

Paysage, Territoires, Transitions
Journée d'étude et d'échanges sur le thème de l'urbanisme réversible
Cas pratique / Retour sur expérience

UN PROJET D'AMENAGEMENT COOPERATIF ET REVERSIBLE A MONTREVAULT SUR EVRE
(bourg de la Boissière sur Evre - 49)

Le point de vue d'un élu, qui a fait le choix d'un urbanisme réversible

Cristophe Dougé, maire délégué de la Boissière sur Evre



UN PROJET D'AMENAGEMENT COOPERATIF ET REVERSIBLE A LA BOISSIERE-SUR-EVRE

Un projet de développement local qui valorise le patrimoine architectural, social, économique et environnemental

Intégration d'une zone réglementaire réversible dans le nouveau PLU

Valoriser un atelier inutilisé du centre bourg par la création d'une coopérative de service

Révéler le nouveau mail et le patrimoine du centre bourg

Proposer des logements intergénérationnels réversibles et adaptables

Rénovation / valorisation du tissu bâti existant

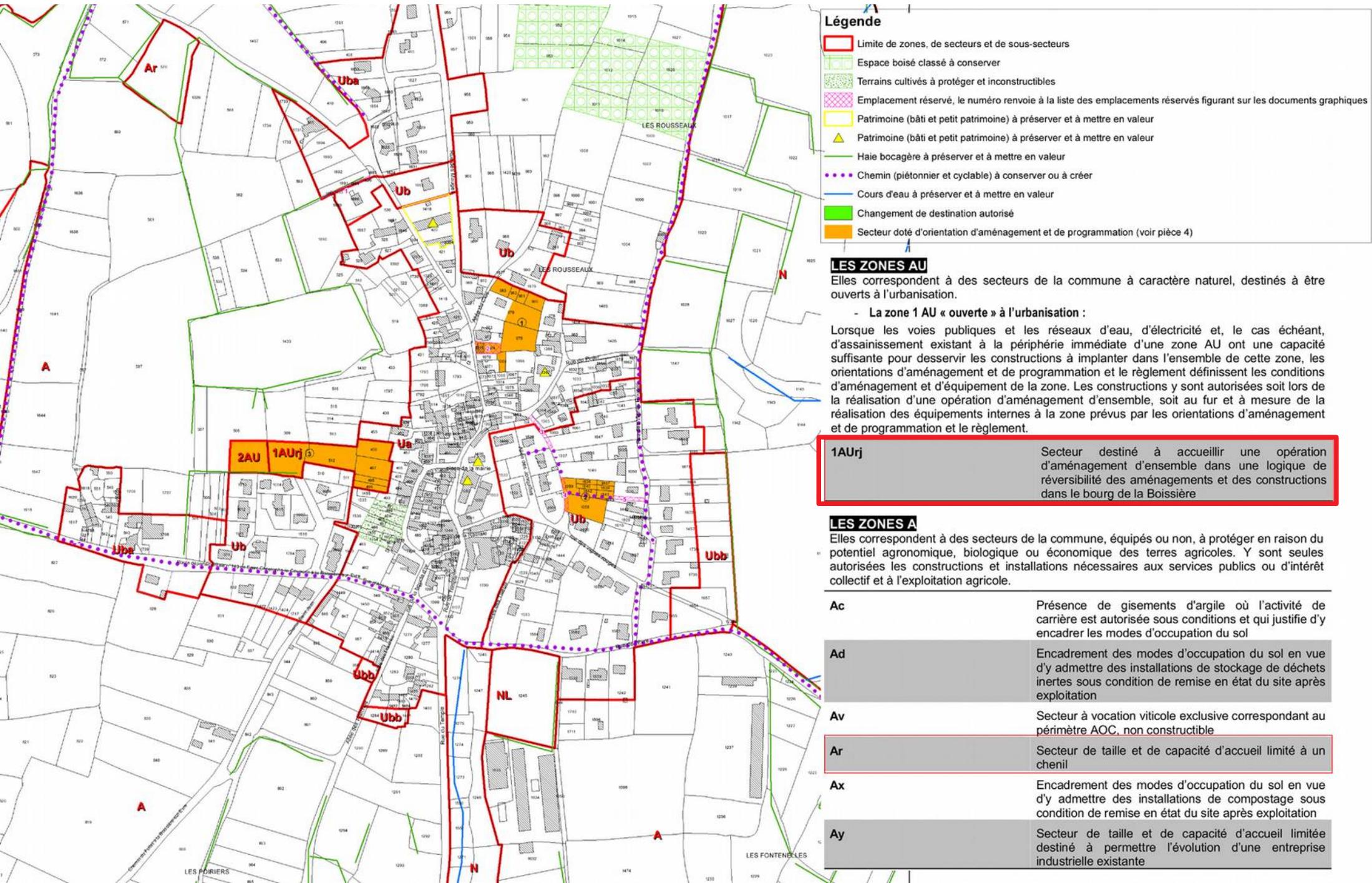
Créer une salle évolutive et réversible multi-activités par la restructuration d'un bâti ancien et / ou la construction d'un équipement réversible

Sociabiliser la traversée du bourg



UN PROJET D'AMENAGEMENT QUI IMPACT SUR LE P.L.U. DE LA BOISSIERE-SUR-EVRE

Un projet de développement local qui trouve une traduction réglementaire et opérationnelle à ses besoins



Légende

- Limite de zones, de secteurs et de sous-secteurs
- Espace boisé classé à conserver
- Terrains cultivés à protéger et inconstructibles
- Emplacement réservé, le numéro renvoie à la liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques
- Patrimoine (bâti et petit patrimoine) à préserver et à mettre en valeur
- ▲ Patrimoine (bâti et petit patrimoine) à préserver et à mettre en valeur
- Haie bocagère à préserver et à mettre en valeur
- Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer
- Cours d'eau à préserver et à mettre en valeur
- Changement de destination autorisé
- Secteur doté d'orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce 4)

LES ZONES AU

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1 AU « ouverte » à l'urbanisation :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

1AUrj Secteur destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de réversibilité des aménagements et des constructions dans le bourg de la Boissière

LES ZONES A

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Ac	Présence de gisements d'argile où l'activité de carrière est autorisée sous conditions et qui justifie d'y encadrer les modes d'occupation du sol
Ad	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de stockage de déchets inertes sous condition de remise en état du site après exploitation
Av	Secteur à vocation viticole exclusive correspondant au périmètre AOC, non constructible
Ar	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à un chenil
Ax	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de compostage sous condition de remise en état du site après exploitation
Ay	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné à permettre l'évolution d'une entreprise industrielle existante

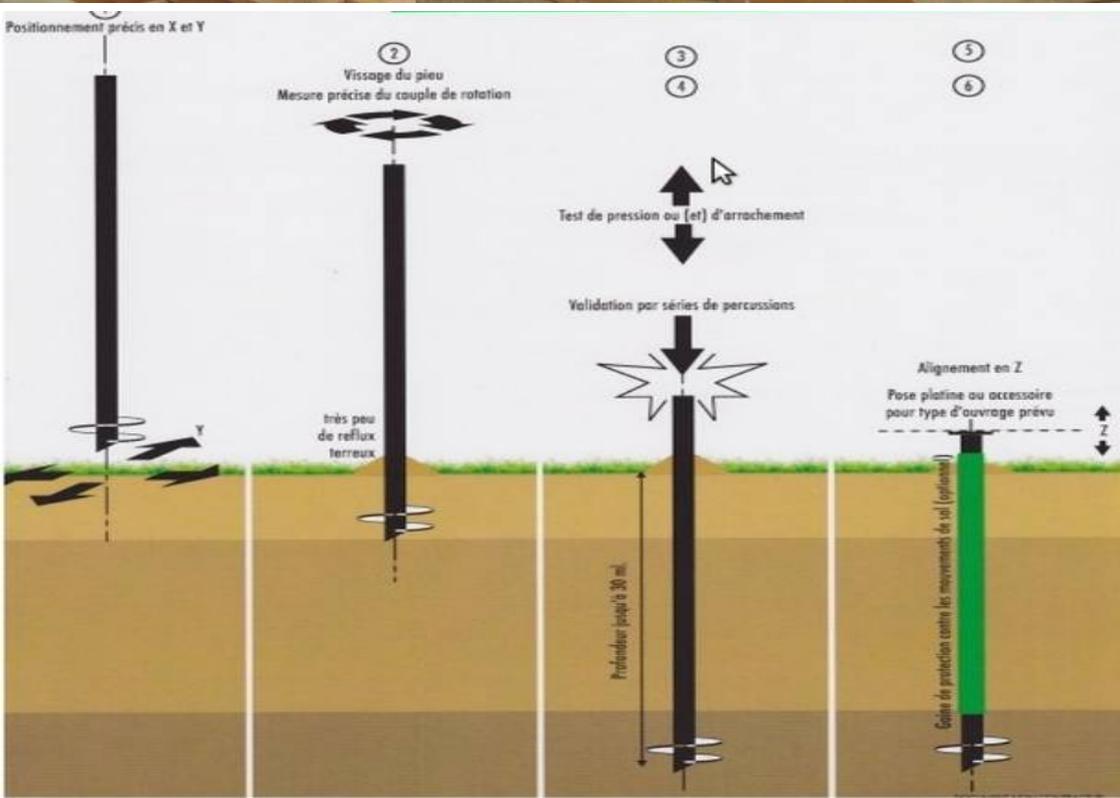
Paysage, Territoires, Transitions
Journée d'étude et d'échanges sur le thème de l'urbanisme réversible
Cas pratique / Retour sur expérience

