

COMMUNE DE  
SAINT-GINEYS-EN-COIRON

DÉPARTEMENT  
DE L'ARDÈCHE

NOVEMBRE 2020

Saint Gineys  
si vous y habitez

Aubenas

St. Jean le Centenier

Villeneuve de Berg

Le Teil

Montélimar

Privas



APPEL À CANDIDATURES  
HABITAT PARTICIPATIF

# SOMMAIRE

Préambule > pourquoi l'habitat participatif

- 1 Le territoire
- 2 Le projet communal
- 3 Les terrains
- 4 Qui peut candidater ?
- 5 Comment candidater ?
- 6 Calendrier
- 7 Informations pratiques

Annexes

p. 3

p. 4 à 6

p. 7 à 10

p. 11 et 12

p. 13 et 14

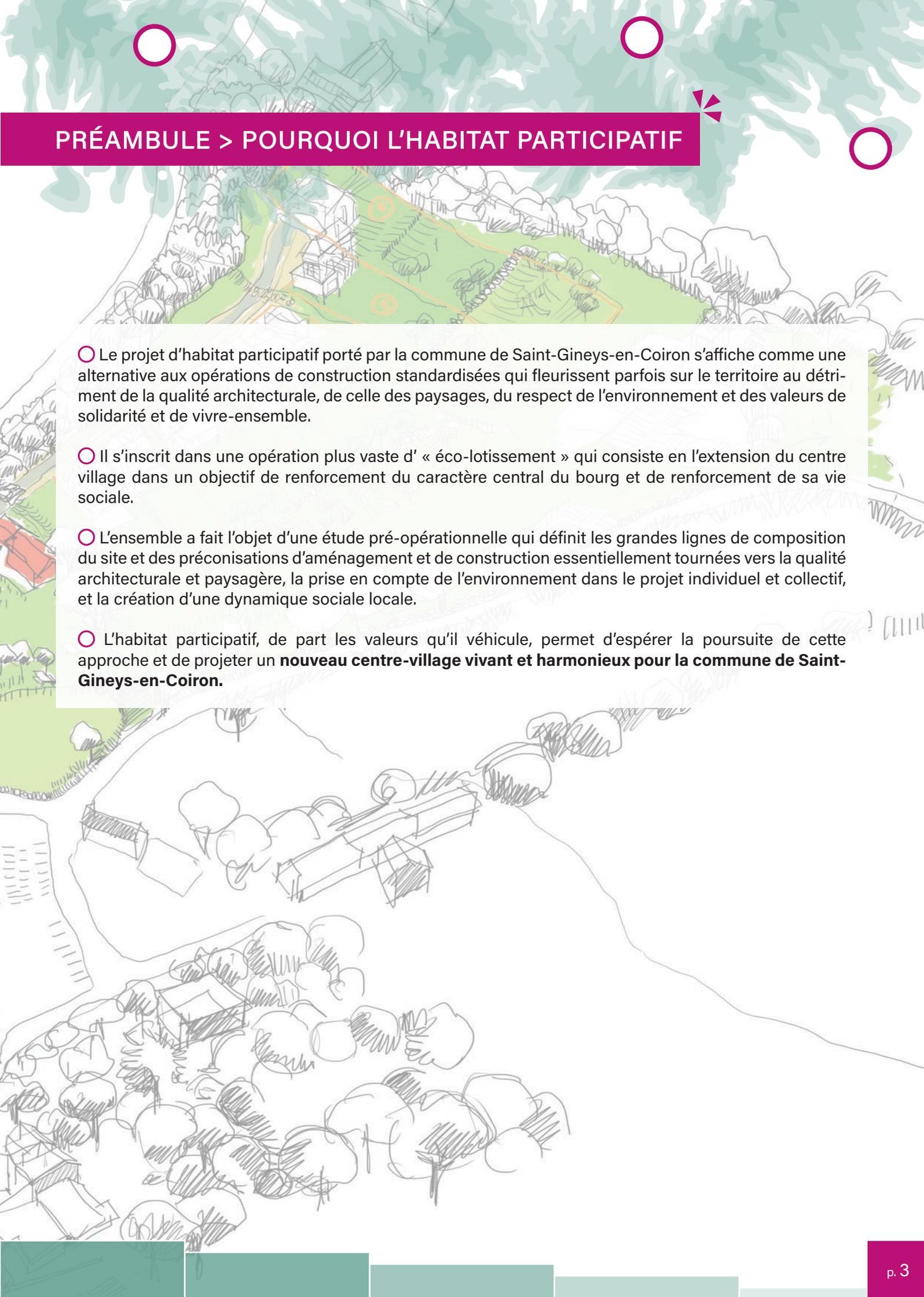
p. 15 et 16

p. 17

p. 17

p. 18 à 19





## PRÉAMBULE > POURQUOI L'HABITAT PARTICIPATIF

- Le projet d'habitat participatif porté par la commune de Saint-Gineys-en-Coiron s'affiche comme une alternative aux opérations de construction standardisées qui fleurissent parfois sur le territoire au détriment de la qualité architecturale, de celle des paysages, du respect de l'environnement et des valeurs de solidarité et de vivre-ensemble.
- Il s'inscrit dans une opération plus vaste d' « éco-lotissement » qui consiste en l'extension du centre village dans un objectif de renforcement du caractère central du bourg et de renforcement de sa vie sociale.
- L'ensemble a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle qui définit les grandes lignes de composition du site et des préconisations d'aménagement et de construction essentiellement tournées vers la qualité architecturale et paysagère, la prise en compte de l'environnement dans le projet individuel et collectif, et la création d'une dynamique sociale locale.
- L'habitat participatif, de part les valeurs qu'il véhicule, permet d'espérer la poursuite de cette approche et de projeter un **nouveau centre-village vivant et harmonieux pour la commune de Saint-Gineys-en-Coiron.**

