

Palmarès EcoQuartier 2009

Catégorie «projets ruraux»

EcoQuartier du four à pain

**Faux-la-Montagne
(Creuse)**

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Ce document a été réalisé :

Sous la direction de **Frank Faucheux**
Rédigé par **Marjorie Bobis**

Ont également participé :

Marie-Reine Gallard
Isabelle Leroy-Dutilleul
Valérie Ondina
Delphine Sagnet

Mise en page par :
l'Atelier infographie du CETE du Sud-Ouest



A - CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

1 Carte d'identité administrative et technique du projet

Région	<i>Limousin</i>
Département	<i>23 - Creuse</i>
Contexte de la commune	<i>Village</i>
Population communale	<i>374 habitants</i>

● Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	<i>Commune de Faux la Montagne</i>
Assistance maîtrise d'ouvrage	<i>Association de Promotion de l'Éco-habitat sur le plateau des Millevaches (APEHPM), M. Stéphane Grasser</i>

Architecte	<i>Architecte Conseil du CAUE</i>
Experts	<i>Paysagiste Conseil CAUE, Parc Naturel Régional du plateau des Millevaches, Champ des possibles, Energie pour Demain, De Fil en Réseau</i>
Portage du projet	<i>Commune de Faux-la-Montagne, Mme Catherine Moulin, maire</i>

● Superficie de l'opération

Surface totale concernée : 20 000 m² avec une superficie totale des lots constructibles égale à 11 270 m²

- 10 parcelles à vendre d'une surface allant de 500 m² à 1 100 m² (pour le logement privatif),
- 2 parcelles réservées à du logement social dont une de 2 200 m², prévues pour trois logements,
- des espaces communs gérés par l'association syndicale libre de lotissement,
- des espaces publics (voirie), propriété de la commune.

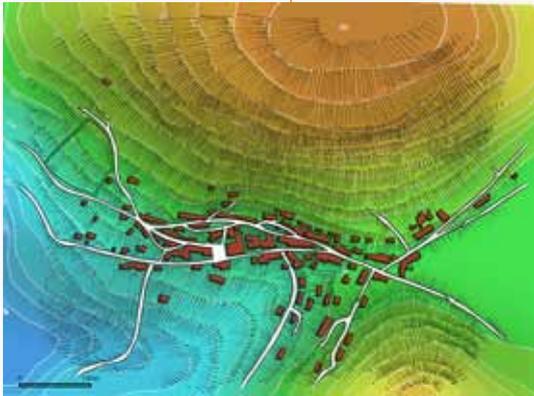
● Etape du projet

Avril 2009	Dépôt du permis d'aménager
Automne 2010	Viabilisation
Hiver 2010	Vente des lots
Printemps 2011	Début des travaux de construction

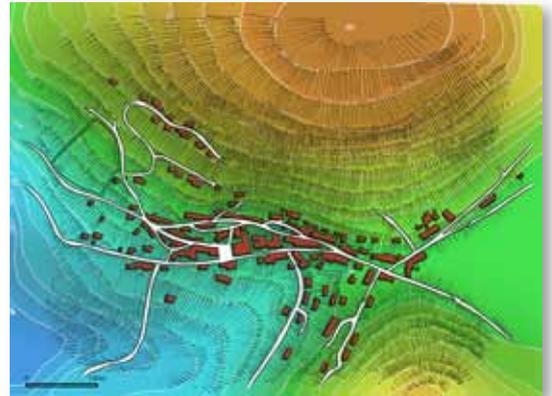
● Image « Symbole du projet »



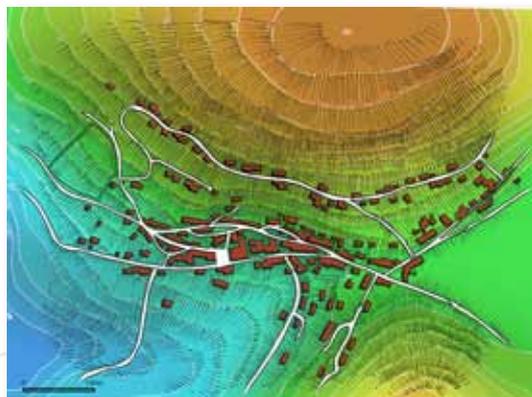
Eco-quartier du Four à Pain



le village aujourd'hui ...



