

Le 20 mars à 14:56

jnteulade@yahoo.fr

À :enquete-publique@rlv.eu

Cci :Pascal SAHUT, VIGNAUD Marie, Clément Marques, Coralie Girault, Jacqueline AUBERT, Meilhaud Jacques, Celine Mangin, annatreb@lilo.org

À l'attention de Monsieur de commissaire-enquêteur,

Suite à notre entretien avec vous ce lundi 18 mars à la mairie de Charbonnières les Varennes, nous vous adressons cette demande pour annulation de la décision de rendre la parcelle B 124 non constructible dans le nouveau PLU qui sera prochainement mis en place (vraisemblablement en 2019).

Je me présente en tant que membre d'un groupe qui porte un projet d'éco-hameau sur cette commune sous la forme d'une société coopérative (Société d'Habitat Participative plus exactement) au lieu dit "les hivers" à Facemeunier. Nous sommes 6 auto-constructeurs actuellement désireux d'acheter un terrain (2 parcelles : B124 et B 125) pour créer cet écolieu spécifique dont la vocation est, d'une part, d'entrer à grands pas dans la transition écologique qui est actuellement à l'œuvre dans notre beau pays et, d'autre part, de développer l'entraide (volet social), le partage (volet économique) et le respect de notre environnement (volet écologique).

Après avoir choisi ladite commune, nous avons commencé par prendre rendez-vous le 18 janvier 2018 avec M. Le Maire de la commune, M. Gérard CHANSARD pour lui présenter notre projet dans ses dimensions écologique, économique et sociale. Serait-il d'accord pour accueillir dans sa commune un projet de quelques maisons écologiques autonomes portés par des éco-constructeurs avec la création d'activités dédiées comme la permaculture, des thérapies alternatives et autres activités liées au développement durable ? Il a été finalement très ouvert et n'a pas soulevé de problèmes particuliers sauf en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments pour lequel un bardage au ton bois ne semblait pas l'enthousiasmer.

Fort de cet appui qui pour nous était indispensable, nous avons négocié le 9 février avec M. Pascal SAHUT l'actuel propriétaire du terrain le prix d'achat et entamé la procédure de demande des permis de construire. Étant donné qu'il y a plusieurs bâtiments à ériger et que nous sommes auto-constructeurs, nous avons décidé à l'époque, tout logiquement, de demander successivement chaque permis, pour chaque bâtiment étant donné que leur construction prendrait plusieurs années.

Ainsi, le premier permis de construire élaboré avec notre architecte D.P.L.G. Mme Céline MANGIN a été déposé **le 25 mai 2018 et a été accepté le 27 juillet 2018** (PCMI n° PC 063 092 18 R0022).

Nous avons ensuite déposé un **rectificatif à ce permis** une première fois le 5 octobre 2018 (référéncé au n° PC 063 092 18 R0022 M02) pour de simples garages afin de disposer de l'espace nécessaire pour mettre nos matériaux à l'abri et une seconde fois le 10 novembre (suite à un premier refus consécutif à un souci de pente) qui a été finalement accordé tacitement 2 mois plus tard soit le **5 décembre 2018**.

Puis M. Sahut (avec lequel un compromis de vente a été passé le 31 juillet 2018) nous a prévenu de l'imminence d'un changement de PLU qui, nous l'avons constaté à la mairie, allait avoir vraisemblablement des conséquences graves et irréversibles sur la constructibilité de la

parcelle (B 124) sur laquelle se situe les 2 bâtiments (et les garages). Or nous n'avions pas déposé le permis pour ce 2° bâtiment.

Nous l'avons fait avec notre architecte le 10 novembre 2018 puis nous l'avons déposé en mairie sous le n° PC 063 092 18 R0037. Il a lui aussi (comme les garages) été **accordé tacitement dès le 10 février 2019** (3 mois après).

Si nous avons été avertis de l'imminence d'un changement du PLU qui allait entraîner la perte de notre constructibilité (bientôt en zone agricole), nous aurions déposé les 3 demandes simultanément dès mai 2018 en même temps que le premier PCMI (n° R0022).

Nous demandons à la commission chargée de valider ces changements dans le nouveau PLU de conserver la constructibilité de la parcelle B 124 eu égard à la particularité de notre projet qui va pleinement dans le sens de la **transition écologique** et d'un **développement durable**, raison justement invoquée pour justifier le changement de PLU, en sachant que nos permis ont tous été accordés à l'heure d'aujourd'hui.

Ces arguments écologiques, économiques, environnementaux et sociaux sont détaillés dans notre plaquette régulièrement mise à jour, téléchargeable sur notre site et jointe à cet envoi. Elles sont résumées ci-après en 4 points distincts.

### ***1. CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS :***

Ainsi ces bâtiments (notre expérience dans le domaine résulte de la construction antérieure de deux autres maisons écologiques qui ont été auto-édifiées et vendues depuis par le porteur du projet pour financer cet éco-hameau) :

- seront édifiés par nous-mêmes (sauf pour le terrassement) avec des **fondations cyclopéennes**,
- respecteront les **normes passives** (bien au-delà de la RT 2012 et de celle de 2020) utilisant le **solaire thermique** et un **plancher solaire chauffant basse température** grâce à une orientation plein sud idéale (utilisation du bioclimatisme),
- bénéficieront d'un **isolation écologique renforcée** avec de la paille et de la ouate de cellulose pour obtenir un coefficient de résistance thermique ( $R > 9$ ) très élevé indispensable pour les maisons passives,
- utiliseront des **matériaux sains**, performant (ouvertures en bois et triple vitrage) nécessitant **très peu d'énergie grise** (pas d'ouvertures en PVC...) et acheté à des **fournisseurs locaux** autant que possible,
- seront ventilés par une **VMC double flux très performante** (faible consommation énergétique) récupérant ainsi les calories de l'air vicié sortant et couplée avec un **puits canadien géothermique** utilisant à moindre frais les calories du sol (température stable) pour chauffer (en hiver) ou refroidir (en été) l'air frais extérieur,
- seront équipés en sous-sol de **grandes cuves d'eau de pluie** (de 45 m3 minimum) qui permettra d'économiser cette ressources rare en nous assurant une **autonomie en eau**

