

Cahier des charges

projet d'habitat participatif

du champ de Coutieux

LUC SUR AUDE

PRÉAMBULE

Les formes d'urbanisme proposées aujourd'hui aux candidats à la propriété ou à la location restent insatisfaisantes car :

- elles imposent un urbanisme répondant davantage aux contraintes du lotisseur (réglementation, coût, topographie...) et pas forcément aux attentes des futurs habitants ou au confort des habitants pris dans leur ensemble (convivialité, espaces pour les enfants, communication...);
- elles peuvent regrouper des habitants aux choix de vie très différents qui engendreront des conflits de voisinage quelques fois difficiles.

Un quartier vivant, c'est un quartier bâti par et pour ses habitants qui regroupera des gens divers, mais d'accord pour partager un espace, des services, voire des locaux.

La spéculation sur les terrains constructibles renchérit le coût des habitations et les rend difficilement accessibles en particulier aux jeunes ménages qui démarrent dans la vie. Par ailleurs, le vieillissement de la population crée de nouveaux besoins dont certains peuvent être satisfaits par la recherche de mixité des populations jeunes et âgées; objectif qui peut être atteint par un projet d'habitat participatif.

La Mairie de Luc-sur-Aude poursuit une politique basée sur un développement mesuré de sa population accompagné par des aménagements respectueux de l'environnement ; une politique constante de maîtrise de la consommation énergétique et de production locale d'énergie poursuit les mêmes objectifs.

L'habitat participatif est une alternative, dans la conception et/ou dans la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social :

- il se caractérise par une dimension participative et citoyenne par l'association des habitants à la définition collective de leur habitat.
- il témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, d'apport de mixité dans la ville, tant interculturelle qu'intergénérationnelle ;
- il peut se décliner selon un large éventail de formes allant de la copropriété classique à l'habitat coopératif non spéculatif ;
- il revêt un enjeu de mutualisation des coûts et des espaces (foncier, construction, consommations...);
- il concourt à l'insertion d'enjeux d'économie sociale et d'activités économiques (mixité fonctionnelle) ;

- il sort du cadre ou du schéma de l'habitat individuel et lié à un programme prédéfini de façon à favoriser l'expérimentation et l'inventivité dans les modes d'habiter ;
- il apporte une réelle valeur ajoutée à la maîtrise d'usage qui fait partie intégrante de la démarche et de l'objectif de qualité et de durabilité du logement ;
- il peut porter ou se caractériser par des valeurs écologiques et sociales plus ou moins marquées qui se traduisent dans les choix de construction et de programmation de l'opération.

1 - PRÉSENTATION

Le terrain, cadastré sous le nom « champ de Coutieux », est situé au Nord du village de Luc-sur-Aude, à la limite de la zone actuellement urbanisée. Il mesure 1,0324 ha. Il présente une déclivité importante NE/SO (27m entre le point haut et le point bas, soit 12,7% de pente), qui offre un vaste panorama sur la haute vallée de l'Aude et les Pyrénées en fond. Il est orienté sud-ouest. Il est bordé : au Nord par une vigne encore en exploitation, au Sud par un fossé pluvial bordant une zone d'habitat de faible densité, à l'Ouest par une zone d'habitat de faible densité, à l'Est par un chemin qui le sépare des terrains agricoles et d'un ancien bâtiment d'exploitation d'élevage dont l'activité est arrêtée.

En raison d'un historique foncier particulier, sur ce terrain ont été érigées 3 maisons construites en 2009, qui ne comportent que les murs et le toit, et une dalle prévue pour supporter un quatrième bâtiment. Le terrain pourrait donc outre les 3 maisons déjà construites entre 8 et 9 maisons supplémentaires soit en propriété classique, soit à partir de mécanismes tel que l'accession à la propriété.



Extrait du PLU (plan local d'urbanisme)

2 - Pourquoi l'habitat participatif ?

