

Un projet communal d'aménagement citoyen et d'habitats écologiques



L'écocité de la Croisée des Chemins

Commune de DISTROFF
18 juin 2014

3 CONSTATS :

- **Besoin d'autofinancement pour la nouvelle école maternelle**
- **Des demandes de logements locatifs et première accession à la propriété pour des jeunes distroffois**
- **Des demandes pour des constructions neuves**

3 OBJECTIFS :

- **Trouver l'autofinancement pour les projets futurs**
- **Répondre aux nouvelles demandes d'habitats variés**
- **Réaliser un lotissement respectueux des nouvelles exigences environnementales basé sur les trois piliers du développement durable**





LE CHOIX D'UN ACCOMPAGNEMENT EXTERIEUR



Deux associations du pays messin.

Des militants associatifs et des professionnels engagés dans la mise en œuvre d'une culture de Développement Durable, plus particulièrement appliquée à l'urbanisme, à l'éco construction et à l'éco rénovation.

LA METHODE SUIVIE : Une approche participative

- Rencontres conviviales avec les futurs habitants 
- Rédaction d'un rapport d'étape 
- Analyse de l'identité et du contexte de la commune
- Concertation avec les habitants
- Création d'un comité de pilotage
- Formation aux enjeux du développement durable 
- Mise en place d'une démarche participative 

Une collaboration continue tout au long de l'élaboration du projet, entre les élus, les habitants et l'association natura4.

LE PROJET

Pour aborder les trois piliers du Développement Durable et leurs interactions :

une réflexion sur l'Approche Environnementale du projet

- . Bio climatisme
- . Espaces verts et biodiversité
- . Eau et gestion **alternative des eaux pluviales**
- . Aménagement **d'espace public et coulée verte**

- . Déplacements et Accessibilité
- . Densité
- . Mixités

- . Risques, nuisances et pollutions
- . Gestion des déchets
- . Énergie

CHOIX DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Un architecte urbaniste

Un bureau d'étude spécialisé dans la gestion alternative de l'eau

Un paysagiste urbaniste

Pour une co construction concertée entre les différents acteurs, avec les arbitrages nécessaires pour la prise en compte des enjeux des trois piliers du Développement Durable.



LE PROJET EN CHIFFRES

14 maisons jumelées

8 logements en bandes

14 appartements en logements collectifs

34 maisons individuelles

26 maisons « en bande »

5,6 ha : surface totale du projet

Nombre de logements total du projet : 96

9 415 m² vergers et espaces verts

Espaces cessibles : 76,5 %

Prix des parcelles individuelles : 14 500 € / are

**Bonus foncier : 5 000 € / construction correspondant
aux normes « maison passive »**



L'ACCOMPAGNEMENT DES FUTURS ACQUEREURS

Depuis deux ans, rencontres conviviales aux différentes étapes du projet, avec des repas en plein air, des réunions d'information générale, des formations techniques...

avec les associations Natura4 puis ADEPPA

Promouvoir la dimension participative avec les habitants et les futurs habitants de la commune tout au long du projet

Favoriser l'émergence de la mutualisation voire d'un groupe d'autopromotion et ou d'habitat participatif...

avec le groupe professionnel UNANIMM

Accompagner la conception, puis les constructions sur le site



L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Accompagnement professionnel: **UNANIMM**

Cofondateurs:

Arnaud Keller / Bertrand Barrere / Elisabeth Spielmann

*Accompagnement opérationnel
depuis l'initiation du projet
jusqu'à sa réalisation*



DISTROFF – UNANIMM:

Un contrat: initier le projet à partir d'un terrain

Etudier la faisabilité

Communiquer sur le projet

Aide à la constitution du groupe

L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Application de la méthode Unanimm à l'échelle communale et en concertation avec la commune:

- Choix du terrain
- Pas d'appel à projet
- Accompagnement professionnel
- Pas d'exigence initiale sur la dimension collective
- Application des exigences environnementales de la Commune
- Ouverts à tous: propriétaire-occupants, investisseurs, locaux professionnels et associatifs
- Prise en compte des contraintes en terme de délai

L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Initiation du projet en concertation avec la commune

