

## **Projet alternatif pour la parcelle « ESTANQUET » rue de Françonnette 47310 ROQUEFORT:**

### ***Comment concilier le maintien d'une activité agricole et le PLUi actuel ?***

Ce document prépare le dossier de demande de permis d'aménager qui sera déposé à l'Agglomération Agenaise courant 2021 en concertation avec les responsables du PLUi.

L'aménagement du bâtiment agricole et des 6 logements desservis via l'Allée Bel Air et la rue de la Palanque peut être réalisé avant.

### **Sommaire :**

***Préambule négatif :***

***Préambule positif :***

***Energie.***

***Cartographie et implantation :***

***Inondations et gestion du pluvial :***

<http://scienceenvironnement.free.fr/Departementales2015/LutteContreLesInondations.htm>

***Préservation des biodiversités et augmentation du taux d'humus des sols :***

***Typologie des logements :***

***Cheminement et VRD du site :***

***Prévisionnel financier :***

***Création de 3 emplois***

***Typologie des habitants de ces 18 logements meublés ou non :***

***Valeurs en partage :***

*Adresse du blog sur le Droit Rural versus le PLUi motivant ce projet alternatif :*

<http://scienceenvironnement.free.fr/DroitRuralPLUI/DroitRuralPLUI.htm>

**Contact : [zanardoalain@gmail.com](mailto:zanardoalain@gmail.com) - 06 76 71 84 37**

*Document actualisé le 17/08/2018*

### **Préambule négatif :**

Pas de lotissement conventionnel avec voiries et trottoirs en goudron noir et bordures béton. Pas de maison en béton, briques et plâtres.

Objectifs :

Limiter l'imperméabilisation des sols et leur stérilisation agronomique

Limiter l'accumulation de la chaleur et réduire les températures maximales de 5°C.

Création de micro climats par la mise en place de haies, de mur végétaux et tripler les 100 arbres actuels du site : noyers, figuiers, fruitiers, grenadiers à fruits, arbres à fleurs pour les abeilles, .....

Permettre une expérimentation sur les bâtis non conventionnels.

Mettre en place une agriculture urbaine inversée ; c'est la ville qui se met au vert !

### **Préambule positif :**

Mais un éco hameau familial intergénérationnel privé avec des bâtis non conventionnels, voiries, trottoirs, pistes cyclables, parking, ..... recouverts de castine herborisée comme sur les terrains de foot actuels.

18 petites maisons\* de moins de 100 m<sup>2</sup> en ossature bois sur puits canadien direct avec double toiture ventilée. Panneaux solaires photovoltaïques et eau chaude solaire. Idem pour les parkings autour des zones habitées et cultivées.

18 jardins vivriers et d'agrément plus des zones communes arborées et cultivées selon les principes de l'agroforesterie et de la permaculture.

Pas de pesticides

Pas de voitures thermiques sauf sur les parkings dédiés.

Récupération d'eau de pluie dans une cuve enterrée de 3m<sup>3</sup> par îlot de logements avec alimentation des WC et des machines à laver. Groupe de pression de l'eau récupérée filtrée.

Assainissement individuel, pour certains îlots, par phyto épuration et stockage des eaux traitées pour arroser les jardins.

Toilettes sèches et sanisettes privées et collectives.

Locaux techniques communs pour les machines à laver, douches, toilettes sèches, sanisettes, garages à vélo, outils de jardins, jeux collectifs, poubelles sélectives, recyclerie, ressourcerie et transformerie des objets et des matières.

**Objectif zéro déchet** via les composts, les poules, les poêles de masse, la transformerie/recyclerie/ressourcerie, .....

Que pouvons-nous faire avec un objet ou une matière avant de la jeter ?

Comment construire un bâtiment en recyclant ?

\* Le PLUi actuel prévoit une densité de 10 logements par ha. Elle devrait passer à 20 et 30 dans les prochains PLU. Cette densité a pour objectif de préserver les terres agricoles !

Cet objectif est directement atteint ici car il s'agit d'installer des logements dans des terres qui restent agricoles.

Il s'agit d'une nouvelle forme **d'agriculture urbaine**.

## Energie :

Normes RT 2020 ; Bâtiments Basses Consommations ; hameau autosuffisant en électricité ; flotte de voitures électriques en recharge directe en courant continu ; les voitures participent au stockage / restitution de l'électricité et à l'adéquation entre production et consommation électrique.

Eclairage public solaire avec détection de présence ; limitation des pollutions lumineuses.

