

Eco-Cité

la croisée des chemins

projet
communal
d'aménagement citoyen
et d'habitats écologiques

**Distroff
(Moselle)**

1

Distroff : village de coeur

Proche de la nature, à flanc de coteaux du ruisseau de la Bibiche, Distroff est riche d'une agriculture vivante qui lui permet de garder son caractère rural.

A 10mn de Thionville, Distroff se situe à proximité des grands axes de communication vers l'Allemagne, le Luxembourg, la Belgique. Notre village cumule les avantages de la ville et de la campagne par son dynamisme économique et commercial, ses services et ses équipements de qualité. La vitalité de ses activités culturelles, sportives et de loisir, et un tissu associatif très dense offrent une véritable qualité de vie.

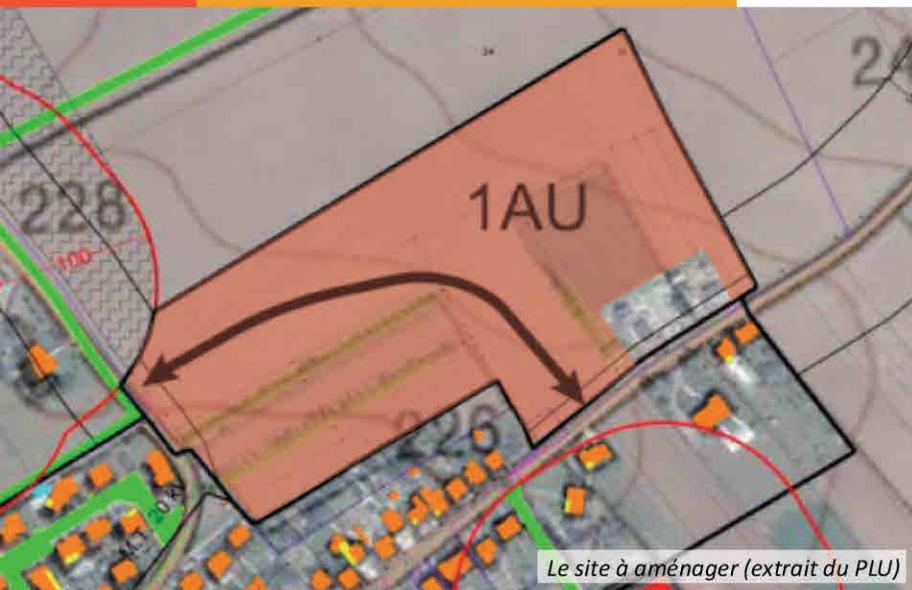


2.

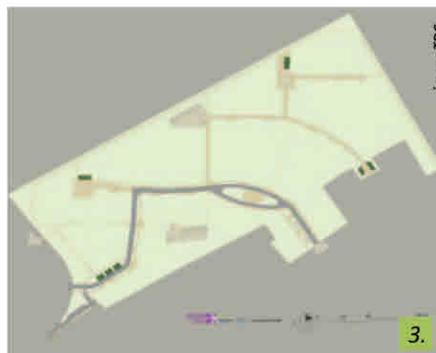
Le choix du site

Le projet d'éco-cité prend place sur un terrain de 5.6 hectares qui offre de belles possibilités d'orientation à une architecture bio-climatique.

La commune ne disposant pas d'espace à aménager dans le coeur du village, le choix du site s'est porté sur un espace situé à proximité de deux lotissements existants. Non loin d'anciens fours à chaux, ces anciennes terres agricoles sont agrémentées en partie de vergers. Le sol marnocalcaire est orienté nord-est / sud-ouest en pente douce vers le village



Le site à aménager (extrait du PLU)



1. courbe de niveau reportées sur le terrain, montrant l'orientation propice du terrain
2. étude des espaces verts à aménager sur le terrain
3. étude des places, voiries et chemins à créer

La démarche

La démarche des élus affirme leur volonté de s'engager dans un projet d'aménagement prenant en compte les 3 piliers du développement durable : social, économique et environnemental.

3.

Dans cette aventure humaine, c'est tout le Conseil Municipal qui se mobilise pour un projet fédérateur dépassant les clivages. Un projet entièrement maîtrisé par la commune (depuis l'acquisition du foncier jusqu'à l'accompagnement des constructions) qui s'inscrit résolument dans le respect de l'environnement, économiquement abordable avec une participation citoyenne.

Le projet s'inscrit également dans le nécessaire développement du village imposant de réaliser ses projets tout en conservant la maîtrise des finances communales.

Avec l'aide de l'association natura4, un comité de pilotage est créé. En son sein, les élus se sont formés : ils se sont appropriés les principes environnementaux, privilégiant la concertation et la convivialité à toutes les étapes.

EN QUELQUES MOTS :

développement durable :

Développement qui prévoit les améliorations réelles de la qualité de vie des humains tout en conservant la vitalité et la diversité de la Terre.

écocité :

Propose une nouvelle façon de voir le village, respectueuse de l'environnement, avec des constructions saines, sobres en énergies, accueillantes. Les gens devraient avoir accès à des choix de logement abordables qui facilitent la réduction de leur impact sur l'environnement.

4

L' A.E.U.[®]: Approche Environnementale de l'Urbanisme

Le comité de pilotage a décidé d'engager une démarche d'AEU[®] afin d'optimiser la prise en compte des aspects environnementaux et énergétiques de manière globale et transversale.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme conduite de manière participative avec tous les acteurs du projet est décomposée en 4 étapes :

- un diagnostic et l'identification des enjeux
- la définition des objectifs et de la politique environnementale du projet
- la définition des préconisations selon impacts et objectifs retenus
- la définition des mesures d'accompagnement jusqu'à la finalisation du projet et des éléments de l'évaluation globale

Dans la poursuite du travail d'accompagnement et de sensibilisation réalisé par l'Association Natura4, la démarche AEU[®] menée par l'équipe de maîtrise d'œuvre, nous a permis d'aborder les thématiques clés pour la réussite du projet : **les choix énergétiques, la gestion de l'eau et l'assainissement, la gestion des déplacements et des transports, la gestion des déchets, le bruit, le paysage, les formes urbaines, la biodiversité, et la qualité de vie.**

L'AEU[®] nous a offert un espace de réflexion propice à la mise en œuvre des principes du développement durable :

- **par la participation** de tous les acteurs dans les éclairages, les choix et le partage des attentes,
- **par la transversalité**, mettant en évidence les interactions entre les domaines environnementaux
- **par la solidarité**, en nous permettant de faire le choix de la mixité de l'habitat et de la recherche d'une qualité de vie au service du lien social.

COMITÉ DE PILOTAGE

Créé dès les origines du projet, il rassemble le maire et six conseillers municipaux. Disponible et réactif, c'est lui qui prend l'initiative de toutes les actions et réunions nécessaires à la conduite du projet. Son rôle est déterminant dans la conservation des objectifs poursuivis par la démarche. Il prépare les sujets qui sont soumis au Conseil Municipal.

Au départ, les membres du «copil» n'étaient pas spécialistes des questions abordées ; ils le sont peu à peu devenus, grâce aux formations organisées en son sein sur l'ensemble des sujets abordés relevant de ses compétences.

Les membres de l'association natura4 siègent au comité de pilotage avec voix consultative.



LES ACTEURS

L'ASSOCIATION natura4

Basée à Metz, cette association a pour but de promouvoir et accompagner les expériences de développement durable, notamment dans l'aménagement. Elle travaille également au développement de l'autopromotion et des nouvelles formes de conception et de construction d'habitats.



5

La croisée des chemins

Dans notre démarche, nous avons délibérément, et de manière très volontariste, choisi le chemin de l'innovation et du développement durable.

Ce chemin demande certes plus d'efforts et de travail... Il exige aussi de remettre en question des usages ou des habitudes hérités d'un temps où le monde se souciait peu des défis que l'avenir nous promet.

La croisée des chemins est l'expression de la prise de conscience qu'il existe d'autres chemins ; c'est aussi l'expression de la conviction collective que l'on peut aménager, construire et vivre ensemble, mieux et autrement.

Cette croisée des chemins nous permet, dans la durée, d'être plus respectueux du monde que nous laisserons à nos enfants.

L'écocité

L'appellation choisie pour le projet se veut porteuse de symboles et d'espoirs.

« EcoCité » parce que nous souhaitons que la démarche de progrès environnemental, économique et social poursuivie dans le projet rayonne, demain, sur l'ensemble du territoire de notre commune rurale, tant pour le réaménagement des espaces publics que pour les futures constructions afin d'améliorer le cadre de vie et le **MIEUX VIVRE ENSEMBLE** dans la commune.

projet d'habitat participatif ou de promotion

orientation des voiries parallèles aux courbes de niveaux

chemin périphérique assurant la liaison avec l'espace agricole

jardins partagés

immeubles de standing

maison commune

Appartements en accession à la propriété

implantation des maisons
dans l'orientation générale
nord - sud

cheminement
arboré en
périphérie

franges
vertes en
entrées
de village

place centrale

logements
locatifs

pavillons
«seniors»

venelles et chemins
piétons (modes doux)
déconnectés des
voies routières

plan d'ensemble février 2012 - image TDC

EN QUELQUES MOTS :

mixité :

Elle s'entend de différentes manières, sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.

La mixité sociale engendre des quartiers hétérogènes peuplés d'habitants de revenus ou d'origines diverses.

La mixité intergénérationnelle prend en compte le brassage des habitants de tous les âges.

La mixité fonctionnelle permet la vie active et commerciale au cœur du quartier.

parcours résidentiel :

Il consiste à donner la possibilité aux citoyens, tout au long de leur vie, d'avoir un logement adapté à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.) et à leur âge (moindre mobilité, handicap), en facilitant les mutations au sein du quartier.

5.

BIOCLIMATISME

Les parcelles sont conçues pour orienter au mieux les constructions *BBC* ou *passives* afin qu'elles bénéficient des apports solaires en hiver tout en s'en protégeant l'été, favorisant ainsi les économies d'énergie et un grand confort d'habitation.

