



Démarche d'élaboration du projet d'éco-hameau de Burdignes
Compte-Rendu de la rencontre des futurs habitants de Mirosse
Samedi 14 décembre 2013

11 personnes étaient présentes : 3 candidats à l'installation, 5 représentants de la mairie, 1 du PNR du Pilat, 1 de la communauté de communes et 1 intervenante de Solstice.

Tour de table de présentation

Echanges sur le projet (annexe 1)

- **Privilégier des maisons jumelées** (2 maisons mitoyennes) plus que groupées (3 maisons mitoyennes) pour favoriser les constructions communes mais cela semble plus difficile de mettre d'accord 3 familles et qu'elles soient prêtes au même moment. Les maisons jumelées devraient permettre d'avoir une seule charpente/toiture ce qui permet une vraie économie (vérifier qu'un P.C. unique est possible sur une maison jumelée par rapport à la fiscalité)
- **Conserver 1 voire 2 lots pour des maisons individuelles** (une en phase 1 et une en phase 2 par exemple)
- **Favoriser l'orientation sud-est** (et en particulier la vue sur les Alpes !) de la plus grande façade (positionnement des maisons horizontalement plutôt que verticalement dans les parcelles) positionnement parallèle aux courbes de niveaux
- **Conserver la parcelle commune en entrée de hameau** avec des jardins collectifs dans la partie basse, là où les terrains ne sont, de toutes façons, pas constructibles et pour favoriser la récupération des eaux de pluie
- **Est ce que les parcelles du bas ne sont pas lésées** par le fait qu'elles ne soient pas constructibles dans leur totalité ?
- **Concernant l'exutoire des eaux pluviales**, veiller à ce que ça ne rende pas le croisement (plus bas) dangereux en hiver avec le verglas. Estimer le volume d'eau de pluie (ruissellement desserte) qui sera rejeté dans l'exutoire vers la route communale ?
- **Préciser comment peut être imaginée la récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle** (cuve enterrée ou autre ? Est ce que le volume est plafonné ?)
- **Que préciser dans le règlement pour que la mitoyenneté** soit encouragée mais pas obligatoire ?

Echanges sur l'estimatif financier

Le coût de la voirie principale (+ eaux pluviales) a été estimé à 135 000€ H.T. sur le projet initial : les 9 lots du bas (sans la parcelle commune) correspondent à 3 678m² soit 36,7€/m². Si on ajoute à cela le coût du terrain (4€/m²) et le coût de l'assainissement, on arrive à un coût approximatif de 50-60€/m².

Principe à valider en Conseil Municipal : Le coût de raccordement à l'assainissement collectif de la commune pourrait être répercuté à chaque demande de branchement d'un acquéreur. Les travaux seraient pris en charge, par exemple, à 70% par la commune et à 30% par les propriétaires (25 maisons à raccorder à terme).

Echanges sur le phasage

- **Privilégier les lots les plus à l'ouest pour la phase 1** afin de les préserver au maximum des nuisances lors du chantier de la phase 2
- **Prévoir la parcelle commune dès la phase 1**, même si le terrain est encore peu investi par les habitants mais cela garantira la philosophie du projet dans son esprit vivre ensemble/mutualisation

La 1^{ère} phase devra être la plus « exemplaire » possible pour inciter les acquéreurs des phases suivantes à en faire autant.

Echanges sur les impératifs à intégrer dans le règlement du lotissement (annexe 2)

L'éco-hameau devra respecter les Dispositions Générales du PLU, ainsi que les recommandations du P.N.R. du Pilat (art.11). Ces documents sont téléchargeables sur le site de la commune.

La mitoyenneté ou la proximité entre constructions doit être incitée (esprit de hameau). La mitoyenneté peut être prescrite dans le plan d'aménagement. Une zone d'implantation peut aussi être définie (bande d'implantation le long de la desserte,...).