... demain avec l'éco-quartier ...



... et après demain ?...



2.1 Présentation de la ville dans son territoire

La commune de Faux-la-Montagne est située au centre de la région Limousin, au sud du département de la Creuse, à l'intersection des deux autres départements de la région que sont la Haute-Vienne et la Corrèze.

Faux-la-Montagne implantée sur le territoire du Parc Naturel Régional (PNR) du Plateau de Millevaches fait aussi partie du syndicat intercommunal du « Lac de Vasivière », plus grande étendue d'eau du Limousin (retenue pour production d'électricité hydraulique).

Le plateau de Millevaches est un « désert vert » avec une densité moyenne de 8 habitants au km² (une superficie totale de 314 000 hectares, 113 communes, 41 000 hab).

Le territoire est maillé de petits bourgs, qui excèdent rarement 500 habitants, distants les uns des autres de 7 à 15 km.

Faux-la-Montagne est un village de 374 habitants pour une superficie de 48 km² (densité de 7,6 habitants au km²). Les deux « petites villes » (2000 habitants) les plus proches sont, Eymoutiers à 20 km à l'ouest et Felletin à 30 km au nord. Les plus grosses villes, Guéret à 55 km au nord et Limoges à 70 km à l'ouest, sont toutes deux à une heure de route en voiture.



2.2 Présentation du projet dans la ville

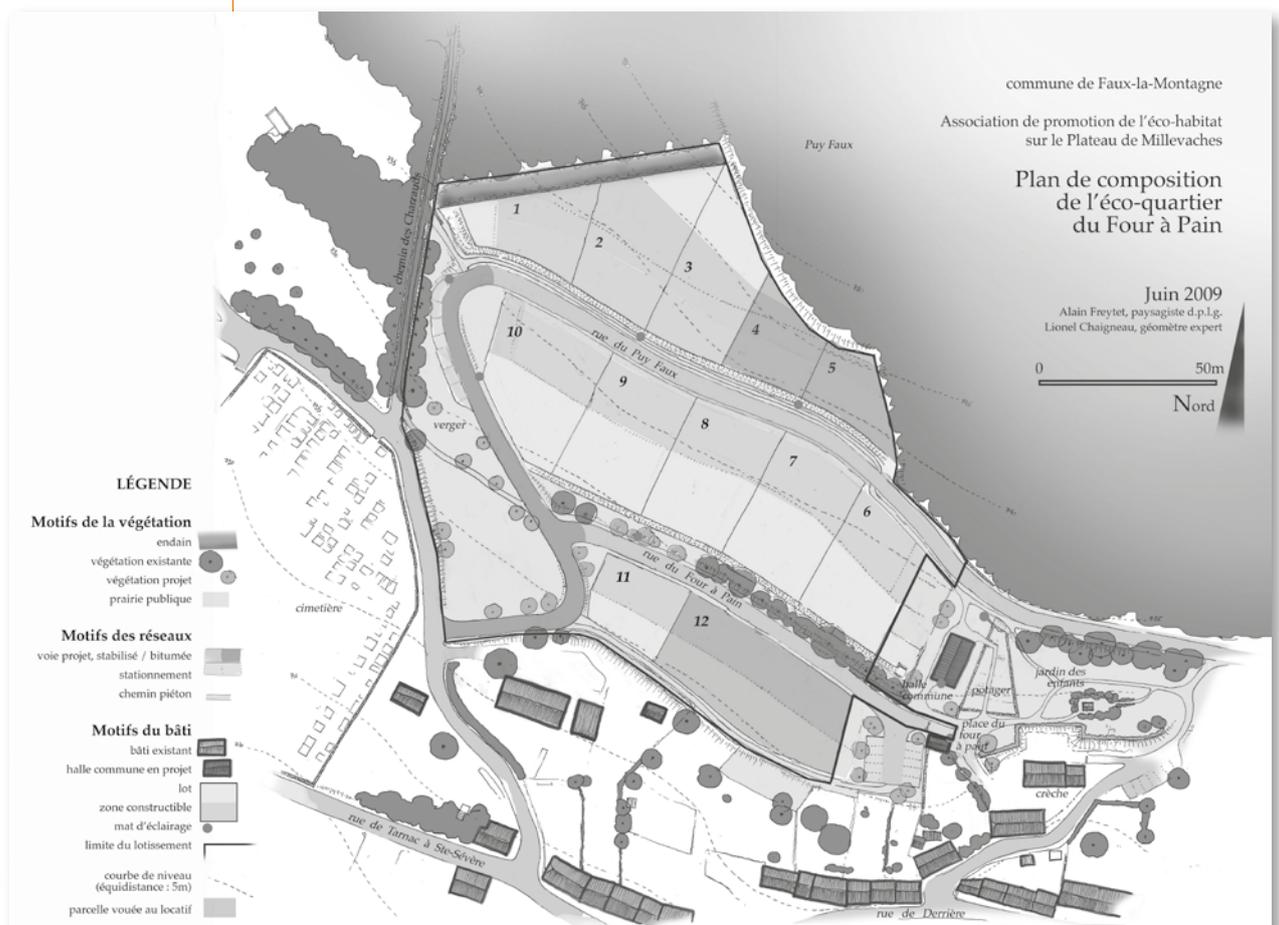
Le projet « l'EcoQuartier du Four à Pain » est situé au nord du bourg de Faux-la-Montagne, au lieu-dit « Four à Pain ».