BIODIVERSITÉ

L'aménagement favorise la biodiversité locale, il laisse une bonne place aux espèces végétales et animales, dans le respect de l'environnement.

DÉPLACEMENTS

Les déplacements doux sont privilégiés sur le site (piétons, bicyclettes...), les voitures garées sur les parcelles privées et les parkings végétalisés. Les rues courbes et étroites limitent la vitesse de circulation. Les venelles paysagères et espaces piétonniers sécurisent les déplacements.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le traitement alternatif des eaux pluviales par infiltration dans le sol est assuré par des noues paysagères et des bassins d'agrément. La récupération des eaux pluviales à usage domestique est favorisée.

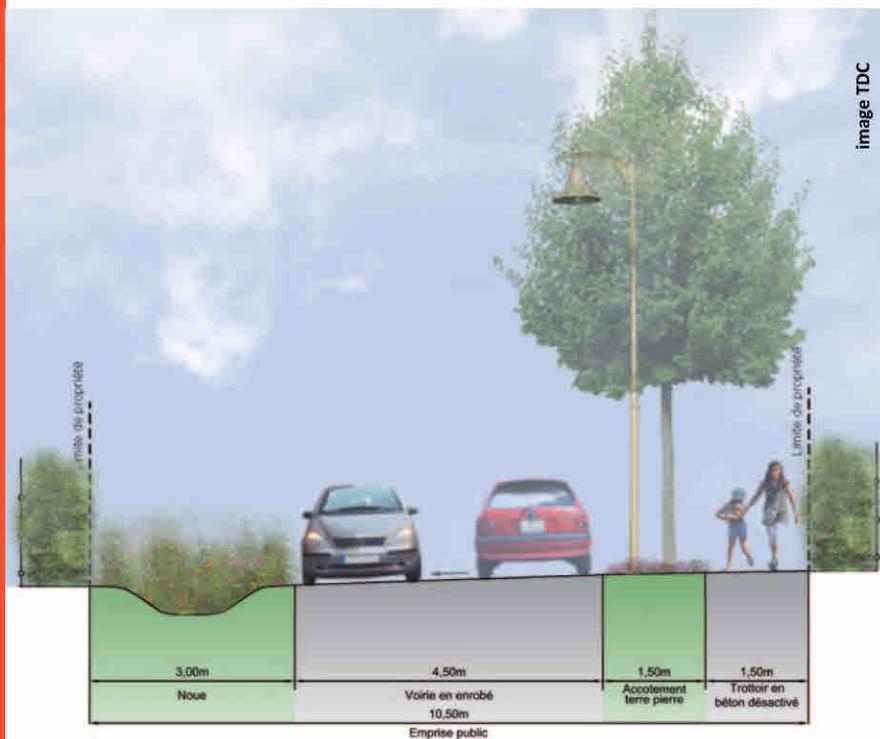


image TDC

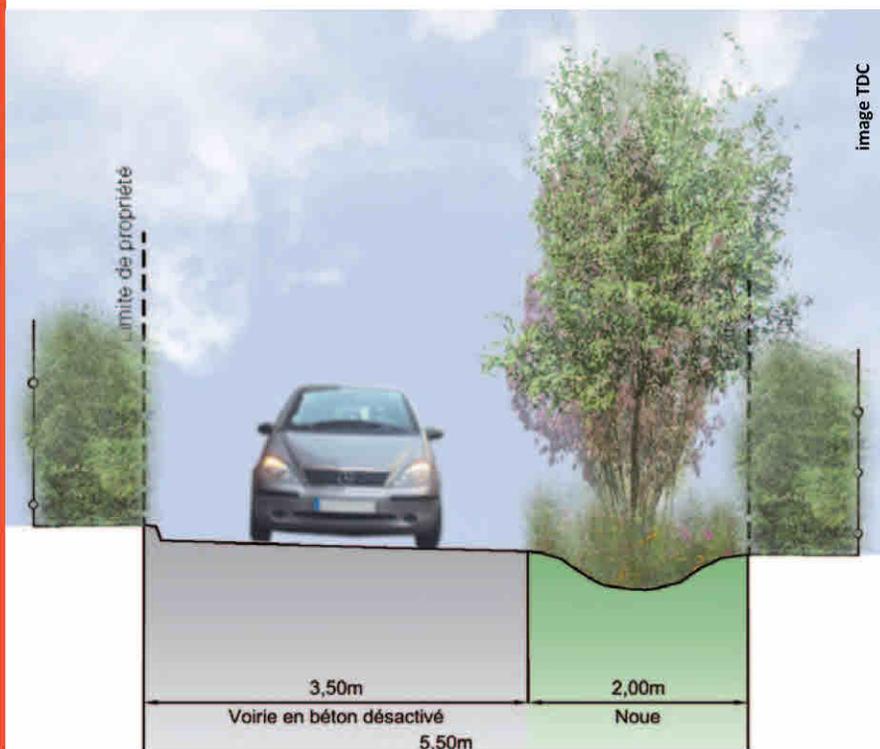


image TDC

coupes type des voiries : les voies étroites pour véhicules permettent de réduire les vitesses de circulation et donc de partager la route. Des espaces piétons distincts sont également aménagés.

DENSITÉ

Pour optimiser l'emprise foncière sur les terres agricoles, la commune fait le choix de la densification. Cet objectif est atteint grâce aux petits collectifs et aux maisons en bande. La densité permet par ailleurs de diminuer le prix de vente au m².

MIXITÉ

Le principe de mixité, sous ses formes intergénérationnelle et sociale, favorise les échanges et le partage et vise un *mieux vivre ensemble*. L'écocité donne toute leur place aux enfants dans l'espace public. Une grande variété d'habitats sur le site est prévue, des petits collectifs aux maisons en bandes ou jumelées en passant par les maisons individuelles qui permettront l'accession à la propriété ou la location. L'offre de la croisée des chemins favorise le parcours résidentiel de ses habitants.

ACCÈS

L'écocité est entièrement ouverte sur le village avec deux accès (route d'Inglange et de Valmestroff) ; la «coulée verte» et ses chemins piétonniers assurent la liaison entre le nouveau quartier et le village.

DÉCHETS

Le tri des déchets est organisé sur le site, le compostage est favorisé sous toutes ses formes. Afin de limiter les nuisances sonores, les récupérateurs sont enterrés.

AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET COULÉE VERTE

Les élus ont fait le choix de mobiliser 12 % des surfaces pour les aménagements paysagers, les espaces verts et les espaces publics. Des chemins de traverse, des venelles permettent de traverser le nouvel espace urbain le reliant ainsi au centre du village. Un chemin de ronde, des venelles, une place centrale, des placettes, des noues végétalisées, des vergers, des jardins partagés, sont autant d'éléments constitutifs d'une coulée verte permettant de relier tout naturellement les îlots du nouveau quartier au village. Ces aménagements publics seront complétés par des espaces de jeux pour les plus petits, et d'une Maison Commune : autant de lieux de rencontres, d'échanges et de constructions du lien social souhaité par les élus.

EN QUELQUES MOTS :

transversalité :

Consiste à créer des passerelles entre les services, les acteurs, les compétences. L'échange entre les points de vue et les représentations permet de faire émerger des objectifs communs et prépare la mutualisation des ressources ou des efforts.

jardins partagés :

Jardins respectueux de l'environnement, éducatifs et pédagogiques qui se conçoivent, se construisent, se cultivent à plusieurs. Ils offrent à chacun la possibilité de travailler à une réalisation commune. Ils supposent une concertation et une coopération entre les jardiniers et les partenaires impliqués dans le projet, tout au long du projet.

LES ACTEURS

PASCAL RIFF, PAYSAGISTE URBANISTE

gérant TERRITOIRES DURABLES - CONSEIL, mandataire de l'équipe de Maîtrise d'Oeuvre. Ses activités sont spécialisées dans l'urbanisme environnemental et les aménagements qualitatifs.

M a t h i l d e VAULAY, urbaniste, apporte également son expertise pour le projet de La Croisée des chemins.

TERRITOIRES
DURABLES -
CONSEIL

ACE ARCHITECTURES, METZ

Eszter Albrecht, architecte-urbaniste, a contribué à l'étude urbaine et à la définition des orientations spatiales et architecturales.

A.C.E.
Architecture

INFRA SERVICE

Membre de l'équipe de Maîtrise d'Oeuvre, ce bureau d'étude apporte l'expertise technique nécessaire notamment pour la gestion des eaux pluviales, dont elle est spécialiste. A Distroff, Yannick Guillou en est le responsable de projet.

INFRA
SERVICES

La concertation

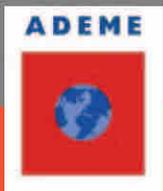
Omniprésente dès la genèse du projet et à ses étapes successives (enquêtes, rencontres, réunions et ateliers de formation) la concertation a nourri la réflexion du comité de pilotage tout en amenant les habitants de Distroff à s'exprimer sur le sujet, dans la plus grande convivialité.

Mise en œuvre avec une dynamique rarement pratiquée, elle a suscité l'intérêt des habitants pour le devenir de leur commune et l'accueil des futurs acquéreurs. Cette concertation a permis de faire progressivement émerger une image du village sur laquelle le projet s'est appuyé pour construire son identité

LES ACTEURS

ADEME ET CONSEIL RÉGIONAL

Le projet de l'écocité *la croisée des chemins* a été sélectionné dans le cadre de l'appel à projets lancé par le Conseil Régional de Lorraine en partenariat avec l'ADEME «Quartier Durable en Lorraine». Cette sélection, assortie d'une aide au projet de 60K€, montre le caractère innovant de la démarche poursuivie par la commune, et l'exemplarité des choix qui l'ont guidée dans la poursuite des objectifs environnementaux, économique et sociaux.



