ces derniers sont alors guidés et accompagnés dans la réalisation de leur maison, afin de respecter au mieux le cahier des charges qui s'applique au lotissement.

Les futurs habitants se sont par ailleurs constitués en association syndicale libre (ASL) au sein des trois éco-hameaux. En plus du lot à bâtir, les futurs habitants ont acheté les espaces communs et fournissent à l'ASL une somme dédiée à la réalisation de projets communs : aménagements extérieurs, maison commune, matériels, etc.

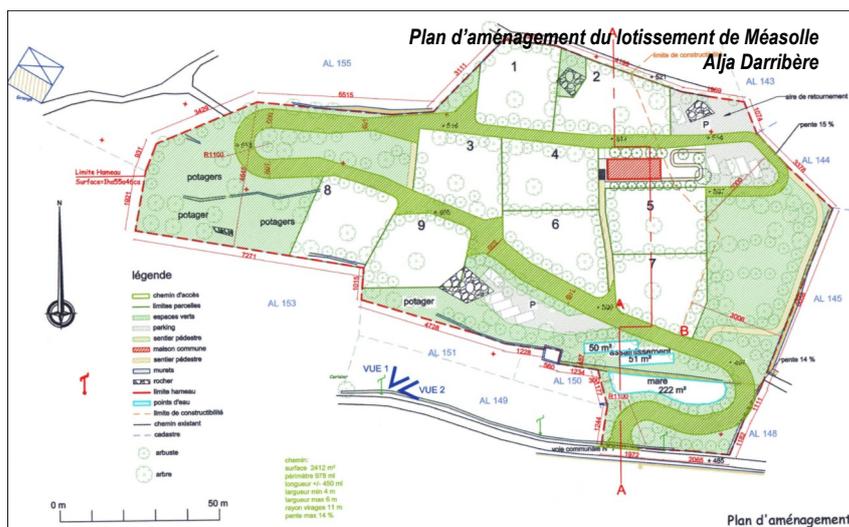


L'organisation des hameaux

Les 3 hameaux ont des organisations très différentes, adaptées au terrain, à son exposition et à sa morphologie.

Dans le hameau Méasolle, à Saint-Michel-de-Chabrilanoux, les habitations sont situées au centre du terrain, sur des parcelles de 600 m² en moyenne, et leur architecture est adaptée à la pente. Desservies par un chemin en épingle, elles bénéficient toutes d'un accès privé.

Le hameau de Cintenat, à Saint-Etienne-de-Serre est linéaire : les maisons sont situées en contrebas d'une route par laquelle elle sont desservies. En contrebas des maisons elles-mêmes se trouvent le jardin et le verges mutualisés.



Enfin, au sein du hameau des Amarantes, à Saint-Jean-Chambre, les maisons sont organisées autour des jardins situées au centre du terrain. Les parties intérieures du terrain sont organisées selon des cheminements piétons : les voitures n'entrent pas sur le terrain et un parking commun se situe à l'entrée du hameau.

Les principes de la conception bioclimatique

Une architecture contemporaine mais discrète

- ◆ Des toitures plates mais végétalisées et avec des débordements, pour éviter l'effet « bloc »
- ◆ Un revêtement bois ou paille (coloris discrets)
- ◆ Une adaptation à la pente pour une meilleure intégration paysagère



Des matériaux écologiques

- ◆ Recyclés ou facilement recyclables
- ◆ Qui ne comportent pas de substances toxiques préjudiciables pour les travailleurs ou les usagers
- ◆ Qui nécessitent le moins d'énergie grise possible
- ◆ Qui soient le plus local possible : douglass, paille, fibre de bois
- ◆ Une ossature bois

Le respect des ressources naturelles

- ◆ Imperméabiliser le moins possible
- ◆ Des cuves de récupération des eaux de pluie



La performance énergétique et les énergies renouvelables

- ◆ Une isolation performante (épaisse) en paille et/ou laine de bois, de chanvre ou en matériaux recyclés
- ◆ Des murs « perspirants » plus inertes
- ◆ Une orientation de la maison pensée en amont
- ◆ Des façades sud vitrées
- ◆ La toiture végétalisée renforce l'isolation
- ◆ Des panneaux solaires pour le chauffage



Un processus d'apprentissage



Les limites inhérentes à l'éco-hameau Méasolle

Alja Darribère pense avoir négligé la dimension humaine dans la conception et la réalisation de l'éco-hameau de Méasolle. C'est devenu un lotissement classique, où chacun construit sa maison individuelle sur sa parcelle, sans se préoccuper de l'ensemble cohérent que constitue le hameau.

Ainsi, la maison commune qui avait été créée pour favoriser la rencontre et les échanges entre les habitants a été transformée en habitation. On constate en outre que certaines maisons sont en rupture totale avec l'esprit architectural et paysager de départ.



La dimension humaine au cœur des éco-hameaux de Cintenat et des Amarantes

Après l'expérience de Méasolle, Alja Darribère a réalisé que les projets d'éco-hameau ne pouvaient être réussis que si les futurs habitants partageaient les mêmes valeurs humaines et écologiques. Pour les éco-hameaux de Cintenat et des Amarantes, les premiers intéressés ont mis en œuvre une communication bienveillante auprès des habitants du village et des potentiels futurs habitants, à travers des réunions et des échanges. Dès lors, pour participer au projet d'éco-hameau, il ne suffisait plus de vouloir construire une maison sur un lot : il fallait prendre la mesure de ce qu'est un éco-hameau et de l'engagement social et écologique que cela représente.

La dimension de partage est d'autant plus prégnante à Cintenat que l'éco-hameau est situé à presque 2 km du centre-bourg où se trouve l'école et la mairie. Ainsi, chaque matin, les parents du hameau se relaient pour emmener les enfants à l'école (à pieds, à vélo ou en covoiturage).

Alja Darribère regrette toutefois, pour l'éco-hameau de Cintenat comme pour celui de Méasolle, le non respect de certaines prescriptions architecturales (débordement de toiture notamment). A ses yeux, il aurait fallu, pour les trois projets, imposer davantage de règles architecturales et paysagères.



LES ATOUTS ET LIMITES DE CES PROJETS

Principaux atouts :

- l'intégration des dimensions écologiques et paysagères dans la conception du hameau et des habitations
- des prescriptions architecturales qui donnent une unité architecturale au hameau sans aller jusqu'à l'uniformisation
- une auto-promotion accompagnée et guidée

Principales limites :

- des lotissements privés dont la construction peut revenir cher (coût des éco-matériaux)
- la nécessité d'envisager les difficultés potentielles liées au partage d'un quartier (espaces et projets en commun) entre plusieurs familles

LES FORMES URBAINES INNOVANTES EN FRANCE

Afin de comparer les cas ardéchois à d'autres cas français et de s'inspirer de ces derniers pour aller plus loin dans l'innovation, un travail de « benchmark » a été effectué, reposant sur plusieurs types de sources : documentations produites par le Certu, fiches-projet réalisées par d'autres structures, entretiens, etc.

Il permet de valoriser 11 exemples de formes urbaines élevées au rang d'innovations à échelle nationale. Parmi ces exemples, on distingue quatre grands types de projets ou démarches :

1. La réhabilitation du bâti ancien en cœur de bourg

- ◆ Réhabilitation d'un ancien corps de ferme, **La-Roche-en-Brenil (21)** - Fiche 6

2. La revitalisation de centre-bourg par une démarche globale

- ◆ Création d'un nouveau quartier, **La Rivière (38)** - Fiche 7
- ◆ Extensions du bourg, **Silfiac (56)** - Fiche 8
- ◆ Réhabilitation de l'école et greffes résidentielles, **Langouët (35)** - Fiche 9
- ◆ Réhabilitation d'une grange et requalification de la « Colo », **Le Percy (38)** - Fiche 10
- ◆ Projet mixte d'extension de bourg, **Miribel-Lanchâtre (38)** - Fiche 11

3. L'extension urbaine sous la forme de constructions neuves

- ◆ Zone d'activités économique intercommunale, **Raves (88)** - Fiche 12
- ◆ Lotissement environnemental des Courtils, **Hédé Bazouges (35)** - Fiche 13
- ◆ Lotissement du Four à Pain, **Faux-la-Montagne (23)** - Fiche 14
- ◆ Logements sociaux durables, **Combrimont (88)** - Fiche 15

4. La démarche BIMBY - Fiche 16

La création de 15 logements sociaux dans un ancien corps de ferme, pour conserver la qualité architecturale de l'ancien, tout en y apportant des éléments de construction contemporains (accessibilité, BBC, architecture contemporaine, etc.)



La Maison Charlotte

Source : Daniel Deffner

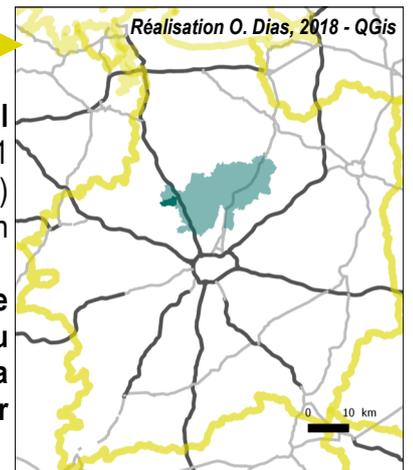
Localisation



Ancien corps de ferme privé
Au centre du village

La-Roche-en-Brenil
Un village-rue de 901 habitants (Insee, 2015)
Dans le PNR du Morvan

Communauté de communes de Saulieu
Département de la Côte d'Or



Contexte d'émergence du projet :

Un ancien corps de ferme à l'abandon en plein centre-bourg
Des partenaires incitateurs dans la démarche sociale et écologique du projet

Chronologie du projet

Lancement du programme « Cœur de village »

1998-1999

- ⇒ Repérage et analyse de l'opportunité d'acquérir un ensemble bâti à faible coût
- ⇒ Acquisition amiable
- ⇒ Montage d'un dossier de financement avec la mobilisation de prêts PLA

Première phase : réhabilitation de la bâtisse donnant sur la rue

2001-2003

Réflexions sur l'avenir des bâtiments agricoles (grange et écurie)

- ⇒ De nombreux responsables du secteur du logement social conseillaient de tout raser
- ⇒ La commune a fait le choix de mener la maîtrise d'ouvrage en direct et d'établir un programme réaliste après consultation de sa population

Projet lauréat de l'appel à projet « Logement à basse consommation » de la Région Bourgogne

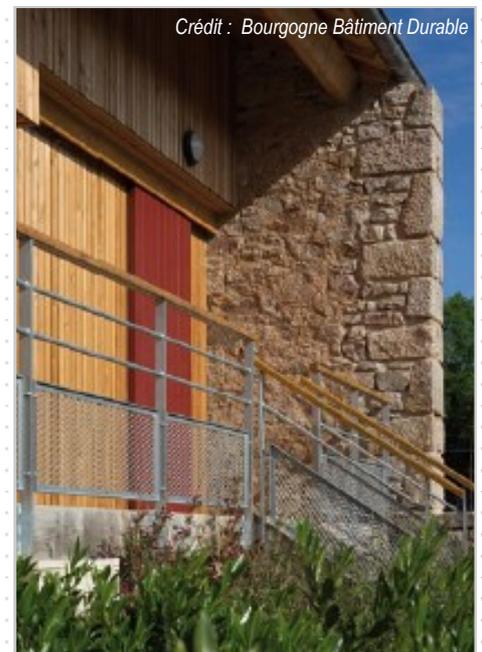
2006

Deuxième phase : réhabilitation des bâtiments agricoles

2011-2012

Prix spécial du Jury au palmarès de l'architecture contemporaine organisé par la Maison de l'Architecture de Bourgogne (MAB)

2013



Composition et détails du projet

Composition du projet

L'ancien corps de ferme réhabilité se compose désormais de 15 logements sociaux PLA, dont 5 ont été réalisés en 2003, dans l'ancienne habitation, 4 en 2012 dans l'ancienne écurie et 6 en 2012 dans l'ancienne grange. Une grande diversité de typologies de logement a ainsi été créée avec :

- 5 grands logements familiaux (ancienne habitation)
- 4 duplex allant du T3 et T6 (ancienne écurie)
- 6 studios T2 (ancienne grange)

Les habitations sont organisées autour de l'ancienne cour intérieure, qui a été aménagée en espace public, pavée et végétalisée, pour favoriser les rencontres et la convivialité. Le local collectif a été aménagé pour y installer une buanderie commune.