Il est composé de 12 parcelles situées dans le périmètre de co-visibilité d'une église du XIIème siècle inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Le site originel est constitué pour moitié de prairie et pour l'autre moitié d'une forêt partiellement dégradée par la tempête de 1999.

Le programme comportera 14 à 15 logements (3 collectifs et 11 individuels), des espaces communs et des espaces publics (propriété de la commune).

2.3 Présentation des grandes orientations du plan masse



Plan de composition de l'EcoQuartier du Four à Pain



Une extension villageoise en continuité avec le patrimoine architectural existant

L'objectif du plan masse de ce projet est de créer une forme urbaine réfléchie, insérée dans un existant : avec un plan de lotissement évolutif et des prescriptions de forme afin d'assurer la continuité avec le bourg ancien.

Ainsi, il y a une obligation de mitoyenneté et d'alignement dans la première bande du lotissement afin de créer un lien avec l'existant. Pour les lots en partie haute, les projets architecturaux, expérimentaux et innovants pourront être acceptés dans la limite du règlement intérieur, des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'esprit de cet EcoQuartier.

De plus, le projet EcoQuartier s'inscrit complètement dans la topographie du terrain (pente naturelle du terrain), favorisant une architecture bioclimatique. Le plan de composition est parfaitement cohérent avec les courbes de niveau, favorisant une implantation des constructions nord/sud, maximisant ainsi les apports solaires.

2.4 Présentation de l'ambition du projet

La collectivité est aujourd'hui confrontée à l'enjeu de maintenir la population existante et d'en attirer de nouvelles. Cependant l'offre s'avère aujourd'hui très insuffisante et la commune ne peut satisfaire toutes les demandes malgré la forte vacance : peu de disponibilités en accession liées à des blocages successoraux ou à des résidences secondaires, un locatif de qualité insuffisante et peu accessible à une population modeste.

L'ambition de cet EcoQuartier est de remédier à ce manque de logements afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants qui pourront par la suite développer de nouvelles activités dans le village.