Le projet en chiffres

- 8 Logements en bandes
- 14 maisons jumelées
- 14 appartements en logements collectifs
- 26 maisons «en bande»
- 5,6 ha : surface totale du projet
- 34 maisons individuelles
- 9415 m² vergers et espace verts
- nombre de logements total du projet : 96
- espaces cessibles : 76,5 %



Accompagnement des futurs acquéreurs, opérateurs, et projet d'habitat participatif

La démarche engagée par les élus ouvre la voie à de nouvelles formes de rapports entre les futurs habitants et leur habitat. Afin de permettre à tous ceux qui le souhaitent de mener à bien leurs projets de construction, individuels ou collectifs, un dispositif d'accompagnement se met en place qui vise à rassembler les personnes souhaitant travailler ensemble à la réflexion, la conception, voire la construction de leur futur habitat dans l'écocité de **la croisée des chemins**. Cet accompagnement est réalisé en collaboration avec l'association natura4.

A noter : le projet d'aménagement de l'écocité prévoit également la possibilité d'accueillir un ou plusieurs groupes en autopromotion.

Elle prévoit également, afin d'inciter les futurs acquéreurs à s'engager dans un projet de construction vertueux, un bonus foncier de 5000 € pour les constructions visant le label « maison passive ».

prix des parcelles
individuelles :
14500 € / are

bonus foncier :
5000 € / projet
attribué aux
constructions de label
« maison passive » (*)

(*) voir règlement du lotissement.

EN QUELQUES MOTS : *habitat participatif* :



C'est l'implication des futurs habitants dans la conception et la gestion de leurs logements. L'habitat participatif est considéré comme une troisième voie entre le logement social et la promotion privée. A noter que le terme recouvre plusieurs approches différentes :

- **l'autopromotion** est une forme de promotion immobilière autogérée par plusieurs familles qui ont fait le choix de se regrouper,
- **l'habitat coopératif** se caractérise par une coopérative d'habitants propriétaires des logements (= propriété collective) conçus par eux-mêmes et gérés de façon participative,
- **l'habitat groupé** ou cohabitat où le projet d'habitat est conçu et géré par plusieurs familles parfois en coopération avec un bailleur social ou un bailleur/promoteur privé.

démarche écologique

L'écologie est définie comme la science de la maison. C'est la relation que portent les humains à leur habitat naturel proche et lointain. Si nous le dégradons, il devient invivable, c'est ce qui s'est très largement pratiqué et qui se pratique encore aujourd'hui.

Le projet d'écocité signifie que tout sera fait pour corriger ces attitudes et préserver notre habitat : limiter l'empreinte écologique par un aménagement vertueux, des chantiers propres, des constructions sobres en consommation d'énergie à faibles émissions de gaz à effet de serre, utilisation de matériaux sains, préservation de la biodiversité...

démarche économique

La version économique du Développement Durable, renvoie vers une économie nettement plus saine, l'argent redevient un moyen d'échange et non de spéculation. Dans le souci d'une économie au service de tous, c'est la commune qui maîtrise le foncier avec le souhait de rendre abordable à tous la possibilité de s'installer à la Croisée des Chemins, favorisant les économies d'échelle en incitant les regroupements et la mutualisation des moyens.

démarche citoyenne

Citoyenne parce que ce sont des citoyens élus de Distroff, qui conduisent le projet, en concertation avec les habitants.

Cette démarche se prolongera sur l'ensemble de la commune et va influencer les politiques communales à venir qui s'inscriront dans une démarche de Développement Soutenable. L'objectif est de développer le **MIEUX VIVRE ENSEMBLE**.

LES ACTEURS

LES HABITANTS ET FUTURS HABITANTS

Actuels ou futurs, les habitants de Distroff sont au coeur de la démarche que poursuit la commune.

Pour cette raison, de nombreuses rencontres ont été organisées, animées par les élus, dans le but de recueillir l'avis des intéressés sur le projet. La démarche suivie se veut ainsi à l'écoute des habitants, de telle sorte que ce projet d'aménagement soit pleinement partagé avec ceux qui y vivront.

POUR TOUT CONTACT

Mairie de Distroff

3, place de l'église

57925 Distroff

Tél : 03 82 56 88 63

Fax : 03 82 56 99 37

site internet: ecocitedistroff.blogspot.fr

2.

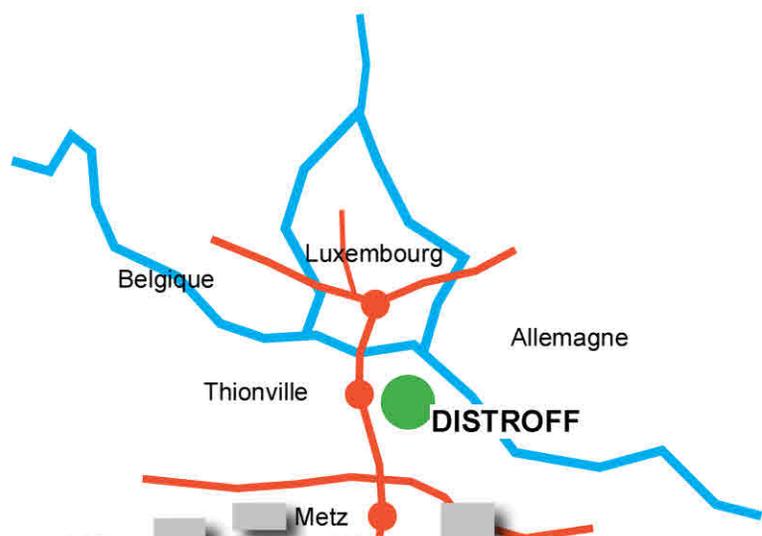
ÉcoCité

la croisée des chemins

retour d'expérience

note de synthèse

sept. 2014



l'essentiel

Le modèle de développement qui guide l'évolution de notre mode de vie occidental depuis plusieurs décennies place aujourd'hui chacun de nous devant des enjeux importants. Au travers du projet de réalisation d'un nouveau lotissement, le conseil municipal de la commune de Distroff a décidé de prendre part localement à ces enjeux globaux.

A l'échelle du village, modestement mais sincèrement, en qualité d'élus responsables, le conseil municipal a mené une action qui vise à traduire localement dans ce projet les principes du développement soutenable.

Au fil de nombreux débats et échanges, séances de formation, études et rencontres avec les habitants actuels et futurs, travail acharné avec les nombreux partenaires associatifs et professionnels engagés à leurs côtés dans l'aventure, cette action s'est poursuivie pendant plus de trois ans.

Au bout d'une réflexion originale et d'une action qui se voit aujourd'hui concrétisée par la construction en cours de nombreux pavillons sur le site, le conseil municipal s'est emparé des enjeux d'aménagement urbain guidés par les principes du développement soutenable, articulant dimensions environnementale, sociale, et économique.

A l'issue de ce travail, les pistes suivies pour ce futur aménagement ont clairement pris forme et donné au village dans son entier un nouveau visage.

Le nouveau quartier associe habitat individuel et collectif, logement social, accession à la propriété, logements seniors et habitats participatifs. La place de la voiture y est réduite pour offrir des espaces publics accueillants et sûrs.

Les circulations piétonnes sont organisées avec le village existant. Les eaux pluviales seront infiltrées, et les parcelles répondent toutes aux exigences d'une construction bioclimatique.

L'aménagement naturel et l'intégration dans l'environnement agricole sont traités avec soin, de même que les rapports étroits avec le village existant, afin de faire de ce nouvel aménagement non un lotissement de plus, mais un quartier à part entière du village. Car Distroff s'est inscrit dans une démarche qui ne cessera pas avec l'arrivée des derniers occupants du nouveau lotissement. Avec elle, c'est l'ensemble du village qui s'est engagé dans la dimension locale du développement soutenable.

Historique	3
Genèse et objectifs initiaux	3
Prolégomènes	4
Développement durable : dimensions globale et locale	5
Le contexte du projet	6
Analyse sociologique	6
Analyse urbaine	6
Le lotissement	8
Les principes d'aménagement généraux et leur déclinaison opérationnelle,	8
selon les trois piliers du développement durable	8
Les acteurs dans le projet et la méthode	9
Les opérateurs intervenant sur le lotissement	10
Travailler en « partenariat »	10
La recherche d'un équilibre	13
Une mutualisation des savoir-faire	13
Conclusion	14
Contacts	15

sommaire



historique

genèse et objectifs initiaux

Une opération pilote au service de toute la commune

Fin 2010, la commune de Distroff a souhaité s'engager dans une opération d'aménagement de lotissement sur son territoire. Cette opération d'aménagement était motivée par le souci de développer l'offre en logements dans la commune et de pouvoir ainsi proposer à l'ensemble de ses habitants un nouveau complexe scolaire, plus adapté à leurs besoins et attractif pour de potentiels nouveaux habitants.

Le second souci de la municipalité était de retrouver une capacité financière pour assumer la part d'autofinancement pour la réalisation d'une nouvelle école maternelle. En accompagnant son opération d'une démarche pilote en termes de développement soutenable, la commune de Distroff souhaitait à la fois valoriser son image et répondre aux questions du mieux-vivre de ses habitants à travers la recherche de solutions alternatives à l'aménagement classique.

Aménager pour vivre mieux

La mise en œuvre d'une démarche authentique de développement soutenable s'opposait à la plupart des démarches qui ne prennent en compte que l'aspect environnemental de cette question, et encore de manière très partielle. Elle suppose en effet une conception globale et concertée du projet d'aménagement, à la fois sociale, économique et environnementale et prenant en compte l'habitant, la zone à aménager et le village dans sa globalité.

Aménager mieux et accessible pour tous

L'un des préjugés récurrents, mais qui correspond à de nombreuses pratiques, est qu'aménager de la sorte coûte plus cher et n'est donc réservé qu'à une partie de la population, la plus favorisée.