Parmi ces logements, les 6 studios bénéficient de jardins privatifs ; des jardins partagés ont en outre été créés *a posteriori*.

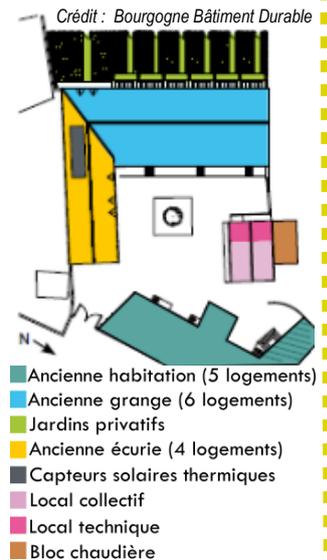
Les habitations

L'ensemble réalisé dans l'ancienne habitation a permis de créer des logements sociaux de qualité, bénéficiant du charme de l'ancien (grande hauteur sous plafond, architecture traditionnelle) et du confort des logements récents (isolation, apparence intérieure du neuf, accessibilité aux personnes à mobilité réduite).

Les 10 logements réalisés dans la deuxième phase sont des Bâtiments à Basse Consommation : la maintien des murs en pierre de 50 cm d'épaisseur a non seulement permis de garder le caché de ces habitations mais aussi de très bien les isoler : la pierre a été complétée avec une isolation intérieure de 18,5 cm en laine de verre, des planchers isolés et des menuiseries en double ou triple vitrage. Le traitement de l'étanchéité a par ailleurs fait l'objet d'une attention particulière. Ils mobilisent enfin des énergies renouvelables avec :

- 18 m² de capteurs thermiques exposés sud, qui alimentent le chauffe-eau sanitaire de 1500 litres (avec résistance électrique d'appoint) ;
- une chaudière automatique à granulés bois (produit à proximité) alimentant les planchers chauffants et permettant de chauffer un bâtiment voisin dont la chaudière au fioul peut servir en cas de panne.

Le choix des matériaux bio-sourcés a été principalement orienté vers le bois (charpente, ouvrants et bardage) et une partie de l'isolation a été faite en ouate de cellulose. Enfin, les entreprises locales ont été privilégiées pour la réalisation du projet.



LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ La réhabilitation de l'existant pour préserver les ressources et le caché du bâti ancien, au cœur du village
- ◆ L'engagement écologique, énergétique et la qualité architecturale pour des logements adaptés et à loyer accessible
- ◆ Un accompagnement technique et financier de l'appel à projet « Bâtiments Basse Energie » lancé en 2006 par le Conseil régional de Bourgogne, avec le soutien de l'ADEME
- ◆ Au-delà de l'engagement formulé dans le cahier des charges, des réunions de sensibilisation collective des entreprises ont été organisées et le chantier a fait l'objet d'un suivi, pour assurer le respect des engagements écologiques et énergétiques

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : commune

Maîtrise d'œuvre : Daniel Deffner

Gestion locative des logements : Orvitis, OPH de la Côte d'Or

Coût du projet (2^{ème} phase) : 1 128 890 € HT dont 89% de travaux et 11% d'honoraires

Aides financières (63 % du coût total) :

- Etat : 28 380 € (aide à la construction logts sociaux)
- Conseil régional : 422 080 € (aide à l'investissement : opération Village d'Avenir et Appel à Projet Bâtiment Basse Energie)
- Conseil départemental : 256 000 € (aide à la construction)

La création d'un nouveau quartier mixte écologique en cœur de bourg, qui s'adapte au cadre bâti et environnemental existant et participe à la dynamisation de l'économie locale



Crédit : CAUE 38

Revitalisation du cœur de bourg



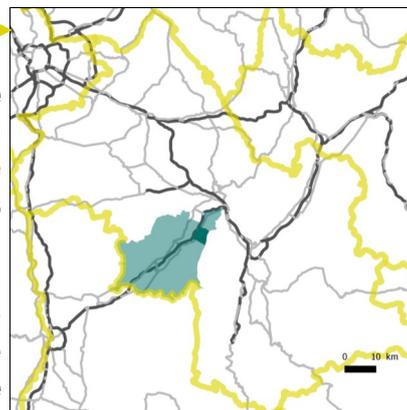
Localisation



Réalisation O. Dias, 2018 - Google Maps

La Rivière
779 habitants (Insee 2015)
A 30 km à l'ouest de Grenoble
Dans le Massif du Vercors

**Communauté de communes
Saint-Marcellin Vercors Isère
Communauté
Département de l'Isère**



Réalisation O. Dias, 2018 - QGIS

Opération cœur de village

1 ha au centre village, à proximité d'un cours d'eau au flux instable : l'Echinard

Contexte d'émergence du projet :

Une commune attractive, qui accueille régulièrement de nouveaux résidents mais des commerces absents : le dernier commerce a fermé en 1995 ...

Chronologie du projet

Réflexion de l'équipe municipale, consultation des citoyens, mobilisation de partenaires 2001

- ⇒ L'unanimité quant à l'idée d'accueillir un pôle multiservices
- ⇒ Diagnostic et programmation urbaine par le CAUE et le PNR du Vercors

Démarrage des études d'aménagement 2002

- ⇒ Élaboration d'un cahier des charges pour le recrutement d'une maîtrise d'œuvre avec le CAUE et le PNR

Recrutement de l'AMO 2003

Concours de maîtrise d'œuvre 2004

Démarrage des travaux sur le torrent en amont, de l'aménagement des espaces publics et de la construction du pôle multiservices 2006

Inauguration de la place, du pôle multiservices et des équipements annexes 2008

Démarrage des projets de logements sociaux 2009



© S. Chappat

Composition urbaine, architecturale et paysagère

Composition et organisation du nouveau quartier

L'aménagement du centre-village de La Rivière comprenait la création de :

- Dans un bâtiment (pôle multiservices) : un commerce-bar-restaurant (370 m²), une salle d'exposition avec un point d'information tourisme du PNR du Vercors, 2 salles de réunions, un relais d'assistantes maternelles et un logement communal dédié au gérant du commerce
- 2 gîtes communaux
- 12 logements sociaux (7 en locatif, 5 en accession)
- Un local commercial attenant aux logements
- Une chaufferie de bois pour l'alimentation de la commune
- Des espaces publics, jardins familiaux et une mare



L'aménagement du nouveau quartier a été pensé pour assurer son insertion dans le tissu bâti : la largeur des rues et la volumétrie des bâtiments sont cohérents avec l'existant, la place publique créée, sur laquelle donne le pôle multiservices, est connectée à la rue principale et est devenue le nouveau cœur du village. Un ancien séchoir à noix, situé sur cette place, devait être démolit : il a finalement été rénové et intégré au projet. Il sert de terrasse au restaurant et abrite un four à pain communal.

L'aménagement s'est par ailleurs fait dans le respect de l'environnement naturel : le dénivelé du terrain permet de délimiter des espaces différents ; les matériaux au sol sont poreux, pour permettre l'infiltration des eaux ; une attention a été portée aux vues sur le paysage, à l'ensoleillement et au masque des montagnes ; les espaces verts aménagés révèlent des essences locales et robustes ; un jardin public et des cheminements piétons valorisent les accotements du cours d'eau.

Les bâtiments

Les choix architecturaux visaient à réinterpréter l'identité locale, tout en s'inscrivant dans une écriture contemporaine. La morphologie du pôle multiservices s'apparente à celle des fermes locales qui jouxtent le site et s'adaptent à sa topographie. Les logements sociaux intègrent des éléments du patrimoine du village, tels qu'un passage abrité entre les bâtiments par le biais d'une toiture continue.

Les matériaux utilisés dans les constructions sont sains pour les futurs usagers : ils sont sans composants organiques volatiles (COV), les parois sont respirantes, l'isolation est en laine de bois, etc. Les bâtiments bénéficient d'une isolation performante, en partie grâce à l'utilisation du bois (local par ailleurs : douglass, mélèze, épicéa provenant de forêt situées à 5 km). Les énergies renouvelables locales sont valorisées à travers la chaufferie bois déchiqueté et les chauffe-eau solaires. Concernant le pôle multiservices, le fait de tout regrouper dans un même volume bâti permet de réduire les coûts de mise en œuvre et les factures énergétiques.

LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ Des élus qui ont affirmé, dès la conception du projet, la volonté de penser la construction et l'aménagement sous l'angle du développement durable et une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) qui a permis d'assurer la réponse à ces objectifs
- ◆ Un accompagnement par le PNR, le CAUE mais aussi la DDE/DDT dès les premières réflexions sur le projet et jusqu'au choix de la maîtrise d'œuvre
- ◆ Un comité de pilotage assuré par les partenaires techniques et financiers, les élus et les habitants, qui a permis à la maîtrise d'œuvre d'apporter des réponses adaptées et d'améliorer le projet
- ◆ Un projet économiquement équilibré grâce au soutien des partenaires, aux revenus de la communes (grâce à l'exploitation d'une carrière puis aussi grâce à la location des locaux communaux)
- ◆ Une gestion de l'aléa inondation en partenariat avec l'ONF et une intégration de cet aléa au projet, avec des aménagements (qui constituent à la fois une réponse technique et des éléments de composition urbaine) permettant une gestion de l'eau efficace et protègent le futur site
- ◆ Une implication de l'architecte, qui a accompagné et formé les entreprises à l'utilisation de nouvelles techniques et de nouveaux matériaux de construction

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : commune

AMO : DDT 38

AMO Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et Haute Qualité Environnementale (HQE) : H. Girard et M. Tassin

Maîtrise d'œuvre urbaine : Atelier F4 architecte, urbaniste, mandataire ; Atelier Verdance, paysagistes ; Ancrages, programmation ; Prospective, développement économique

Maîtrise d'œuvre des espaces et bâtiments publics : Yves Perret, architecte mandataire ; Verdance, paysagistes

Coût global du projet : 2 430 000 € HT

Subventions logements sociaux (72% du montant total) : 520 467 € HT du CG 38 ; 576 524 € HT de la Région ; 50 400 € HT de l'Ademe ; 50 038 € HT (DGE Etat) ; 90 543 € HT (FISAC Etat)

AEU financé à 70% par l'Ademe



Deux projets illustrant la politique de redynamisation communale de Silfiac, basée sur la mobilisation citoyenne, le lien social et une forte prise en compte des enjeux énergétiques et de préservation

Politique de redynamisation

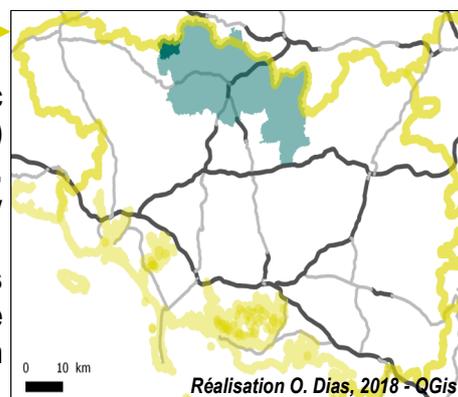
Source : <https://www.brunded.fr/projet/leco-lotissement-oglen-n-ar-vourch-a-silfiac-56/>

Localisation



Silfiac
440 habitants (Insee 2015)
Au cœur du Massif armoricain,
à 20 km à l'ouest de Pontivy

**Communauté de communes
Pontivy communauté
Département du Morbihan**



Pôle d'accueil de proximité intergénérationnel (PAPI)

Lotissement éco-citoyen Oglenn Ar Vour'ch

Terrain communal de 2,6 ha (dont 0,9 ha cessible)

Contexte :

En déprise démographique et économique depuis les années 1980, la commune de Silfiac a enclenché une politique de développement local innovante basée sur la prise en compte des enjeux environnementaux et la mise en œuvre d'une démocratie participative concrète

Chronologie des projets

Début de la réflexion sur le projet du lotissement éco-citoyen, 2001

dans l'objectif de provoquer un dynamisme de construction à proximité du bourg ayant des effets sur la vitalité du village

- ⇒ Sensibilisation des conseillers municipaux
- ⇒ Organisation de réunions publiques où des groupes de réflexion composés d'un tiers d'habitants travaillent sur différents thèmes (jardins familiaux, ménages ciblés, eau, énergie, etc.), ce qui permet de définir les actions et principes d'aménagement à mettre en œuvre

Livraison du lotissement

2009

Un pôle d'accueil de proximité intergénérationnel est à l'étude,
dans le but de maintenir les personnes âgées dans leur commune et dans un établissement à taille humaine

2011

Livraison du PAPI

2013



Composition urbaine, architecturale et paysagère

Le lotissement Oglenn Ar Vour'ch

Le lotissement est divisé en 15 parcelles d'une surface variant de 570 m² à 750 m². Quinze jardins potagers familiaux de 200 à 250 m² sont à disposition des propriétaires des lots et des habitants du village (4900 m²). Aménagés par la commune, ils font l'objet d'une convention de mise à disposition et d'un règlement intérieur. Ils provoquent ainsi des rencontres et incitent à la convivialité entre anciens et nouveaux habitants. Cette dimension sociale est aussi favorisée par la part importante laissée aux espaces communs (4 500 m² hors jardins) : cheminements piétons, rues étroites laissant la place au piéton.