# 1 LE TERRITOIRE

## LE PLATEAU DU COIRON

Saint-Gineys-en-Coiron est située sur le plateau du Coiron, extension isolée du Massif Central et véritable singularité locale de part :

- sa géologie (inversion de relief) qui laisse apparaître des coulées de basalte sombre très caractéristique d'ailleurs de l'architecture traditionnelle et des paysages locaux ;
- son altitude (700/800m), son climat, et sa position en belvédère qui offre des vues remarquables à la fois sur la vallée du Rhône, la chaîne des Alpes ainsi que les plaines du Gard et les Cévennes ;
- sa vocation agricole encore très marquée, essentiellement tournée vers l'élevage, et qui donne lieu à des paysages ouverts, singuliers, et d'une grande qualité (près, faysses et haies bocagères) ;



*Paysage de bocages et vue sur les Cévennes - Source :*

*Les balmes de Montbrun - Source : CAUE 07*

**Le Plateau du Coiron** est peu urbanisé, il compte tout au plus une dizaine de bourgs et des hameaux dispersés.

Outre la qualité des paysages, quelques curiosités géologiques et de nombreux éléments de patrimoine induisent une certaine attractivité au territoire. On recense notamment un village labellisé Village de caractère et quelques centres médiévaux remarquables. Le territoire est parcouru de ruisseaux et rivières plus ou moins temporaires qui forment ici et là des canyons fréquentés par les plus audacieux.

**Les Balmes de Montbrun** (ancien site d'habitat troglodyte) font la notoriété de Saint-Gineys-en-Coiron en particulier.