L'aménagement soutenable, tout en étant accessible pour tous, demande le concours et le travail en collaboration de professionnels d'horizons divers ; c'est pourquoi la commune de Distroff a proposé à plusieurs associations (natura4 puis l'Adeppa), de l'accompagner dans son objectif de réflexion, d'aménagement et de construction d'un nouveau quartier qui réponde à des exigences sociales, environnementales et économiques.

natura4

En réponse à cette demande, les objectifs que l'association natura4 avait proposés pour cet accompagnement étaient les suivants :

Contribuer à la mise en œuvre dans l'opération visée des principes du développement soutenable. Identifier puis formaliser les objectifs que la commune poursuivra dans la conduite de l'opération. Accompagner l'ensemble des acteurs concernés par l'opération dans l'obtention d'un projet conforme aux objectifs poursuivis.

Initier une dynamique communale écocitoyenne appliquée à l'aménagement, la construction et l'usage.

Promouvoir l'opération réalisée par la commune, auprès de ses habitants et hors du territoire communal.

Rechercher des procédures innovantes et écoresponsables dans le but de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.

l'Adeppa

L'Association départementale d'éducation populaire et de plein air développe une activité d'accompagnement de collectivités locales dans leurs projets d'aménagements de développement soutenable. Elle intervient tout particulièrement par la formation des citoyens et des élus aux méthodes collaboratives et au développement soutenable, ainsi que l'animation d'ateliers pratiques aux techniques alternatives de construction.

Le comité de pilotage créé pour le projet rassemble, outre le maire, les membres des associations, et les professionnels engagés dans le projet, six élus municipaux.

prolégomènes

La première étape du travail a consisté à décrire et comprendre la situation actuelle du village afin de pouvoir élaborer des hypothèses à la lumière des éléments concrètement recueillis sur le terrain. Le croisement des divers points de vue proposés par les associations et la collaboration étroite avec les élus de Distroff ont facilité ce travail.

Analyse des données quantitatives et qualitatives

Les documents suivants ont été étudiés :

- Les données INSEE issues du recensement de 2007
- Des données CAF sur la situation des ménages
- Des données relatives à l'histoire de Distroff
- Le PLU
- Des documents topographiques
- Le permis d'aménager du lotissement du château d'eau
- Le plan de zonage de l'éolien

L'ensemble de ce travail préalable a servi non seulement à mieux connaître le village de Distroff, dans ses caractéristiques urbaines, paysagères, économiques et sociodémographiques, mais aussi à préparer l'ensemble du travail de consultation et de concertation mené auprès des habitants et des élus.

Entretiens avec les habitants du village

Le comité de pilotage a dressé une liste de personnes ressources à rencontrer, composée principalement de personnes clefs du village : personnes engagées dans le village (directeur d'école, factrice, médecin, agriculteur, membres associatifs actifs...) ou personnages marquants de l'histoire contemporaine du village (ancien directeur d'école, anciens conseillers municipaux...). Douze personnes ont été interviewées par une sociologue de l'association Natura4.

Les entretiens avaient pour objectifs spécifiques :

- d'étayer, conforter et approfondir les données recueillies par la consultation des documents,
- d'identifier clairement les attentes et les besoins,
- de préciser les zones de blocage et/ou les difficultés auxquelles se heurte ou pourrait se heurter le projet,
- d'obtenir une vue de l'identité et de l'image du village.

Réalisation d'ateliers de réflexion avec les élus

La mission des associations consistait bien à accompagner les élus dans leur réflexion sur la création d'un nouveau lotissement. Pour mener à bien cette démarche, de nombreuses réunions et ateliers ont été organisés.

Ils ont permis :

- d'abord de permettre aux élus d'établir des diagnostics plus approfondis sur l'identité du village, ses points forts et ses faiblesses,
- puis de faire s'exprimer les attentes pour le futur lotissement, mais aussi globalement pour leur village,
- enfin, de mettre en débat le projet avec les impératifs du développement durable, et de l'ajuster à la mesure des attentes des habitants, actuels et futurs.

Formation aux enjeux du développement durable

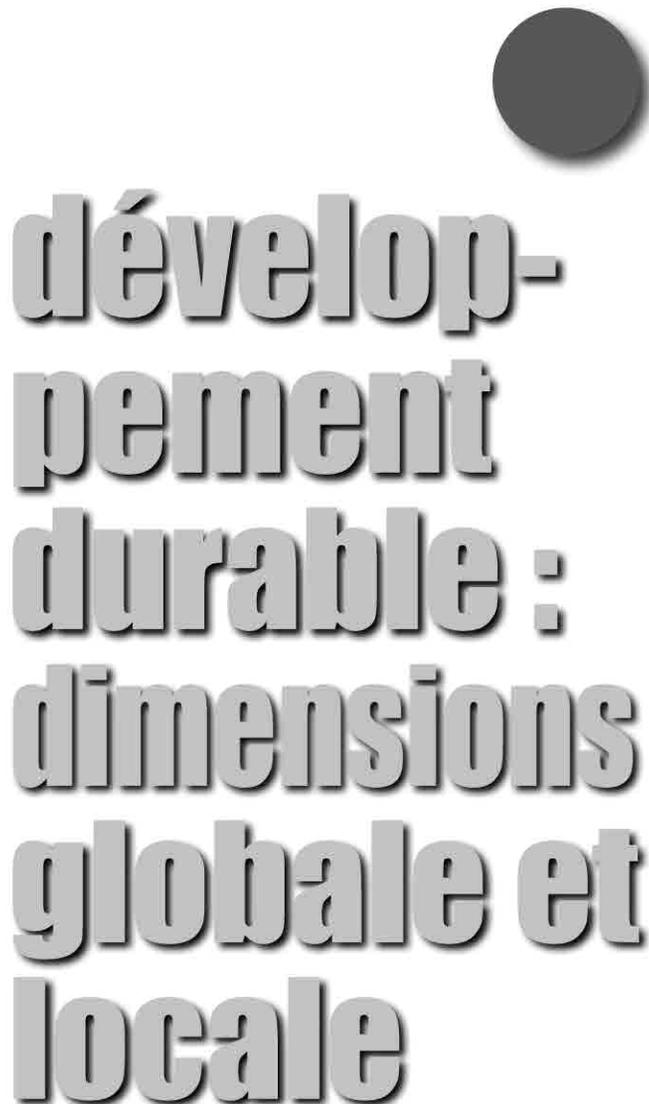
Afin que tous les élus partagent un socle de connaissances communes sur la question du développement durable et parlent donc tous le même langage, natura4 a organisé, à la demande du comité de pilotage, deux réunions de sensibilisation et de formation sur ce thème.

L'ensemble des élus était convié à cette rencontre.

Après un exposé sur la définition et les enjeux du développement durable et une présentation de ses trois piliers, une réflexion s'est engagée sur la façon dont les élus peuvent prendre des décisions «ici et maintenant» qui engagent leur commune et leurs habitants sur la façon dont ils pourront intégrer leur projet d'aménagement dans une dynamique éco-responsable globale.

Rencontres des futurs acquéreurs potentiels

De très nombreuses rencontres animées par le comité de pilotage ont rassemblé les potentiels acquéreurs déjà connus (une trentaine de personnes), outre l'équipe de natura4 et les élus de Distroff.



développement durable : dimensions globale et locale

Face aux questions environnementales de dimension planétaire, la tentation est grande du repli sur soi. Pourtant, là où des citoyens responsables se mobilisent, de nombreuses initiatives se multiplient.

Face à la nécessité d'un changement de mode de vie, de multiples options s'opposent :

- crainte de rompre avec des pratiques reconnues et maîtrisées,
- indécision se transformant en hésitation paralysante,
- crainte du « qu'en dira-t-on »,
- enthousiasme pour toutes les modes, au risque de perdre la raison...

Face au changement nécessaire, il est difficile d'inventer de nouveaux modèles ; c'est pourtant la voie qu'a choisi le conseil municipal de Distroff. Le comité de pilotage a, de manière très volonta-



contexte du projet

analyse sociologique

De nombreux atouts

- Un cadre de vie rural, à proximité d'une grande ville et d'un axe autoroutier stratégique,
- Une richesse associative et une vie sociale rythmée par des fêtes de renom,
- De nombreuses fonctions et services qui permettent à ses habitants de trouver sur place leur bonheur, notamment pour les personnes âgées plus limitées dans leur déplacement.

Des points faibles

- Une extension urbaine et des modes de vie modernes qui renforcent l'individualisme et tendent à faire de Distroff un village dortoir,
- Une vie sociale en perte de vitesse, liée à la baisse d'implication de ses habitants, au manque de renouvellement de ses propositions en matière d'animation et à une mixité sociale insuffisamment élaborée,
- Un cadre de vie qui se détériore et un manque de mise en valeur du patrimoine existant,
- Une présence trop importante de la voiture, une mauvaise gestion du stationnement dans le village et une politique de transports en commun insuffisante.

analyse urbaine

Situation géographique

La commune de Distroff fait partie du canton de Metzervisse et de l'arrondissement de Thionville Est. Elle fait partie de la CC de l'ArcMosellan, du Syndicat intercommunal des eaux de l'est thionvillois, du Syndicat mixte à vocations multiples (enlèvement et traitement des ordures ména-

riste, fait les choix politiques d'une nouvelle voie. Cette prise de conscience a donné le nom à l'écocité :

« la croisée des chemins... »

Etre élu donne le pouvoir de porter l'intérêt général. Face aux questions qui touchent au développement soutenable, tout élu par nature fait face à une responsabilité en raison de sa capacité à porter des choix d'avenir.

C'est à l'occasion du projet de construction d'un nouveau lotissement que les élus de Distroff se sont engagés dans cette aventure, exprimant ainsi leur aptitude à porter localement les enjeux qui dépassent pourtant largement les frontières du ban communal. Les motivations qui ont animé chacun d'eux sont certainement différentes, la composition du conseil étant suffisamment hétérogène pour que s'y expriment des sensibilités et des cultures différentes.

Ainsi, l'élan collectif qui s'est fait jour à cette occasion a permis d'engager la démarche et de la mener à bien.

gères, vidange des avaloirs), le Syndicat du colège de Kédange sur Canner.