LE SITE PILOTE REVERSIBLE HAMOSPHERE A VERRIERES EN ANJOU (49)

Le point de vue d'un concepteur / utilisateur qui inclut la réversibilité dans son projet

Rudy Château, architecte/urbanisme, Hamosphère

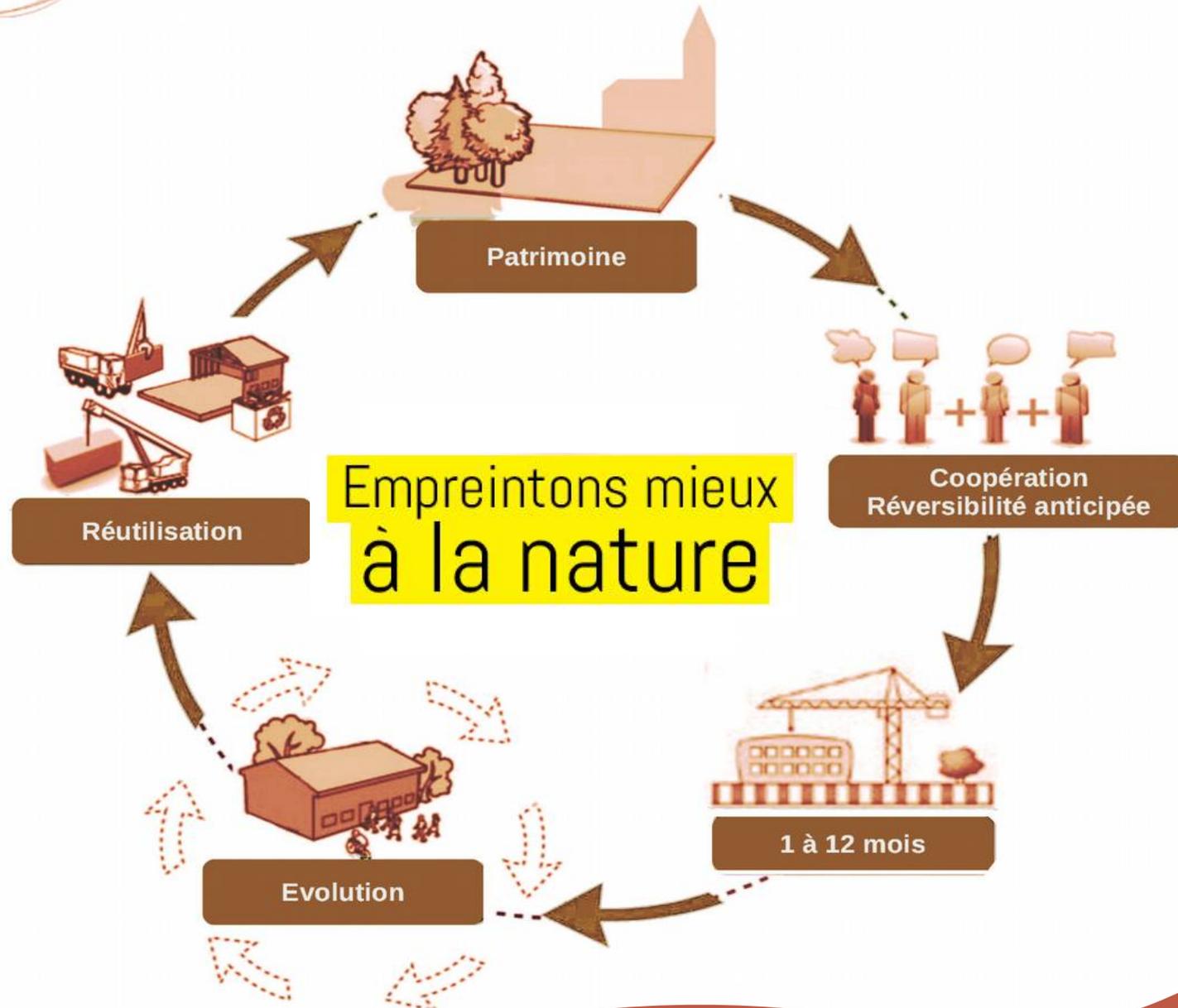






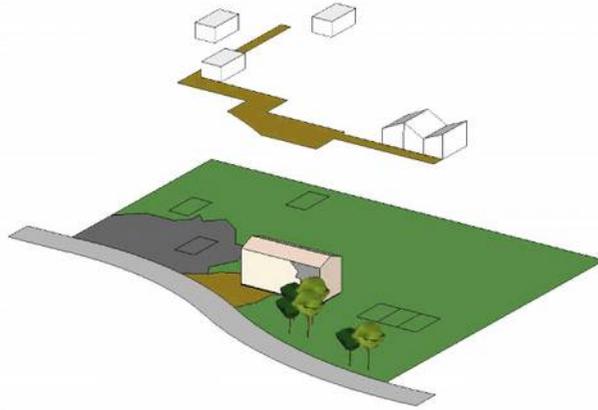


lance et pérennise des projets d'utilité sociale et environnementale
par les leviers de la coopération et de la réversibilité