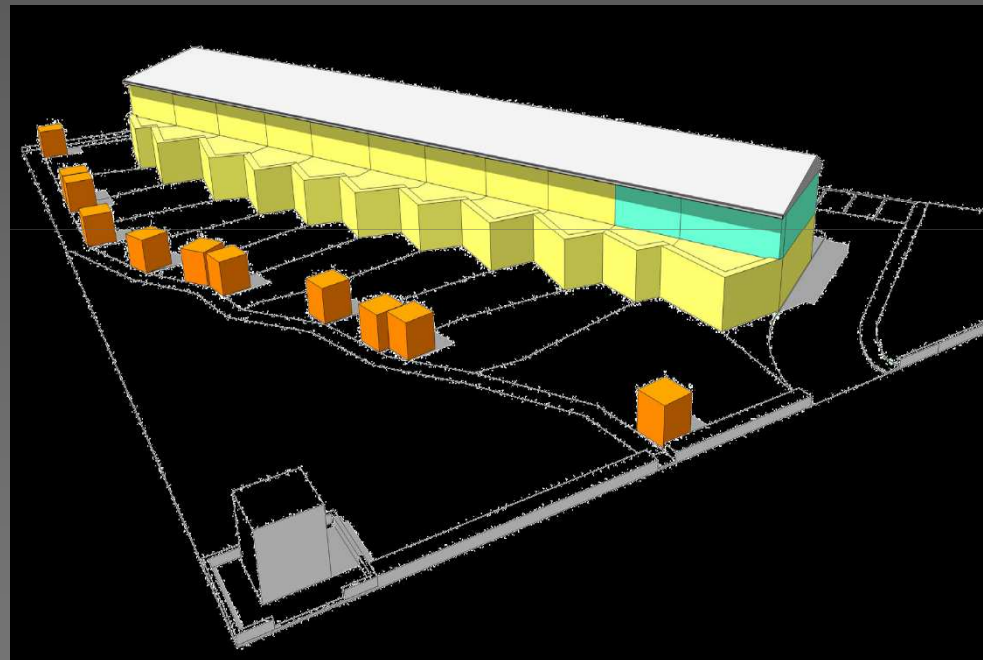
- Choix de **l'équipe de maîtrise d'œuvre**

Architecte mandataire:

Gstudio (Michaël Oswald)

Bet structure, bois, fluide,
thermique, acoustique,
économiste, paysagiste

- Etude de **faisabilité** et
approche budgétaire
globale



L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Initiation du projet en concertation avec la commune
Communications

- Réunions publiques,
articles dans les
journaux locaux, sites
web...



L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Initiation du projet en concertation avec la commune
Communications

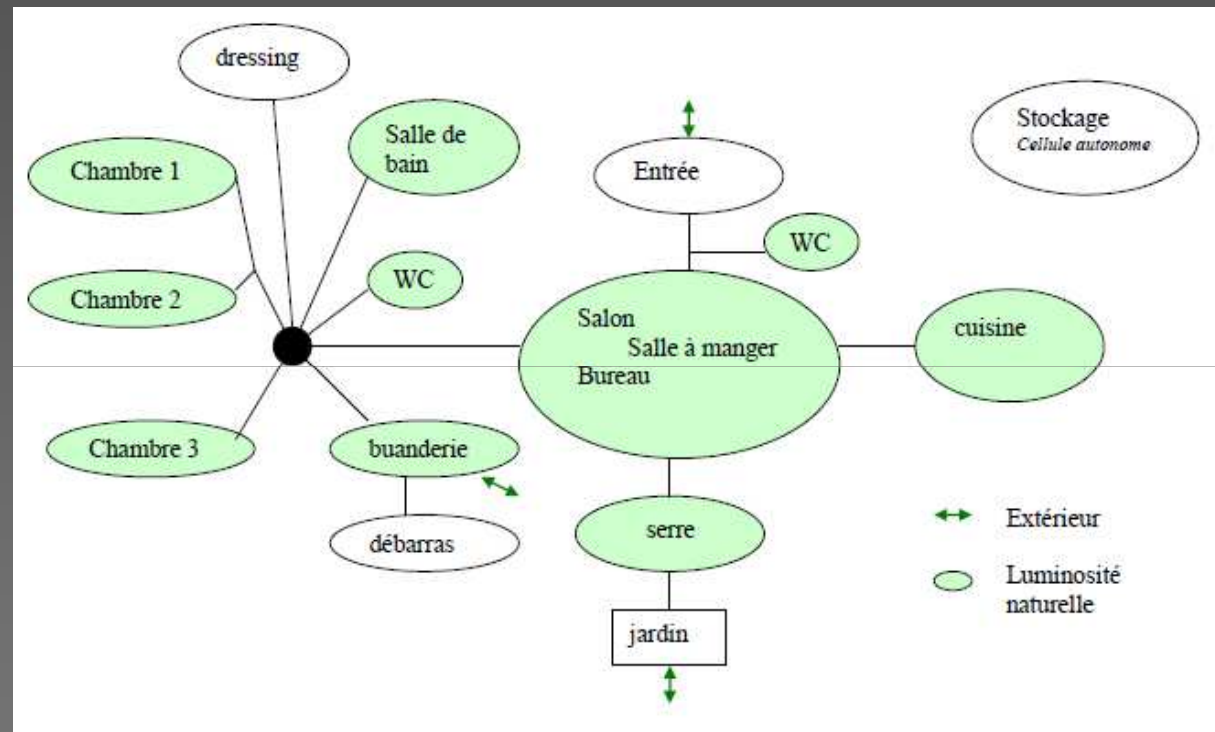
- Distributions de tracts,
interviews, sites web...