Concernant la dimension écologique, des lagunes assurent le traitement des eaux par phyto-épuration, les abords sont entretenus par un troupeau de moutons d'Ouessant et les voiries sont semi-poreuses pour éviter au maximum l'imperméabilisation des sols. Un cahier des charges précis mais peu contraignant assure la mise en œuvre des principes d'éco-habitat. Certains matériaux sont écartés (parpaings, PVC), d'autres conseillés (bois non tropical, briques monomur, pierre, paille, chaux ...). Les systèmes de chauffage conseillés sont le bois, le solaire ou les pompes à chaleur. Chaque acquéreur bénéficie enfin d'une cuve de récupération d'eau de pluie de 7 m³ enterrée. En dehors de ces conseils et incitations, les typologies, modes de construction et l'architecture sont libres de choix.

La volumétrie et les modénatures des maisons font l'objet d'une réflexion architecturale, en amont des dépôts de permis de construire (PC). Certains styles sont déconseillés mais rien n'est imposé. Seul les sous-sols sont interdits et les garages doivent être construits en bois avec une architecture prédéfinie. Le positionnement obligatoire du garage sur les limites séparatives participe à homogénéiser l'aménagement d'ensemble.

Le Pôle d'Accueil de Proximité Intergénérationnel

Le PAPI est composé d'un domicile partagé pour plusieurs personnes âgées, avec à leur disposition des services nécessaires au quotidien et d'un espace relai pour les assistantes maternelles du quartier. Un bâtiment annexe comprend une salle d'animation intergénérationnelle : elle est à disposition des associations locales et extérieures, de l'école, des habitants, de professionnels, etc.

Il s'agit d'un bâtiment BBC qui bénéficie d'une enveloppe performante (mur à ossature bois, remplissage laine de verre exempte de formaldéhyde) et d'équipements techniques performants : VMC double flux, chaufferie bois collective, eau chaude sanitaire solaire.



Crédit : Bernard Menguy, architecte



Source : Certu, 2011



Source : Certu, 2011

LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ Le lien social au cœur de ces deux projets, à travers la volonté de maintenir les personnes âgées dans le territoire auquel elles sont habituées et à travers l'incitation à la rencontre entre les habitants installés et les nouveaux arrivants (grâce aux jardins partagés)
- ◆ Une démarche écologique très poussée de manière générale à Silfiac et illustrée par ces deux projets
- ◆ Une mobilisation citoyenne dès la phase de réflexion sur le projet de lotissement éco-citoyen
- ◆ Un cahier des charges précis mais peu contraignant, qui assure la qualité du projet de lotissement sans effrayer les potentiels acquéreurs
- ◆ Une démarche innovante qui a permis de bénéficier d'aides financières régionales (Eco-FAUR)

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage lotissement : commune

Conseil PC : Bernard Menguy architecte

Partenaires : Eco-Faur (100 000€) ; CG 56 ; communauté de communes (50% du reste à charge), ADEME

Coût lotissement :

- Terrain vendu 12€/m² (comprend : cuve, aire de stationnement, branchement réseau d'eaux usées)
- Coût d'un garage avec plan et matériel de construction : 6500€
- Coût de construction de la maison la moins chère : 50 000€

Maîtrise d'ouvrage PAPI : Bretagne Sud Habitat

Maîtrise d'œuvre PAPI : Bernard Menguy architecte ; Polenn, BET Thermique et fluides ; ECC Economistes ; Nicolas Associés BET VRD et Paysages

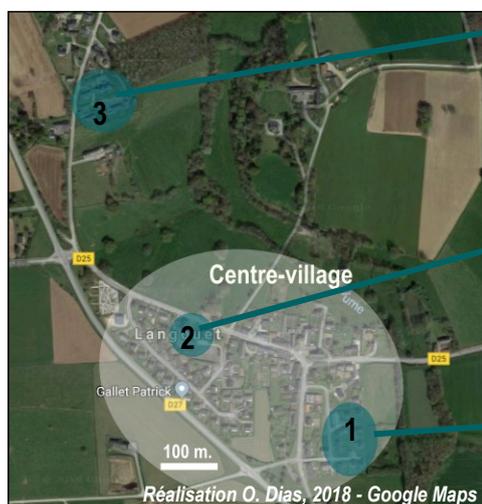
Coût des travaux PAPI : 364 840€ HT

Trois projets qui illustrent l'engagement fort de la commune de Langouët en faveur du respect de l'environnement et de l'intégration sociale

Approche écologique et sociale

Source : Bernard Menguy, architecte

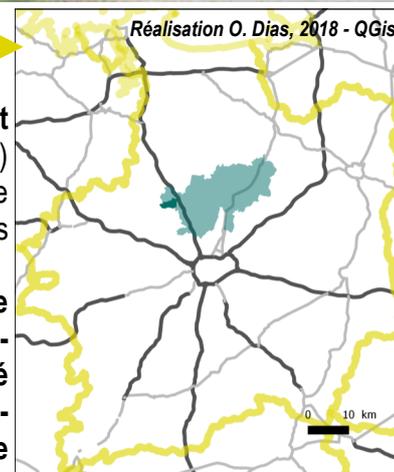
Localisation



Lotissement « La Pelousière »
1ha en discontinuité

Pôle de l'économie sociale, mairie et école HQE
216 m² de locaux

Lotissement « Prairie Madame »
0,5 ha de terrain communal entre le bourg et une zone inondable



Langouët
609 habitants (Insee, 2015)
A 22 km au nord-ouest de Rennes

Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné
Département d'Ille-et-Vilaine

Contexte :

Bien que soumise à une forte pression urbaine, Langouët garde un caractère très rural et a souhaité envisager son développement à partir des caractéristiques qui font l'identité de son territoire : l'écologie, l'agriculture et le secteur social sont ainsi devenus des thématiques indissociables et fondatrices des actions communales (cantine scolaire bio et privilégiant les circuits courts ; Agenda 21 local intercommunal, préservation des terres agricoles, etc.).

Chronologie des projets

- Premières réflexions sur le projet de la « Prairie Madame » (1)** 2000
- Participation au forum de l'habitat sain à Hédé-Bazouges (1)** 2003
 - ⇒ Circulation de l'information sur le projet de la « Prairie Madame », qui suscite des demandes de la part de 64 potentiels acquéreurs
 - ⇒ Phase de réflexion, de sensibilisation et de conseil des potentiels acquéreurs
 - ⇒ Mobilisation d'entrepreneurs et d'artisans
- Cahier des charges de la « Prairie Madame » rédigé en interne (1)** 2004
 - ⇒ Sélection d'une maîtrise d'œuvre
 - ⇒ Réalisation des travaux de viabilisation et d'aménagement du lotissement
- Rénovation de l'école et création du pôle mairie HQE (2)**
- Inauguration du lotissement « Prairie Madame » (1)** 2007
- Création du pôle de l'économie solidaire dans les locaux regroupant école et mairie (2)**
- Lancement des études sur l'éco-hameau « La Pelousière » (3)**
- Démarrage des travaux de l'éco-lotissement « La Pelousière » (3)** 2009



Le lotissement de la « Prairie Madame »

Objectifs du projet

La commune souhaitait proposer de nouveaux logements écologiques, en accord avec l'architecture et la structure urbaine du village, en cœur de bourg, et accessibles pour les primo-accédants et les ménages modestes.

Composition urbaine

Le lotissement est structuré par deux voies étroites et autour de deux placettes accessibles (vitesse limitée) en véhicule motorisé.

Des parkings sont installés à l'entrée du hameau pour inciter les habitants à ne pas stationner à proximité des maisons : les cheminements sont prioritairement réservés aux piétons. Des cheminements doux traités en stabilisés permettent par ailleurs de relier les deux placettes et de poursuivre par les chemins de campagne ou ceux reliant au centre-bourg.

Afin de réduire l'impact du bâti dans le paysage et de respecter l'environnement, les 11 parcelles sont de taille réduites : de 284 à 484 m² ; ce qui amène à une densité de 24 logements à l'hectare. Les garages sont séparés des maisons et groupés par 2, 3 ou 6.

Le végétal prend une place importante et est traité avec soin : les parcelles sont délimitées par des haies bocagères et accompagnées par des clôtures en saule tressé, les talus sont plantés et un verger a été créé afin de contribuer à l'intégration de la parcelle dans le paysage.

Les habitations : architecture et dimension écologique

Le lotissement de la Prairie Madame propose des logements inscrits dans le patrimoine bâti local et dans le respect des caractéristiques des maisons environnantes, en termes de volumétrie, d'orientation, de matériaux, de modénature des façades, etc. Les maisons sont individuelles, isolées ou accolées, et orientées de manière à avoir la meilleure exposition possible (sud-est). Les matériaux utilisés sont respectueux de l'environnement et de la santé des usagers et issus de ressources locales : bardage en bois, toitures en ardoise pour les maisons et en acier gris pour les garages.

Enfin, les logements sont économes en énergies et mobilisent des énergies renouvelables : chauffe-eau solaire, chauffage au bois.



LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ Une localisation en centre-bourg, dans la continuité des habitations existantes et des liaisons piétonnes favorisant les modes de circulation doux
- ◆ Un travail amont d'analyse de l'architecture traditionnelle en vue de l'intégration paysagère et architecturale du projet
- ◆ Des exigences écologiques fortes
- ◆ La réalisation du lotissement en régie et le recours aux conseils des entrepreneurs et artisans a permis d'optimiser les coûts de l'opération et d'assurer des tarifs de vente accessibles pour des primo-accédants
- ◆ La conception de l'ensemble des projets individuels par un seul architecte a permis d'assurer une vision globale du lotissement et de répondre aux besoins spécifiques de chaque ménage



Crédit : Bernard Menguy, architecte

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : commune

Maîtrise d'œuvre : Bernard Menguy et Georges le Garzic, architectes ; Guy Fayolle, paysagiste ; Bettali Geodica BET

Coût de l'opération :

- Étude d'urbanisme : 15 093€ HT (subvention du CG de 3 850€)
- Équipements : 173 349 € HT
- Aménagements extérieurs : 32 562€ TTC

Prix de vente :

- Terrain : 56€ HT/m² viabilisé (valeur 2005)
- Maison et terrain (exemple) : 150 m² habitables pour 128 000 à 168 000€ HT

La rénovation de l'école

L'école communale a été agrandie et réhabilitée selon un projet architectural et des principes de construction Haute Qualité Environnementale (HQE) : l'ensemble des 14 cibles que comprend la démarche HQE a été pris en compte, alors que la plupart des projets se limitent à 7. Cette rénovation permet à l'établissement de fonctionner de manière autonome, couvrant la totalité de ses besoins énergétique. L'eau de pluie est récupérée et réutilisée pour les sanitaires de l'école et l'arrosage des espaces verts communaux. La chaufferie bois est alimentée au bois local. L'orientation sud du bâti permet de faire fonctionner la centrale photovoltaïque de façon optimale.