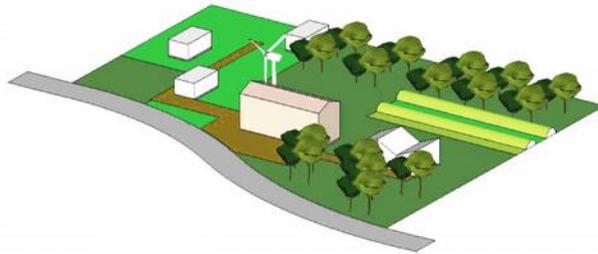


EXEMPLE D'UN PROJET REVERSIBLE

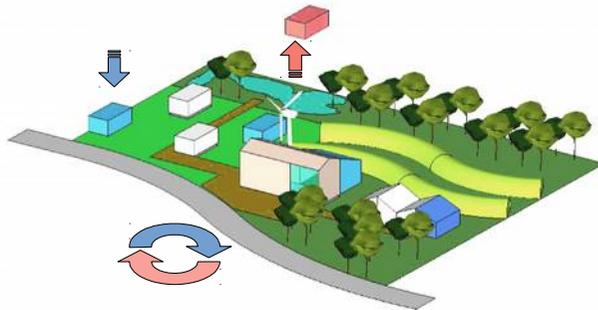
DROIT D'USAGE



MUTUALISATION / APPROPRIATION



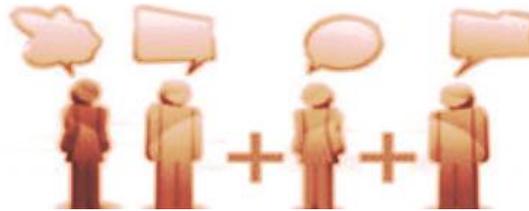
EVOLUTION



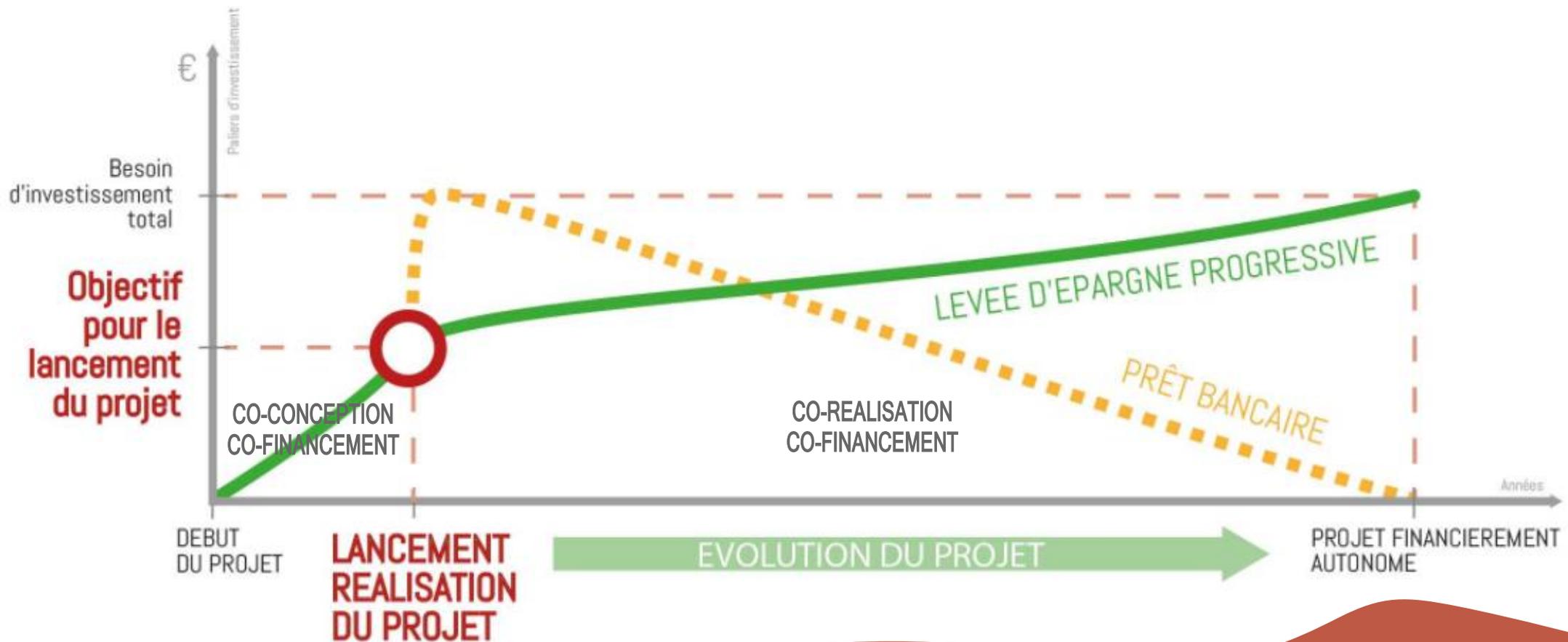
VALORISATION



EXEMPLE DE MONTAGE D'UN PROJET LOCAL COOPERATIF DANS LE TEMPS



Ce sont les citoyens qui participent au financement et à la conception d'un projet



Déjà 120 investisseurs coopérateurs se sont engagés

220 000 € de parts sociales levées / 660 000 € déjà investis et 1 500 000 € à venir

30 projets sont accompagnés (urbanisme, logements, activités, équipements)

Des recherches sont menées avec les acteurs institutionnels

Pour intégrer la réversibilité dans le droit de l'urbanisme



LE TERRITOIRE D'HAMOSPHERE

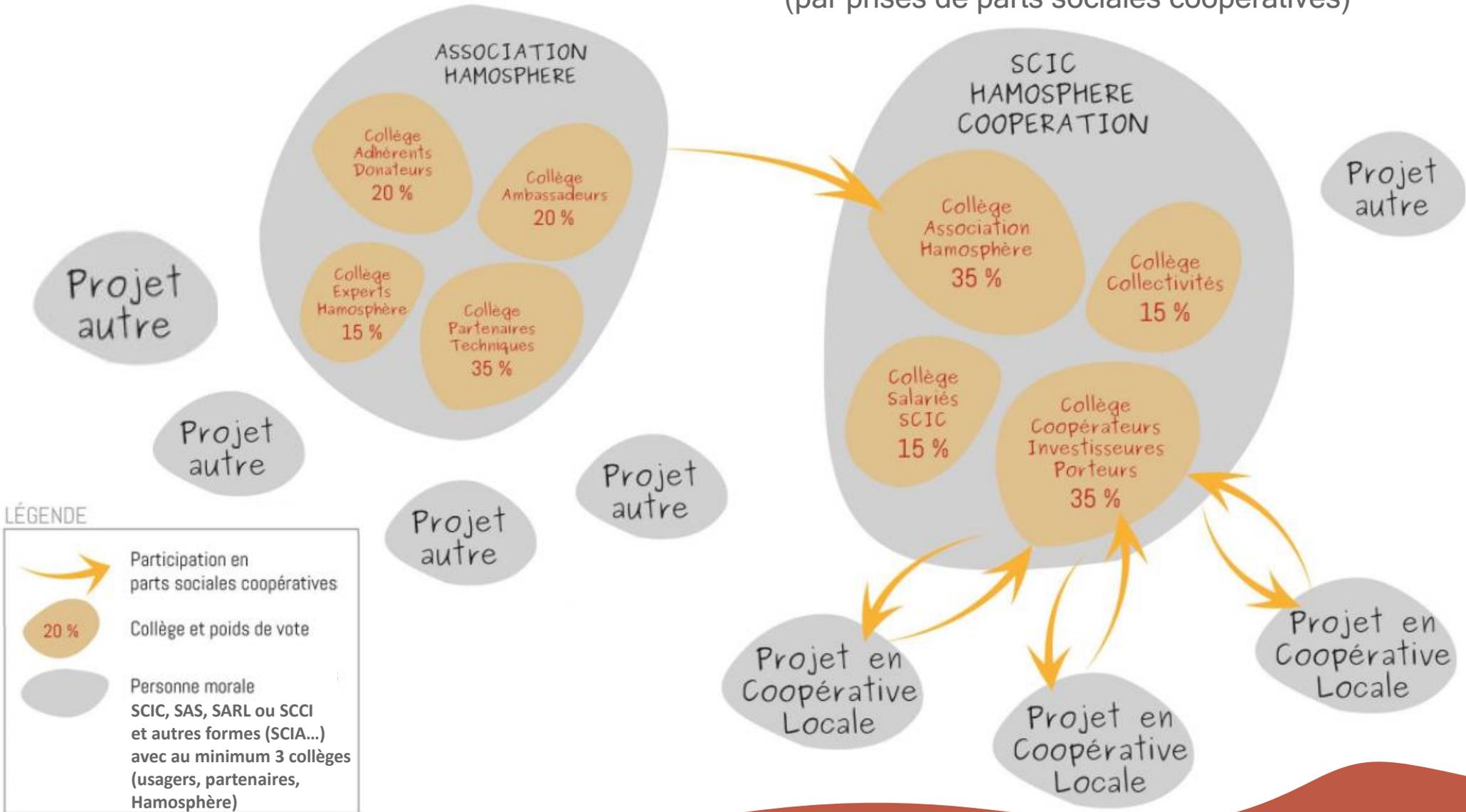
Situation géographique des projets accompagnés (●) et des sollicitations (◐)

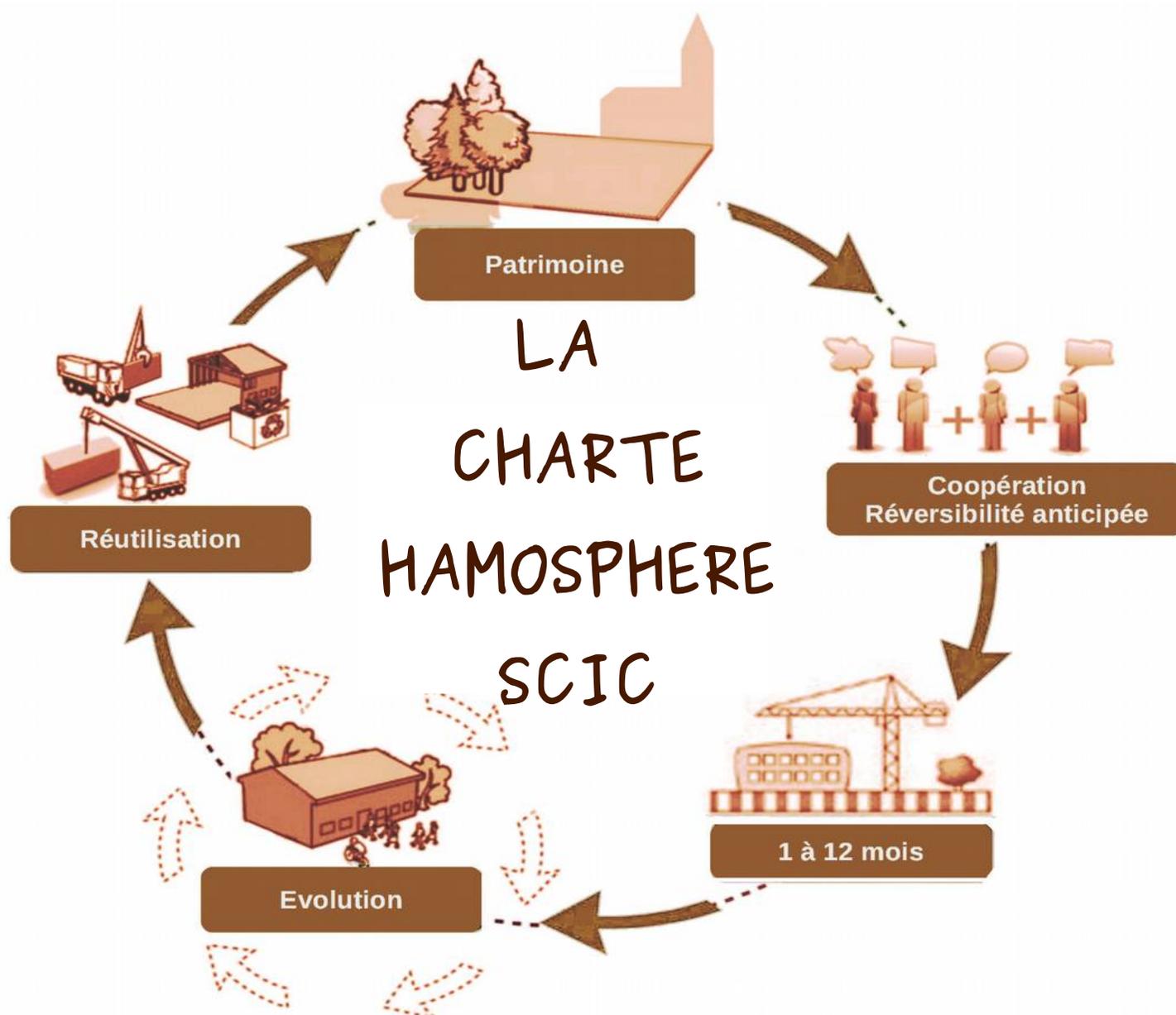


HAMOSPHERE CREE LES CONDITIONS FAVORABLES A LA FLEXIBILITE DU TERRITOIRE

L'organe « politique »
 animation du mouvement
 responsable du volet « réversibilité »
 (études de faisabilité - recherche/développement)