Pentes Sud du territoire communal - Source : CAUE 07

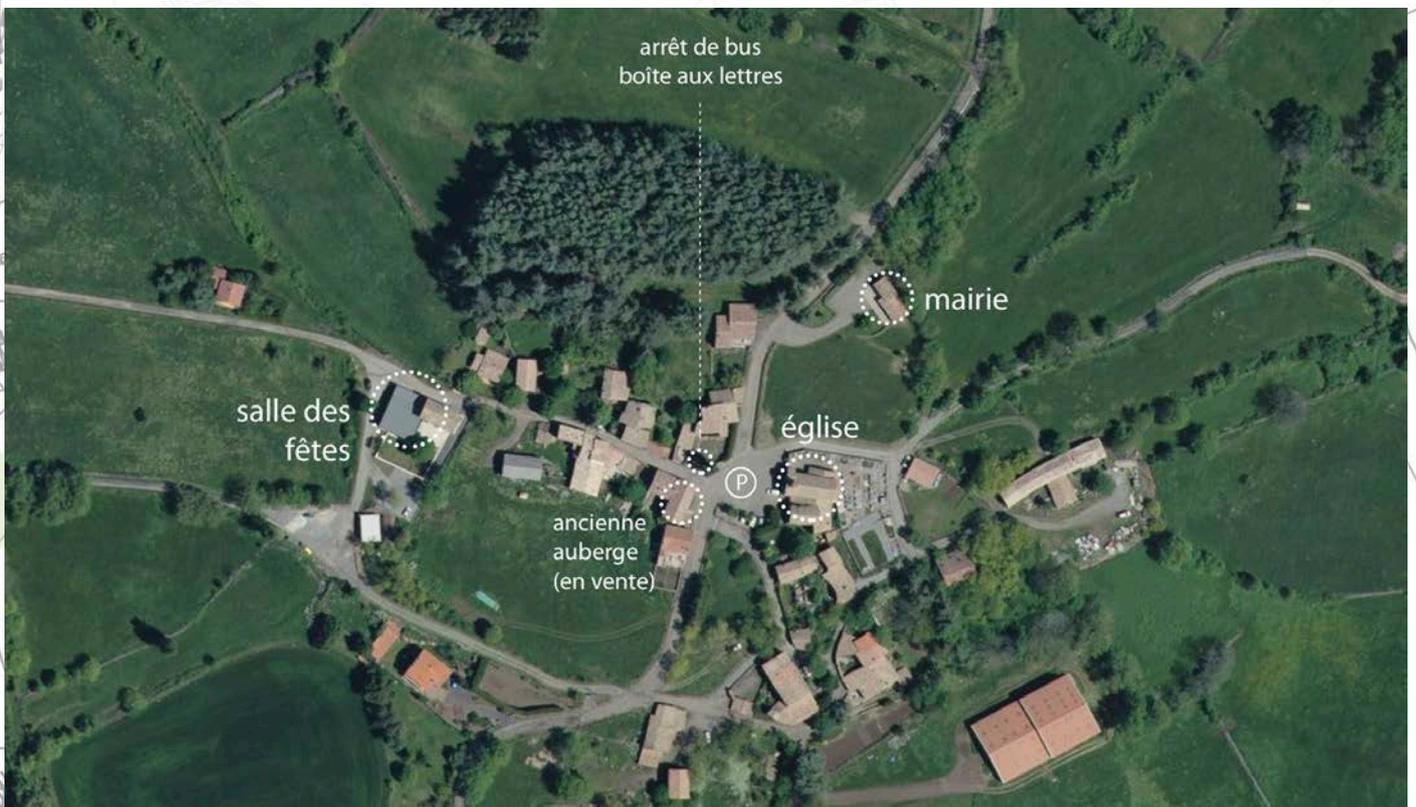
## LA COMMUNE

Saint-Gineys-en-Coiron est une petite commune rurale de 119 habitants. Elle est située sur la partie Sud-Ouest du plateau du Coiron, sur une zone de plateau scindé par la rivière de la Claduègne.

Les constructions sur le territoire se répartissent entre un chef lieu et de nombreux hameaux.

Le centre village est de petite envergure. Il s'organise selon une rue centrale depuis la place de l'église, classée au titre des Monuments Historiques, vers la salle des fêtes, récemment rénovée.

La mairie, à l'entrée nord du village, domine un pré central et un autre groupement de fermes anciennes positionnées au Sud et en contrebas de l'église.



Équipements du centre village - Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) / CAUE 07

# 1 LE TERRITOIRE - suite

L'architecture traditionnelle locale se caractérise par l'utilisation du basalte qui engendre des façades assez sombres voire parfois austères mais avec beaucoup de caractère.

Les habitations plus récentes ont souvent pris la forme d'un habitat pavillonnaire plus ou moins harmonisé avec le bâti existant. Le projet espère contrebalancer cette tendance et favoriser l'émergence de constructions mieux adaptées au territoire.



Vues du centre village - Source : CAUE 07

La commune est accessible en voiture depuis les principaux bassins de vie périphériques à raison de :

- 20 min depuis Privas
- 12 min depuis Villeneuve-de-Berg
- 40 min depuis l'entrée de l'autoroute Montélimar Sud
- 25 min depuis Aubenas
- 25 min depuis le Teil

Un bus scolaire dessert le centre village (collège à Villeneuve-de-Berg, école primaire à Berzème).

## ② LE PROJET COMMUNAL

### ÉCO-LOTISSEMENT

Le projet d'habitat participatif qui donne lieu à cet appel à candidatures s'inscrit dans un projet plus large d'extension du centre village, sous la forme d'« éco-lotissement ».

En effet, la commune est propriétaire d'une assiette foncière située à l'arrière de la mairie, identifiée depuis plusieurs années déjà comme un site stratégique d'extension pour le centre village.

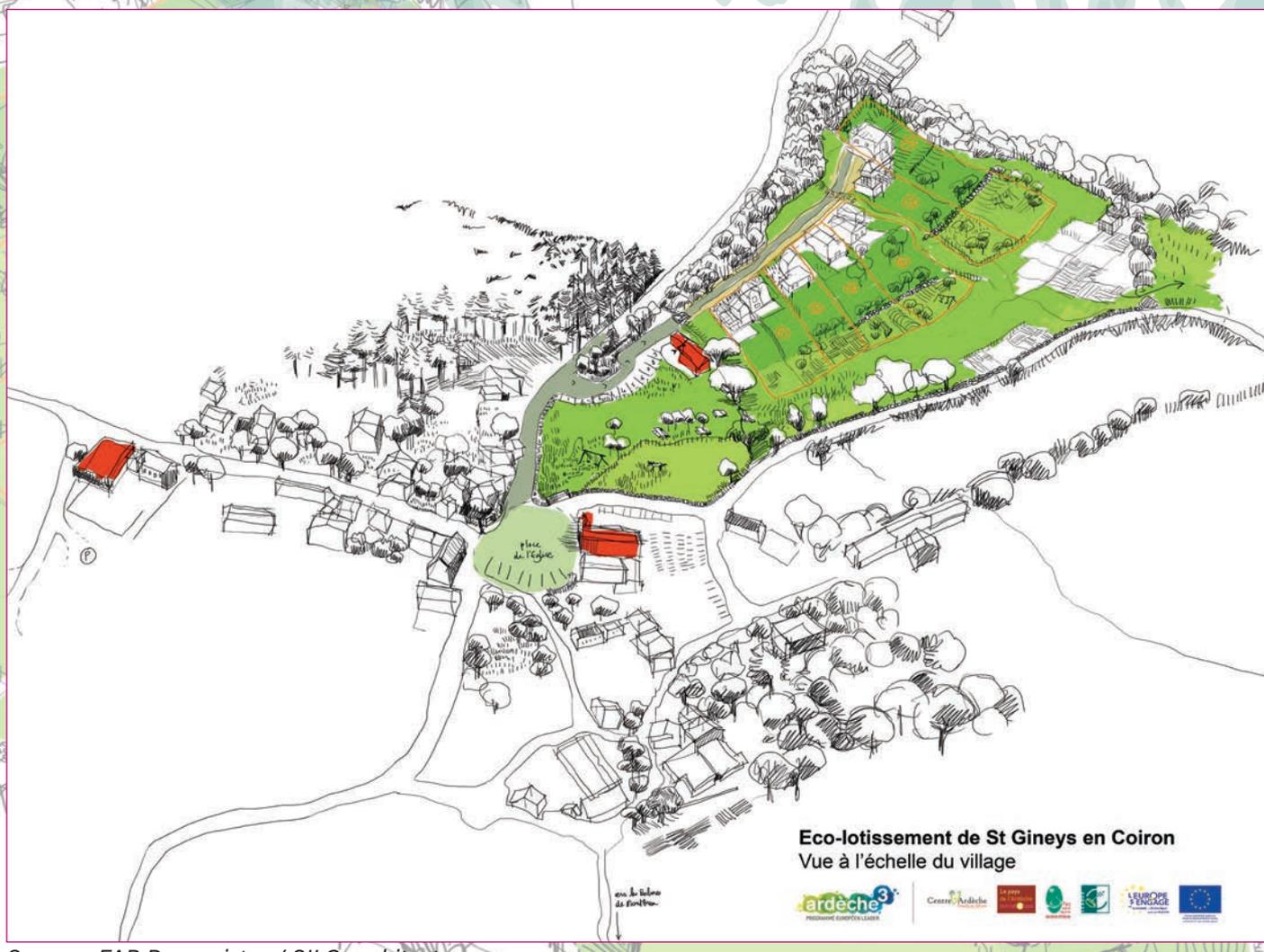
Soucieux de l'impact paysager, environnemental, mais aussi social d'un tel projet d'urbanisme, les élus ont souhaité, avant d'envisager le moindre aménagement, mener une étude pré-opérationnelle et esquisser un projet d'ensemble pour ce nouveau « quartier ».