Covoiturage – courses collectives en circuits courts – location de voitures électriques, de vélos, de mini transporteurs, ...

Chauffe eau solaire.

Chauffage au bois recyclé.

La régulation thermique lors des canicules est assurée par la végétation irriguée, par les puits canadiens, par la ventilation des toitures, .... Un appoint par climatisation itinérante est prévu dans chaque logement et dans une salle d'accueil du bâtiment de ferme.

## Cartographie et implantation :



## ***Inondations et gestion du pluvial :***

### *Historique :*

Voici 10 ans, le 10 juin 2008, notre ruisseau Labourdasse se transforme en fleuve de 100 m de large durant plus de 6h. Des dégâts matériels conséquents pour plusieurs dizaines de maisons construites dans le lit majeur du ruisseau.

<https://www.ladepeche.fr/article/2008/06/11/458934-maire-roquefort-ai-cru-allait-mourir-noyes.html>

<https://www.ladepeche.fr/article/2008/06/18/460038-roquefort-bel-air-quartier-fantome-apres-l-inondation.html>

En juillet 2018, le ruisseau passe au dessus du pont de la rue de la Palanque ; les pompiers travaillent une demi-journée pour éliminer la boue déposée sur le pont, l'allée de Bel Air et la rue de la Palanque. Au moins 3 embâcles sont levés par un puissant tractopelle (le ruisseau est dans un canyon de 2m de profond sur 4 de large avec 2 ripisylves conséquentes).

Des études ont été diligentées en 2009 pour étudier les causes de ces inondations.

Aucune information sur les conclusions de ces études n'a été partagée avec la population !

Un géomètre a passé plusieurs jours pour relever les niveaux et cartographier la zone.

L'arrasement (en 2015 ?) de la digue qui protège le terrain de foot en aval des lotissements est le seul aménagement réalisé à ce jour.

NB : le terrain de foot a 30 ans maintenant et les lotissements 15 ; il fut entouré d'une digue de protection contre les crues. Ce qui prouve que les pouvoirs publics savaient que le lit majeur du ruisseau était inondable. J'ai vu ce ruisseau déborder 3 fois en 50 ans. Malgré cela les permis de construire ont été signés pour 4 lotissements, ne tenant pas compte des oppositions formulées par des citoyens conscients du risque.

Lors des élections départementales 2015 ces propositions furent débattues !

<http://scienceenvironnement.free.fr/Departementales2015/LutteContreLesInondations.htm>

### *Conclusions :*

Vouloir construire 18 maisons nouvelles dans la dent creuse de la parcelle Palanque au dessus des lotissements inondables n'est pas raisonnable tant que les risques d'inondations ne sont pas réduits par des aménagements locaux et en amont et aval de cette zone !

### *Propositions d'aménagements locaux, amont et aval :*

- A) Le bassin hydrographique de notre ruisseau est équipé en amont de 12 lacs collinaires qui sont utilisés par les agriculteurs pour l'irrigation des cultures. Ils doivent être utilisés aussi pour soutenir l'étiage du ruisseau et pour limiter les crues. Baisser préventivement leurs niveaux ne serait ce que d'un mètre n'altère en rien leur capacité d'irrigation car ce mètre est récupéré lors des pluies à venir. Utiliser certains lacs pour soutenir l'étiage est possible car les terres ne sont jamais toutes irriguées du fait des rotations de cultures ; le tournesol n'est pas arrosé ni les jachères d'été !

B) Les 4 lotissements ne sont dotés d'aucun bassin d'expansion aujourd'hui obligatoire pour compenser l'artificialisation des sols.

Il faut en construire avant de lotir !

1 en baissant d'un mètre le niveau du terrain de foot là où la digue a été arrasée. Ce réservoir de 80 m de long sur 5 m de large engloberait le fossé actuel et rejoindrait l'allée d'arbres par une pente enherbée à 30° facilitant la tonte aujourd'hui réalisée par les débrouailleuses à dos d'homme.

2 en coupant les méandres du ruisseau au droit de la nouvelle salle des fêtes sans toucher le fond du ruisseau et en créant 3 ou 4 îlots arborés par les ripisylves non touchées.

3 un effet venturi doit être créé au niveau du pont de la rue de la Palanque en écartant les berges et en les consolidant par 2 murets en pierres reprenant les bases de l'ancien lavoir. Une rehausse de 1,5m de la station de pompage des eaux usées participe à cet effet venturi.