L'organe opérationnel
 Garant de la démarche Hamosphère
 Responsable du volet coopératif
 Avec la dimension épargne solidaire
 (par prises de parts sociales coopératives)





Chloé Bruneau, Hamosphère

Permettre à tout citoyen d'habiter et de créer des activités socialement utiles tout en respectant l'environnement

Faciliter les initiatives locales éco-responsables par la promotion d'aménagements réversibles et la coopération.

> Par la reversibilité : Soutenir des actions qui peuvent être réparées par la nature et/ou par des mesures techniques
(aggradation du milieu, réponse adaptée dans le temps à des besoins ponctuels)

> Par la coopération : valoriser la participation des acteurs de manière égale à tous les niveaux de décisions
(co-conception, mode de gouvernance participatif au sein duquel tous les acteurs sont libres d'être représentés...)

**Un cahier des charges de réversibilité
en amont de chaque projet**

+

**La mise en place d'une « évaluation »
du projet dans le temps**

par différents indicateurs communs; matériaux utilisés, performances énergétiques, flexibilité du ou des bâtiment(s) et de l'aménagement, gestion différenciée du site...

=

Un label ou une démarche de progrès
portés indépendamment par l'association et intégrés à la SCIC

Hamosphère repose sur l'idée fondamentale de réversibilité, elle guide la nature des projets et des aménagements soutenus.

Dès lors, Hamosphère (avec ses adhérents) :

- S'engage en faveur de projets et aménagements comportant une forte dimension évolutive.

Les réalisations Hamosphère doivent pouvoir s'adapter pour répondre à tout type de besoins ou d'usages changeants.

- Favorise des aménagements mobiles et/ou démontables et réutilisables en tout lieu (et/ou au sein du réseau Hamosphère).

- Accompagne des projets et des aménagements capables de restaurer les sols utilisés.

Chaque aménagement étant particulier Hamosphère et ses adhérents s'efforcent, dans la limites des moyens techniques et financiers disponibles, de dépasser le seuil de la simple remise en état pour tendre vers l'amélioration de la qualité des sols restitués. Le coût de la remise en état du lieu est impérativement calculé en amont de son aménagement.

LA REVERSIBILITE AU COEUR DE LA DYNAMIQUE

Minorer les impacts écologiques des aménagements et restaurer les sols utilisés

La restauration voire l'aggradation du milieu naturel font parties des fondements de la logique de réversibilité soutenue par l'association Hamosphère et ses adhérents, à ce titre, L'ensemble des aménagements :

Vise à préserver la biodiversité et les écosystèmes naturels.

Fait l'objet d'un suivi en amont puis tout au long de leur durée de vie. (diagnostic environnemental, suivi de son évolution écologique et élaboration d'un bilan)

S'appuie sur les circuits courts et les matériaux bio-sourcés

Utilise des systèmes constructifs favorisant l'utilisation de matériaux écologique et peu consommateurs d'énergie

(Bois + possibilité de rajouter un seuil minimal de performance renvoyant à une norme/un label de performance environnementale => RT2012, ISO, PEFC, Natureplus, etc..)

LA PROMOTION D'UNE DYNAMIQUE COOPERATIVE ANCREE A L'ECHELON LOCAL

Promouvoir la coopération et la participation à toutes les étapes

L'association Hamosphère repose sur une gouvernance démocratique où tous les acteurs sont associés et représentés, elle développe cette logique démocratique et participative à tous les niveaux d'élaborations de ses projets, dès lors;

Hamosphère et ses adhérents s'engagent pour que les projets et aménagements impliquent le maximum d'acteurs concernés (Habitants, associations, collectivités locales, établissements publics, entreprises).

L'ensemble de ces acteurs doit être consulté en amont de la réalisation des projets

L'objectif est d'encourager l'interaction entre ces acteurs et Hamosphère afin de tendre vers une démarche de co-conception.

Les aménagements et projets favorisent la mutualisation dans la conception et une démarche solidaire dans la pratique des lieux.

(Lieux de vie et locaux partagés, salle de réunion, etc.)

Hamosphère encourage les porteurs de projet à intégrer à faciliter la circulation des aménagements au sein du réseau Hamosphère.

LA PROMOTION D'UNE DYNAMIQUE COOPERATIVE ANCREE A L'ECHELON LOCAL

Favoriser le développement local

L'association Hamosphère et ses adhérents s'engagent en faveur du développement des territoires ruraux et périurbains en intervenant à un échelon local et en soutenant des projets à échelle humaine

Les aménagements et projets favorisent la création d'une dynamique collaborative locale. Ils s'appuient sur des initiatives locales susceptibles de renforcer le tissu social et l'attractivité des territoires d'accueil

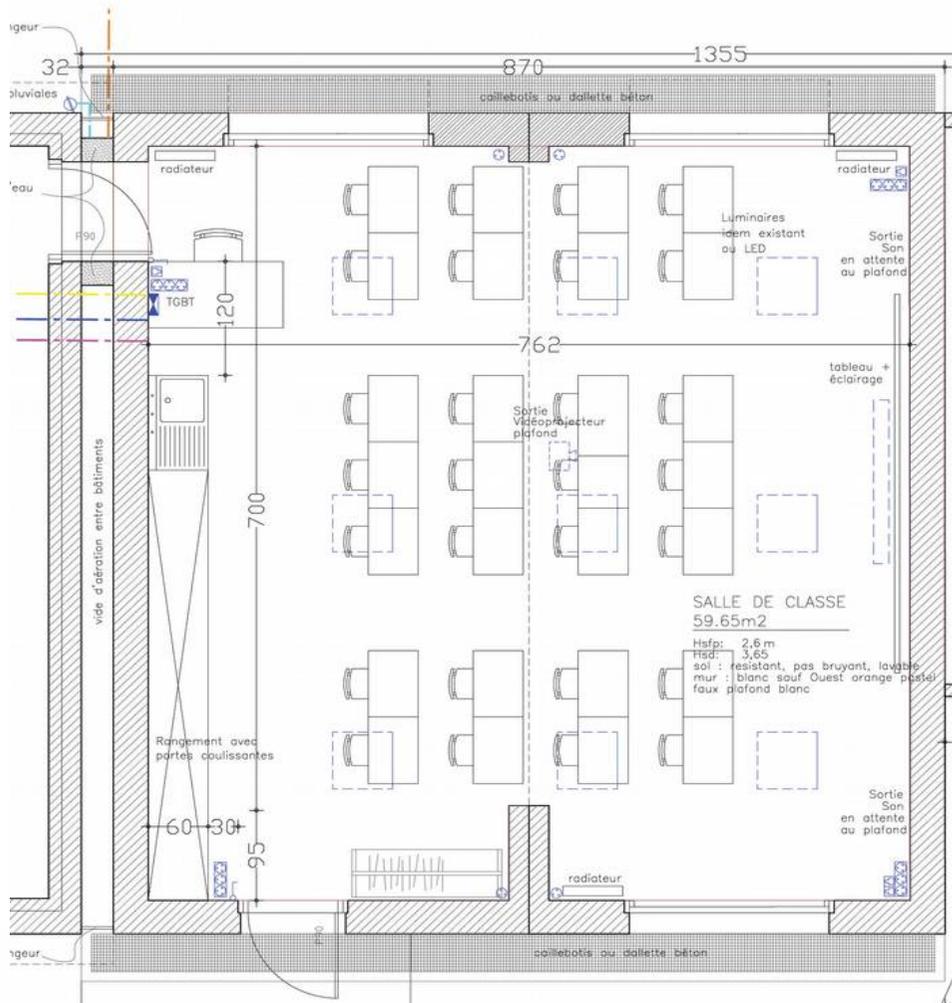
Les aménagements et projets utilisent des circuits-courts qui mettent en lien direct avec des producteurs et artisans locaux.