**Ainsi est née la volonté de créer un « éco-lotissement »** Ce travail a abouti à l'élaboration d'un **plan de composition urbaine** et d'un **programme d'aménagement** à l'occasion desquels les élus ont souhaité réserver deux parcelles pour l'accueil d'un ou deux projets d'habitat participatif.



Positionnement de l'éco-lotissement - Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) / CAUE 07

## 2 LE PROJET COMMUNAL - suite



Source : FAR Paysagistes / SILO architectes

Le parti pris de composition de cet « éco-lotissement » consiste globalement à rassembler les futures constructions le long d'une voie de desserte unique en haut du site afin de préserver les vues lointaines sur le grand paysage depuis les logements, et de réserver la partie basse pour les jardins et potagers collectifs.

Dans un souci d'harmonie et de qualité, l'ensemble des projets individuels et collectifs réalisés dans le cadre de cet « éco-lotissement » devra se conformer aux préconisations élaborées en amont et figurant dans le règlement de lotissement et dans le cahier des charges de cession des terrains.

Ces préconisations concernent différents items, depuis les zones d'implantations préférentielles des constructions sur les parcelles, à la volumétrie des bâtiments, aux types de matériaux à privilégier, aux essences végétales à favoriser, etc.

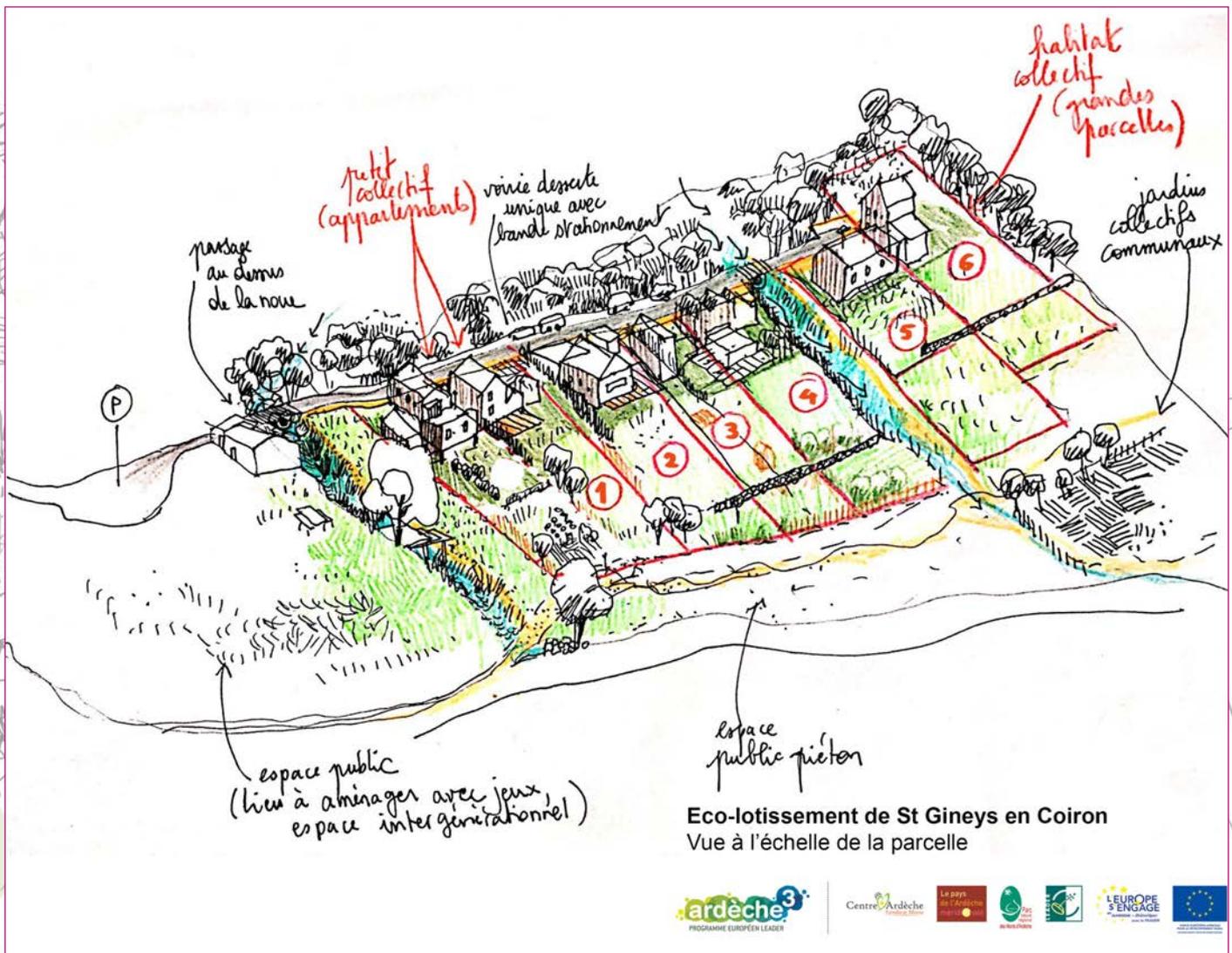
**Le règlement de lotissement et le cahier des charges de cession des terrains sont disponibles sur demande auprès de la mairie de Saint-gineys-en-Coiron.**