Le projet d'EcoQuartier du « Four à pain » est aussi une démarche innovante en plein milieu rural (374 habitants). Le projet de taille très modeste doit permettre de réinventer le « vivre ensemble », puisqu'il prévoit la création de logements, mais aussi des parties communes à l'usage social évident : un verger, un potager et un lieu de compostage. De même, la restauration d'un four à pain et la construction d'une halle qui resteront propriété de la commune illustre la démarche innovante de Faux-la-Montagne, qui souhaite encourager les initiatives collectives d'auto-construction.



Le site du Four à Pain

2.5 Les grandes forces caractéristiques du projet

Le projet s'inscrit dans une adaptation de la démarche EcoQuartier au contexte très rural sans moyen, sans pression foncière et immobilière, sans procédure de planification qui montre aussi que la recherche de l'économie publique, de la pédagogie citoyenne et de la mixité peut se décliner dans le cas présent.

Les exigences du projet reposent plus sur l'encadrement de la procédure (cahier des charges de cession de terrains, suivi des permis de construire, règlement du lotissement) que dans le résultat de composition urbaine. Il affiche des éléments de gouvernance intéressants : développement d'une vraie démarche coopérative avec une conception partagée (atelier d'écriture architecturale)...des espaces partagés (espaces communs et privatifs imaginés en terme de lien et de convivialité). L'accompagnement des futurs propriétaires et locataires sociaux, partenaires et constructeurs prime sur la réalisation du projet par la collectivité. Les futurs propriétaires pourront faire évoluer leur projet d'accession dans le cadre d'un cahier des charges précis et seront accompagnés pas à pas par une association et un réseau de techniciens locaux.

3

Cadre général d'application des politiques publiques locales

3.1 Présentation des documents de cadrage supérieurs

La commune de Faux la Montagne ne dispose plus de POS . Elle envisage, au travers de L'EcoQuartier du Four à pain, de lancer une opération à l'échelon intercommunal pour organiser, gérer et planifier le territoire (PLU intercommunal).

3.2 Présentation de l'Association de Promotion de l'Eco-habitat sur le plateau de Mille vaches

En 2007, après trois ans de travail par un groupe informel d'habitants, d'élus et de représentants d'associations sur la problématique du logement en milieu rural et la prise en compte des éléments environnementaux, une association se crée l'Association de Promotion de l'Eco-habitat sur le Plateau de Millevaches (APEHPM).

Cette association a préfiguré une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif), créée mi-octobre 2010, qui se positionne à la fois comme opérateur immobilier (bailleur social) et comme agence d'urbanisme rural au profit des communes, intercommunalités et acteurs privés de la zone PNR dans son ensemble. Cette SCIC travaille à l'échelle du Plateau pour porter des projets d'EcoQuartiers, d'auto-construction, d'habitats groupés, de réhabilitations, d'aide aux réflexions d'urbanisation à l'échelle d'intercommunalités mais apporte aussi une aide concrète à la commune de Faux-la-Montagne dans son projet d'EcoQuartier.



3.3 Dispositifs fiscaux et procédure choisie

Dans ce projet, tout est fait pour que les coûts d'acquisition des logements soient le plus bas possible, d'une part, parce que les capacités d'emprunts des ménages sont limitées, d'autre part, par souci de simplicité et de non-gaspillage. Par ailleurs, la commune dispose d'une capacité d'auto-financement et d'investissement limitée. Le financement de la viabilisation des lots se fera en ayant recours à l'emprunt.

Ses choix techniques et fiscaux en terme de construction visent à favoriser l'accession sociale au logement. Par exemple, le pass-foncier est mobilisé pour certaines parcelles, une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) de Montreuil interviendra pour faire du PLA-I (logement très social) en locatif accession et l'APEHPM - SCIC assurera la maîtrise d'ouvrage du lot d'immeuble collectif, qui abritera un logement passerelle, des logements pour personnes âgées non dépendantes ou du locatif social.



B – CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION EN TERME D'ECOQUARTIER

1 Qualité urbaine et architecturale

● *L'éco-construction*

L'utilisation maximale des matériaux de construction locaux (bois, tuf, pierre), avec interdiction d'utiliser des produits énergivores et difficilement recyclables comme le PVC en menuiserie, ou l'aggloméré de béton dans l'édification des façades est préconisée et fait partie du règlement du lotissement. On retrouve dans les matériaux préconisés : les isolants recyclables et si possible locaux (exemple de la paille, du copeau de bois sec), le bois (revêtements bois extérieurs et intérieurs, charpentes et menuiseries bois, couverture bois...) ou la chaux et l'utilisation des terres locales, de produits de finitions naturelles... Les techniques de mise en oeuvre faisant appel aux procédés de l'écoconstruction sont favorisées: maison paille, maison ossature bois, toiture végétalisée.

■ Principes constructifs :

- Technique de maisons pailles
- Technique ossature bois ou poteau poutre
- Technique terre
- Technique pierre
- Toitures végétalisées

■ Matériaux de constructions :

- Utiliser des matériaux locaux : produits et transformés au plus loin à l'échelle de la région, d'où une faible énergie grise, un impact économique et social favorable.
- Utiliser des matériaux naturels : à faible énergie grise et à capacité de stockage de carbone importante.
- Utiliser des matériaux non-toxiques : en s'appuyant sur les recommandations et directives du Grenelle Environnement.
- Utiliser des matériaux recyclables, de réemploi : faible énergie grise, économique (à titre d'exemple : bois et ses dérivés, paille, lin, chanvre, laine, terre de pays, pierre et gravier de pays, plâtre, chaux aérienne, peintures saines, lino naturel, ouate de cellulose, matériaux recyclés et de réemplois...).

● *Les mixités : sociales et fonctionnelles*

L'EcoQuartier du « Four à pain » souhaite développer la mixité générationnelle en s'appuyant sur le principe de « famille d'accueil ». Ce principe est basé sur l'idée que deux familles aident et assistent quotidiennement trois personnes âgées. Par le biais des logements locatifs sociaux et du principe de famille d'accueil, il s'agit de mettre en place des logements de faible surface afin d'accueillir des personnes jeunes à faible revenu, et de créer des logements adaptés aux personnes âgées.

La commune voulant promouvoir la mixité sociale, le site accueillera quatre logements sociaux sur quatorze soit 30% des constructions. Trois seront créés sur la première bande constructible du lotissement et un sur la bande d'en haut dite expérimentale.

L'EcoQuartier doit pouvoir accueillir des habitants exerçant également une activité professionnelle sur le site. Ainsi, l'objectif est de créer un « logement passerelle » où puissent être accueillis de nouveaux arrivants désireux de se tester sur le territoire et d'y tester leur projet d'activité. Dans les limites du règlement intérieur, elles exercent une activité de commerce, de service, d'artisanat ou de professions libérales.

L'ambition du projet est de ne pas se restreindre aux besoins en services directement liés au fonctionnement de l'EcoQuartier, mais davantage au maintien, voire au développement, de services de proximité dans le village, ce qui le rendra plus attractif et créera de la demande en logement. La Mairie s'est ainsi rendue propriétaire au cours des dernières années des murs et non des fonds de la plupart des locaux d'activité économique (auberge, épicerie, maison médicale intercommunale, inaugurée en 2009), ce qui a permis de maintenir les services et commerces existants. Enfin, la commune le soutien au développement d'une AMAP (Association pour le maintien d'une agriculture paysanne).

● *La densité*

L'EcoQuartier propose 14 logements sur 12 parcelles d'une superficie totale de 11 270 m². Les parcelles ont une surface allant de 500 à 1000 m² environ, avec une surface habitable maximale de 140 m² dans le but de favoriser la sobriété spatiale.

On constate que les parcelles ont une grande surface alors que la tendance actuelle est plutôt d'éviter le grignotage de l'espace agricole ou naturel au profit de l'urbanisation. Ce choix a été fait dans le but d'attirer de futurs habitants qui font le choix de quitter la ville pour pouvoir vivre dans des espaces plus grands.