A travers cette exigence Hamosphère et ses adhérents participent à la fois au développement local et à la réduction de l'emprunte écologique des installations

Paysage, Territoires, transitions
Journée d'étude et d'échanges sur le thème de l'urbanisme réversible
Urbanisme réversible, quelques exemples

L'ECOLE DE BRAIN SUR LONGUENEE A ERDRE EN ANJOU (49)





Paysage, Territoires, transitions
Journée d'étude et d'échanges sur le thème de l'urbanisme réversible
Urbanisme réversible, quelques exemples

VILLAGE PASSERELLE - COHABITAT SENIOR SOLIDAIRE - MAUGES COMMUNAUTE (49)

Montrevault sur Evre, le Filet, Orée d'Anjou

ELEMENTS DU CONTEXTE DU TERRITOIRE

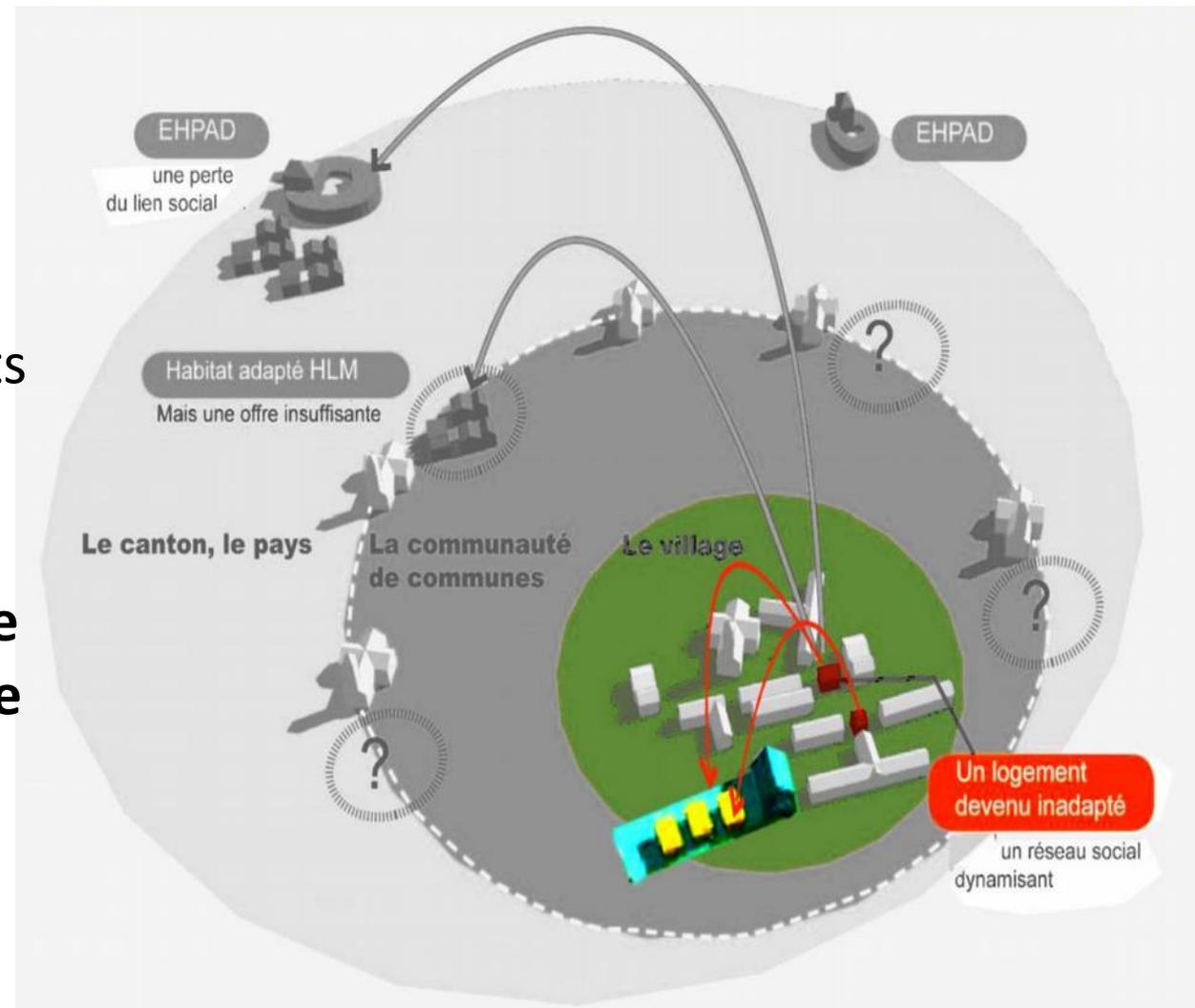


VILLAGE PASSERELLE - Cohabitat seniors solidaire et réversible

Un cohabitat senior solidaire

- qui crée du lien social,
- de la mixité en milieu rural
- et permet aux personnes âgées de vivre le plus longtemps possible dans leurs environnements et avec les siens.

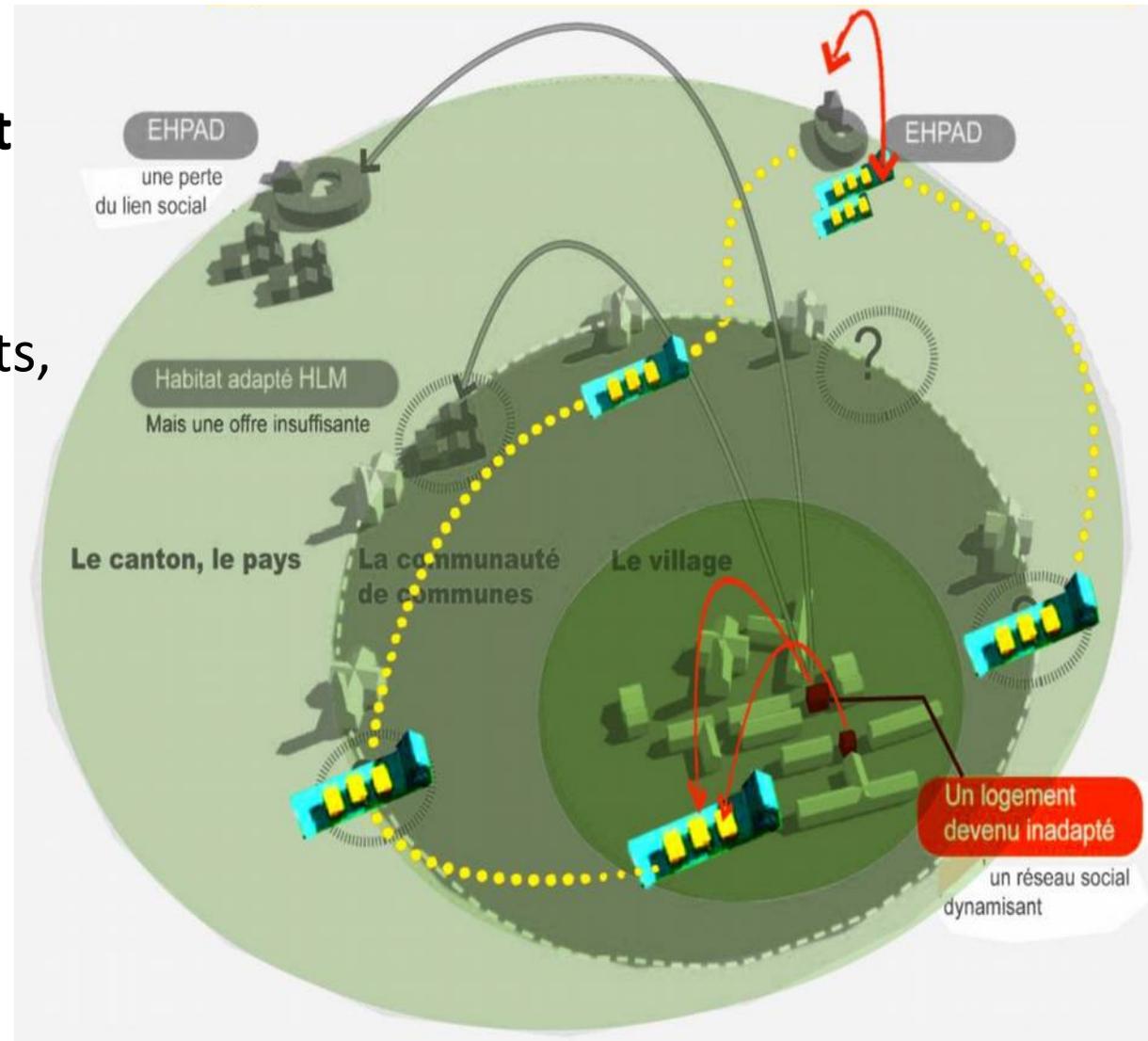
Un cohabitat senior de petite taille qui s'intègre dans les interstices de centres bourgs.