**Les travaux viabilisation de l' « éco-lotissement » sont engagés à l'automne 2020, et seront finalisés à l'automne 2021.**

## HABITAT PARTICIPATIF

Le projet d'habitat participatif concerne deux parcelles situées à l'extrémité de l' « éco-lotissement ». Les mêmes objectifs de qualité que ceux appliqués aux parcelles destinées à la construction individuelle y sont attendus.

La dimension sociale y sera en revanche renforcée : installations concomitantes de plusieurs foyers animés par des valeurs de vivre-ensemble, des volontés de mutualisation d'espace et d'usages, l'envie collective de « faire village » et de participer à l'identité et à la vie de la commune de Saint-Gineys-en-Coiron.



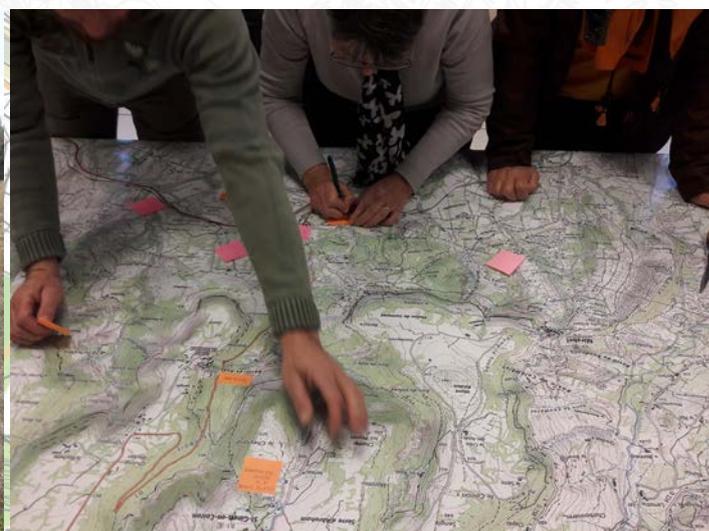
Source : FAR Paysagistes / SILO architectes

## 2 LE PROJET COMMUNAL - suite

### CONCERTATION

Dans l'optique d'un projet de village partagé, compris et porté par le plus grand nombre, les élus ont souhaité communiquer et construire de manière concertée la future extension de leur centre village.

Ainsi, le projet d' « éco-lotissement » a fait l'objet d'une concertation avec les habitants à différentes étapes de sa conception : déambulation collective dans le village et sur les parcelles de projet, atelier participatif sur la mobilité sur les pratiques du territoire pendant la phase de diagnostic du site, réunion de présentation publique du scénario d'aménagement retenu et de la démarche liée à l'habitat participatif (voir annexe 1a, 1b et 1c).



Photos des ateliers d'information et de concertation - Source : CAUE 07

Une communication grand public a également été engagée en amont dans l'espoir, non exaucé à ce jour, d'associer d'éventuels porteurs de projet dès les premières phases de conception de l'appel à projet.

**Le présent appel à candidatures renouvelle l'intention de la commune de trouver des porteurs de projets d'habitat participatif à intégrer dans son projet d' « éco-lotissement ».**

### 3 LES TERRAINS

Deux terrains adjacents sont proposés pour accueillir, chacun, un projet d'habitat participatif. Ils se situent à l'entrée nord-est du centre village, en contrebas de la RD 307.