Le groupe estime nécessaire de préciser concernant les clôtures, ce qui est interdit (plutôt que ce qui est autorisé) :

- en terme de hauteur : il est interdit de dépasser 1,5 mètre (par exemple)
- en terme de matériaux : il est interdit d'utiliser du plastique, du béton,... Privilégier le bois, la pierre et le végétal (essences locales). L'idée du stockage de bois de chauffage en guise de clôture est évoquée.

L'objectif est de conserver l'esprit des hameaux traditionnels (pas forcément de clôtures) et une homogénéité de l'ensemble.

Information supplémentaire : Les habitants pourront bénéficier de la mission d'assistance architecturale du Parc destinée à tous les porteurs de projet afin d'aider à monter leur dossier de Permis de Construire. Un suivi (mairie-Parc) sous forme de permanence à Burdignes peut être envisagé. Par ailleurs une formation à l'éco-construction est prévue par le PNR du Pilat sous forme d'un chantier collaboratif (habitants et professionnels) ;

Echanges sur les formes juridiques

Les habitants présents ne souhaitent pas s'engager dans un système de coopérative d'habitants.

La mairie souhaite viabiliser les terrains et vendre des parcelles sous forme d'un lotissement.

La proposition juridique serait que lorsque l'acquéreur achète une parcelle, il devient systématiquement propriétaire d'une part de la parcelle commune et membre de l'Association Syndicale Libre qui devra être constituée.

La mairie resterait ainsi propriétaire de la plus grande partie de la parcelle commune cependant en terme de gouvernance, on acterait le principe de 1 foyer = 1 voix.

Les statuts de l'A.S.L. permettront de mettre à plat cette gouvernance notamment. Un Règlement Intérieur de gestion collective de la parcelle commune pourrait être rédigé par ailleurs, sous forme par exemple d'une charte ou d'un guide d'accueil.

La prochaine rencontre aura lieu le jeudi 16 janvier 2014 à 19h15 autour d'un repas partagé.



espace boisé conservé

jardin commun

servitude de passage

liaison future (phase 2)