Elle est située à 10 km à l'est de Thionville, à 20 km environ des frontières luxembourgeoise et allemande, à 32km de Metz. Son occupation est attestée dès l'époque gallo-romaine ; c'est la création de la cimenterie Portland à la fin du XIX ème siècle qui change la vocation auparavant exclusivement agricole de Distroff.

Infrastructures

Le village est distant de 7 km de l'A31, proche des axes routiers structurants nord-sud, et également est-ouest (A4 : 20 km au sud).

Evolution du trafic de l'A31, lieu de transit international et interurbain : 93 000 v/jour en 2000 contre 67 000 en 1996. La liaison ferrée avec Thionville est assurée, la commune est desservie par une gare.

Paysage

Le ban communal s'étend sur environ 793 ha, dont 175 ha couverts de forêts et 81 ha d'espaces urbanisés, il subsiste environ 537 ha d'espaces non bâtis, sol agricole, prairies pâturages et jardins.

Deux cours d'eau sont perpendiculaires à la Moselle, d'orientation nord-sud : la Bibiche qui traverse le ban communal de Distroff et la Canner.

Le paysage de Distroff est essentiellement agricole, situé sur le bassin versant de la Moselle ; dans une zone propice à la céréaliculture, on note toutefois la présence d'un élevage de bovins.

Le village est installé à flanc de coteau dans la vallée de la Bibiche, qui vient couper le ban communal en s'écoulant du sud vers le nord.

Les forêts représentent 22% de la surface totale de la commune ; à l'ouest, le massif le plus important s'étend sur le ban communal voisin vers le sud. Les alentours du village sont composés de vergers qui aujourd'hui représentent un patrimoine paysager à conserver.

Documents s'imposant au PLU

La DTA, Directive Territoriale d'Aménagement des Bassins Miniers Nord-Lorrains approuvée par décret en Conseil d'Etat en date du 2 août 2005, avec laquelle le PLU devra être compatible. Selon la DTA, le sud de Distroff fait partie d'un espace

naturel et rural dont la trame paysagère et la qualité sont à préserver ; les espaces forestiers à l'est de Distroff constituent une trame verte ; à l'ouest, c'est le pôle urbain de Thionville, à conforter, avec ses composantes industrielles et logistiques.

Le SCOTAT comprend la CA Portes de France, la CA du val de Fensch, la CC de Cattenom et environs, la CC des Trois frontières, la CC de l'Arc mosellan et la CA Pays haut Val d'Alzette.

Le SDAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin « Rhin-Meuse » prévoit des prescriptions sur la protection des ressources en eau, la protection des zones humides et le contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables.

Les choix d'aménagement et d'urbanisme

Les enjeux : Distroff est dans l'aire d'influence de Thionville.

Enjeux intercommunaux : reconversion de la friche industrielle avec l'EPF Lorraine ; implantation d'un pôle intercommunal (activités économiques, équipements collectifs) sur les territoires de Metzervisse et Distroff.

Enjeux communaux : sont identifiés des enjeux en termes de déplacement (proximité des axes, de Thionville, de la mégazone d'Illange et future plateforme portuaire multimodale, et proximité des 3 frontières et des emplois du Luxembourg). En terme de développement urbain : développement de l'habitat, renforcement des équipements publics, préservation du cadre naturel.





le lotissement

Les principes d'aménagement généraux

Au fil des débats, des réflexions et des analyses, le comité de pilotage a élaboré des objectifs pour ce futur lotissement, inscrit dans le projet communal global :

- recréer du lien social, en redéfinissant la politique d'aménagement du village, et en favorisant les formes de solidarité et de sociabilité (accueil des nouveaux habitants, lien intergénérationnel et interculturel via des initiatives qui favoriseraient les échanges de services, de savoir-faire et d'expériences notamment).
- proposer à ses futurs habitants de mieux vivre chez eux grâce à un souci particulier porté à la qualité de leur habitat, privilégiant l'efficacité énergétique et le bien-être, tant au niveau architectural qu'environnemental (bio-climatisme, économie d'énergies, choix de matériaux sains pour les constructions, etc.).
- mieux vivre au quotidien dans leur quartier grâce à une attention portée à la question des déplacements et à celle des espaces paysagers, ainsi qu'à une réflexion approfondie en termes de mixité sociale et de parcours résidentiels.
- permettre à tous les habitants de Distroff (futurs acquéreurs et actuels usagers) de partager en cohérence ce que leur environnement commun va leur offrir, notamment en matière de développement des services et activités proposés dans la commune.

La valorisation des activités agricoles présentes sur la Commune est notamment une dimension importante à intégrer dans le projet.

- s'il vise (aussi) des travailleurs transfrontaliers, disposant de revenus élevés, le futur aménagement doit également être accessible à des travailleurs non frontaliers et doit ainsi permettre

aux habitants de la commune d'y rester et notamment de garder et faire venir de jeunes ménages.

- mener une démarche participative avec les habitants actuels et futurs du village, afin de les impliquer dans la démarche pour contribuer à son succès. En effet, leur adhésion est absolument nécessaire.
- mener une démarche d'accompagnement pour une construction réfléchie. L'accompagnement des futures opérations de construction doit permettre de mutualiser des études et/ou des travaux. Plus généralement, la commune considère qu'à la définition des objectifs du futur lotissement doit succéder une phase d'accompagnement de la réalisation du projet, afin de s'assurer que la réalisation est conforme aux objectifs initiaux, et que les constructeurs sont guidés dans leur démarche pour ne pas dénaturer le projet. Ainsi la commune a fait le choix d'offrir les services d'un architecte conseil à tous les futurs acquéreurs, mais aussi la vérification par un bureau d'étude spécialisé des systèmes de gestion des eaux pluviales de chaque parcelle.

et leur déclinaison opérationnelle, selon les trois piliers du développement durable

La définition précise du projet établi par l'équipe de maîtrise d'œuvre formalise dans le détail cet aménagement.

pilier social : plusieurs possibilités de logement sont offertes :

- Des pavillons individuels
- Des pavillons jumelés
- Des logements sociaux en locatif
- Des pavillons pour accession à la propriété
- Des pavillons de plain-pied pour seniors
- 2 immeubles de standing collectifs
- Une placette au centre du lotissement favorisant les échanges entre citoyens.

pilier environnemental : respect de la nature et de l'environnement :

- Une évacuation des eaux pluviales par noues.
- Des bassins de rétention aménagés en étang d'agrément.
- Une coulée verte - piste cyclable et piétonne - reliant lotissement et village.
- Un parking visiteur en périphérie du lotissement.
- Aucun stationnement longitudinal dans les rues (rues sécurisées pour les piétons).
- Des barrières vertes entre lotissement et champs.
- Un éclairage public efficace et économe.
- Des vergers ou jardins partagés.

pilier économique

Un lotissement communal pour assurer le développement harmonieux de Distroff :

- Des prix de parcelles adaptés aux types de logement.
- La maîtrise directe par la commune de ses enjeux économiques (qui a permis de financer la construction d'un complexe scolaire ...).
- Un lien vers les zones d'activités et commerciales de Distroff (cf. trouée verte).

Le tout,

dans une démarche d'accompagnement pour une construction réfléchie permettant de promouvoir des bonnes pratiques pour une habitation bioclimatique et respectueuse de l'environnement :

- La possibilité d'une mutualisation des études et/ou des travaux
- Des habitations de type bioclimatique (orientation privilégiée au sud ...)
- L'utilisation de matériaux sains, non polluants.
- Et la commune offre un bonus foncier de 5000€ à toute construction de maisons passives !

les acteurs dans le projet et la méthode

les opérateurs intervenant sur le lotissement

- Bailleur social
- Promoteurs, constructeurs de maisons individuelles
- Propriétaires privés
- Groupement d'autopromotion

travailler en « partenariat »

Une des finalités de cette expérience était de rechercher des alternatives à la promotion immobilière et à l'habitat social traditionnel. Elle est atteinte.

Le projet a été mené de bout en bout comme une démarche, un outil de conception urbaine et de réflexion pour les différents acteurs de l'aménagement (élus, associations, collectivités, aménageurs, promoteurs, particuliers).

Chaque acteur a trouvé un intérêt à participer à cette opération. Aussi, la commune et le comité de pilotage ont réussi à créer une dynamique autour de ce projet et initier une relation privilégiée avec chaque acteur.

Au préalable, la commune a sélectionné les différents prestataires appelés à travailler sur l'opération en fonction de leur volonté à s'impliquer dans le projet.

La qualité de la démarche menée en amont des études opérationnelles a permis de mobiliser les acteurs militants et professionnels motivés, et désireux de s'associer à la réussite du projet.

Approche Commune – associations

La première clef du succès de cette aventure réside sans aucun doute dans l'acceptation par les élus de se faire accompagner, dès les origines et tout au long du projet, par des associations locales motivées par les démarches de participation citoyenne et impliquées dans l'éducation

et la sensibilisation au développement durable. De très nombreux échanges d'expériences ont aussi enrichi le projet, plus particulièrement les échanges organisés autour du projet européen HABITAT-REG. qui ont permis la rencontre d'acteurs et d'associations au Luxembourg et en Wallonie.

Approche Commune – équipe de la maîtrise d'œuvre

La constitution de l'équipe a permis de rassembler les compétences requises : d'urbanisme, architecturale, d'aménagements paysagers, et spécialisées dans l'infiltration des eaux pluviales. Cette dernière compétence, assez rare en région Lorraine a été recherchée aux travers d'expériences réussies en Bretagne et en Normandie.

Approche Commune – entreprises locales.

Réunion d'information sur le projet et sur leur intérêt à participer à cette expérience. Le choix des entreprises qui ont œuvré dans ce projet a été minutieusement réalisé non sur les moins disant, mais dans une recherche équilibrée d'expérience, d'engagement et de motivation sur les trois piliers économique, social et environnemental du développement durable.