● *La mobilité et l'accessibilité*

L'originalité du projet est d'appréhender la mobilité sous un angle plus global : l'idée est de limiter les trajets pendulaires et inciter les futurs habitants à développer une activité professionnelle sur place, par l'intermédiaire, par exemple, de la vie associative de la commune créant des emplois locaux (il existe déjà une coopérative qui fait du rédactionnel pour des acteurs de l'économie sociale et solidaire, une entreprise qui conçoit des sites internet et un bureau d'études dans le domaine de la phyto-épuration).

A l'échelle de l'EcoQuartier, la question de la mobilité est réduite à une réflexion portant sur la réduction maximale de l'usage de la voiture entre l'EcoQuartier et le centre bourg.

Ainsi, les parcelles sont à trois minutes à pied du centre du bourg, de l'école, de la mairie, des commerces, du médecin...



La circulation est davantage envisagée sous la forme du déplacement pédestre, vélocipédique ou en fauteuil roulant. Les chemins (largeur 1m) doublent la route pour permettre un cheminement pédestre.

Le stationnement se caractérise par des zones de parking très limitées et par la possibilité d'aménager au moins une place de stationnement sur chaque lot. Afin de dissuader l'usage de la voiture, la route est volontairement étroite (largeur 3,50m) et dépourvue de panneaux de signalisation ; la vitesse maximale autorisée sur l'EcoQuartier est de 10km/h.

2 Qualité environnementale

● L'eau

Les contraintes du règlement impliquent un faible taux d'imperméabilisation des surfaces (pas plus de 200 m² par parcelle).

Les futurs habitants auront l'obligation de stocker et récupérer des eaux de pluie afin de réduire la consommation d'eau dans les usages domestiques (arrosage, lavage des sols, WC...). L'absorption des eaux pluviales sera également effectuée par des noues.

Pour les eaux usées, la solution classique de l'assainissement non collectif est préconisée (fosse septique) mais d'autres solutions à l'étude sont aussi proposées (bassins filtrants, roseaux).

● Les déchets

Le système de tri sélectif existe déjà dans la commune. Un lieu central est prévu dans le bourg à cet effet.

Pour les déchets individuels hors tri sélectif un ramassage s'effectuera en bas de l'EcoQuartier.

Par ailleurs, le règlement intérieur du lotissement impose une gestion « chantier propre ».

Pour les déchets verts, un compost collectif est mis en place, celui-ci sera géré par l'association syndicale libre de lotissement.

● La biodiversité

La commune de Faux-la-Montagne appartient au Parc Naturel Régional du plateau de Millevaches, milieu naturel et préservé avec de nombreuses et remarquables stations écologiques.

Dès lors, le règlement intérieur préconise des espèces végétales d'essences locales et proscrit les espèces exotiques surtout dites « alien » ou « invasives ». L'usage de pesticides et d'engrais est proscrit, en cohérence avec l'engagement communal dans l'opération "Objectif zéro pesticide dans nos villes et villages".

Les espaces verts doivent couvrir au moins 60% de la superficie de la parcelle.

2.4 L'énergie

Le volet énergétique du projet est étudié sous deux approches.

La première est architecturale : le cahier des charges préconise une implantation des constructions qui suit la pente naturelle du terrain exposé plein sud et permet une orientation bioclimatique.

La deuxième est technique : le cahier des charges oblige à une performance thermique équivalente à la norme Bâtiment Basse Consommation « montagne » soit 65kWh/m^2 . Le recours aux énergies renouvelables (bois, solaire) est préconisé. Le projet favorise et incite certains lots à la mitoyenneté afin de diminuer les surfaces d'échange.