Ils seront accessibles depuis une voie unique nouvelle créée derrière la mairie, et tenus à l'écart de la route par un dénivelé et une masse boisée qui fait tampon non seulement avec les éventuelles nuisances de la RD (bien que peu fréquentée) mais également avec le vent du Nord qui balaie ça et là le plateau du Coiron.

Ils représentent respectivement des surfaces de 820,35 et 1891,98 m<sup>2</sup>.

Ils pourront au besoin être réunis pour un projet unique.

Ils bénéficient d'une bonne orientation Sud-Est et de vues de qualité sur le paysage lointain. Les deux terrains présentent une petite rupture de pente qui marque globalement la limite de la zone constructible. Cette rupture est matérialisée par un ancien muret de pierres sèches qu'il conviendra de restaurer.

Le prix de vente des terrains s'élève à 39 €/m<sup>2</sup>.

Les terrains seront vendus viabilisés tous réseaux.

#### PA10

Ecolotissement  
St Gineys en Coiron  
Phase AVP 27 / 10 / 2020

Plan des aménagements  
1/750



Source : FAR Paysagistes / SILO architectes

### 3 LES TERRAINS - suite



Photos des sites de projet - Source : CAUE 07

#### CADRE RÉGLEMENTAIRE :

Le territoire est couvert par une carte communale approuvée en 2013 dans laquelle le site de l'éco-lotissement est identifié comme zone d'extension du centre village.

L'église du village est inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 22 mai 1974. Le périmètre de l'éco-lotissement se trouvant dans un rayon de moins de 500m du bâtiment, tous les projets seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour information, la commune de Saint-Gineys-en-Coiron fait également partie du périmètre du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional qui identifie et reconnaît la qualité paysagère, architecturale et urbanistique des territoires qu'il recouvre. Cela s'inscrit dans une Charte qui définit des orientations pour préserver, valoriser, réhabiliter ou générer les paysages du territoire.

Elle est consultable en ligne :  
<https://www.vivaraisméridional.fr/>



## QUI PEUT CANDIDATER ?

### LES PERSONNES

**Le présent appel à candidatures pour de l'habitat participatif s'adresse :**

- à des particuliers regroupés pour réaliser une opération collective : 2 à 4 ménages, sur une à deux des parcelles proposées avec la possibilité d'installer une activité professionnelle ;
- à des professionnels de l'habitat participatif liés à un groupe de porteurs de projet.

La candidature d'un groupe multi générationnel sera particulièrement appréciée.

### LES PROJETS DE CONSTRUCTION

**Les candidats devront préciser pour lequel des deux terrains ils candidatent.**

**Il est possible de candidater pour un projet qui s'établirait sur les deux terrains réunis.**

**Les constructions envisagées par les candidats devront comprendre :**

- a minima 2 logements par parcelle (ou a minima 3 logements pour les deux parcelles réunies) ;
- des espaces mutualisés (de type chambre d'amis, buanderie, salle commune, garage à vélos, atelier, etc.) ;
- éventuellement, la construction de locaux liés à une activité professionnelle à la condition que celle-ci ne génère pas de nuisances pour les habitations environnantes ;
- des partis pris en faveur d'une architecture bioclimatique et de l'éco-construction.





## 4 QUI PEUT CANDIDATER ? - suite

### PAYSAGE / ENVIRONNEMENT

Les projets devront s'inscrire dans une logique de développement durable et intégrer une dimension écologique.

**Ils devront se conformer aux préconisations inscrites dans le règlement de lotissement et le cahier des charges de cession de terrain qui sont disponibles sur demande auprès des services de la mairie : [mairiedestgineys@orange.fr](mailto:mairiedestgineys@orange.fr) / 04 75 36 72 67**

### DIMENSION SOCIALE

Les projets devront nécessairement comporter une dimension collective, si possible intergénérationnelle et comprendre un aspect convivial (propriété ou gestion collective d'espaces communs, mutualisation ou partage de services).

### ACCOMPAGNEMENT DE LA COLLECTIVITÉ

**Dans le cadre de la convention d'accompagnement passée entre la commune de Saint-Gineys-en-Coiron et le CAUE de l'Ardèche, les porteurs de projet bénéficieront d'un rendez-vous gratuit (mais systématique) avec un architecte-conseil du CAUE avant le dépôt de leur permis de construire.**

Les conseils seront dispensés en mairie de Saint-Gineys-en-Coiron sur rendez-vous pris auprès du CAUE de l'Ardèche : [caue-07@wanadoo.fr](mailto:caue-07@wanadoo.fr) / 04 75 64 36 04 .

## 5 COMMENT CANDIDATER ?

### DÉROULEMENT DE L'APPEL À CANDIDATURES

L'appel à candidatures se déroulera en deux étapes successives :

- **envoi des candidatures** : il s'agit de manifester son intérêt pour la démarche d'éco-lotissement et plus précisément d'habitat participatif et de démontrer l'adéquation de son projet avec le projet communal, ainsi que sa faisabilité ;
- **rencontre avec les élus, pour les candidats présélectionnés** : il s'agit d'échanger de vive voix sur la compatibilité entre les projets de chacun (futurs habitants et commune) et de procéder à une visite collective et commentée du site.