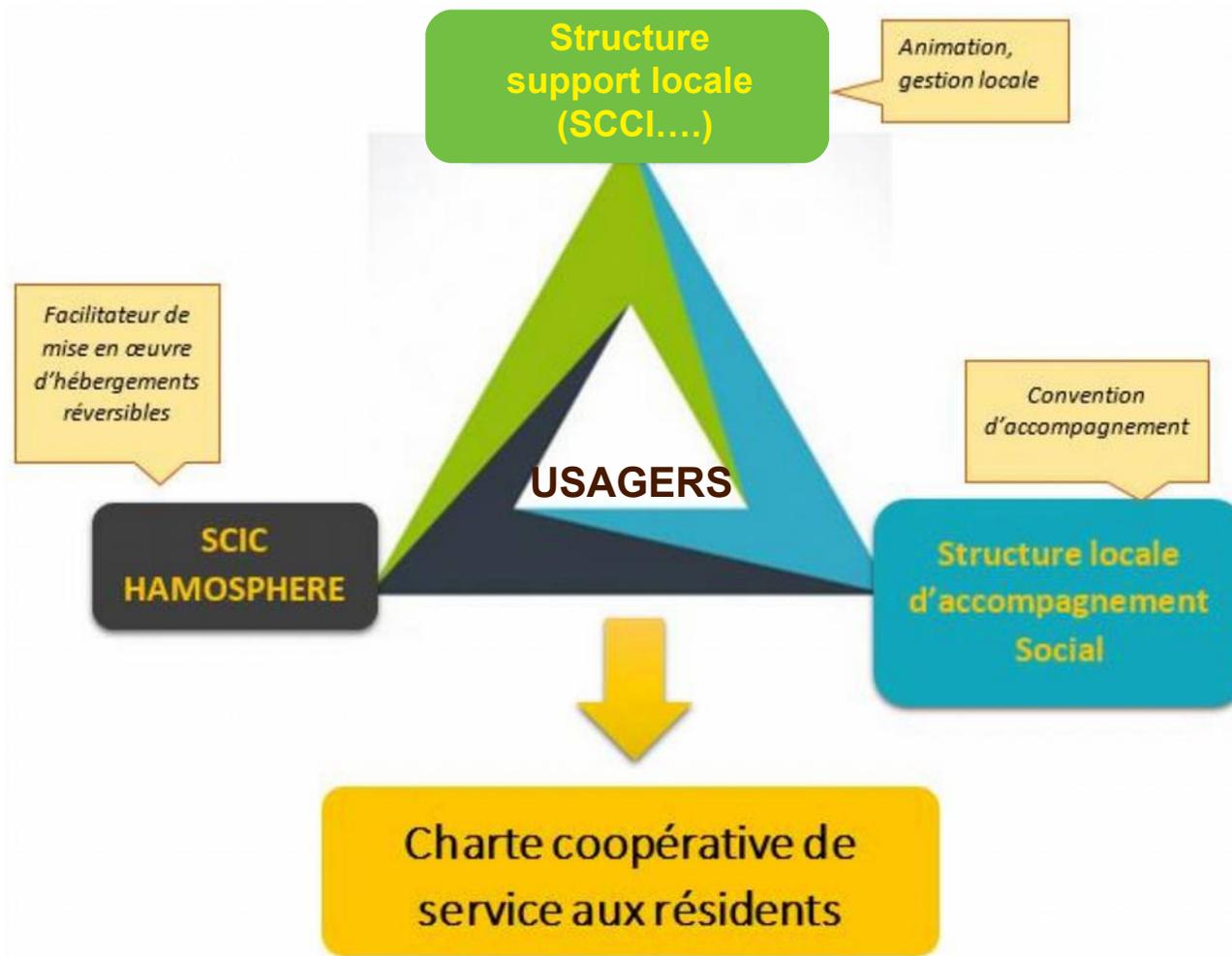
VILLAGE PASSERELLE - Cohabitat seniors solidaire et réversible

Un cohabitat senior écologique et réversible (évolutif, déplaçable)

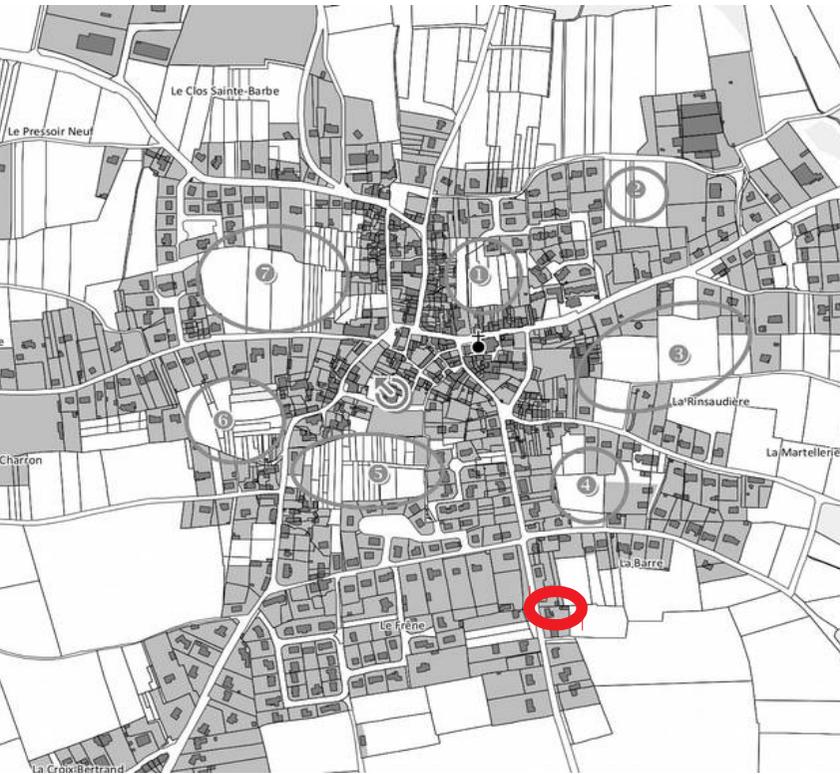
- qui permet :
- de varier la surface des logements,
 - de s'adapter au niveau d'autonomie des personnes
 - et qui peut se déplacer sur un autre site en réseau, en fonction des évolutions des besoins



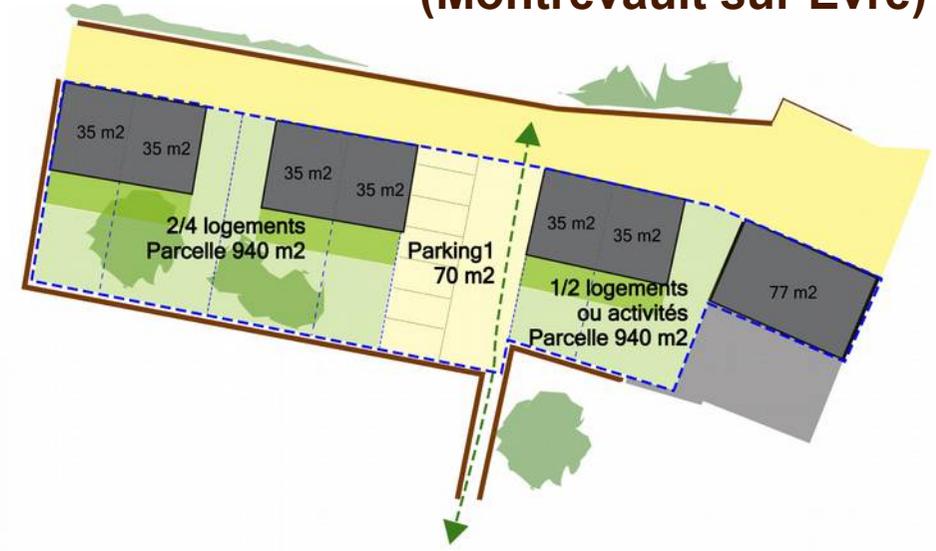
VILLAGE PASSERELLE - Cohabitat seniors solidaire et réversible