4 cet effet venturi est prolongé par un arrasement de la ripisylve gauche et la création d'une pente douce à 30° jusqu'à 1 m au dessus du fond du ruisseau. Ainsi un autre bassin d'expansion. Est créé au bas de l'Allée de Bel air.

C) Un chemin isocline de 1,5m de large sur 250 m part de la rue de la Palanque au niveau de la borne à incendie est rejoint le terrain de foot. Ainsi lorsque le pluvial est saturé l'eau passe par ce passage et rejoint directement le terrain de foot et son bassin d'expansion.

D) Un parking de 6 m de rayon est créé en haut de l'allée de Bel Air avec un chemin de castine qui rejoint la route du stade entre les 2 bâtiments du terrain de foot. Ce parking est une sortie pour les voitures piégées par l'inondation du bas de l'Allée comme ce fut le cas pour 3 véhicules en 2008. Le chemin est aussi un accès pompier ! La ligne électrique enterrée est prolongée jusqu'au stade et le dernier pylône est supprimé.

E) Depuis quelques années plusieurs ha du lit majeur du ruisseau ont été plantés d'arbres. Ils sont de part et d'autres du moulin d'Aubiach et surtout à la ferme du Pech de Laplume qui est un modèle d'agroforesterie unique en Nouvelle Aquitaine. Ce type de culture participe à la rétention des eaux de pluie et donc à limiter les crues.

Tous ces aménagements sont à la charge des Collectivités !

Ce sont des investissements préventifs représentant moins de 50% des dégâts matériels générés par l'inondation 2008. Ils ne répareront pas les traumatismes mais enlèveront les craintes actuelles bien que 1/3 des habitants inondés en 2008 ait été renouvelé.

NB : les inondations sont des drames familiaux qui impactent définitivement les Femmes, les Hommes et surtout les Enfants. Pourquoi n'y a-t-il pas un plan local d'urbanisation dédié aux inondations ? En fait il faut supprimer le mot local et le remplacer par bassin hydrographique.

## ***Préservation des biodiversités et augmentation du taux d'humus des sols :***

Tout est fait pour que la faune et la flore locales soient amplifiées tant en quantité qu'en diversité.

Actuellement nous disposons sur site de chauves souris, de crapauds, de hérissons, d'une hase, de passereaux, de pics verts, d'oiseaux migrateurs qui font escale depuis des décennies.

La construction de maisons géantes à insectes et à oiseaux est permanente sous forme de murs de fagots créant des micro climats. Ces murs se déplacent tous les 3 à 5 ans libérant ainsi des sols ultra riches en nutriments et en humus.

L'épandage annuel de centaines de m<sup>3</sup> de tonte disponibles localement génère un désherbage par mulching épais (20cm), un maintien de l'humidité, une rétention des eaux de pluie, élimine les érosions par l'eau et le vent, crée en quelques semaines une faune dans le sol très appréciée par les poules et les oiseaux.

Des andains de composts en lasagnes participent aux mêmes objectifs.

Les toilettes sèches avec séparation des urines apportent leurs quota d'azote tout comme les fientes des 16 poules actuelles.

Les cendres des cheminées amendent les sols et assurent les apports en potasse et phosphore sur les parcelles cultivées. Les oiseaux et les poules apprécient ces lieux pour leurs épouillages quotidiens.

Plusieurs riverains apportent leurs biomasses : fagots, tontes, feuilles mortes, tailles des haies, reliefs alimentaires pour les poules. Leur nombre et les quantités peuvent être décuplés dès lors que des jardiniers locataires s'installent.

## **Typologie des logements :**

Tous les types de bâtis seront représentés : il s'agit de les rassembler à titre expérimental à grande échelle (21 logements) sur un même lieu.

Yourtes – tiny house – maison nomade – maison en paille – maison à ossature bois – mobil home – bungalows – chalets – T2 et duplex dans le bâtiment de ferme.....

Actuellement sur site il y a :

**Une maison ancienne** en pierre issue de la restauration d'une ferme jouxtant la ferme familiale.

**Une maison traditionnelle** récente en brique et toiture 2 pans.

**Une maison très récente** en brique et toiture plate.

**Un mobil home enfermé dans un abri de jardin à ossature et bardage bois** avec ventilation de toiture, murs et sol. Il a été construit à 95% de matériaux recyclés et réemployés. Tous ces matériaux et objets devaient être détruits. Leur donner une seconde vie c'est économiser des ressources et valoriser leurs énergies grises. Seules quelques planches de bardages, quelques vis, les tuyaux d'évacuation des eaux et d'amenée de l'eau de ville, le câble électrique reliant la maison en pierre avec le MH ont été achetés.