#### PHASE 1

**Composition des candidatures :**

- portrait individuel des ménages porteurs du projet ;
- portrait du groupe constitué : histoire, visions partagées, objectifs, structuration juridique ;
- programme du projet : nombre de logements, activités professionnelles et autres usages éventuellement adossés, programme des mutualisations souhaitées , et estimation des surfaces ;
- montage humain, juridique, financier envisagé ;
- partenaires professionnels, associatifs ou autres éventuellement associés au projet et responsabilités qui leurs incomberont (AMO, financeur) ;
- calendrier prévu : acquisition des terrains, temps d'étude, étapes de recrutement éventuel d'un AMO, d'un maître d'œuvre, estimation des temps de travaux ;
- note de motivation synthétique expliquant : la compréhension de la démarche et du projet de la commune de Saint-Gineys-en-Coiron, l'intérêt pour le projet, l'adéquation avec le projet privé, les objectifs architecturaux, urbains, paysagers, environnementaux (sur la base de références illustrées) et sociaux.

**L'ensemble sera compilé dans un dossier de forme libre mais dans un format exploitable (pdf ou format word) et adressé à l'adresse suivante : [mairiedestgineys@orange.fr](mailto:mairiedestgineys@orange.fr)**

**La commune s'engage à accuser systématiquement réception des candidatures reçues.**

## PHASE 2 : RENCONTRE AVEC LES ÉLUS

Des auditions seront organisées à l'issue de la réception des candidatures et d'une présélection de candidatures jugées recevables.

L'objectif des auditions est de permettre l'expression et la précision des objectifs de chacune des parties et d'en vérifier de vive voix et sur site, la compatibilité.

Les auditions se dérouleront en présence des membres du jury.

À l'issue des auditions le jury désignera le/les groupes lauréat(s) et le cas échéant les groupes suppléants. Une notification sera ainsi envoyée aux groupes candidats en vue de la signature d'un protocole d'accord entre la commune et le(s) groupe(s) lauréat(s) pour définir les engagements respectifs concernant la mise au point du projet et les conditions de vente du terrain.

## LE JURY

**Le jury se composera des principaux acteurs initiateurs du projet :**

- la commission d'élus en charge du suivi du projet ;
- un chargé de mission du CAUE de l'Ardèche (voix consultative);
- le chargé de mission « habitat » de la Communauté de Communes Berg-et-Coiron (voix consultative) ;
- un représentant du programme Leader Ardèche 3 (voix consultative).

## CRITÈRES DE SÉLECTION :

**Au stade des candidatures :**

- composition des groupes candidats : nombre de foyers, composition (caractère intergénérationnel / mixte), histoire : **20 points** dans la grille d'évaluation ;
- programme du projet : nombre de logements et activités, espaces partagés, estimation des surfaces, cohérence avec le projet communal, objectifs architecturaux, urbains, paysagers, environnementaux, sociaux : **40 points** dans la grille d'évaluation ;
- faisabilité financière et technique : **20 points** dans la grille d'évaluation ;
- calendrier : **20 points** dans la grille d'évaluation.

En cas de pièce manquante, la candidature pourra être jugée irrecevable par le jury.

**Au stade des auditions :**

- cohérence du groupe : **30 points** dans la grille d'évaluation ;
- compréhension du projet communal et de ses enjeux, intérêt pour le site : **35 points** dans la grille d'évaluation ;
- expression du projet d'habitat participatif : **35 points** dans la grille d'évaluation

## 6 CALENDRIER

- **Diffusion de l'appel à candidatures** : jeudi 12 novembre 2020.
- **Date limite de réception des candidatures** : 1er février 2021
- **Réunion du jury et présélection des candidats** : le 3 février 2021
- **Audition des candidats** : semaine 8 (semaine du 22 au 27 février 2021)
- **Réunion du jury et sélection du/des groupe(s) retenu(s)** : 15 mars 2021
- **Début de la commercialisation des terrains** : printemps 2021.

Le calendrier pourra être adapté en fonction de l'évolution du contexte sanitaire.

## 7 INFORMATIONS PRATIQUES

**Les dossiers de candidatures devront être envoyés par voie électronique, en format .pdf ou .doc avant le 1er février 2021 à minuit, à l'adresse suivante :**  
[mairiesdestgineys@orange.fr](mailto:mairiesdestgineys@orange.fr)

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter la mairie de Saint-Gineys-en-Coiron :

[mairiedestgineys@orange.fr](mailto:mairiedestgineys@orange.fr) / 04 75 36 72 67

Mairie de SAINT-GINEYS-EN-COIRON

Le village

07580 SAINT-GINEYS-EN-COIRON

Accueil du public : mardi et vendredi de 14h à 17h30

Permanence téléphonique le mercredi de 9h à 12h.

**Vous pouvez consulter l'historique du projet sur la page Facebook:**  
St Gineys Si vous y habitez ?

## annexe 1a

### SAINT-GINEYS-EN-COIRON

# Le projet Saint-Gineys, si vous y habitez ? entre dans une phase plus concrète

Lundi 16 décembre, une réunion s'est tenue en mairie dans le cadre du projet d'éco-lotissement Saint-Gineys, si vous y habitez ? L'idée a fait du chemin et on commence à voir ce qui va se réaliser sur le terrain mis à disposition. Sur cette parcelle communale de 1,4 hectare, la surface cessionnelle aux futurs acquéreurs est de 7044 m<sup>2</sup>, répartie en six lots, proposant en tout une surface constructible de 1250 m<sup>2</sup>. Il y a également la possibilité de regrouper les lots 5 et 6 pour accueillir une réponse plus collective (habitat participatif, projet associatif de territoire,



La réunion fut longue mais très complète.

re, activité économique...).