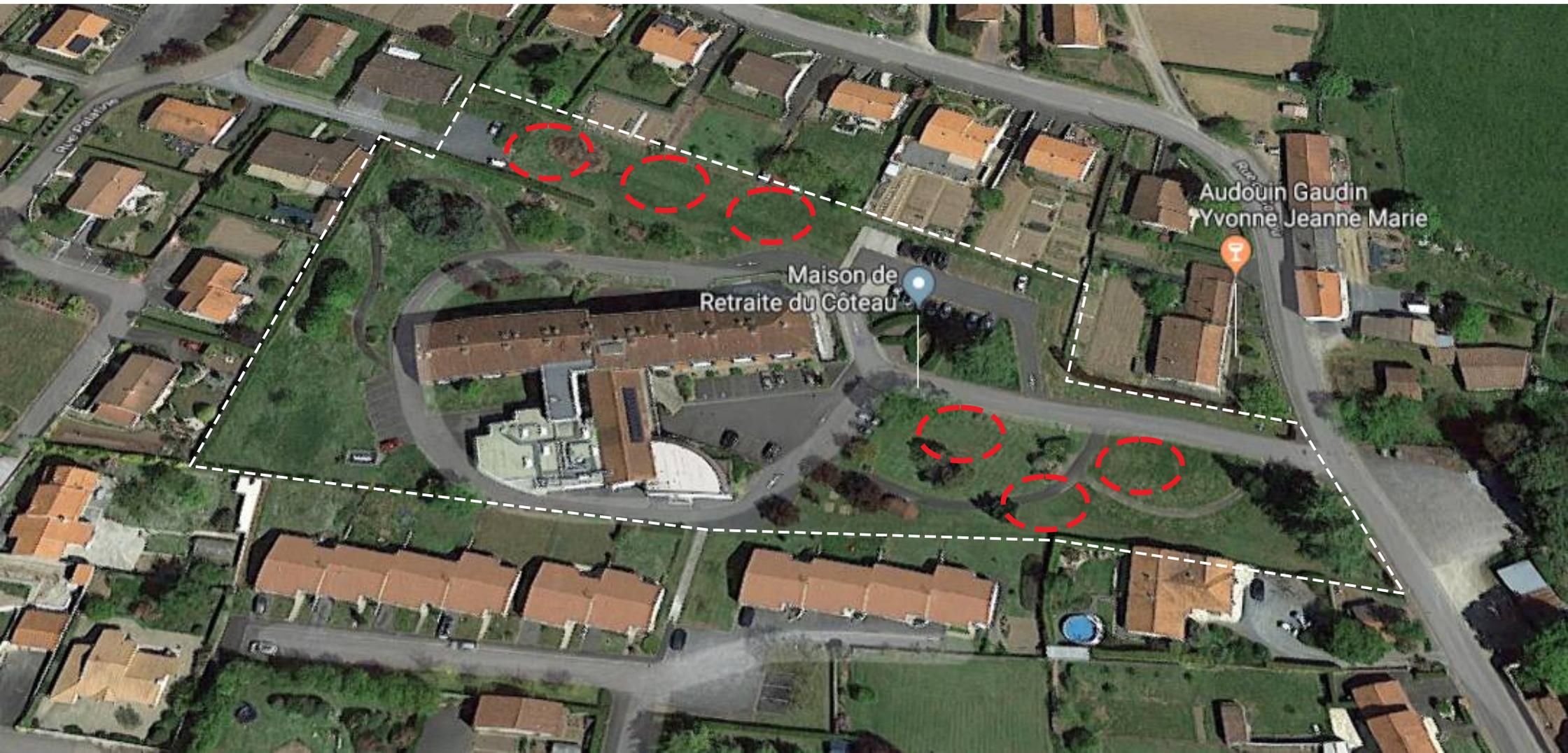
LE COHABITAT SENIOR DE BOUZILLE (Orée d'Anjou)

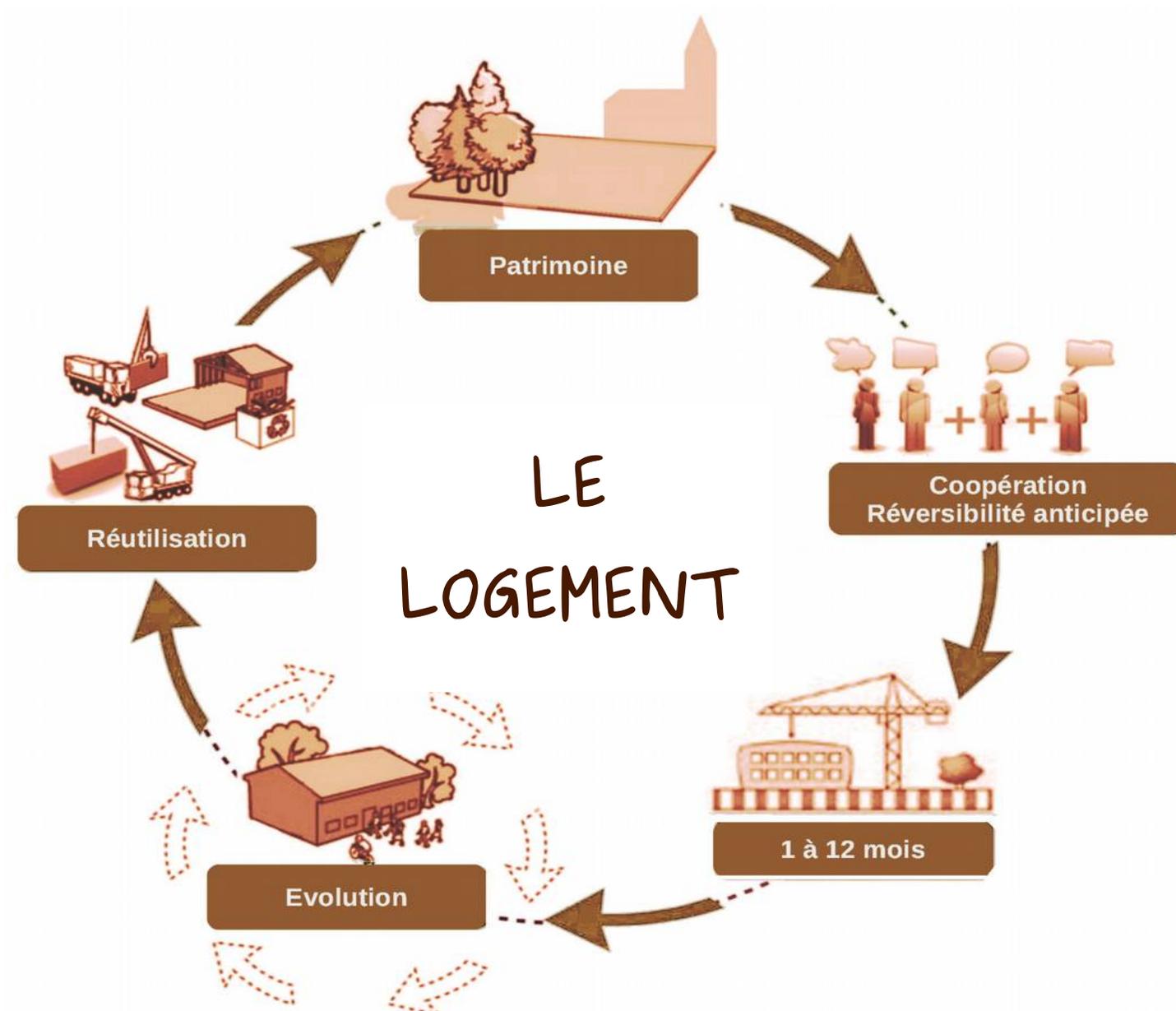


LE COHABITAT SENIOR DE LA BOISSIERE (Montrevault sur Evre)



LE COHABITAT SENIOR DU FUILET (Montrevault sur Evre)





LA FERMOBILE

Logement pour une activité de thérapie par l'animal (réalisé) - La Prévière (49)



Cohabitat intergénérationnel (en construction) - Verrières-en-Anjou (49)



La convivialité
au coeur d'un projet
ouvert aux autres

La permaculture
pour un espace
végétal sain, naturel
et généreux

Habitat Participatif
avec des espaces et des
équipements collectifs sur un
grand terrain