La rénovation permet en outre d'accueillir les enfants dans un environnement de qualité et adapté : espaces appropriés pour l'usage qu'en ont les enfants, maîtrise de l'éclairage et de l'acoustique, utilisation de produits d'entretiens sans phosphates, etc. A cela s'ajoute la mise en place d'une cantine scolaire 100 % bio dès 2004.

Le projet a enfin été pensé dans la perspective d'une efficacité à tous les niveaux, pour optimiser les coûts et s'adapter sur le long terme :

- Les bâtiments sont sobres, simples et sans espace inutile
- Le même espace peut accueillir plusieurs fonctions et programmes
- Les bâtiments ont été pensés pour évoluer et s'adapter à différents usages

Cette adaptabilité a permis d'accueillir, dans le même bâtiment, la mairie, mais aussi, plus tard, une pépinière d'entreprises de l'économie sociale et solidaire.

Une pépinière d'entreprise pour relancer l'emploi local

Dans le cadre du Contrat de Pays passé avec la Région Bretagne, la communauté de communes du Val D'Ille a implanté une pépinière d'économie sociale et solidaire dans le bâtiment regroupant l'école et la mairie. Elle accueille des associations et des coopératives qui interviennent principalement dans le domaine du développement durable et de l'utilité sociale.

Ce lieu fait le lien entre diverses activités et permet de mutualiser les moyens de chaque structure et d'apporter de l'aide aux porteurs de projets. En dehors d'un loyer à bas prix, une aide logistique est en effet proposée via la mise à disposition de bureaux, de salles de réunion, de lignes téléphoniques, de connexions internet ...

Huit projets sont actuellement accueillis dans la pépinière :

- BRUDED (réseau de collectivités territoriales bretonnes qui s'engagent dans des réalisations concrètes de développement durable et solidaire)
- Les souffleurs de lien, médiation de voisinage
- GPAS (Groupe de Pédagogie et d'Action sociale)
- Projet de restaurant et d'épicerie s'approvisionnant exclusivement en produits locaux
- Atelier d'architecture
- Concepteur réalisateur graphiste
- Coordinatrice pour la réalisation d'ouvrage ou de revues
- Espace bureau mis à disposition d'un service civique

Crédit : Mairie de Langouët



Crédit : Mairie de Langouët



Source : lenergeek.com



LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ Une démarche HQE poussée à l'extrême
- ◆ Plus généralement, des principes d'éthique qui guident le projet, visibles à travers les objectifs de respect de la santé et du bien-être des enfants et les principes mis en avant par la pépinière de solidarité et d'action sociale
- ◆ Une vision à long terme, qui permet de penser l'adaptabilité et les multiples usages possibles des projets

... pour un projet mixte et créateur ou développeur d'activités économiques

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage pour la rénovation de l'école : commune

Coût de rénovation de l'école : 1 100€ HT/m² hors subventions

Coût du pôle mairie (mairie, école, pôle d'économie solidaire, cantine) : 987 € HT/m²

Le lotissement « La Pelousière »

Objectifs du projet

L'objectif de ce second lotissement était de créer des logements écologiques performants et accessibles aux personnes à bas revenus, en accession sociale ou en logements semi-collectifs aidés, complétant ainsi l'offre développée dans le lotissement de la Prairie Madame. Cet objectif social est allié à des objectifs de performance énergétique encore plus exigeants.

Composition urbaine

L'éco-hameau de La Pelousière est composé de 12 maisons en accession à la propriété et d'un ensemble de 6 logements locatifs sociaux.

La composition urbaine reprend les mêmes principes que le lotissement de la Prairie Madame : insertion dans le paysage, limitation des emprises privées, forte densité. Là aussi, l'objectif est de favoriser les modes de déplacement doux : la largeur des voies a été limitée, le stationnement sur la voirie est évité et les espaces collectifs ont été pensés de manière à favoriser les rencontres. Bien qu'en discontinuité avec le centre-bourg, ce nouveau lotissement y est relié par une liaison piétonne sécurisée. De plus, il vient conforter un hameau existant.

En matière environnementale, l'objectif est de préserver la qualité de l'eau et de réduire la consommation d'eau potable : des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ont ainsi été mises en œuvre et les surfaces imperméabilisées limitées.

Les habitations : architecture et dimensions écologique et sociale

Les habitations sont des Bâtiments Basse Consommation (BBC). Ils bénéficient d'orientations Nord et Sud, d'une isolation renforcée, d'un système de chauffage au bois et de chauffe-eau solaire. En dehors de cette dimension énergétique, les matériaux utilisés sont sains : bois non traité, ouate de cellulose, peinture et lasure sans COV, revêtement de sol en caoutchouc.

Pour atteindre une telle qualité de logement, tout en restant aux prix du marché, des chantiers participatifs avec les futurs habitants ont été encadrés par les compagnons bâtisseurs de Bretagne. Si cette expérience s'est limitée à 10% des travaux, cela a permis de favoriser la création de lien social entre les futurs habitants du hameau.



Source : Certu, 2011

LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ Le lotissement de la Prairie Madame comme grande source d'inspiration, mais la volonté d'aller plus loin dans les avancées écologiques et de rendre ce type de projet plus accessible financièrement
- ◆ L'intégration dans un hameau existant
- ◆ Le plus du chantier participatif, comme moyen pour créer du lien social et réduire les coûts de construction
- ◆ Une approche conjointe de la technique et de l'architecture dès l'amont du projet comme au cours de la démarche qui a permis de réaliser des économies tout en réalisant des bâtiments performants
- ◆ Des appuis financiers variés (Région, ADEME, CC)

Éléments techniques et financiers :

- **Maîtrise d'ouvrage** : CC du Val d'Ile
- **Maîtrise d'ouvrage déléguée** : commune
- **Maîtrise d'œuvre** : Véronique Brégent et Véronique Cornillet, architectes
- **Constructeurs** : Habitation Familiale / Emeraude Habitation
- **Coût total de l'opération** : 1 940 000€ TTC
- **Subvention de la CC** : 8 000€ par logement
- **Etude d'urbanisme** : 29 802€ HT (subventions ADEME et Conseil régional de 19 595€)
- **Aménagements extérieurs** : 400 000 € TTC
- **Prix de la construction avec terrain** : 1 430 € TTC/m²



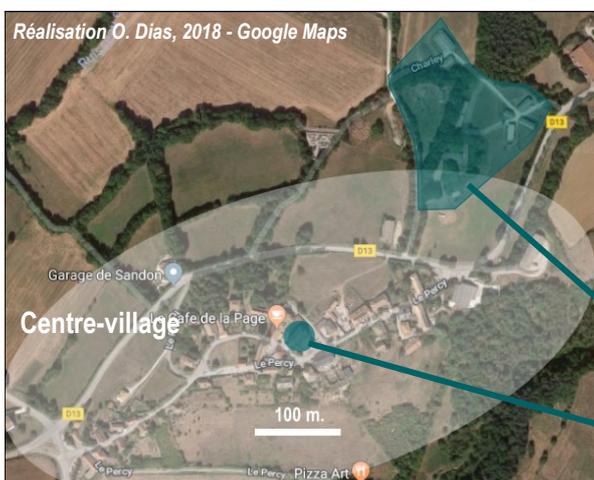
Crédit : BRUDED

Deux projets dans le centre-bourg du Percy, sur des lieux cristallisant l'identité du village, permettant d'y développer des activités économiques et des sociabilités locales

Urbanisme et vie sociale

Crédit : <http://www.homeeco.fr/>

Localisation

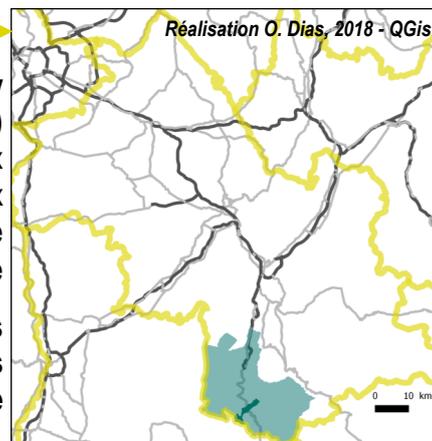


Le Percy
165 habitants (Insee 2015)
répartis sur deux hameaux principaux
Située à 50 km au sud de Grenoble

Communauté de communes du Trièves
Département de l'Isère

La « Colonie »

La « Maison Lulu »



Contexte d'émergence du projet :

Un ancien café-restaurant « Chez Lulu », qui constituait un lieu de référence pour les locaux, fermé depuis plus de 20 ans
La « Colonie », ancienne colonie de vacance de la commune de Fontaine, sans activité depuis 2000, squattée entre 2004 et 2005

Chronologie du projet

Le Percy se porte acquéreur de la Colonie de Fontaine

- ⇒ Organisation d'une dizaine d'ateliers avec les habitants pour déterminer l'avenir de la Colonie
- ⇒ En parallèle, un projet de jardin partagé démarre sur le site de l'ancienne colonie et Le Percy met à disposition des locaux pour le matériel et le stockage : la demande grandissante autour de ces locaux contribue à légitimer le projet et à le faire avancer

Préemption de la Maison Lulu

- ⇒ Engagement d'une démarche de concertation avec les habitants pour élaborer plusieurs scénarios de requalification
- ⇒ Petit à petit et au fil des réunions avec les habitants, le contenu du projet se précise

PLU validé

- ⇒ Le PLU acte la requalification du site selon le cahier des charges élaboré en concertation par les élus et les habitants du Percy, offrant ainsi une garantie à la commune de Fontaine

Réhabilitation de la Maison Lulu

Signature du compromis de vente de La Colonie

- ⇒ L'organisation de tournoi de Molkky permet de la découverte et l'appropriation du lieu par les habitants

2009-2011

2012

2014

2016-2017

2017



Composition urbaine, architecturale et paysagère

La maison Lulu (10a)

Depuis la fin des travaux de réhabilitation en 2017, la maison Lulu abrite la mairie du Percy, que la commune souhaitait déménager avec l'accord des habitants. Les réunions de concertation avec les habitants ont en outre fait émerger la volonté que ce bâtiment participe au développement économique local. Ainsi, deux gîtes communaux y ont été réalisés et sont gérés par une employée communale. Deux bureaux partagés de 15 à 20 m² ont été créés : ils sont loués à des associations ou à des entrepreneurs et constituent désormais une centralité du village. Le bar à Lulu est resté tel quel : il sert d'accueil pour les gîtes et est ouvert pour des événements et activités. Le but était d'entrer en complémentarité avec le Café de la page tout proche, et non de lui faire concurrence. En plus du bâtiment, un terrain de pétanque et un kiosque ont été aménagés à proximité de la mairie.



Crédit : Mairie du Percy

Cette proximité entre différentes activités locales et la mairie, ainsi que l'ouverture de la salle du Conseil municipal pour d'autres événements, attestent de la volonté de l'équipe municipale de penser la mairie comme un lieu ouvert, faisant partie du bien commun.

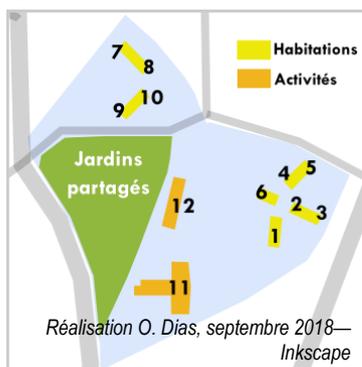


Crédit : Mairie du Percy

La réhabilitation de la Maison Lulu a été faite par des entreprises locales et avec des matériaux nobles, en préservant les vieux murs en pierre et afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment. Elle a enfin été raccordée à la chaufferie communale.