stationnement public/visiteurs

local commun

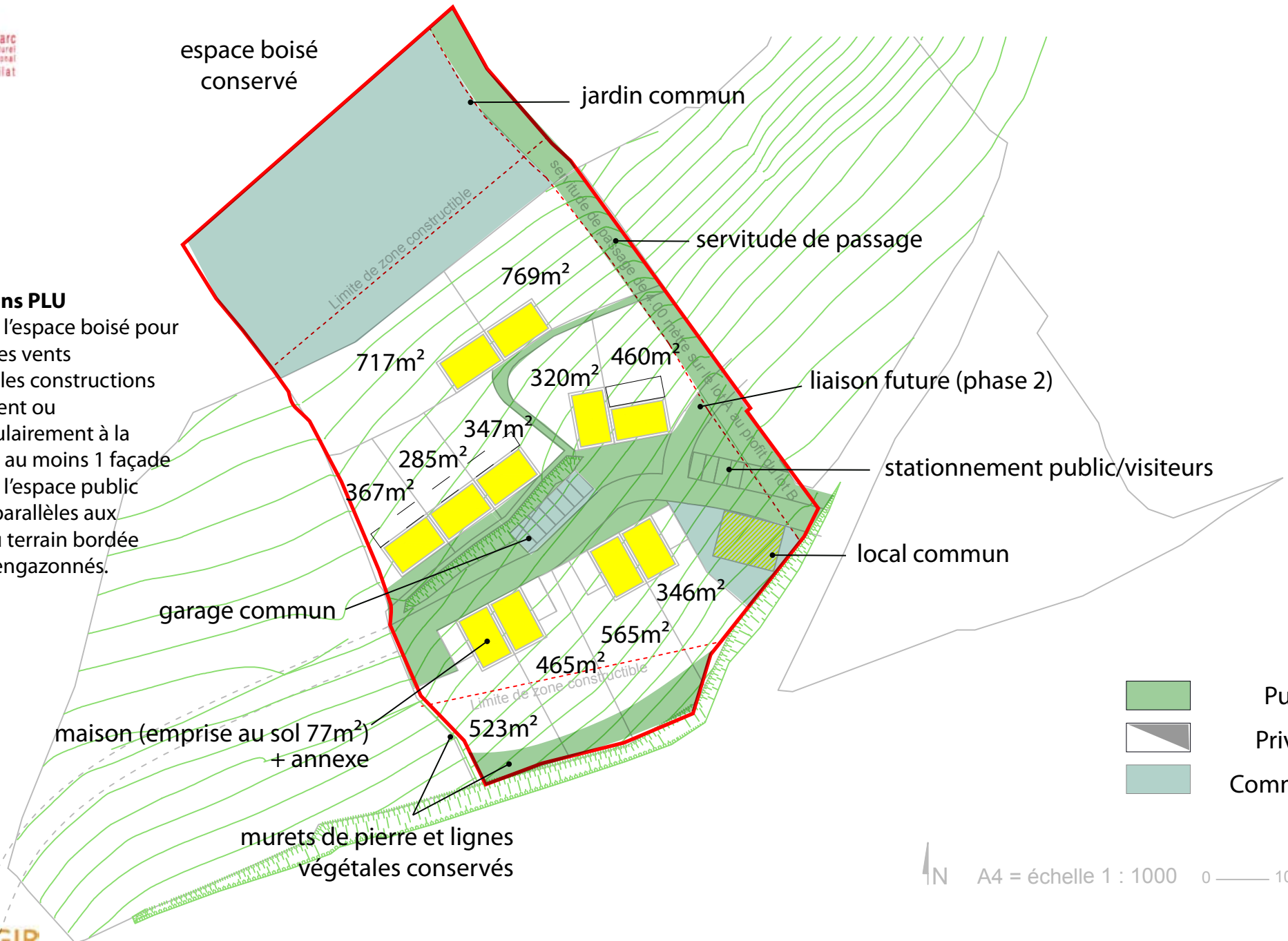
garage commun

maison (emprise au sol 77m²)
+ annexe

murets de pierre et lignes
végétales conservés

Orientations PLU

- Conserver l'espace boisé pour protéger des vents
- Implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la pente avec au moins 1 façade au bord de l'espace public
- Une voie parallèle aux courbes du terrain bordée d'espaces engazonnés.



	Public
	Privatif
	Commun

N A4 = échelle 1 : 1000 0 10m



Annexe 2 : Trame d'un document de cadrage (principes actés lors des précédentes réunions) :

Les valeurs communes

Concilier intimité (maisons individuelles) et vie sociale (pas d'isolement)

Mutualiser le travail (autoconstruction), l'espace (jardins, stationnements, local), des biens (achats groupés..), du terrain (appel à solidarité, fonds privés)

La mitoyenneté : mutualiser et réduire les coûts (un seul PC/MO...)

Privilégier des familles avec enfants mais aussi des personnes âgées, des personnes sensibilisées au milieu rural et montagnard, des nouveaux actifs sur la commune

Les constructions

Constructions regroupées concentrées autour de l'espace public (plus économe)

Tendre vers des maisons passives

Bâtiments aux volumétries simples (maisons compactes), ancrés dans la pente

Préserver les vues et l'ensoleillement orientations sud et ouest

Favoriser le recours aux énergies renouvelables : préconisations d'intégration ?

Implantation du bâti en bordure de l'espace public (maison écran entre la rue et l'espace privé).

Utiliser des matériaux sains et naturels de production locale (bois/pierre)

Gérer les eaux de pluie

Rechercher un habitat évolutif (ex : dépendances aménageables ou à louer en fonction de l'évolution de la structure familiale)

A discuter : les toitures

Les aménagements extérieurs

Aménagements extérieurs et clôtures composés de préférence de murets en pierre. Conservation des espaces boisés au nord pour protéger des vents.

Pas d'éclairage public

A discuter : les clôtures

Les espaces communs (voirie, stationnements, jardin, maison commune)

Utiliser les anciennes boutasses pour l'arrosage des jardins

Des stationnements groupés habitants + visiteurs

Privilégier la place du piéton dans le hameau : « rue espace jeux »

Liaison douce vers le village.