<http://ecocitedistroff.blogspot.fr>

L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Des approches individuelles:
entretiens préalables, définitions des besoins..



Recherche du meilleur compromis entre

- les contraintes, les envies, les moyens financiers individuels,
- la cohérence architecturale et technique

L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Des temps de rencontre réguliers:
les cafés « Klatsch »



Sur une base volontaire et conviviale

- pour se tenir informé
- faire connaissance
- accueillir et renseigner les personnes intéressées

L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Des temps de rencontre réguliers:
les cafés « Klatsch »



Indispensables à la création du groupe et au bon avancement
Du projet

L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Des approches collectives:

les ateliers

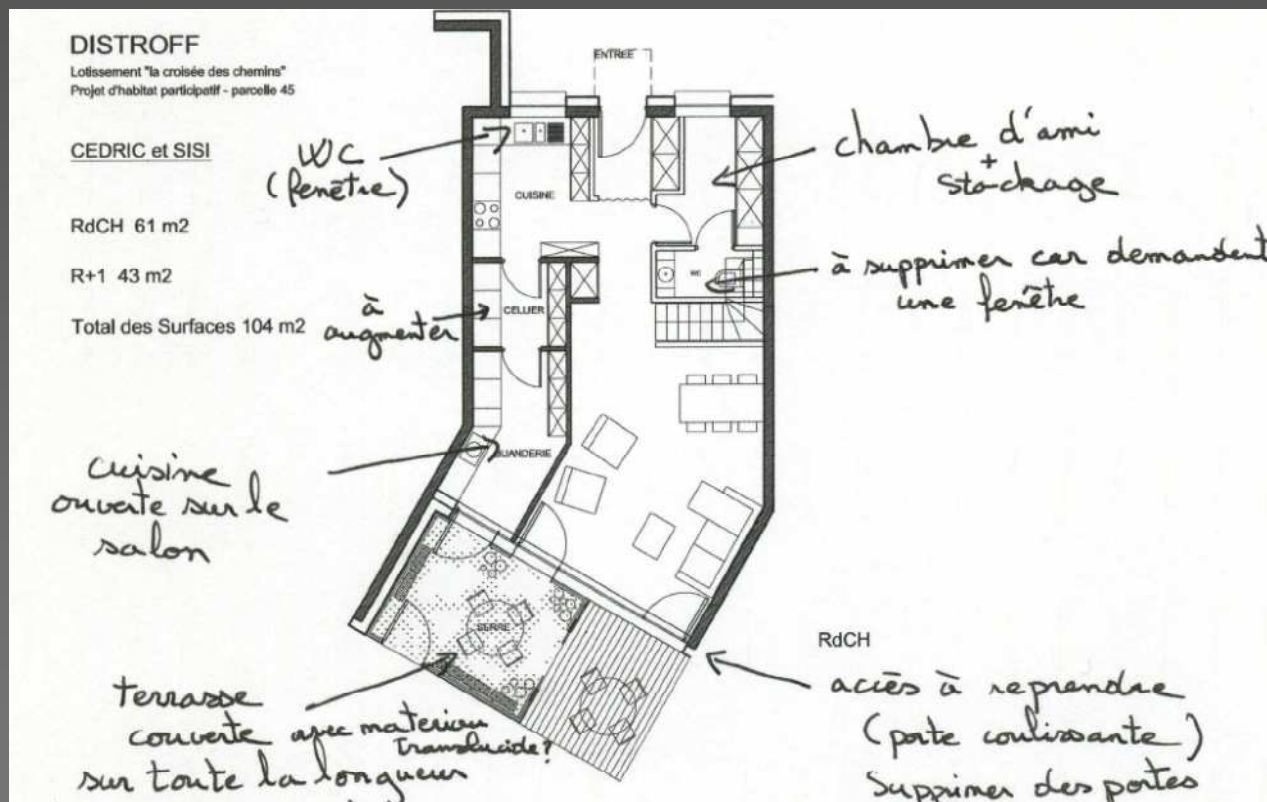
Pour:

- Avancer sur la conception
- Expliquer des contraintes techniques
- Mettre en place l'organisation de la société
- Débattre et faire des choix collectifs
- Suivre le chantier
- Se préparer au « vivre ensemble »
- Règle d'usage des parties communes
- Démarches de mutualisation

L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Les familles arrivent

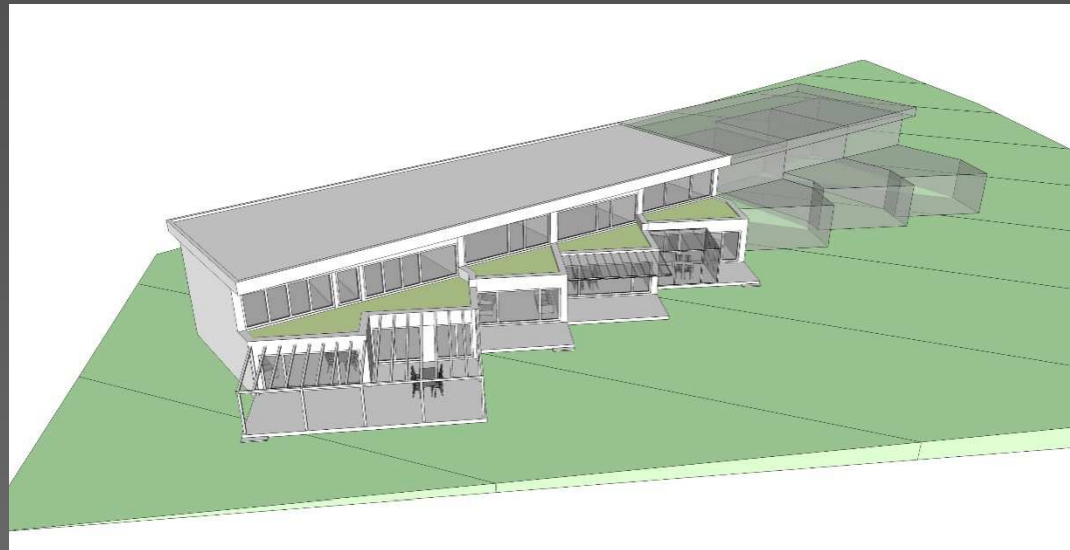
Le projet se structure sur la base des projets individuels



L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Les familles arrivent

Une première forme apparaît



L'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNE...

Les étapes à venir:

- Consolidation du groupe en société coopérative *2013-2014*
- Conception *2014*
- Travaux *2014-2015*
- Emménagement en copropriété *début 2016*

POUR L'AVENIR DE NOTRE VILLAGE ...

un nom....

La croisée des chemins



**PROJET RETENU PAR
LA REGION LORRAINE ET L'ADEME
Dans le cadre de l'appel à projet
« QUARTIER DURABLE EN LORRAINE »**

une ambition ...

l'écocité