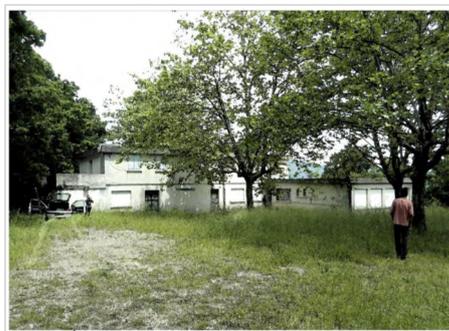
Le projet de la Colonie (10b)

La projet de requalification du terrain et des bâtiments de l'ancienne Colonie de Fontaine sera un projet ouvert et mixte, tel que les habitants l'ont souhaité. Il prévoit une mixité fonctionnelle avec un projet d'habitat groupé de 4 logements (11) associé à un espace commun (12) et des locaux pour les associations et des activités économiques :



- Un apiculteur (1)
- Une fabrique de pâtes (2)
- Une fabrique de glaces (3)
- Un maraîcher (4)
- Une entreprise de rénovation écologique (5)
- Un atelier (6)
- Le local des chasseurs (7)
- Un atelier d'ébénisterie (8)
- Un atelier pour les jardins partagés (9)

Le projet d'habitat groupé naîtra à la place du bâtiment des réfectoires, qui sera démolé. Le CAUE accompagnera directement les 4 familles dans la conception du projet puisqu'ils seront propriétaires de leur terrain : la commune devait signer les actes de vente le 30 août 2018. Les locaux d'activités, eux, resteront communaux et prendront place dans les anciens dortoirs réhabilités.



VUE SUD-OUEST - ETAT EXISTANT



Crédit : Mairie du Percy

LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ Une mobilisation de l'expertise citoyenne dès la phase exploratoire des projets ; un travail commun entre élus et habitants, qui permet de valoriser les compétences et ressources de chacun
- ◆ Une transparence sur les projets
- ◆ La patience de l'équipe municipale, qui a mis en œuvre ces projets sur le long terme
- ◆ L'existence de tissus associatifs, artisanaux et de micro-entrepreneurs locaux
- ◆ La manière dont la population s'est saisie ou se saisit de ces projets détermine leur réussite (bouche à oreille, rôle d'ambassadeur)
- ◆ Des appuis financiers divers
- ◆ Un ancien maire architecte
- ◆ Une volonté politique forte, pour la qualité des projets et leur capacité à valoriser le territoire communal (ex : combat contre l'achat de la Colonie par des promoteurs privés)

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : commune

Achat Maison Lulu : 140 000 €

Travaux de réhabilitation : 560 000 € financés à 80% grâce à des aides de la Communauté de communes dans le cadre des objectifs TEPOS (11%), du Département (60%), de la Région (3,6%) et de l'Etat (16%)

Achat la Colonie (terrain + bâtiments) : 225 000 € (1/4 du Département, 3/4 d'emprunt par la commune)

Investissement pour la Colonie : 400 000 €

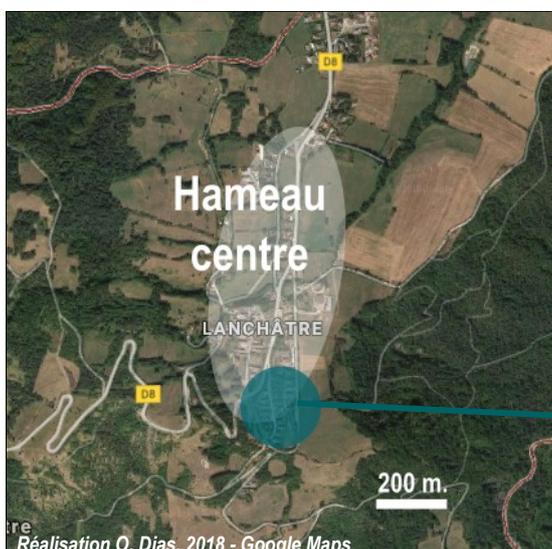
Un projet fonctionnellement et socialement mixte en extension de bourg, qui met en œuvre des pratiques durables de construction, à une époque où les éco-quartiers étaient méconnus en France



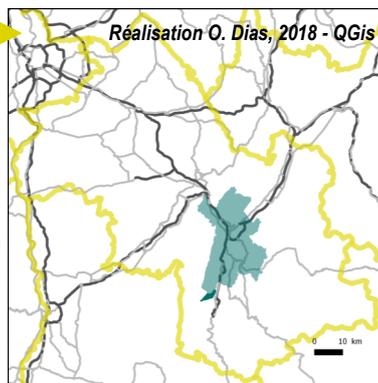
Crédit : Les Pressés de la Cité, architectes urbanistes, 2015

Projet de développement villageois

Localisation



Réalisation O. Dias, 2018 - Google Maps



Réalisation O. Dias, 2018 - QGIS

Miribel-Lanchâtre
419 habitants (Insee, 2015)
répartis en hameaux le long de
la départementale D8
Située à 30 km au sud de
Grenoble

Grenoble Alpes Métropole
Département de l'Isère

Projet de développement villageois

Le Pré Tarachou, dans la continuité urbaine du hameau principal

Contexte d'émergence du projet :

Une commune attractive en périphérie de la métropole grenobloise. Mais le risque de la fermeture de l'école ...
Comment répondre à la demande de logements et ainsi revitaliser le village et maintenir l'école communale ? Comment le faire dans une démarche de développement durable ?

Chronologie du projet

Acquisition par la mairie d'un terrain privé d'1 ha : Le Pré Tarachou 1995

- ⇒ Première idée : construire du logement locatif
- ⇒ Suite à des discussions avec le CAUE de l'Isère et le PNR du Vercors et parce qu'une entreprise avait exprimé la volonté de s'installer sur le territoire communal, le projet a évolué vers l'idée d'un projet fonctionnellement mixte

Lancement de l'élaboration du projet, en concertation active entre élus et habitants 1997

- ⇒ Analyse du site et rédaction d'un diagnostic partagé résultant d'une approche pluridisciplinaire et de la confrontation des points de vue des acteurs locaux
- ⇒ Élaboration de scénarios d'aménagement contrastés
- ⇒ Identification de tendances qui font consensus et de pistes non pertinentes en concertation

Début des travaux de viabilisation 1998

Tous les lots sont vendus 2000

Le projet reçoit le Prix d'aménagement du Sillon Alpin 2003

Le projet reçoit le Prix de l'Habitat Durable 2006

On en parle encore !

2011, 2013, 2014, 2015, 2018 ...



Crédit : Les Pressés de la Cité, architectes urbanistes, 2015

Composition urbaine, architecturale et paysagère

Composition et organisation de l'extension de village

Une double mixité fonctionnelle et sociale :

- 8 logements locatifs sociaux
- Un bâtiment communal multifonctionnel
- 5 logements en accession sociale à la propriété
- 2 lots d'activités
- Une place publique centrale
- Le maintien d'un espace non constructible : le Pré Tarachou

Une composition urbaine qui respecte l'existant grâce à :

- L'adaptation du parcellaire à la trame végétale, aux chemins existants mais aussi à la pente
- La compacité du quartier, avec des parcelles autour de 300 à 450 m²
- L'implantation des habitations en limite de l'espace public, qui suscite une relation forte entre espaces public et privé
- Des séparations douces entre espaces : clôtures transparentes, murs en pierres bas ...

Les habitations

La construction des logements s'est faite dans le respect du bâti existant : l'architecture entre en résonance avec l'identité locale mais répond en même temps aux exigences contemporaines en matière d'habitat.

Une démarche environnementale a aussi été engagée. Les habitations ont été construites avec des matériaux et en utilisant des systèmes constructifs de Haute Qualité environnementale (HQE) (mono-murs, enduits plâtre et chaux, bardage bois, linoléum, enduits terre, etc.) et sont chauffées grâce à un chauffage collectif au bois déchiqueté local.

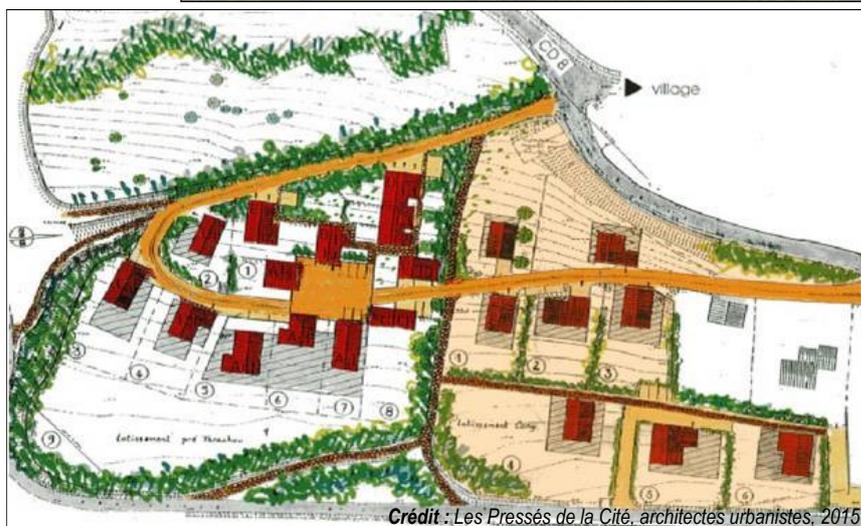
Si, initialement, seul le lotissement communal était soumis à des prescriptions architecturales et de composition urbaine exigeantes, le propriétaire du lotissement privé adjacent a fait le choix d'imposer aux lotisseurs les mêmes prescriptions que

Des usages renouvelés

La taille réduite des parcelles est perçue comme un point fort de ce projet. Elles exigent moins d'entretiens de jardin, ce qui, d'après le maire actuel, limite fortement les problèmes de voisinage d'une part. D'autre part, cela incite les habitants à se réapproprier les espaces publics comme des lieux de sociabilité : les gens se rencontrent dans la rue ou sur le terrain de sport où sont souvent organisés des moments de convivialité.



Crédit : Les Pressés de la Cité, architectes urbanistes, 2015



Crédit : Les Pressés de la Cité, architectes urbanistes, 2015

LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ Le choix de la mixité fonctionnelle et sociale
- ◆ Un accompagnement du CAUE et du bureau d'études Les Pressés de la Cité sur le long terme et une mobilisation des habitants du village dès la phase d'élaboration du projet, dans une posture de co-construction des plans d'aménagement et des réglementations de construction
- ◆ Un cahier des charges comprenant de nombreuses prescriptions, qui a constitué le garant de la qualité de traitement du bâti et de la composition urbaine et a permis une cohérence d'ensemble du quartier
- ◆ Un traitement qualitatif des espaces publics et de l'architecture, en accord avec le vieux village, pour permettre une intégration paysagère de l'extension
- ◆ Des engagements environnementaux à une époque où le mot « éco-quartier » n'existait pas encore
- ◆ Un contexte financier bien plus favorable : le projet ne pourrait être reproduit aujourd'hui selon le maire

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : commune

Accompagnement pour l'élaboration et la conception du projet : CAUE de l'Isère et un bureau d'études d'architectes et urbanistes « Les Pressés de la Cité »

De nombreux partenaires financiers : 16 lignes de financement activées ; un projet qui a nécessité d'investir l'équivalent de 5 fois le budget de fonctionnement de la commune à l'époque

Composition urbaine, architecturale et paysagère

Composition et organisation de la zone d'activités

La zone d'activités est composée de 8 lots dont 5 cinq sont actuellement occupés. On y trouve :

- Un menuisier
- Un électricien
- Un maçon
- Une entreprise de charpente
- Un bâtiment relais de finition écologique du bois (entreprise Ecofia)
- Un carreleur
- Un ingénieur VRD

Les parcelles qui composent la zone d'activités sont de petite taille (entre 1700 et 7000 m²) et les espaces publics qualitatifs, avec la mise en place de noues et de plantations dans les espaces publics. Le règlement imposait en outre la végétalisation d'au moins un tiers des parcelles.