Approche Commune – partenaires publics

Rencontrer les différents services susceptibles d'apporter une aide, en matière de conception, d'obtention de subventions...). Les services de l'ADEME et de la Région lorraine ont très largement contribué à la réussite technique du projet plus particulièrement grâce à l'appel à projet « quartier durable en Lorraine » qui a permis à toute l'équipe de s'approprier la démarche AEU : L'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Approche Commune – partenaires sociaux

Rencontrer les bailleurs sociaux susceptibles de s'impliquer dans ce projet. Définir les aides que pourrait proposer la commune (pas forcément financières, aide à la conception,...).

L'implication des partenaires le plus en amont possible, et à chaque fois, bien avant que leur intervention spécifique dans le projet ne survienne

(anticipation) a permis d'intégrer les modifications nécessaires à la réalisation du projet architectural et à l'équilibre de l'opération d'aménagement.

Approche

Commune – partenaires privés

En ce qui concerne les collectifs comprenant des logements de standing, la rencontre de plusieurs promoteurs a permis de mesurer leur niveau d'implication, ce qui a malheureusement mis en évidence la faiblesse des marges dont un tel projet dispose à l'égard de ces opérateurs. Néanmoins, pour le projet de logements séniors, le projet prend forme avec la participation envisagée d'une filiale de la Caisse des Dépôts.

Approche

Commune – « autopromoteur »

Le travail mené avec le groupement UNANIMM est exemplaire à plusieurs titres. La commune a souhaité dès les origines du projet réserver une parcelle à la possibilité d'accueillir une expérience d'habitat participatif.

La commune de Distroff s'est saisie de l'opportunité de favoriser l'habitat participatif, après avoir visité Tübingen, ville allemande connue pour son urbanisme durable et ses quartiers construits selon le principe de l'habitat participatif.

La commune de Distroff s'est alors tournée vers le groupe Unanimm, ayant prouvé la fiabilité de leur méthodologie à travers le projet Immobilier K'HUTTE actuellement en cours de construction sur Strasbourg.

La Commune et Unanimm ont choisi le terrain le plus adéquat à ce type de projet. Un processus structuré lisible et limité dans le temps a été mis en place, comprenant campagne de communication, réunions d'informations publiques et cafés « Klatsch » depuis le mois de juin 2013. L'implication forte de la commune en appui au suivi opérationnel mené Unanimm ont permis de créer à ce jour un petit groupe de personnes intéressées.

Les premières esquisses ont été réalisées et s'affinent en fonction des visites de constructions réalisées en Alsace qui permettent de mieux appréhender les matériaux susceptibles d'être utilisés et de renforcer les liens avec l'architecte et entre

les futurs voisins.

La prochaine étape de ce montage opérationnel est la consolidation du groupe permettant ainsi d'affiner la conception du projet en particulier au niveau de sa dimension collective et ce avant la fin 2014

Approche

Commune-futurs acquéreurs

La commune a cherché en permanence à sensibiliser au maximum les futurs propriétaires de maisons individuelles aux enjeux du projet. Et c'est là une réelle grande satisfaction pour toute l'équipe du projet de mesurer le travail réalisé et ses conséquences importantes en terme de dynamique citoyenne et de performance énergétique des maisons construites.

L'implication des futurs acquéreurs dès la conception de l'aménagement à travers des réunions d'échanges avec la commune et l'équipe de maîtrise d'œuvre n'a pas été un vain mot, tout au long du projet.

Plus de 40 réunions ont eu lieu en 24 mois, rassemblant au total plus de 500 personnes, considérant que de nombreux participants occasionnels à ces échanges n'ont pas donné suite à leur projet de construction à Distroff.

De très nombreuses thématiques ont été abordées :

- type de construction, et modes opératoires de construction (du promoteur au constructeur de maisons individuelles, de l'architecte...),
- de leur possibilité de se regrouper en étant accompagnés afin de minimiser les risques et les coûts.
- mutualisation de certains achats groupés
- traitement de l'air et ventilation double flux
- formation pratique aux méthodes de construction
- explication des procédés de validation du projet
- l'habitat participatif

Ce travail d'accompagnement, de sensibilisation et de formation a permis de faire évoluer les projets individuels de chaque famille. Les premières maisons se construisent aujourd'hui et la bonne surprise... ce sont souvent des maisons passives ou à énergie positive.

Le modèle de partenariat

	Elus	Associa- tions	Equipe de maîtrise d'œuvre	Futurs ac- quéreurs habitants	Architecte conseil	Technicien infiltra- tions eaux pluviales
Accompagnement stratégique du projet	O	X				
Formation des élus	X	O				
Etablissement du diagnostic préalable	X	O		X		
comité de pilotage	O	X	X			
Elaboration d'un projet partagé	O	X	X	X		
Accompagnement des futurs acquéreurs (phase projet)	X	O	X			
Formation des futurs acquéreurs	X	O	X	X		
Etablissement du projet de lotissement	X		O			
Accompagnement technique des projets de construction individuelle	X		X	X	O	O
Suivi des travaux	X		O			

O pilote - X participe

La recherche d'un équilibre

Un équilibre de vie

Le projet réalisé est aujourd'hui intégré dans son environnement paysager.

Les constructions qui poussent actuellement sur le site répondent pour la plupart aux exigences les plus fortes d'économie d'énergie.

Et nombreuses sont celles où le choix des acquéreurs pour les procédés de construction et les matériaux employés, que ce soit au niveau des travaux d'aménagement que des constructions répond autant à des impératifs économiques qu'à des exigences écologiques.

Un équilibre social

Le montage parcellaire réalisé articule finement l'importance et la multiplicité des espaces publics et communs.

La contribution importante des futurs acquéreurs aux très nombreuses réunions de débat et de rencontres techniques ont indubitablement préparé le terrain d'une autre façon d'occuper l'espace commun et l'espace social du lotissement neuf. Ils inciteront certainement la mise en œuvre d'actions collectives dans la vie locale.

Cette dynamique se traduira dans le lien social et les solidarités entre voisins puis à l'échelle du village et de son environnement, permettant de faire perdurer l'état d'esprit initial du projet.

Un équilibre économique

L'équilibre financier de l'opération est aujourd'hui assuré, permettant de financer en partie le projet d'école, déjà ouverte aux nouveaux enfants qui ont d'ores et déjà rejoint la commune. La maîtrise du foncier par la commune, et les choix techniques retenus, par exemple la gestion alternative des eaux pluviales, la réalisation des chaussées étroites en utilisant la technique de traitement en place des sols, ou encore la réalisation de venelles et de circuits piétonnier non bitumés

Une mutualisation des savoir-faire

Le montage opérationnel particulier de ce projet a nécessité l'apport des connaissances et des retours d'expérience de nombreux acteurs venant autant du secteur privé que du secteur public.

En particulier, le projet a vu le jour grâce au soutien et à la collaboration avec les différentes collectivités territoriales et services publics (ADEME, DTE...) d'abord dans la phase de conception, puis tout au long des travaux.

Les partenaires professionnels et associatifs du projet n'ont pas économisé leur énergie pour permettre la naissance de la croisée des chemins. Les élus non plus.

Et il est vraisemblable que tout le monde est fier du travail accompli, au service de l'intérêt général.





conclusion

Ce projet allie développements environnemental, urbanistique, social et économique, et son authenticité tient à la méthode qu'ont suivie les élus et tous leurs partenaires pour lui donner du sens.

Ce travail de définition et d'engagement fort de la commune dans une perspective de développement soutenable est la pierre angulaire d'un édifice dont la réussite se niche dans les moindres détails, tout particulièrement dans la phase de suivi des travaux qui a vu le projet advenir.

L'aménagement de ce quartier permet la mise en œuvre de solutions alternatives pour répondre aux enjeux que Distroff décide de faire siens en matière de citoyenneté et d'action locale. Cette démarche a été rendue possible grâce à la volonté affirmée des élus de s'emparer de la question de l'aménagement urbain, à la dimension de leur territoire.

Sans lancer de grandes projections sur l'avenir de leur village, ils ont pressenti combien l'urbanisme est un levier pour faire évoluer la vie individuelle et collective des habitants. Les options retenues mettent en évidence les exigences environnementales visées et ont permis à ce projet de se placer parmi les réalisations significatives de ce qui se fait de bien aujourd'hui en la matière. Les exigences économiques et sociales sont prises en compte et traduisent une volonté délibérée de construire un lien social fort, à la fois dans ce quartier et dans la communauté du village tout entière.

La démarche engagée montre également la capacité de décision importante dont dispose tout élu quant aux orientations d'aménagement à

prendre dans sa commune sans qu'il doive nécessairement s'en remettre à des opérateurs extérieurs pour mener à bien des projets requérant une expertise technique.

Certes, les contributions des militants associatifs et des professionnels engagés et volontaires sont cruciales pour traduire et décliner la formation des acteurs et le lancement des bases de la future cohésion sociale des habitants du lotissement, et selon les règles de l'art la forme que prend le projet. Mais l'urbanisme qui se développe aujourd'hui requiert une énergie particulière : l'engagement citoyen et l'initiative nés des convictions profondes concernant l'héritage à léguer aux générations futures.

Ce pouvoir d'agir ensemble commence par l'aptitude à fédérer une équipe autour d'une ambition, l'exprimer pour la communiquer à l'ensemble des acteurs concernés, animer une véritable démarche de concertation, et de la sorte, établir ce lien direct et indispensable à notre monde entre l'action locale et les enjeux globaux.

Nul doute que l'exemplarité de cette démarche, qui montre qu'elle fonctionne, fera école.



POUR TOUT CONTACT

Mairie de Distroff
3, place de l'église
57925 Distroff
Tél : 03 82 56 88 63
Fax : 03 82 56 99 37



3.

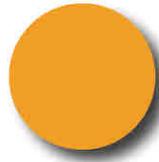
ÉcoCité

la croisée des chemins

Accueil de personnes âgées
par une structure associative
et familiale.