La commune applique l'article L 200-1 de la Loi ALUR de mars 2014 qui définit l'habitat participatif comme « *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis* ». La commune recherche à travers ce projet à proposer à un groupe de familles à occuper ce terrain dans des conditions financières et d'urbanisme privilégiés. Elle souhaite expérimenter le mécanisme d'habitat participatif sur une échelle modeste afin de proposer aux familles qui souhaitent construire leurs logements, l'opportunité, non seulement de construire, mais aussi de s'insérer dans une démarche qui favorise le lien social, le partage de services entre habitants et la qualité de vie des habitants de Coutieux et aussi de Luc-sur-Aude. En effet l'habitat participatif, grâce à l'engagement et à la coopération des futurs habitants, permet une production de la construction, la gestion, donc une conception adaptée à tous et à chacun selon ses attentes.

3 - Méthodologie

Les candidats à un lot sont invités à se regrouper et à élaborer ensemble le projet sous la direction d'un assistant à maîtrise d'ouvrage.

Par la discussion, la construction d'hypothèses de travail, l'échange avec d'autres projets ils doivent arriver à définir :

- un projet d'urbanisme de la zone ;
- un projet architectural pour chaque habitation ;
- les services et locaux en commun qu'ils souhaitent partager ;
- l'entretien des espaces communs et publics.

À l'issu de cette démarche :

- il sera constitué une division parcellaire des lots définis par le projet et la commune procédera à la vente des lots à chacun des candidats, constitué dans le groupe ;
- la commune dépose un permis d'aménager,
- la commune réalise les voiries et autres espaces communs d'infrastructure, et constitue des lots individuels qui seront vendus aux candidats
- Le groupe devra déposer ensuite autant de permis de construire que de lots vendus
- les espaces et bâtiments collectifs deviendront une copropriété, au prorata des surfaces de chacun des propriétaires.

4 - Conditions posées par la commune

a) Respect du PLU

1. PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS AUX ZONES AUB

Les zones AUB sont des zones à vocation principale d'habitat et répondent aux principes définis dans ce qui suit (certains de ces principes figurent au règlement du PLU mais sont repris ici pour une bonne compréhension d'ensemble) :

1.1. ESPACES COMMUNS

Chaque zone AUB doit faire l'objet d'une opération d'ensemble, comprenant la division des parcelles selon un minimum de lots, la réalisation des accès et la desserte de chaque lot par les réseaux.

A la suite de la réalisation de chaque opération, les espaces collectifs feront l'objet d'une rétrocession à la commune, par la signature d'une convention au dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire.

Voirie :

Le principe d'implantation de la voirie est défini dans les schémas d'orientation spécifique à chaque zone. D'une manière générale, les voies sont parallèles (ou presque) aux courbes de niveau, parfois perpendiculaires sur de courtes sections. Les tracés peuvent faire l'objet de variantes si celles-ci répondent aux objectifs de qualité d'ensemble. Seuls les points de raccordement aux voies existantes sont fixés. L'implantation de ces raccordements pourra toutefois être ajustée pour des questions techniques ou de sécurité qui n'auraient pas été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 125 m.

Pour les voies qui desservent moins de 5 logements, la largeur minimale des voies est de 3,50 m. Le sol peut être perméable, en grave compactée, sauf si la pente est supérieure à 10 %. Dans ce cas, la plateforme sera renforcée (revêtement sur 2,50 m minimum ou dispositif équivalent).

A partir de 5 logements, la voie doit avoir une plate-forme minimale de 4,50 m, avec une chaussée revêtue de 2,50 à 4,00 m au maximum, pour limiter l'imperméabilisation et la vitesse de circulation, et des accotements en grave enherbée.

Pour les voies dont la pente est supérieure à 15 %, le revêtement sera en béton avec des stries en relief.

Toutes les voies doivent avoir une pente unique ou en toit, avec un ou deux fossés pour le recueil du pluvial.