Afin de relier la zone d'activité, mais aussi toute la partie située au sud du centre-village, un chemin piéton a été créé et un arrêt de bus scolaire y a été installé, à l'écart de la route principale.

Les espaces extérieurs de la salle polyvalente à proximité de la zone, qui existait déjà avant sa création, ont été réaménagés pour permettre la mutualisation des parkings et créer des espaces partagés pouvant accueillir des événements (expositions, colloques, etc.)

Les bâtiments

Le règlement de la zone d'activités imposait des prescriptions concernant les bâtiments : présence du matériau bois en façade, limitation des hauteurs de bâtiment, règles sur les enseignes, etc.

Parmi ces bâtiments, le bâtiment relais, accueillant la société Ecofia, est exemplaire avec :

- Des matériaux respectueux de l'environnement et de la santé
- L'utilisation du bois local
- Une isolation en ouate de cellulose
- La maîtrise des effluents chimiques
- La récupération des eaux de pluie



LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ La réponse à l'une des préoccupations principales des habitants en milieu rural : le maintien d'activités économiques et d'emplois
- ◆ L'insertion de l'opération dans un projet de territoire à échelle intercommunale et son encadrement par un Plan de Paysage
- ◆ L'encadrement de la construction par un règlement et des choix urbains et architecturaux et un traitement soigné des espaces publics
- ◆ La zone d'activités comme un prétexte pour faire de la couture urbaine, avec le cheminement piéton qui relie le centre-village à ses extensions au sud

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : communauté de communes

Etude d'aménagement par un urbaniste

Maîtrise d'œuvre : Marc Verdier, architecte urbaniste

Coût et financements :

- Opération blanche pour le bâtiment relais de la communauté de communes (revente à l'entrepreneur)
- Etudes et travaux sur la zone : 650 000€

Partenaires financiers : Etat et Conseil général des Vosges

Procédure : lotissement

Composition urbaine, architecturale et paysagère

La première phase du projet est composée de 22 lots libres de 500 à 800 m² et de 10 logements sociaux. Les parcelles ont une forme allongée, inspirée de l'identité locale, et sont orientées nord/sud, pour une exposition optimale des maisons. Parmi les dix logements sociaux, il y a 6 pavillons de plein pieds — dont deux T2, deux T3 et deux T4 — et 4 logements regroupés de type T3. Les premiers ont chacun un jardin privatif tandis que les seconds ont un terrain commun. Tous ont été soumis aux mêmes prescriptions que les lots libres. La diversité de l'offre de logement assure la mixité sociale du lotissement.

Le projet de lotissement a été l'occasion de créer un maillage urbain inexistant et de relier le centre-bourg et le « petit bourg ». La conception des espaces publics prend appui sur les caractéristiques du bourg avec des rues étroites (3 m. maximum) qui minimisent volontairement les surfaces vouées à la voiture et laisse plus de place pour la trame végétale. Celle-ci renvoie aux bocages : plage empierrée herbée, chemins creux, fossés ouverts et drainants, trottoirs enherbés, talus plantés d'essences locales variées, arbres de haute tige ou fruitiers.

Des parkings pour les visiteurs sont placés à l'entrée du lotissement. Les garages privatifs sont groupés et désolidarisés des maisons et leur implantation en limite de parcelle, le long de la voie, permet de créer des courettes. Ils sont construits en bois, imposés par la commune et font partie intégrante des lots.

La qualité, l'homogénéité des matériaux de construction et la cohérence avec le bâti sont recherchées à travers l'usage du bois pour les garages, l'interdiction des parpaings et du PVC et la favorisation des ressources locales et renouvelables. Les eaux pluviales sont récupérées pour l'arrosage et l'alimentation des WC : chaque parcelle est équipée d'une cuve de 7 000 litres. Un composteur est demandé à chaque ménage. Enfin, la production d'eau chaude sanitaire est en partie assurée par des panneaux solaires intégrés au bâti.

La deuxième phase du projet devait comprendre 3 parcelles de 9 logements et 5 lots libres. Faute de participants, la municipalité a vendu 12 lots libres. L'obligation de fermer les garages a été levée et les cuves de récupération d'eau de pluie ont été intégrées à la VRD.

Postérité du projet

Du fait de la mixité sociale et des rapprochements liés à la particularité du lotissement, une dynamique d'entraide et de mutualisation de moyens se sont organisées entre les habitants. Des commandes de matériaux se sont faites groupées et le matériel a été mis en commun. Cette solidarité s'est poursuivie ensuite avec la mise en place d'un système de covoiturage pour assurer les trajets quotidiens vers l'école.

Grâce à l'impulsion donnée par cet éco-lotissement, des activités et commerces ont pu se maintenir et se développer sur la commune. La politique communale misant sur le dialogue, l'échange et la responsabilisation s'est vue relayée par une dynamique portée par les habitants.



Crédit : Bernard Menguy



Crédit : BRUDED



Source : Certu, 2011

LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ L'accueil dans la commune de 32 ménages d'origines sociales variées, dans des logements et des aménagements qualitatifs
- ◆ Une localisation en greffe de bourg, qui permet de donner une continuité à la trame viaire existante et de créer du lien entre des parties déconnectées du village
- ◆ Un cahier des charges permettant une liberté architecturale et ne bridant pas les potentiels acquéreurs
- ◆ Une cohérence d'ensemble favorisée par le suivi effectué par les architectes, depuis la conception du lotissement jusqu'au dépôt des permis de construire, et la structuration apportée par les espaces publics
- ◆ Un courage politique, dès les premières réflexions sur le projet
- ◆ Un projet innovant qui permet de mobiliser des aides financières

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : commune

Maîtrise d'œuvre (1^{ère} tranche) : Bernard Menguy et Georges Le Guarzic, architectes

Coût de études et aménagements publics (achat, notaire, études, viabilisation, aménagements, etc.) : 700 000€ HT

Coût des constructions sans le terrain : de 100 000€ pour 80 m² en auto-construction à 250 000€ pour 140 m² sans auto-construction (2006)

Prix terrain : 63€ TTC/m² en 2004 avec cuve de récupération d'eau de pluie, espaces verts et clôture bois

Subvention Région : 100 000€ HT (EcoFaur) + 45 000€ HT (Habitat innovant)

Un éco-lotissement prévoyant la construction, à trois minutes à pieds du centre-bourg, de 14 habitations BBC, dont 4 logements sociaux



Crédit : CAUE 23



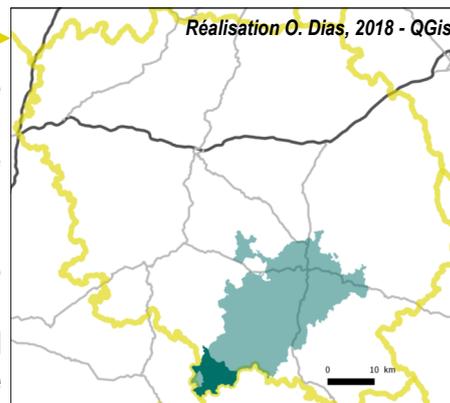
Localisation



Réalisation O. Dias, 2018 - Google Maps

Faux-la-Montagne
389 habitants (Insee 2015)
Au sein du PNR de
Millevalches en Limousin

**Communauté de
communes Creuse Grand
Sud**
Département de la Creuse



Réalisation O. Dias, 2018 - QGis

Eco-quartier

Au nord du centre-village, au lieu-dit du « Four à Pain »
12 parcelles (2 ha dont 1,1 ha constructible) : anciennes prairie et forêt dégradée
Dans le périmètre de co-visibilité de l'église classée

Contexte d'émergence du projet :

Enjeu de maintien de la population et de l'accueil de nouveaux habitants

De fortes vacances mais des difficultés à satisfaire la demande
Ambition du projet : accueillir de nouveaux habitants qui pourront participer à créer de l'activité dans le village

Chronologie du projet

Naissance de l'association de promotion de l'éco-habitat sur le Plateau de Millevalches (APEHPM) devenue SCIC **2007**

⇒ Aide à la conception de l'éco-quartier du Four à Pain

Réalisation d'une étude paysagère **2008**

Prix national « Eco-quartier en milieu rural » **2009**

Dépôt du permis d'aménager **2009-2010**

⇒ Viabilisation

⇒ Vente des lots

⇒ Création de l'Association Syndicale Libre (ASL) dès la vente du premier lot pour penser et encadrer le développement du quartier

Début des travaux de construction **2011**

La moitié des terrains était réservée **2013**



Source : Dir. Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, 2009



Composition urbaine, architecturale et paysagère

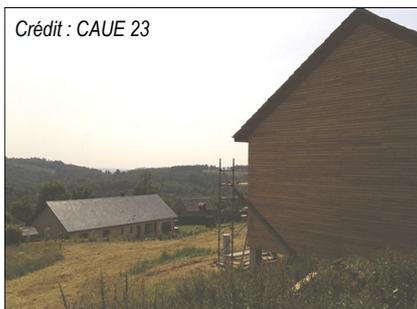
Composition et organisation de l'éco-hameau

L'éco-quartier du Four à Pain propose 14 logements sur 12 parcelles de 500 à 1000 m², avec une surface habitable de 140 m² maximum. Parmi ces 12 parcelles, 10 lots ont été vendus à des particuliers pour du logement individuel et 2 lots sont destinés à la construction de 4 logements locatifs sociaux PASL et de faible surface, pour accueillir des personnes modestes et/ou âgées. La délimitation de la zone constructible pour chaque parcelle doit permettre l'alignement des habitations à la route, tandis que les espaces verts doivent constituer au moins 60% de la superficie de la parcelle.

Relié au centre-bourg, l'éco-hameau s'organise autour de deux voies stabilisées ou bitumées, perpendiculaires au sens de la pente. étroites et sans signalisation, elles ont été pensées pour dissuader l'usage de la voiture et un parking collectif a été créé. Ces voies sont doublées de cheminements piétons d'un mètre de largeur, praticables en vélo et en fauteuil roulant.

Les parties communes — parking, compost, potager et verger — ont un statut de copropriété. En parallèle, la commune a construit un four à pain et une halle commune, pour favoriser la création de lien social.

Crédit : CAUE 23



Crédit : CAUE 23



Les habitations

Implantées de manière à être exposées plein sud, les habitations bénéficient d'une orientations bioclimatiques. La mitoyenneté est favorisée et incitées pour diminuer les surfaces d'échange. Le cahier des charges du lotissement impose une performance énergétique équivalente à celle des Bâtiments basse consommation (BBC) « montagne » soit 65 kWh/m². Le recours aux énergies renouvelables est par ailleurs préconisé.

Les habitants de l'éco-hameau ont pour obligation de récupérer les eaux de pluie et l'absorption des eaux pluviales sera effectuée par des noues. Des solutions alternatives d'assainissement (roseaux, bassins filtrants ...) sont proposées mais non obligatoires.

La commune incite à l'auto-construction et à la mise en œuvre de chantiers participatifs ou de chantiers école, pour participer à la structuration de la filière locale du bâtiment.

Pour s'assurer de la qualité des projets, la commune impose aux auto-constructeurs de rencontrer l'Espace Info Energie et les conseillers du CAUE, lors de l'acquisition, au stade de l'esquisse et avant le dépôt de permis de construire.