Un projet solidaire
et intergénérationnel

Distroff
(Moselle)



Fortement impliquée dans les démarches de participation citoyenne, la commune de DISTROFF (1640 habitants, située près de Thionville) se mobilise dans toutes ses actions pour créer une dynamique autour du «vivre ensemble» dans un environnement de qualité.

Mieux aménager pour mieux vivre

A ce titre, la commune réalise l'éco quartier « La Croisée des chemins », labellisé « quartier durable en Lorraine » par le Conseil Régional en 2011.

Les initiateurs du projet ont piloté cette opération en portant de manière très volontariste la démarche systémique du développement durable prenant en compte les trois piliers : économique, social et environnemental. Le niveau de qualité a été relevé, en privilégiant les constructions bioclimatiques passives et l'utilisation de matériaux sains.

Véritable laboratoire d'innovation, la commune a souhaité développer la participation citoyenne dès l'amont du projet de lotissement, que ce soit pour les parcelles individuelles ou les projets collectifs. Elle a su fédérer les différents acteurs impliqués dans le projet autour du développement durable : les élus, à travers le comité de pilotage, les associations partenaires : Natura 4 et l'ADEPPA, les organismes associés : Ademe, Conseil Régional, l'équipe de Maîtrise d'œuvre, les prestataires de services, les entreprises et les futurs habitants.

La commune s'est alors affairée à tisser des liens et à mener des réflexions sur l'aménagement du lotissement en initiant des entretiens avec les habitants du village, des ateliers de réflexions avec les élus, des formations aux enjeux du

développement durable, et des très nombreuses rencontres avec les futurs acquéreurs potentiels pour les sensibiliser, les former et les amener à construire des maisons passives.

Au total ce seront plus d'une centaine de familles qui vont venir partager la vie de ce nouveau quartier de 5.5 hectares. Fin 2014 les deux premières familles ont emménagé, 32 maisons sont en cours de construction, les travaux de voiries et d'aménagements sont terminés.

La réalisation de ces infrastructures vient d'être labellisée « quartier exemplaire » par la Région Lorraine le 19 décembre 2014.

Le lien internet suivant donne une idée de cette dynamique:

<http://ecocitedistroff.blogspot.fr/>

<http://www.mairie-distroff.fr/>



Mieux vivre ensemble par la mixité sociale et la parcours résidentiel:

Dans ce même esprit de conception globale et concertée, la commune a souhaité diversifier les offres de logements, allant de la construction individuelle aux logements collectifs en souhaitant ainsi privilégier le parcours résidentiel de ces concitoyens.

Si l'on retrouve 52 pavillons individuels ou jumelés, la commune a aussi décidé de réaliser une quinzaine de logements sociaux avec le groupe Logiest, 12 maisons en bandes pour accession sociale à la propriété, mais également des 8 petits appartements pour seniors, mixés avec 8 appartements pour jeunes couples (projet financé pour la commune par le groupe SNI, filiale de la Caisse des Dépôts)

Dès 2013, après un voyage d'étude en Allemagne, pour visiter l'Ecoquartier de Fribourg et de l'habitat groupé à Tübingen, les élus ont tout naturellement proposé la mise à disposition d'une parcelle pour accueillir un projet d'Habitat Participatif.

Ce projet, sur 30,5 ares environ, s'ouvre à une dizaine de logements individuels. Il comprendra entre autre, un atelier de bricolage et des jardins

partagés. La forme du projet intègre des maisons accolées et des appartements (forme globale R+1) L'objet final est la création d'une copropriété classique d'habitants.

L'implication forte de la commune dans ce projet, en appui au suivi opérationnel professionnel porté par l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage ES AMO, utilisant la méthode UNANIMM, ont permis de consolider à ce jour un groupe de personnes intéressées au projet d'habitat participatif. Six familles sont actuellement fortement impliquées (allant du jeune couple aux couples de retraités).

Les premières esquisses ont été réalisées et s'affinent en fonction des visites de constructions réalisées par l'architecte Michael OSWALD (Cabinet d'architecture Gstudio) en Région Alsace. Ces visites techniques permettent de renforcer les liens entre les futurs voisins copropriétaires et de mieux appréhender les matériaux utilisés dans le projet.

www.gstudioarchitecture.com/
www.cuadd.com/IMG/pdf/Extrait_livre_tubingen.pdf



esquisse GS Studio



Rechercher un équilibre social par la solidarité intergénérationnelle

CONSTATS : Sur DISTROFF, les élus ont réalisé qu'un certain nombre de personnes âgées, non dépendantes craignent de ne pas pouvoir rester dans leur maison à moyen terme (entretien-chauffage). Ces personnes habitent souvent de grandes maisons lorraines ou d'imposants pavillons construits dans les premiers lotissements des années 1970. Or ces personnes restent très attachées à leur village et à la vie sociale du bourg.

Ne pas quitter ces liens sociaux éviterait un déshébergement.

Force est de constater que cette demande spécifique et locale n'est pas prise en compte dans le parcours résidentiel actuel de la personne âgée, constitué actuellement par trois types d'accueil : l'accueil familial (privé), les foyer-logements et les maisons de retraites EHPAD.

L'ouverture récente (en 2014) d'une maison de retraite EHPAD de 50 lits + 10 lits en unités ALZHEIMER, située entre Distroff et Metzervisse, son fonctionnement et son coût confortent les réflexions des élus.

La maison de retraite est déjà remplie...et au dire de la directrice....nous pourrions en remplir 3 nouvelles !

- 90% des pensionnaires sont en situation de dépendance physique

- le prix de journée affiché est de 85 € par jour...

Toutes les familles ne pourront pas financer un tel coût dans les années à venir...

(1850€ par personne à la charge des familles toutes aides déduites...)

Toujours dans cet esprit de réflexion globale, guidée par les principes de développement soutenable, Salvatore LA ROCCA, Maire de Distroff, souhaite s'appuyer sur le projet d'Habitat Participatif pour réfléchir à la possibilité de proposer une solution alternative qui permettrait à des personnes encore valides, d'intégrer un logement qui leur conviendrait, dans un accueil plus associatif, familial et à un prix acceptable.

Très vite, les premières recherches d'expériences confortent la réflexion de l' élu...nos amis Belges pratiquent cette mixité et solidarité intergénérationnelle depuis de nombreuses années dans leurs projets d'habitat participatif !

Ces expériences locales seraient de véritables alternatives aux structures de type maison de retraite ou foyer-logement. Elles auraient comme objet central, l'accueil, dans une ambiance familiale et en concertation avec les familles intégrées dans le projet d'habitat participatif, des personnes âgées autonomes situées dans une tranche d'âge allant de 70 ans à 85 ans environ.

<http://www.abbeyfield.be/fr/>

https://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/.../DocPart_Habit_Abbeyfield.pdf

www.intergeneration.be/news.php?id_news=18&edito

www.habitat-groupe.be/fiches/intergen.html



Un projet partagé par le groupe réuni autour de l'habitat participatif

Le 25 novembre 2014, lors de la réunion mensuelle des familles réunies autour du projet d'habitat participatif, Salvatore LA ROCCA fait part de ses réflexions et de ses recherches sur les expériences d'associations wallonnes quant à la capacité d'intégrer l'idée d'une maison de retraite familiale au sein du projet.

L'idée est immédiatement partagée par l'unanimité des membres présents...c'est exactement ce dont on rêvait ...mais que l'on n'osait pas encore exprimer...nous sommes bien là dans le cœur de notre projet : Solidarité intergénérationnelle !

Et puis du coup on a presque rempli « les Terrasses » !

L'idée de créer une association qui pourrait porter le projet émerge tout naturellement.

Tous les acteurs du projet d'habitat participatif en seraient les membres fondateurs. Il pourrait y avoir plusieurs collègues :

- Les membres actifs (qui habitent les constructions en Habitat Participatif « les Terrasses »)
- Les membres sympathisants (personnes physiques)
- Les membres partenaires (personnes morales : associations, fondations...)
- Les membres conseillers-consultatifs (personnes morales ou physiques retenues pour leurs compétences et engagements: CG57, EHPAD, CAF, Fondations...)

Tous les collègues n'auraient pas le même droit de vote...pas le même nombre de mandats... les statuts sont en cours de rédaction et seront déposés au tribunal de Thionville avant la fin janvier.



Mutualisation des savoir-faire et comité de pilotage

Dans le cadre de cette recherche-action, la commune met en place, à l'instar de sa démarche dans le cadre de la réalisation de son écolotissement, un comité de pilotage spécifique appuyant la création de cette structure associative.

Elle engage, actuellement en parallèle à la création de l'association, une recherche auprès de structures associatives et collectivités publiques, pouvant, de par leurs connaissances et expériences, faire avancer cette réflexion.

- Les structures sollicitées jusqu'à présent ont répondu en encourageant cette initiative, à savoir :
- Le Conseil Général de la Moselle
- Le CLISS Lorraine
- L'association « bienvieillir en Lorraine »
- L'EHPAD de la Clinique Ste Elisabeth - Metzervisse
- La Fondation de France (possibilité d'être éligible à 2 appels à projets)

L'association ainsi créée sollicitera, dès la mi-janvier, le concours du DLA 57, Dispositif Local d'Accompagnement pour valider les pistes de travail et conforter le projet économique et la création d'emplois par une expertise indépendante.

Premières pistes pour un montage opérationnel

Le Maire de Distroff, sensibilisé au milieu associatif, en collaboration avec l'Assistante à Maîtrise d'Ouvrage : Elisabeth Spielmann (ES AMO), chargée du projet d'Habitat Participatif, ont abordé les premières réflexions sur le montage opérationnel de ce type de projet.

Trois points juridiques et administratifs sont à appréhender :

- le portage foncier de cette solution qui viendrait rejoindre la future copropriété au même titre que les autres familles futures acquéreurs,
- le fonctionnement de cette dernière,
- la forme de structure qui en découlerait.