Pour 34m<sup>2</sup> habitables la dépense est de 5000€ plus quelques centaines d'heures de travail.

L'objectif est de prouver qu'il est possible de construire, à très faible coût, un logement décent, à faible impact écologique voire à impact écologique positif du fait des recyclages, à faible consommation énergétique du fait de sa petite taille et de sa double peau.

Ainsi l'accès à la propriété est envisageable pour tous indépendamment de ses revenus et de ses richesses. Ce logement totalement enchâssés dans ses jardins vivriers et d'agrément représente une alternative positive à bien des logements actuels.

Le pouvoir d'achat des résidents est augmenté grâce :

1. aux faibles investissements de construction,
2. aux faibles consommations énergétiques du fait de la petite taille et des sur isolation/ventilation,
3. aux jardins vivriers privés et collectifs générant des activités physiques et cognitives réduisant d'autant les dépenses générées par les salles de sport, les activités « culturelles » et surtout les visites aux supermarchés !

Une seconde expérience de ce type sera mise en place dès qu'une personne volontaire sera trouvée. Ceci est un **appel à candidature** !

**Un bâtiment de ferme** en aggro de 20 cm plus ourdis béton.

Il sera aménagé en 2 T2 et un duplex traditionnels avec isolation par l'extérieur et bardage bois vertical. La toiture sera traitée par 2 isolations ; une étanche au dessus de la toiture actuelle et une décorative au dessous avec allongement des débordements latéraux de 50 cm à 1 m.

L'implantation de **yourtes** neuves et d'occasions est programmée.

**Appel à candidatures** pour l'autoconstruction d'une ou plusieurs yourtes.

Ces yourtes serviront aussi d'extension momentanée des autres logements au gré des rassemblements familiaux et amicaux. Pourquoi entretenir un grand logement alors que les besoins de couchages supplémentaires sont sporadiques !

Idem pour **les tiny house** qui pourront séjourner sur site.

**Les maisons nomades** seront sur les modèles de l'association TERA à Masquières

<http://www.tera.coop/>

### "UN ÉCOVILLAGE POUR LE XXIÈME SIÈCLE"

Tera est un projet expérimental qui vise à construire un éco-village pour relocaliser à 85% la production vitale à ses habitants, abaisser son empreinte écologique à moins d'une planète, valoriser cette production en monnaie citoyenne locale, émise via un revenu d'autonomie d'un euro supérieur au seuil de pauvreté pour chacun de ses habitants.

**Appel à candidatures** pour l'autoconstruction d'une ou plusieurs maisons nomades.

**Les maisons en paille** seront édifiées selon les principes des compaillons :

<http://compaillons.naturalforum.net/>

**Appel à candidatures** pour l'autoconstruction d'une ou plusieurs maisons en paille.

**Les maisons en bois** traditionnelles sont disponibles à l'achat en kit.

<https://www.dutour-renovation-bordeaux.fr/maisons-en-bois-le-bouscat>

<https://honka.com/fr/fr/les-maisons-honka/les-kits-honka-contemporains/>

<http://www.maisonboiskit.com/>

**Appel à candidatures** pour l'autoconstruction d'une ou plusieurs maisons en bois.

### ***Cheminement et VRD du site :***

Il est illusoire de faire sortir ces 20 logements par la seule rue de Françounette.

3 doivent sortir par la rue de la Palanque et 3 par l'allée Bel Air.

Sont prévus 2 parkings pour les voitures thermiques :

Un grand de 20 places devant le bâtiment agricole autour du noyer qui servira de rond point.

Un petit de 6 places en haut de l'allée Bel Air. Il s'agira d'un demi cercle de 6 m de diamètre avec route de castine qui rejoint le terrain de foot et prolongée d'un accès pompier au dessus des tribunes. Ceci afin d'évacuer les automobilistes piégés par une soudaine inondation comme ce fut le cas voici 10 ans déjà.

Une grande allée de castine de 6m de large partira de la rue de Françounette entre le bâtiment agricole et la balançoire 2 places. Elle amène tous les véhicules sur le grand parking.

Une allée de castine de 3m part du parking plein Est et désert les îlots de logements de part et d'autres. Chaque îlot dispose d'un parking couvert de panneaux photovoltaïques pour vélo et voitures électriques en recharge.