Pour une pente supérieure à 10 %, les fossés ou caniveaux associés doivent être renforcés (revêtement béton ou géotextile adapté) et comporter des dispositifs pour casser les débits.

Stationnement

Il comprend 1 place non close sur l'entrée de chaque lot et 1 place par logement sur l'espace public. Pour les formes denses, sans possibilité de place à l'entrée des lots, il sera créé 1,5 place par logement sur l'espace public.

Le sol du stationnement est toujours perméable et résistant à l'érosion (grave compactée, béton alvéolé, ...).

Chemins piétons

Ces chemins permettent d'atteindre au plus court le village ou l'école. Ils ne demandent aucun aménagement spécifique si le terrain est régulièrement enherbé et le sol suffisamment poreux. Un léger profilage et traitement en gravier compacté puis enherbé sera éventuellement nécessaire lorsque le taux d'argile est important ou la pente supérieure à 15%.

Plantations

Les plantations structurantes à réaliser dans le cadre de l'opération de lotissement ou de permis groupé sont précisées dans chaque schéma.

Ces plantations sont destinées à protéger les groupes d'habitations des vents froids et humides (directions ouest à nord) et à constituer une trame paysagère structurante, le plus souvent en continuité de l'existant.

Elles comportent des alignements, des arbres isolés, des haies arborées et des haies arbustives.

Les essences à utiliser sont :

- Arbres de grand développement : pin parasol, pin d'Alep ou pin sylvestre, chêne pubescent, chêne vert, olivier, frêne à feuille étroite, tilleul argenté, tilleul commun, platane, micocoulier, sophora, cerisier.
- Arbre de moyen et petit développement : cerisier à fleur, prunus à fleur, amandier, érable champêtre, érable de Montpellier, arbousier, figuier, néflier, méli.
- Arbustes : troène commun, comouiller sanguin, alisier, amélanchier, lentisque, nerprun alaterné, prunellier, aubépine, églantier, lilas, laurier tin, laurier noble, rosiers, laurier rose.

1.2. ESPACES PRIVÉS

Les lots privés

Le principe de découpage des lots est indiqué pour montrer l'orientation des limites (presque toujours parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau) afin d'optimiser les terrassements à l'intérieur de chaque lot.

La forme des lots est si possible allongée dans le sens de la pente et vers le sud, le sud-ouest ou le sud-est, pour favoriser une bonne orientation du bâti.

Le nombre de lot minimal est fixé pour chaque zone. Le nombre de lot maximal peut-être dépassé dans le cas d'une opération groupée avec des logements mitoyens (implantation du bâti en bande).

Accès aux lots

La position des accès peut être modifiée à condition d'être en accord au principe défini dans le schéma. Ce principe consiste à disposer l'accès au nord de la parcelle à chaque fois que cela est possible afin que la maison puisse être conçue en double façade : façade nord fonctionnelle peu ouverte ; façade sud pour les pièces de vie, très ouverte et bien dégagée sur le jardin.

Avec un accès au nord de la parcelle, le règlement prévoit une implantation du corps principal d'habitation calée au nord (en limite ou à faible distance de la voie).

Lorsque le terrain ne peut être desservi que par le sud, le règlement permet une implantation plus éloignée de la voie afin d'obtenir un dégagement suffisant devant la façade sud.

1.3. DISPOSITIFS DE STOCKAGE DU PUVIAL

Les débits de fuite doivent être inférieurs ou égaux à 0,03 m³/sec, quelque soit la surface à urbaniser.

Espaces privés

Le stockage des eaux de pluie doit être assuré sur tous les lots privés par des cuves de stockage de 30 litres par m² imperméabilisés (surfaces des toits, terrasses et piscines), et de 3 m³ au minimum par logement.

Ces dispositifs privés de stockage pourront comporter un volume de stockage permanent complémentaire, destiné à l'arrosage des jardins ou le circuit d'alimentation des WC et machine à laver.