3

Gouvernance

La gouvernance dans ce projet est élargie, c'est une gouvernance de territoire. Un réseau d'acteurs locaux, « De fil en réseaux », qui travaille sur les questions de l'accueil et du bien-vivre sur le territoire de la montagne limousine, s'est fixé comme objectif de rétablir un parc de logements permettant une trajectoire résidentielle sur le plateau et la mise en œuvre d'une véritable politique rurale de l'habitat, dont l'offre locative – sociale - constitue un élément déterminant. Ce réseau est à l'initiative de la création de l'APEHPM (Association de Promotion de l'Eco-habitat sur le Plateau de Millevaches) qui, de concours avec la commune va initier le projet d'EcoQuartier du Four à Pain, faute de pouvoir remédier au problème de mal logement constaté sur le territoire avec le bâti existant. Cette implication des habitants a permis une meilleure appropriation du projet.

Plutôt que de proposer un EcoQuartier « clef en main » aux futurs habitants, les porteurs du projet incitent à l'autoconstruction. Pour aider les futurs autoconstructeurs, il est prévu dans le cahier des charges de cession de terrains l'obligation pour l'acquéreur de rencontrer à trois moments stratégiques (lors de l'acquisition du terrain, au stade de l'esquisse, avant le dépôt du permis de construire) deux acteurs majeurs :

- l'Espace Info Energie « Energies pour Demain »;
- l'architecte conseil et le paysagiste conseil du C.A.U.E de la Creuse.

Le CAUE a, dans ce cadre, mis en place un atelier d'écriture architecturale, passage indispensable avant la construction des maisons. Il a pour objectif de permettre de mener des réflexions quant à l'aménagement de l'EcoQuartier entre futurs voisins (mitoyenneté, systèmes d'épuration semi-collectif,...).

En incitant à l'autoconstruction, l'intention est de favoriser les chantiers participatifs / chantiers écoles pour aider à structurer la filière locale du bâtiment et lui permettre de réaliser le saut qualitatif nécessaire à l'atteinte des performances exigées dans le lotissement.

13

Ces chantiers pourraient par ailleurs comporter un aspect insertion : il est envisagé d'y associer l'APIJ de Montreuil, association pour l'insertion des jeunes.

Montage économique				
Dépenses		Recettes		
	Total H.T.		Total H.T.	%
Acquisition du terrain	55 000,00	Vente des parcelles	141 759,00	91,18
Honoraires notaire	1 075,00	Subvention AEU ADEME	13 720,00	8,82
Mission Géomètre	6 700,00			
Assistance M.O (paysagiste)	2 850,00			
Assistance M.O (APEHPM)	19 600,00			
Téléphone	1 170,00			
Viabilisation	68 584,00			
Frais de marché	500,00			
TOTAL H.T.	155 479,00		155 479,00	

Non pris en compte : l'étude paysagère financée directement par le PNR en 2008.
Acquisition du terrain et frais financiers non soumis à la TVA.



C - FOCUS SUR LE PALMARES OBTENU PAR LE PROJET

Le projet de l'EcoQuartier du « Four à Pain » de la commune de Faux-la-Montagne a été primé dans la catégorie « Projets ruraux ».

Cette opération d'EcoQuartier, bien qu'ayant un niveau de densité faible (14 logements sur 2 ha), interroge :

- sur l'application en milieu rural des politiques publiques locales en matière de développement durable : comment conduire une politique de l'habitat ? comment favoriser l'écoconstruction ? comment aider à la structuration de la filière bâtiment ? comment permettre le développement économique local ? comment maintenir un niveau minimum de services publics ET privés de proximité ?
- sur les formes urbaines en milieu rural et en quoi elles sont susceptibles de favoriser le vivre ensemble : les espaces partagés (gérés par une Association Syndicale Libre de Logement dans ce cas), la question du pittoresque en architecture (comment assurer la continuité avec le bourg existant ? quelle transition avec des formes architecturales plus innovantes mais empreintes du génie du lieu ?)