Les eaux usées rejoignent l'allée Bel Air sauf pour les îlots pourvus d'un assainissement semi collectifs par phyto épuration et lagunage/stockage/bassin d'expansion.

Création d'une mare auto épuratrice ; point d'eau permanent pour les batraciens, les nénuphars, les oiseaux, ..... .

## **Prévisionnel financier :**

Investissement global 500 000€ sur 20 ans.

A l'obtention du permis d'aménager 100 000€ pour les Voiries et Réseaux Divers

Puis 100 000€ pour le premier lot de 3 logements puis 15 000€/an en autofinancement.

Appels à financements participatifs et familiaux.

6 logements sont ouverts à la propriété privée avec location du terrain viabilisé.

**Création de 3 emplois** devant d'assumer les tâches suivantes avec les bénévoles de l'association à créer :

Entretien de tout l'espace soit près de 3ha et une vingtaine de jardins.

Construction des logements à ossature bois.

Aide aux personnes âgées dans leurs quotidiens et les incidents de leurs vies.

Accueil des touristes pour les meublés notamment à chaque changement de locataires.

Accueil des caravanes, camping car, voyageurs à pieds et à vélo, ...

Organisation de conférences et de portes ouvertes pour améliorer les processus écologiques mis en œuvre sur le site.

Les rémunérations de ces 3 emplois sont :

Agricoles par la vente des excédents de productions.

Agricole pour le maintien en état des jardins.

Sociétales par l'aide au maintien à domicile des locataires seniors valides.

Liées au tourisme pour la permanence d'accueil et l'entretien des logements loués.

## **Quelles sont les structures juridiques nécessaires à ce projet ?**

Une association loi 1901.

Une SCI : Société Civile Immobilière

Une SCOP : Société Coopérative et Participative

<http://www.les-scop.coop/sites/fr/les-scop/qu-est-ce-qu-une-scop.html>

SCIC : Société Coopération d'Intérêt Collectif

.....

## **Typologie des habitants de ces 18 logements meublés ou non :**

Les étudiants et les touristes dont les plages d'occupations des lieux sont complémentaires.

Walibi vient de mettre en place une offre touristique sur 2 jours et aucune offre nouvelle d'hébergement n'a été créée localement !

Les retraités volontaires pour une fin de vie organisée à la campagne offrant un large spectre d'activités manuelles positives : jardinage, cuisine, constructions, observation de la nature sauvage et cultivée, entre aide intergénérationnelle....

Les habitants d'HLM en mal de verdure et d'activités volontaires pour améliorer leur pouvoir d'achat et devenir propriétaires.

Les volontaires pour une expérience holistique et écologique en communion directe avec la nature cultivée et sauvage. Ce sont plus de 10 ha non bâtis qui entourent cette parcelle. Il s'agit des 2 terrains de foot et du parc Arlabosse.

<http://www.roquefort47.fr/fr/vie-pratique/les-equipements-et-services/lespace-arlabosse.html>

Certaines valeurs sont à partager ou au moins à discuter pour entrer dans ce lieu où la convivialité, l'accueil, le partage, la fraternité, l'égalité et liberté sont de mises. Ce n'est pas une résidence sécurisée par des murs et un portail digitalisé mais un éco hameau où la sécurité réside dans l'entre aide et la rupture systématique de l'anonymat.

Ces valeurs sont :

1. l'humanisme éclairé : nous ne sommes pas des bisounours !
2. l'écologie environnementale et politique
3. la promotion des agricultures ni chimiques ni énergivores, des circuits courts et des produits de saisons, ....
4. La promotion des énergies renouvelables et l'abandon du nucléaire, du pétrole, des gaz non biologiques. La Sobriété énergétique est mise en avant ; nous n'avons pas inventé l'eau chaude mais nous installons des Chauffes Eau Solaire (CES) et pas de Chauffe Eau Thermodynamiques CET) dont le coefficient de performance réel est la moitié du standard. (COP normatif)

Source : [https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/ADM00013296\\_ADM\\_ATTACHE1.pdf](https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/ADM00013296_ADM_ATTACHE1.pdf)

Voir en haut de la page 3 ; colonne de gauche.

5. ....

Pour répondre aux appels à candidatures emplois, locations à l'année ou/et saisonnière, aux financements de logements privés, aux financements participatifs et ....

Si vous souhaitez apporter votre soutien et éventuellement participer à ce projet voici mes coordonnées :

[zanardoalain@gmail.com](mailto:zanardoalain@gmail.com) - 06 76 71 84 37