Espaces collectifs

Les dispositifs de stockage publics sont destinés à réguler les eaux pluviales des espaces communs (30 litres par m² imperméabilisés) et le trop-plein des espaces privés.

Ce sont des bassins ou des noues entièrement vides et assainis par temps sec. L'implantation approximative de ces dispositifs est fixée par le schéma d'orientation, mais les dimensions effectives doivent être ajustées au cas par cas.

Ils doivent en outre être aménagés pour être utilisables en espace de jeu, de repos ou de promenade, et faciles d'entretien.

b) Animation du groupe

Les expériences d'habitat participatif auxquelles nous avons pu avoir accès insistent sur l'encadrement de la démarche.

Le groupe devra choisir un assistant à maîtrise d'ouvrage dont l'objectif sera :

MISSIONS DE L'ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE

Animer et organiser le groupe porteur du projet d'habitat participatif.

La stratégie d'organisation (du groupe pour réaliser le projet)

- Quelle représentation du groupe : comment est-elle définie et comment sa suppléance est-elle garantie et organisée.
- Répartition des rôles / tâches.
- Organisation du calendrier et du contenu des réunions de travail de groupe.
- Constitution des commissions ou des sous-groupes thématiques.
- Stratégie de recrutement selon les besoins (la plus concrète possible) : comment rechercher des ménages, comment gérer leur intégration dans le groupe.
- Détermination des modalités du partage des informations au sein du groupe (générales, politiques, techniques, financières, juridiques).

Gestion de la prise de décision / gouvernance (mode, règles, fonctionnement....) :

- Type de majorité (unanimité, absolue, 2/3, ¾...)
- Minorité de blocage (% âge, nb de ménages...)
- Délais fixés pour sortir d'une décision « bloquée »
- Gestion et résolution des conflits
- Gestion d'un départ (ménage quittant le groupe)

« Le préprogramme » envisagé sur le terrain

- Surface souhaitée par chaque ménage.
- Surface des communs et principes de répartition de leurs coûts (construction, gestion, entretien).
- Éléments de programmation « non négociables » par le groupe (pas de volets roulants en pvc par ex., pas d'utilisation de pesticides, etc...)
- « Des éléments concernant la capacité » et « solidité » financière des membres et du projet.
- Budget individuel de chacun.
- Financement des différentes parties privatives ainsi que des parties communes.
- Marges de manœuvre / stratégie de réserve...
- « D'autres éléments » jugés importants par le groupe.
- Produire les documents prévus au point 3
- Assurer les démarches administratives
- Coordonner les démarches techniques

Les honoraires sont payés par la Mairie, puis refacturés aux futurs propriétaires au prorata des surfaces achetées.

c) Charte du groupe

Le groupe **des futurs habitants** pourra s'organiser en association ou pas, selon ses décisions et besoins, mais en tous les cas il devra produire une charte : ce document est principalement un engagement moral, elle précise le rôle de chacun dans le projet ainsi que les relations entretenues entre le groupe d'habitants et ses partenaires comme un organisme d'HLM, si un organisme HLM doit intervenir dans la démarche (exemple : cas de mécanisme d'accession à la propriété).

Cette charte doit répondre à des questions telles que :

- Sur quelles valeurs le groupe souhaite-il faire reposer son Projet ? Quels sont ses objectifs ?
- Quels sont les éléments qui lui paraissent prioritaires ? Secondaires ?
- Qu'est-ce que les membres du groupe souhaitent partager ?
- Il sera nécessaire de rédiger ce document de façon précise afin d'anticiper les difficultés qui peuvent se présenter.