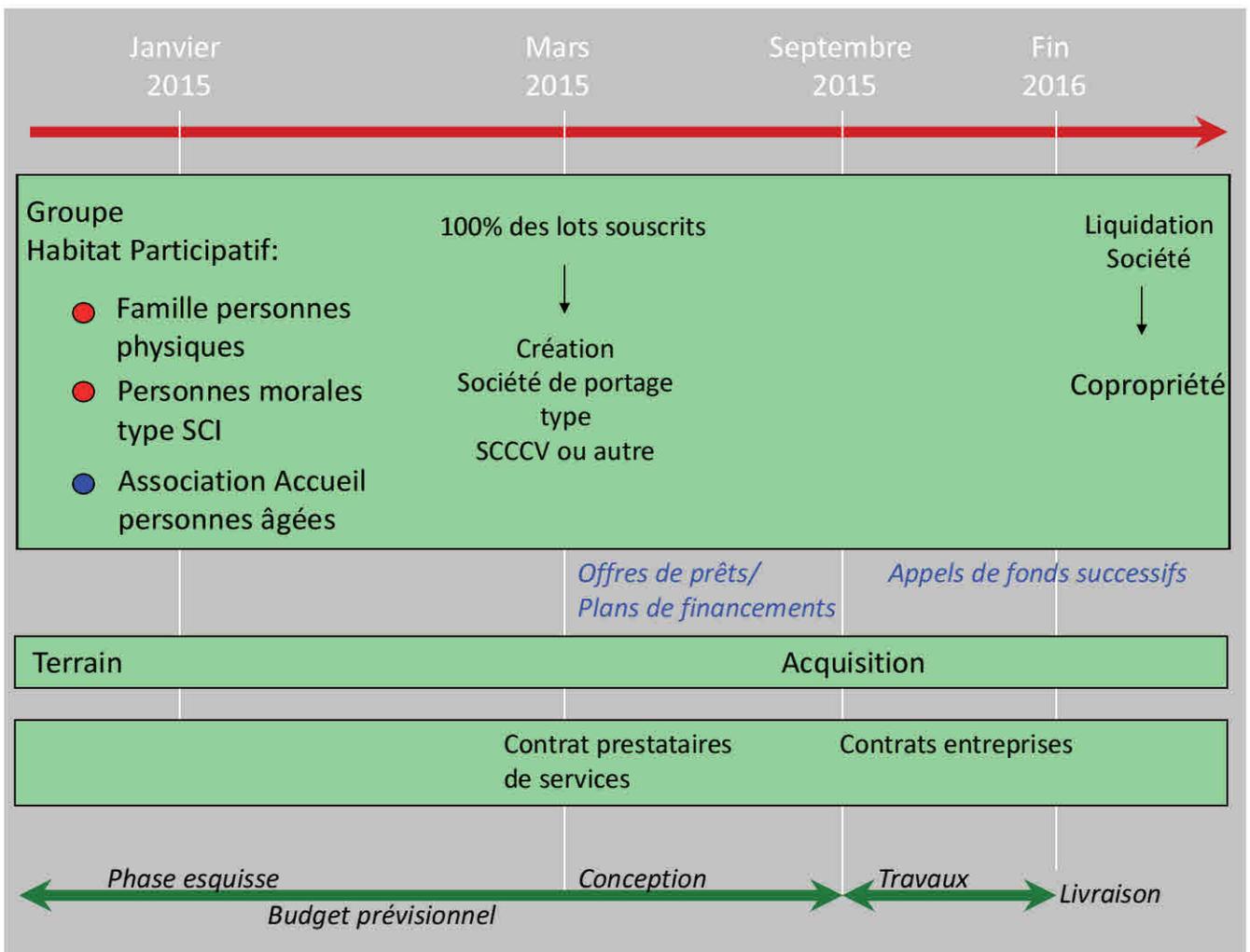
D'ores et déjà, il a été constaté que le portage foncier par une société de construction utilisant des montages de type PLSA (Prêt locatif social d'accession) est soumis à des critères sociaux d'une part et des plafonds de coûts de construction d'autre part. Or ces derniers plafonds sont incompatibles avec la recherche de qualité environnementale et écologique de la construction visée par les familles intégrées au Projet d'Habitat Participatif et sollicitée par la commune dans le cadre de l'éco quartier.



Afin de créer une solution pérenne, ouverte à tous et sans condition sociale initiale, privilégiant la mixité sociale au niveau de ce projet et la mixité intergénérationnelle à l'échelle du projet d'Habitat Participatif, il est nécessaire de créer une structure assurant simultanément le portage foncier et le fonctionnement. Dans un premier temps, cette structure prendrait la forme asso-

ciative intégrant des membres actifs (habitants futurs de la copropriété issue de la construction en Habitat Participatif), des sympathisants au projet (personnes physiques), des membres associés (associations) et des personnes morales partenaires (Conseil Général 57, EHPAD, Collectivités...). D'autres partenaires sont en cours de consultation.

Schéma organisationnel de principe





Insertion du projet associatif dans le projet d'Habitat Participatif

Au stade du projet d'Habitat participatif, environ 581 m² de surfaces habitables sont actuellement réservées par 6 familles.

Il resterait la possibilité de construire entre 500 et 600 m², permettant la réalisation de 8 à 10 appartements d'environ 50m² et de 100m² de surfaces communes.

La future association affinera le plan d'affaire permettant de confirmer la faisabilité du projet, en adéquation avec les surfaces constructibles et les ratios économiques permettant la recherche de l'équilibre économique du projet.

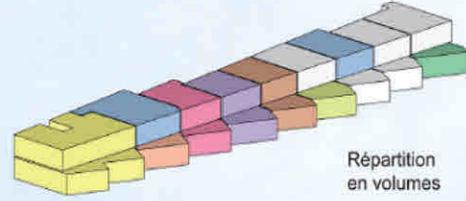


De l'appartement à la maison accolée, un logement sur mesure

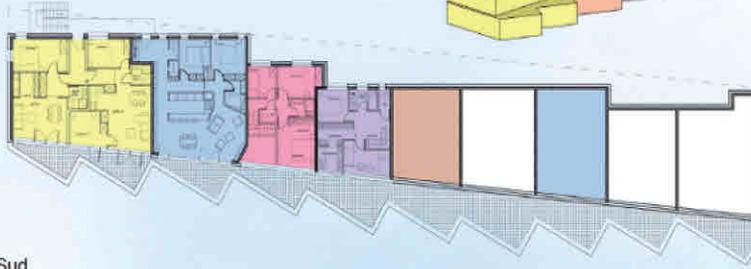
Possibilité de jardin privatif, remises et garages fermés

Possibilité d'espaces et d'équipements partagés (atelier de bricolage, verger...)

Début des travaux prévu pour 2015



Répartition en volumes

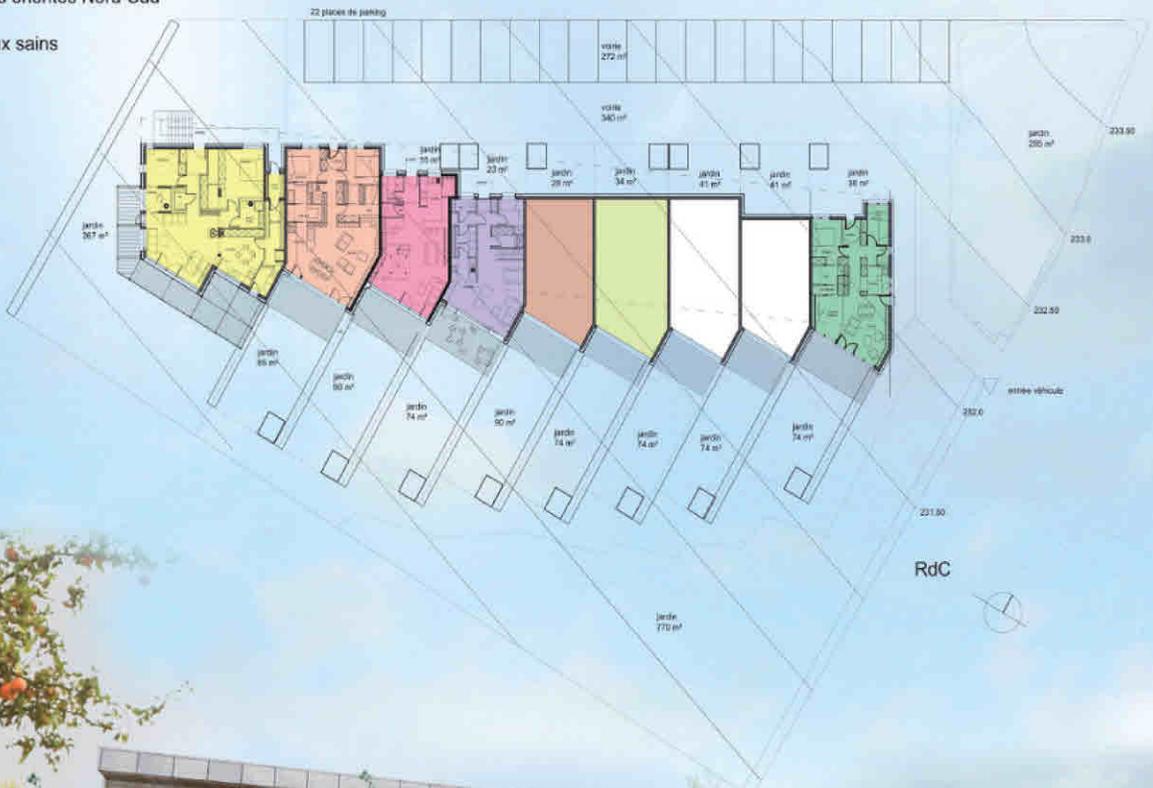


R+1

Conception bioclimatique

Logements traversants orientés Nord-Sud

Utilisation de matériaux sains



RdC





POUR TOUT CONTACT

Mairie de Distroff
3, place de l'église
57925 Distroff
Tél : 03 82 56 88 63
Fax : 03 82 56 99 37