Outre des élus locaux autour du maire Jean-François Crozier, plusieurs structures ont participé à cette réunion

dont l'Architecte des bâtiments de France, le Conseil d'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement de l'Ardèche, la communauté de

communes de Berg et Coiron, le cabinet d'architecte Silo, FAR paysagistes et les représentants de Leader (Liaison entre actions de développement de l'économie rurale) Ardèche.

Il s'agissait essentiellement d'examiner et régler les derniers détails de règlement d'implantation du bâti. Tout a été passé en revue : les matériaux utilisables, les toitures (pentes, végétalisation, etc.), la couleur des enduits, les formes architecturales, la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, les espaces libres, les plantations, les ga-

rages, les piscines, l'implantation du bâti sur la parcelle, la maîtrise de l'énergie, la pose de photovoltaïque, les accès pompiers, les clôtures...

Un calendrier a été mis en place avec la finalisation de ce règlement vers le 15 janvier, la présentation pour validation par le conseil municipal dans les semaines suivantes, le dépôt du projet d'aménagement en début février, la présentation à la population et aux éventuels acheteurs au mois de mars. Le prix du mètre carré devrait osciller entre 40 ou 50 euros, selon les choix qui seront faits.

## annexe 1b

### SAINT-GINEYS-EN-COIRON

# Le projet d'éco-lotissement en bonne voie

**L'objectif de ce projet est de redonner de la vie à la commune dans une bonne harmonie entre anciens et nouveaux habitants.**

Samedi 19 septembre, plus d'une trentaine de personnes étaient présentes à la salle des fêtes pour la restitution de l'étude participative du projet d'éco-lotissement et de l'appel à projet d'habitat participatif sur une parcelle communale proche de la mairie. Au départ il était envisagé de créer douze lots mais on peut penser que les futurs habitants de cet ensemble sont forcément des amoureux de la nature et viennent donc chercher de l'espace. C'est pourquoi ce nombre a été ramené à six. La volonté est que le regard



La réunion s'est poursuivie sur la parcelle d'une surface constructible de 1,4 ha attenante à la mairie.

puisse porter loin en préservant la vue sur le paysage. Il est aussi envisagé que des habitants du village sans terrain puissent avoir accès à des parcelles pour y faire un

jardin.

Depuis la première concertation en novembre 2018, le projet a bien avancé. On sait que l'accès se fera par le haut de la par-

celle où sera également concentré le bâti. Il est prévu au moins une place de parking par lot mais aussi des possibilités communes de stationner. L'accent a été mis

sur la qualité de l'accès aux logements en proposant un espace entre la voirie et les maisons donc chacun pourra disposer à sa guise. Le pari est donc bien de porter sur la qualité (espace, paysage) tout en respectant le côté pratique et confortable.

Les représentantes du CAUE ont présenté des exemples d'habitats participatifs avec des témoignages de citoyens qui se sont regroupés autour d'un projet de vie collective.

Désormais, le calendrier est connu : publication du règlement le 2 novembre, enregistrement des candidatures qui seront examinées le 3 février, annonce des choix du jury au mois de mars, début de la commercialisation par la commune au printemps.

Michel PASTRÉ

## Déroulé de l'atelier 2 du 13 avril 2019

# Saint Gineys ?

si vous y habitez



### ① ACCUEIL SALLE COMMUNALE

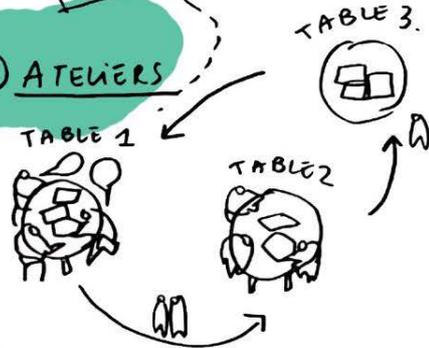


### ② Visite de la Parcelle



### ③ ATELIERS

**TEMPS I**  
DECOUVERTE  
DES 3  
SCÉNARIOS:  
15 MINUTES  
PAR TABLE.



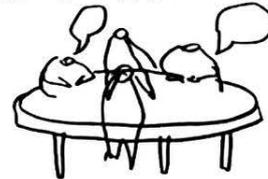
### TEMPS II

15 minutes de projection  
de références  
d'éco-lotissements.

### TEMPS III

1H  
TRAVAIL EN GROUPES  
SUR UN SCENARIO

PROPOSITION  
D'UN SCÉNARIO  
IDÉAL.



### TEMPS IV

sc1 sc2 sc3  
Presentation  
collégiale  
des 3 scénarios "révisités"  
→ VOTATION CITOYENNE

# Saint Gineys ?

si vous y habitez



Parc  
naturel  
régional  
des Ardèche