La charte devra être conforme aux éléments décrits au paragraphe 4.b

d) Projet architectural

Le groupe de futur habitants devra proposer un projet architectural compatible avec les orientations du PLU mais qui devra aussi porter une cohérence d'ensemble ; s'il n'est pas obligatoire que toutes les constructions soient sur le même modèle, il est recommandé de rechercher une harmonie entre les futures constructions et, si possible avec les constructions existantes. Le projet d'habitat devra s'attacher autant que possible à un type d'architecture bioclimatique, proposer des maisons économe en énergies, utiliser des matériaux écologiques. Le projet devra livrer pour chaque maison les surfaces privatives intérieures et leurs annexes (celliers, garages...), les surfaces privatives extérieures (jardin, terrasses...).

e) Projet d'urbanisme du lotissement

Le futur groupe d'habitants devra participer à l'élaboration du projet urbanisme, comportant la répartition des constructions, les voies d'accès et de stationnement, les réseaux, les espaces partagés (espaces coopératifs, partagés seulement entre quelques familles), les espaces collectifs (partagés entre tous les habitants) et les espaces publics. Les connections piétonnières avec le village seront aussi indiquées. Les espaces partagés devront représenter au moins 5% de la surface bâtie (exemple : pour une maison de 120m² au sol le groupe d'habitants doit s'engager dans $120 \times 5\% = 6\text{m}^2$ d'espace partagé).

f) Permis de construire

A l'issu de cette démarche :

- il sera constitué une division parcellaire des lots définis par le projet et la commune procédera à la vente des lots à chacun des candidats, constitué dans le groupe ;
- le groupe déposera le permis de construire pour l'ensemble des futurs habitants.
- les espaces et bâtiments collectifs deviendront une copropriété, au prorata des surfaces de chacun des propriétaires.

La commune dépose un permis d'aménager, elle réalise les voiries et autres espaces communs d'infrastructure, et constitue des lots individuels qui seront vendus aux candidats et un ou des

macros lots pour les espaces communs (bâtiments) qui seront vendus au groupe. Dans ce cas, le groupe devra déposer ensuite autant de permis de construire que de lots vendus (individuels ou au groupe) mais en aucun cas un seul permis puisque on aura plusieurs unités foncières différentes (appartenant à plusieurs propriétaires).

g) Les activités en lien avec le village et le territoire

Le groupe présentera en quoi les membres du lotissement auront des activités professionnelles, culturelles ou récréatives, en direction du village et / ou plus largement en direction du territoire.

h) clause anti-spéculative

En cas de vente, le prix de vente si un habitant souhaite quitter les lieux, ne doit pas être spéculatif mais indexé sur le cout de la vie. Une clause sera intégrée dans l'acte de vente.

i) Remise du dossier

Un dossier papier et numérique (1 CD/DVD ou clef USB) seront fournis à la mairie.

Le type et le mode de rendu sont libres (pas de format imposé ni de norme graphique). Par contre l'intégralité des éléments demandés (parties 3. et 4.), devront y figurer

5 – Engagements de la commune

a) Prix coûtant

La commune s'engage à réaliser cette opération à prix coutant et donc d'être transparente sur tous les couts : acquisition des terrains, aménagements, services, etc...

Le prix d'achat de base est fixé à 5€/m² ; à ce prix viendront se rajouter les honoraires d'animation, les frais de voiries et réseau au prorata de la surface des terrains choisis, les frais d'actes et administratifs.

b) Voiries et réseaux

La commune s'engage à réaliser les travaux ou à faire réaliser les travaux de voirie et réseaux en suivant une procédure d'appel d'offre et sélection du mieux disant. La voirie et les réseaux resteront propriété de la commune.

c) Accompagnement

La commune s'engage à accompagner la démarche participative, à la faciliter et à l'assister dans sa mise en œuvre:

- mise à disposition de salles pour les réunions

- organisation de visites (Baticoop : pour les éco-matériaux, de maisons « exemplaires », avec le Conseil Architecture Urbanisme Environnement de l'Aude...)
- par la présentation d'un réseau connu d'AMO et d'expériences similaires.

6-Modification du cahier des charges

Le présent cahier des charges pourra être amendé au fur et à mesure de la démarche, sous réserve d'un accord unanime entre les candidats et la mairie.