(extérieur, permaculture...) grâce à des filtres à charbon actif très efficaces (déjà testé dans la maison précédente),

- seront équipés aussi de panneaux photovoltaïques nous permettant en auto-consommation de nous assurer une **autonomie énergétique** (pas de revente prévue mais une auto-consommation),

- seront agrémentés de parties communes : caves, buanderie commune, salle commune (réception de la famille...), **bassin d'ornement extérieur biotique** qui feront la part belle aux plantes locales sans aucun produit nocif mais équipé d'un lagunage qui a pour fonction de purifier naturellement l'eau (pas d'additifs).

## **2. ACTIVITÉS DE PERMACULTURE :**

Nous désirons aussi nous auto-suffire en produisant légumes, fruits, œufs, miel... bio grâce aux techniques de permaculture, d'agroécologie, d'agriculture synthropique ou d'aquaponie qu'il faudra adapter à la pente du terrain, à l'altitude et à la région.

## **3. MIXITÉ SOCIALE ET VOLONTÉ D'AIDER LES PERSONNES AUX REVENUS FAIBLES :**

Le volet social d'un développement durable digne de ce nom est aussi important pour nous, nos membres étant âgés de 24 à 75 ans actuellement (!) et sont tous issus de milieux très différents (actuellement) : étudiant en BTS, salarié associatif diplômé en communication (master 2), permacultrices, enseignant en économie gestion, gouvernante d'enfants retraitée, coiffeur retraité et artisan en thérapies alternatives.

Ensuite, ce projet a aussi et surtout pour but de permettre à tous, quels que soient leurs revenus, d'**accéder à une propriété collective** : un seul coopérateur financera l'achat du terrain, les frais afférents et les 3/4 des matériaux nécessaires à l'édification des bâtiments, le reste étant assuré par un futur emprunt ou financement participatif. Mais pourtant, chacun aura, quels que soient ses apports le même droit de vote que les autres coopérateurs car **une personne = une voix**. Ceci nous est permis grâce l'utilisation d'un nouveau type de société dite S.H.P. (**Société d'Habitat Participatif loi ALUR de 2014**) qui vient d'être créée (K bis en attente en mars 2019) et constitue une première en France. Les revenus perçus par chacun d'entre actuellement et globalement varie de 1 à 4.

Ainsi, pour permettre l'accès aux revenus les plus modestes, chaque coopérateur versera pour 50 m<sup>2</sup> occupés un loyer assez modique de 300€ tout en contribuant physiquement à édifier toutes les constructions prévues. Aucune connaissance préalable n'est requise : il est simplement demandé beaucoup de courage, de la volonté et le ferme désir de s'entendre avec chacun des membres coopérateurs. Le but, in fine, est d'être chacun propriétaire collectivement en ayant versé les mêmes sommes d'argent, l'un d'entre nous au début et les autres par l'intermédiaire de loyers qui permettent de rembourser les apports en comptes courants effectués au départ par le financeur. Les loyers, au bout d'un certain nombre d'années (minimum 25 ans), sont appelés à être diminués en fonction des investissements prévus ou à prévoir pour atteindre un équilibre.

On espère, en outre, sur le volet social, **développer la vie intercommunautaire**, les **échanges intergénérationnels** en testant des **nouveaux modes démocratiques** et de gouvernance

comme la sociocratie (cf. notre charte relationnelle et comportementale détaillant nos valeurs) et ce, durablement.

#### ***4. LUTTE CONTRE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE :***

Les bâtiments seront achetés au nom de la société coopérative (en mai ou juin 2019) et appartiendront collectivement à ses membres. Cependant, il sera interdit à l'un d'entre eux de pouvoir revendre ses parts (bail nominatif), chaque coopérateur devant être coopté par tous les autres. Si l'un ou l'une d'entre eux désire quitter la coopérative d'habitants, le montant des parts versé (2 000€ minimum par coopérateur) au départ sera remboursé (en tenant compte de l'inflation) indépendamment de la valeur de l'actif de la société détentrice. Ainsi, aucune spéculation n'est possible. Même en cas de dissolution de la S.H.P., les parts seront remboursées à la valeur d'origine et la plus-value éventuelle devra être versée à une autre coopérative de même type. Cette procédure, spécifique au statut juridique de ce type de société, montre bien une volonté de s'inscrire durablement et de tourner le dos à notre société spéculative qui domine nos vies aujourd'hui et qui est en partie à l'origine de nos déconvenues économiques, sociales et environnementales.

Voilà en quelques mots les raisons qui nous poussent à essayer de vous convaincre de la sincère particularité de ce projet et de sa triple utilité, au niveau économique, social et environnemental.

Avec tous nos remerciements pour l'attention que vous porterez à notre demande.

Jean-Marc Teulade  
Coopérateur et porteur du projet  
63200 RIOM  
06 83 31 38 96  
Enseignant en Économie-Gestion  
Éco-constructeur  
Coach, hypnothérapeute  
[eco-hameau.entre-coeurs, Clermont-Ferrand](http://eco-hameau.entre-coeurs.com)

Pour télécharger la plaquette de l'éco-hameau :  
<https://eco-hameau.entre-coeurs.org/fichiers/Projet-eco-hameau-Entre-Coeurs-V6-le-10-03-2019.pdf>