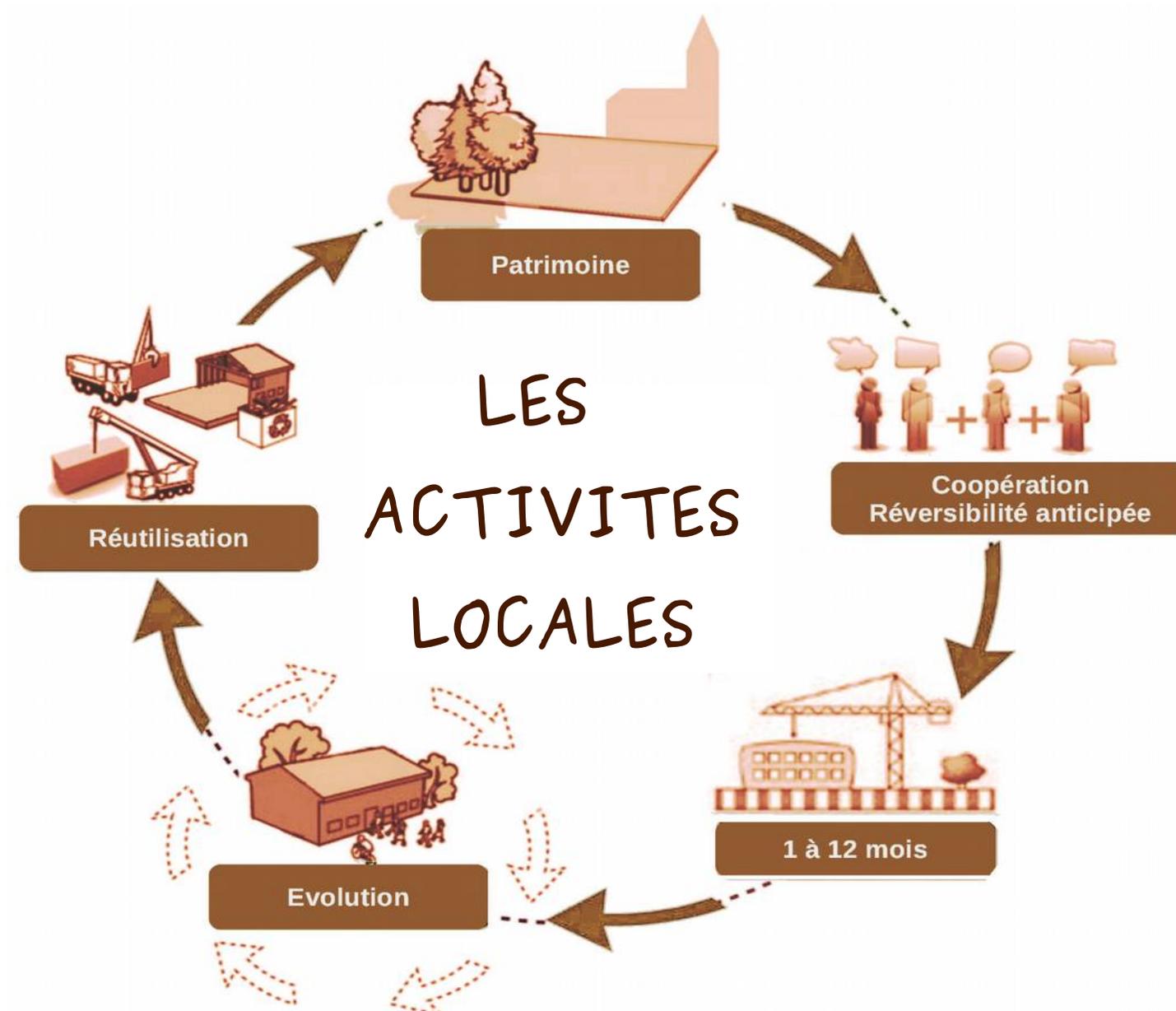
Un lieu
intergénérationnel
qui rassemble 7 familles
pour plus de solidarité

Vivre Ensemble
dans le respect
de la vie privée

Ecoconstruction
pour une empreinte
écologique moindre



EXEMPLES DES SOLUTIONS PROPOSEES PAR HAMOSPHERE SUR NOS TERRITOIRES



Consolidation d'une pépinière rurale agricole dans un ancien prieuré (en construction) - Payré (85)



SIEGE SOCIAL DE TECHNOPIEUX

Bureaux et hangar (réalisés) - Les Ponts-de-Cé (49)



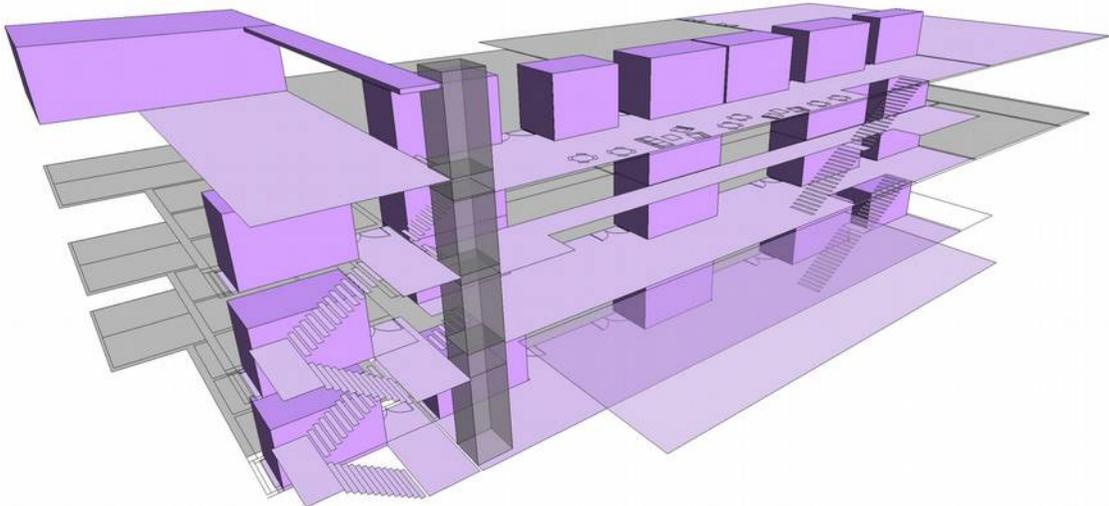


L'ARCHIPEL

Zone d'activités artisanales (début réalisation 2018)
- Montflours (53)



Une galerie verticale mutualisée
avec des blocs techniques et sanitaires,
desservant des espace d'activités évolutifs

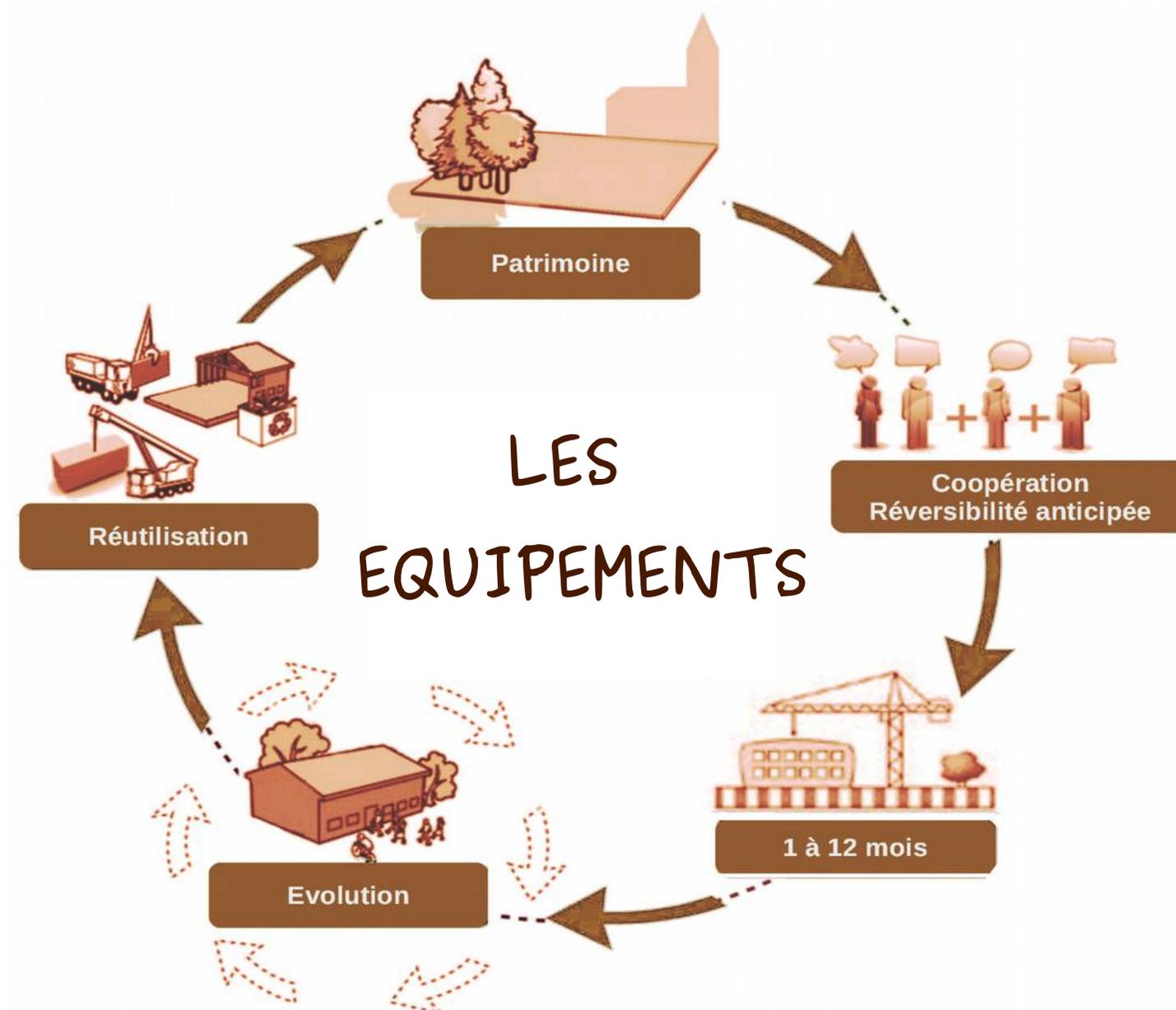


PAUL : Pôle d'Activités d'Utilité Locale

Réhabilitation d'une friche industrielle
pour la 2ème vie des matériaux
Segré (49)



EXEMPLES DES SOLUTIONS PROPOSEES PAR HAMOSPHERE SUR NOS TERRITOIRES



PARC NATUREL REGIONAL LOIRE ANJOU TOURAINE

Extension pour bureaux et atelier (en construction) - Montsoreau (49)