Crédit : Virginie Farges



Source : Dir. Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, 2009

Association de promotion de l'éco-habitat sur le Plateau de Millevaches
Plan de composition de l'éco-quartier du Four à Pain

juin 2009

Alan Frenay, paysagiste et architecte
Lionel Chaignon, géomètre-expert

LÉGENDE

Motifs de la végétation

arbres

végétation existante

végétation projet

prairie publique

climatisation

LES CLÉS DE RÉUSSITE DE CE PROJET

- ◆ La localisation en greffe de bourg, qui permet de favoriser les déplacements doux
- ◆ Un cahier des charges mais aussi un suivi du CAUE et de l'Espace Info Energie local, qui permettent d'assurer la cohérence et la qualité du lotissement
- ◆ Une démarche de concertation, avec l'organisation d'un atelier d'écriture architecturale où tous les habitants étaient conviés
- ◆ Une approche par le « vivre ensemble » : espaces communs, lieux de rencontres, dimension intégratrice du quartier avec la création de logements sociaux, l'incitation à l'auto-construction et à la mise en œuvre de chantiers participatifs
- ◆ Une gouvernance partenariale, qui permet un appui technique (Association de promotion de l'éco-habitat ; PNR ; De Fil en Réseau) et des aides financières (ADEME)

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : commune

AMO : Association de promotion de l'éco-habitat sur le plateau de Millevaches

Architectes et experts : Architecte Conseil et Paysagiste Conseil du CAUE ; PNR du Plateau des Millevaches ; Champ des possibles ; Energie pour demain ; De Fil en Réseau

Prix d'achat du terrain : 55 000 € HT

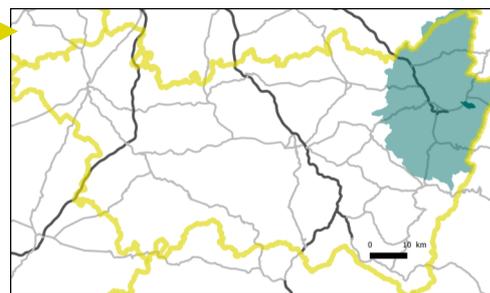
Coût total de l'opération : 150 479 € HT remboursés par la vente des lots (141 559 € HT) et la subvention de l'ADEME (13 720 € HT— au titre de l'AUE : approche environnementale de l'urbanisme)

Quatre logements sociaux HQE pour attirer de nouveaux habitants à des prix abordables, tout en respectant l'environnement et le paysage, qui font la richesse de la commune de Combrimont

Logements sociaux durables

Crédit : Yves Sertelet

Localisation



Combrimont

145 habitants (Insee, 2015)

Située à 15 km en périphérie de Saint-Dié-des-Vosges

Logements sociaux

0,5 ha de terrain communal

CA de Saint-Dié-des-Vosges
Département des Vosges

Contexte d'émergence du projet :

Suite à la dynamique lancée par le Plan de Paysage de la Communauté de communes du Val de Galilée, la commune de Combrimont avait mis en œuvre un PLU patrimonial afin de maîtriser son développement

La commune a alors réaménagé les espaces publics du centre-village dans une logique environnementale et sobre : fossés réouverts et enherbés, matériaux poreux, simplicité des aménagements, etc.

Chronologie du projet

Volonté d'accueillir de nouveaux habitants qui feraient le choix de vivre à Combrimont pour la qualité de son cadre de vie 2003

- ⇒ Des partenariats techniques et financiers sont instaurés pour mener à bien ce projet
- ⇒ Des voyages d'études, des débats ainsi qu'un important temps de réflexion ont nourri le cahier des charges
- ⇒ Un marché de définition portant sur le projet d'urbanisme et d'architecture a été lancé pour l'aménagement du secteur

Engagement d'une démarche d'acquisition foncière et création d'une ZAC afin d'organiser le développement du bourg dans les interstices et de l'encadrer

Construction de 4 logements sociaux HQE finalement sur le terrain appartenant à la commune 2008

SUIVI MENÉ PAR UNE COMMISSION D'HABITANTS EXTRA-MUNICIPALE

Crédit : Atelier Cité architecture



Composition urbaine, architecturale et paysagère

Le projet d'habitat groupé

Sur un terrain de 0,5 ha, quatre logements locatifs sociaux groupés ont été construits. Il s'agit de T4 labellisés Haute Qualité Environnementale, économes en énergie et dont l'ossature bois a été réalisée par une entreprise locale (Yves Sertelet).

L'architecture et la composition de l'ensemble résidentiel ont tiré profit d'une réflexion menée au préalable sur la typologie des fermes locales.



Complications du projet

Le bâtiment de 4 logements réalisé aurait dû faire partie d'un ensemble plus large. Initialement, la commune souhaitait réaliser 15 logements, en densifiant le village. La ZAC créée devait permettre d'organiser le développement du bourg dans les interstices (cf. projections ci-dessus), de préciser les gabarits, les statuts et les traitements des espaces publics et privés.

Finalement, le projet s'est fait sur un tènement foncier municipal, à l'écart du centre-village, et non par densification, au sein de la ZAC. La démarche de concertation avait pourtant fait apparaître que le projet d'accueil de la municipalité devait se faire dans les dents creuses et les bâtiments existants.

L'équipe municipale suivante n'a en outre pas souhaité poursuivre la dynamique enclenchée par le projet. Mais le PLU ainsi que la ZAC permettent de garantir une continuité pour les futures constructions.

LES ATOUTS DE CE PROJET

- ◆ Une démarche environnementale HQE pour des logements à loyer accessible
- ◆ La mobilisation d'une entreprise locale pour l'ossature bois
- ◆ Une architecture inspirée des fermes locales
- ◆ La mise en place d'une ZAC pour un projet cohérent

LES LIMITES DE CE PROJET

- ◆ La non application des résultats de la concertation avec les habitants
- ◆ Une localisation en discontinuité avec le bourg
- ◆ La remise en cause du projet par l'équipe municipale suivante

Éléments techniques et financiers :

Maîtrise d'ouvrage : Toit vosgien (SA HLM)

Marché de définition :

- Cité Architecture + Cap Paysage
- G Studio + Bruno Kubler
- Agence de Paysage Anton + Atelier 15

Maîtrise d'œuvre : Régis Colin, architecte

Coût de réalisation des logements : 658 544 € HT soit 1 354 € HT/m² de SHON

La démarche BIMBY

(Build in my backyard)



« Le projet BIMBY [...] vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir : au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe. »

<http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots>

Il s'agit d'un **projet de recherche** sélectionné en **2009** par l'Agence nationale de la Recherche (ANR) dans le cadre de l'**appel à projet « Villes durables »**. D'une durée de trois ans, il était doté d'un budget global de 3,1 millions d'euros.

Lancement de la **démarche Bimby** qui rassemble les contributions de l'ensemble des partenaires ayant initié des démarches parallèles au projet de recherche

Les intérêts de la démarche BIMBY

Des contextes favorables : pression foncière, tissu peu dense, règles d'urbanisme lâches, vieillissement de la population



Pour l'habitant

- ◆ Trouver un terrain à bâtir dans des zones relativement tendues
- ◆ Vendre un morceau de terrain pour financer un projet
- ◆ Reconstruire une maison sur mon terrain
- ◆ Être acteur de l'urbanisme de ma commune



Pour l' élu

- ◆ Maîtriser la vitesse et la forme du développement de ma commune (renouvellement urbain, densification)
- ◆ Un urbanisme au service des habitants actuels et futurs de ma commune
- ◆ Impliquer les habitants dans la fabrique de la ville



Pour l'urbaniste

- ◆ Comprendre et connaître la filière courte et diffuse de production de logements
- ◆ Appréhender la diversité des besoins et des aspirations des habitants
- ◆ Me former et faire évoluer mes pratiques
- ◆ Pratiquer un urbanisme démocratique



Pour la filière

- ◆ Produire de la maison individuelle sans étalement urbain
- ◆ Une filière courte, sans maîtrise foncière
- ◆ 150 000 terrains à bâtir supplémentaires chaque année
- ◆ Un gisement foncier pour plusieurs dizaines d'années

SCoT

PLU(i)

Diagnostic

Étudier la **capacité d'accueil de nouvelles constructions** dans les secteurs bâtis

- ⇒ Analyse du foncier disponible s'effectuant à la parcelle (les PLU(i) sont élaborés à des échelles qui permettent une analyse des parcelles concernées)
- ⇒ Analyse des filières de production de logements susceptibles d'être mobilisées pour opérer sur ces parcelles (l'échelle du SCoT est plus pertinente que celle du PLU(i) pour réaliser ce travail)

Comprendre les filières locales de production de logement à l'échelle du SCOT, les identifier, et les analyser

- ⇒ Quels acteurs pourraient contribuer à une filière Bimby locale ?
- ⇒ Quel potentiel foncier de cette filière ?

Diagnostiquer les productions actuelles de la filière courte et diffuse de production de logements, que la démarche Bimby consiste à mobiliser et organiser, pour la faire intervenir au sein des secteurs déjà bâtis

Établir une **typologie des tissus d'habitat individuels de la commune**

Analyser le gisement morphologique : identification du potentiel théorique de division parcellaire ou de constructions supplémentaires sur parcelles déjà bâties

Effectuer un analyse immobilière de l'offre existante de terrains et de logements

Organiser une consultation avec les propriétaires de maisons individuelles pour comprendre et intégrer leurs souhaits et besoins actuels en matière d'habitat

- ⇒ Peut se faire avec des architectes

PADD

Proposer une vision en termes de « **gestion et d'évolution du patrimoine existant** » constitué par les secteurs bâtis

Introduire une logique de « bonus » de droits à bâtir pour le renouvellement urbain

Raisonner, pour ce qui concerne les parcelles déjà bâties, non pas en seuils de densité minimales mais en termes de vitesses de densification cibles.

Se positionner stratégiquement sur la part et la localisation de la densification BIMBY, sur la base de l'analyse du gisement social et morphologique et des objectifs de développement urbain du territoire communal ou intercommunal

DOO / OAP

Définir des **objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Fixer des objectifs en matière de construction de logements en renouvellement urbain

- ⇒ Sur dents creuses, avec un raisonnement en termes de seuil de densité minimale
- ⇒ Sur parcelles déjà bâties, avec un raisonnement de vitesses de densification/renouvellement cibles

Si la commune identifie un enjeu particulier de densification combiné à d'autres enjeux et que le règlement n'est pas suffisant pour encadrer la stratégie de la commune, des OAP peuvent être proposées

Application

Engager des démarches d'association des habitants et des élus, de type BIMBY ou autres, permettant de **faire accepter voire de rendre désirables les densités et la réduction des espaces urbanisables**.

Animer un groupe de travail sur les premières études de densification « ALUR », élaborer la méthodologie de diagnostic du potentiel foncier sur parcelles déjà bâties pour toutes les communes.

Initier, organiser, accompagner les communes dans le lancement de démarches BIMBY sur leurs territoires.

Inciter à la révision des PLU pour intégrer le potentiel BIMBY aux objectifs de renouvellement urbain

Animer la filière locale BIMBY : les acteurs de la construction en diffus travaillant ensemble pour produire des logements de qualité sur les parcelles déjà bâties

Une **gestion qualitative de la densification des tissus bâtis** nécessite un **zonage** établi en fonction de la morphologie es tissus et de la stratégie communale

- ⇒ Délimiter finement la tâche urbaine de la commune pour éviter les « fausses dents creuses »

- ⇒ Utiliser les nuances du zonage pour délimiter des sous-secteurs

Une attention particulière doit être portée à la situation des ha-meaux et à celle des fonds de jardins présentant une qualité remarquable ou assurant une transition énergétique

Pour répondre à un objectif de densification douce, le règlement doit permettre des évolutions, d'offrir de **réelles possibilités de constructions mais qui ne soient pas brutales**.

SYNTHÈSE DES PROJETS ET DE LEUR DIMENSION INNOVANTE

Parmi les différents éléments composant une forme urbaine (localisation, densité, organisation foncière, usages et pratiques, composition, bâti, processus amont), on peut identifier le(s)quel(s) est/sont innovant(s) pour chaque projet présenté ci-avant.

Fiche n°	Localisation	Densité	Organisation foncière	Usages & pratiques	Composition	Bâti	Objectifs	Outils / procédure	Gouvernance
1			X	X	X	X	X		X
2	X	X	X		X	X			
3	X	X	X						X
4			X					X	X
5			X	X		X	X		
6	X	X			X	X	X		X
7	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8	X	X		X		X	X	X	X
9a	X	X	X			X			X
9b	X				X	X	X		X
9c		X	X		X	X	X		
10a	X			X	X	X	X		X
10b				X	X	X	X		X
11	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12			X			X	X	X	
13	X	X	X		X	X	X		X
14	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15		X			X	X	X		X
16	X	X					X	X	X

CONCLUSION :

QUELS ENSEIGNEMENTS SUR LA PRATIQUE DE L'INNOVATION ?