D - CONCLUSION

L'EcoQuartier du Four à Pain s'inscrit dans une démarche innovante dans un milieu très rural où le solde démographique est négatif. Dans un contexte qui concerne une grande partie de la France confronté à l'exode vers les villes et à la désertification, la commune de Faux-la-Montagne a monté son projet dans un souci constant et remarquable de produire un EcoQuartier destiné à des ménages peu aisés.

Une démarche d'élaboration et d'accompagnement a posteriori doit permettre la réalisation de ce projet avec très peu de moyens financiers. Au travers de l'ensemble de la démarche, il apparaît une réelle volonté d'adapter la procédure de lotissement aux enjeux du développement durable.

Il est également important de remarquer l'excellente démonstration de démocratie participative et d'auto formation, la motivation et l'implication du partenariat local ainsi que l'exemplarité de l'adaptation de la démarche EcoQuartier au milieu rural.

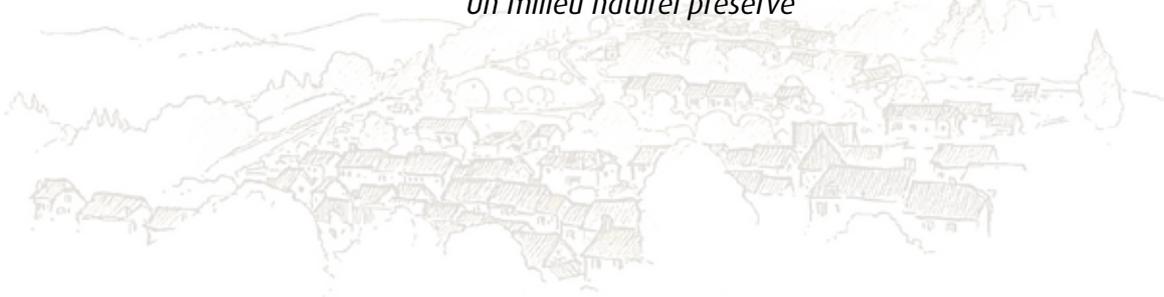
E - L'OPERATION EN IMAGE

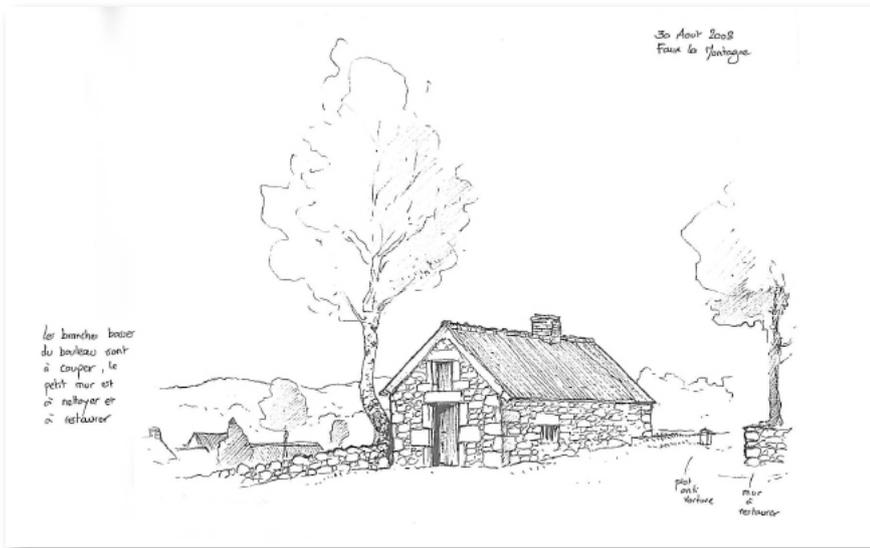


Le bourg de Faux-la-Montagne



Un milieu naturel préservé





Le site du four à pain



Le lac de Vassivière

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement du Sud-Ouest

Rue Pierre Ramond
CS 60013
33 166 SAINT MEDARD EN JALLES cédex
Tél : 05 56 70 66 33
Fax : 05 56 70 67 33