La lecture du tableau-synthèse ci-avant permet d'avoir une vision générale sur les projets et sur la dimension innovante qui explique leur place dans cette étude.

On remarque que certains projets « cochent toutes les cases » de l'innovation, c'est-à-dire que la forme urbaine présentée est innovante à de nombreux égards. Cela ne veut pour autant pas dire que ces projets sont irréprochables et qu'absolument tout en eux est innovant. Les projets de La Rivière, de Miribel-Lanchâtre et de Faux-la-Montagne sont des projets très différents : bien qu'ils cochent toutes les cases, ils ne sont pas innovants pour les mêmes raisons.

On remarque par ailleurs que, pour la plupart des projets, le **bâti** est innovant, soit parce que ce dernier s'intègre bien dans son environnement architectural et paysager, soit parce qu'il a une architecture contemporaine, soit parce qu'il a été l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles techniques de construction (plus écologiques, plus économiques, plus adaptatives, etc.). Le plus souvent, le bâti est innovant parce qu'il donne une réponse concrète à des enjeux environnementaux et sociaux que trop peu de projets prennent actuellement en compte : accessibilité sociale de l'habitat, adaptabilité aux besoins des individus et familles, impact énergétique des bâtiments, nécessité d'engager la transition vers des énergies plus renouvelables ...

A contrario, d'autres éléments composant la forme urbaine font rarement l'objet d'une innovation. C'est le cas de l'aspect lié aux **usages attribués aux espaces**, notamment la répartition de l'espace entre public et privé, et les **pratiques induites** par cette répartition : sociabilité, rencontres, cohésion sociale, partage. Cela permet aux éco-lieux de se distinguer, mais aussi à des projets de revitalisation de centre-bourg, qui visent souvent à recréer du lien social au village, par la création de lieux à partager et par le mélange des fonctions. C'est aussi le cas des **outils et procédures** permettant la mise en œuvre du projet. Les outils et procédures innovants, ce sont en général des cahiers des charges strictes, qui assurent le respect des engagements formulés sur les plans masse ou les Approches environnementales de l'urbanisme (AEU).

Après un tour d'horizon des projets présentés, on peut être surpris de constater que peu nombreux sont les projets intégrant une véritable **approche participative et de mobilisation de l'expertise citoyenne**. C'est le cas de seulement quatre projets : à Le Percy, à Miribel-Lanchâtre, à Faux-la-Montagne et à Beaumont. Pour les autres projets, les maîtres d'ouvrage n'associent les habitants que de manière très limitée mais cela ne veut pour autant pas dire qu'ils cherchent à réaliser un projet contre ou sans la volonté des habitants. Le risque, lorsque les projets ne font pas l'objet d'une association entre porteurs de projet et habitants, est la non-acceptation voire la contestation de ces derniers. Certains projets, qui ont pourtant été primés, n'ont ainsi pas fonctionné : à Sainte-Croix-aux-Mines (68), un projet de lotissement (« Les Coccinelles ») très connu pour l'innovation architecturale dont il fait preuve a été assez mal reçu par la population. Si cela ne suffit pas à expliquer l'échec du projet, il s'agit d'un facteur déterminant. A Bertignat (38), si l'éco-lotissement imaginé en 2008 renvoyait à l'architecture traditionnelle locale, le projet n'a pas fonctionné du fait d'une mauvaise communication et d'une mauvaise identification des besoins en logement sur la commune. Une démarche de réflexion avec les habitants aurait certainement permis d'éviter ce type d'erreur.

On constate en outre que les **projets de réhabilitation** sont peu nombreux, ce qui atteste de la difficulté des communes à mobiliser le bâti ancien pour le requalifier. Un projet supplémentaire aurait dû être présenté dans ce recueil d'exemple : celui porté par la commune de Wavrans-sur-l'Aa, dans le Pas-de-Calais. Ce projet, qui visait à initier une dynamique de recyclage du tissu villageois, par l'identification, en collaboration avec les habitants, de « germes » - c'est-à-dire de bâtiments anciens potentiellement « requalifiables » - n'a finalement pas donné lieu à des projets concrets de réhabilitation.

Pour finir, on ne peut parler d'innovation dans les formes urbaines sans poser la question de la **reproductibilité**. Des contextes très favorables ont permis l'émergence de projets dotés de beaucoup d'atouts. C'est le cas de Beaumont, qui a bénéficié d'un avantage financier important, à travers l'action Nouveaux Commanditaires. C'est aussi le cas du projet de Miribel-Lanchâtre, qui est sorti de terre à une époque où le contexte économique était beaucoup plus favorable, y compris pour des petites communes. Cela dit, beaucoup de projets présentés dans cette étude ont fait l'objet d'investissements financiers, même dans de très petites communes : l'argent n'est donc pas nécessairement un obstacle incontournable.

Il est possible d'identifier certains « **facteurs de réussite** » et ceux-ci relèvent davantage du **processus** de construction du projet que du résultat obtenu :

- L'ambition d'un projet et son porté à terme reposent le plus souvent sur une volonté politique forte et sur la durée ;
- La démarche partenariale permet en général d'assurer la qualité d'un projet car, dès l'amont, la maîtrise d'ouvrage bénéficie d'un accompagnement et d'une expertise complémentaire à celle présente en interne ;
- L'association des habitants, de manière relativement active, c'est-à-dire au-delà de la réunion publique ou de la simple réunion d'information, permet d'assurer la transparence et le dialogue sur le projet, de mobiliser et de valoriser l'expertise de tout un chacun, de rallier des habitants qui pourront jouer un rôle d'ambassadeur du projet ... autant d'éléments qui peuvent participer à la réussite et à la pérennité du projet.

SOURCES

BIBLIOGRAPHIE

- ◆ Antoni, R.-M. (2010). *Vocabulaire français de l'art urbain*.
- ◆ Bouchain P., Julienne L., « Le Hameau de Blat à Beaumont, Ardèche », in Guillot X. (dir), *Espace Rural Projet Spatial*, 2011 (vol. 2), Publications de l'Université de Saint-Etienne, pp. 84-103.
- ◆ Certu. (2011). *Aménager durablement les petites communes. Eco-quartiers en milieu rural ?* Coll. Dossiers, éd. du Certu
- ◆ Certu. (2009). *Pour un habitat dense individualisé*. Publications du Certu, collection Références, 82.
- ◆ Ecole nationale supérieure d'architecture de Nancy. (2015). *Rencontres, Expériences, Ouvertures. Les étudiants des ateliers territoriaux enquêtent*.
- ◆ Fontan, J.-M., Klein, J.-L., Tremlay, D.-G., (2004). Innovation et société : pour élargir l'analyse des effets territoriaux de l'innovation. *Géographie, économie et société*, Lavoisier, 2 (6), 115-128.
- ◆ Hillier, J., Moulaert, F., & Nussbeaumer, J. (2004). Trois essais sur le rôle de l'innovation sociale dans le développement territorial. *Géographie, économie, société*, 6(2), pp. 129-152.
- ◆ Lefebvre, M. (2013). Densité et formes urbaines : vers une meilleure qualité de vie. Mémoire de Master 2 Sciences de l'Immobilier, Université Paris-Ouest Nanterre la défense.
- ◆ Maisonneuve, R. Réflexions sur la gouvernance d'un projet : l'exemple du quartier de la Lichère. In Guillot, X. (dir.). (2010) *Espace rural projet spatial. Réflexions introductives, stratégies pédagogiques*. Editions PUSE, collection ENSASE. pp. 174-185.
- ◆ Merlin, P., Choay, F. (2015). *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, ed. Puf.
- ◆ Observatoire européen LEADER. (1997). *Innovation et développement rural*.
- ◆ Torre, A., & Wallet, F. (2012). Chapitre 7. Innovation et gouvernance des territoires ruraux. Dans E. Coudel, H. Devautour, C.-T. Soulard, G. Faure, & B. Hubert, *Apprendre à innover dans un monde incertain* (pp. 135-152). Quae, "Synthèses".

DOCUMENTS DE COMMUNICATION QUI ONT INSPIRE CERTAINES FICHES

- ◆ Fiche de la Région Bourgogne et de l'Ademe : « Dix logements sociaux à La-Roche-en-Brenil ».
- ◆ Fiche issu d'une étude réalisée par l'agence Marc Verdier - Nathalie Tappia (Nancy), Armelle Lagadec (Bayonne) et Mathilde Kempf (Belfort, Bruxelles) de janvier 2009 à avril 2010 : « Val de Galilée. Ecoterritoire et solidarité des communes ».
- ◆ Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature. (2009). *Eco-quartier du Four à Pain, Faux-la-Montagne (Creuse)*. Palmarès EcoQuartier 2009.
- ◆ Fédération des SCOT. (2014). *SCoT et BIMBY : Quels points communs ? Quelles articulations ?*
- ◆ Cerema. (2014). *Intégration de la démarche BIMBY lors de l'élaboration d'un PLU*.

SITOGRAPHIE

- ◆ Archibio.fr
- ◆ Archicontemporaine.org
- ◆ Sites des mairies de Langouët, Le Percy
- ◆ Sites des CAUE 23 et 38
- ◆ Bruded.fr
- ◆ Sites d'architectes : Construire Architectes ; Bernard Menguy ; Yves Serthelet ; Virginie Farges
- ◆ Bimby.fr

PERSONNES INTERROGES

- ◆ Pascal Waldschmidt, maire de Beaumont
- ◆ Alain Lacoste, maire de Saint-Julie-du-Serre
- ◆ Thierry Debard, adjoint au maire de Vinezac
- ◆ Roland Rieu, maire, Monique Garin, première adjoint et Sandrine Simões secrétaire en charge de l'urbanisme, à Saint-Montan
- ◆ Alja Darribère, conceptrice d'éco-lieux
- ◆ Samuel Carpentier, directeur d'Ardèche Habitat
- ◆ Bernard Perreau, maire de La-Roche-en-Brenil
- ◆ Sabine Campredon, maire de Le Percy
- ◆ Michel Gauthier, maire de Miribel-Lanchâtre
- ◆ Jacques Pouget, maire de Bertignat

Le programme européen LEADER Ardèche³ 2014-2020 s'est fixé des objectifs ambitieux afin de devenir un territoire exemplaire en matière d'urbanisme rural.

En proposant des exemples de formes urbaines innovantes, cette étude doit fournir aux techniciens et élus des éléments leur permettant de concevoir et de mettre en œuvre des formes urbaines plus qualitatives, respectueuses de leur environnement bâti et paysager, économes en ressources mais aussi capables de répondre à des enjeux sociaux et de développement local.

La relative similarité des contextes ruraux français et le partage de références institutionnelles et juridiques communes expliquent pourquoi cette étude se concentre sur des cas situés en France métropolitaine.

L'étude est constituée de deux parties distinctes. La première porte sur la conception et les exemples de l'innovation en Ardèche, tels qu'ils ont été communiqués par les acteurs locaux de l'urbanisme dans le cadre d'entretiens individuels. La seconde partie porte sur les formes urbaines élevées au rang d'exemples de l'innovation à échelle nationale, dans la littérature grise ou scientifique. La confrontation de ces deux parties permet de mettre en évidence une marge de progression que les acteurs ardéchois pourront explorer.

La présente étude a été confiée à Orane Dias, étudiante en Master 2 Aménagement et Urbanisme, dans le cadre de son stage de fin d'études.

Elle a été encadrée par Jérôme Damour, Chargé de mission Urbanisme, Architecture et Paysages au Parc naturel régional des Monts d'Ardèche et Coordinateur Urbanisme rural exemplaire pour le programme LEADER Ardèche³ 2014-2020.