

— Charente
c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

CONSEIL



COLLECTIF L'OASIS DU COQ À L'ÂME

DÉVELOPPEMENT DU DOMAINE D'ECHOISY

RÉUNION DE TRAVAIL

—
11/10/2022

—
Dossier suivi par :
Anaïs Gicquiaud

1 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE



LE CAUE DE LA CHARENTE ?

CONSEIL EN ARCHITECTURE, URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

4 missions :

**CONSEIL SENSIBILISATION
INFORMATION FORMATION**

1 objectif :

**RECHERCHE DE LA QUALITÉ
ET DE LA COHÉRENCE DES OPÉRATIONS EN CHARENTE**

Le CAUE est une **association**,
donc son intervention est
neutre et gratuite et il
n'a pas le droit d'entrer
en concurrence avec des
prestations donnant lieu à
rémunération.

**Il n'est pas obligatoire et
repose sur le volontariat.**



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

2 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE



Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

RAPPEL DE LA DEMANDE

Le CAUE a été sollicité par la cheffe de projet Petites Villes de Demain, afin de participer à une visite du domaine d'Echoisy et au travail sur un programme pluriannuel de travaux en lien avec le fonds friches de la DDT. L'objectif initial énoncé par la cheffe de projet Petites Villes de Demain était d'avancer sur la programmation et le financement des travaux de rénovation du domaine et d'évoquer une éventuelle labellisation Ecoquartier.

Le collectif de l'Oasis du coq à l'âme est un collectif citoyen de 20 foyers, qui a acquis 26 ha du domaine d'Echoisy en 2021, via sa SCIC (société coopérative d'intérêt collectif). Le collectif est constitué en association, fédérée autour des questions de transition écologique.

Le domaine d'Echoisy, de 26 hectares, accueille actuellement les 20 foyers du collectif l'Oasis du coq à l'âme, qui vivent sur le site (environ 30 adultes et 15 enfants) et deux fermes qui exploitent des terres à l'ouest du domaine, la Ferme d'Yvonne (ferme pédagogique) et la Spiruline d'Echoisy (producteur).

Travaux et projets du collectif :

- Actuellement en cours : la restauration de la couverture de la salle collective et du corps de bâtiment à l'arrière (habitations), ainsi que des interventions d'urgence sur des constructions (risques d'effondrement notamment).
- L'ADEME soutient financièrement le projet du collectif de construire des maisons résilientes sur pilotis : il s'agit d'un projet de recherche porté par le laboratoire de l'université Gustave Eiffel de Paris.

Besoins exprimés par le collectif (par ordre de priorité) :

- 1 / **Mettre les humains à l'abri** => réaliser les travaux d'urgence sur les bâtiments d'habitation et de vie collective des habitants actuels : clos / couvert / chauffage.
- 2 / **Développer les activités économiques sur le lieu et en lien avec le territoire** => formations et ateliers pédagogiques, marîchage, éco-tourisme, recyclerie, ...)
- 3 / **Réaliser les travaux de sauvegarde de l'ensemble des bâtiments**

Premières pistes de travail (issues de la 1ère réunion du 04/07/2022) :

La démarche éco-quartier a été évoquée par la DDT, notamment sur la question de la méthode.

Le collectif souhaite opter pour un mix énergétique pour couvrir ses besoins en énergie.

- projet éolien sur le plateau ouest (6 éoliennes de 12 mètres de haut)
- projet photovoltaïque
- projet de petite méthanisation (déchets du domaine et éventuellement du hameau).

11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

3 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE

LE COLLECTIF :
UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE
AU SERVICE D'UN PROJET



GOUVERNANCE ET PROJET

Identité du projet



AUTONOMIE ALIMENTAIRE

Produire une nourriture sur un sol vivant, respectant l'équilibre spontané que nous offre la biodiversité. S'inspirer du vivant, pour produire plus, avec moins d'intrants. L'arbre est l'élément commun à toutes nos productions. Les différentes productions sont destinées aux Oasiens, et aux habitants du territoire.



MUTUALISATION

Un modèle économique coopératif, la mutualisation des biens, des savoirs, de la joie et du faire-ensemble.



OUVERTURE SUR LE MONDE

Formations, accueil, transmission, partage, en interaction et complémentarité avec le territoire... Nous sommes acteurs de l'économie locale, lieu de ressources et d'expérimentation de méthodes novatrices pour contribuer à un monde plus résilient et à l'essaimage d'autres initiatives.



GOUVERNANCE PARTAGÉE

Une gouvernance qui permet de développer notre co-responsabilité et de mettre le pouvoir de l'intelligence collective au service du succès de l'organisation. Nous sommes tous co-responsables des décisions à prendre, des décisions prises et de leur application. Nous avons mis en forme notre cadre de bienveillance dans cette Poulallier Song!



SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE & ÉCO-CONSTRUCTION

Viser le zéro-impact, c'est à dire repenser nos besoins en énergie et construire des habitats passifs et positifs, totalement intégrés dans l'environnement naturel. Créer un mix énergétique propre. Si nous devons quitter les lieux, nous aimerions laisser la nature qui nous a accueilli en meilleur état que nous l'avons trouvée en arrivant.

Collectif L'Oasis du coq à l'âme

Développement du Domaine d'Echoisy

« Une expérimentation vivante de transition écologique, humaine, sociétale, et économique intégrée à l'écosystème et au territoire.

Une mobilisation autour de la Raison d'Être de cette expérimentation :

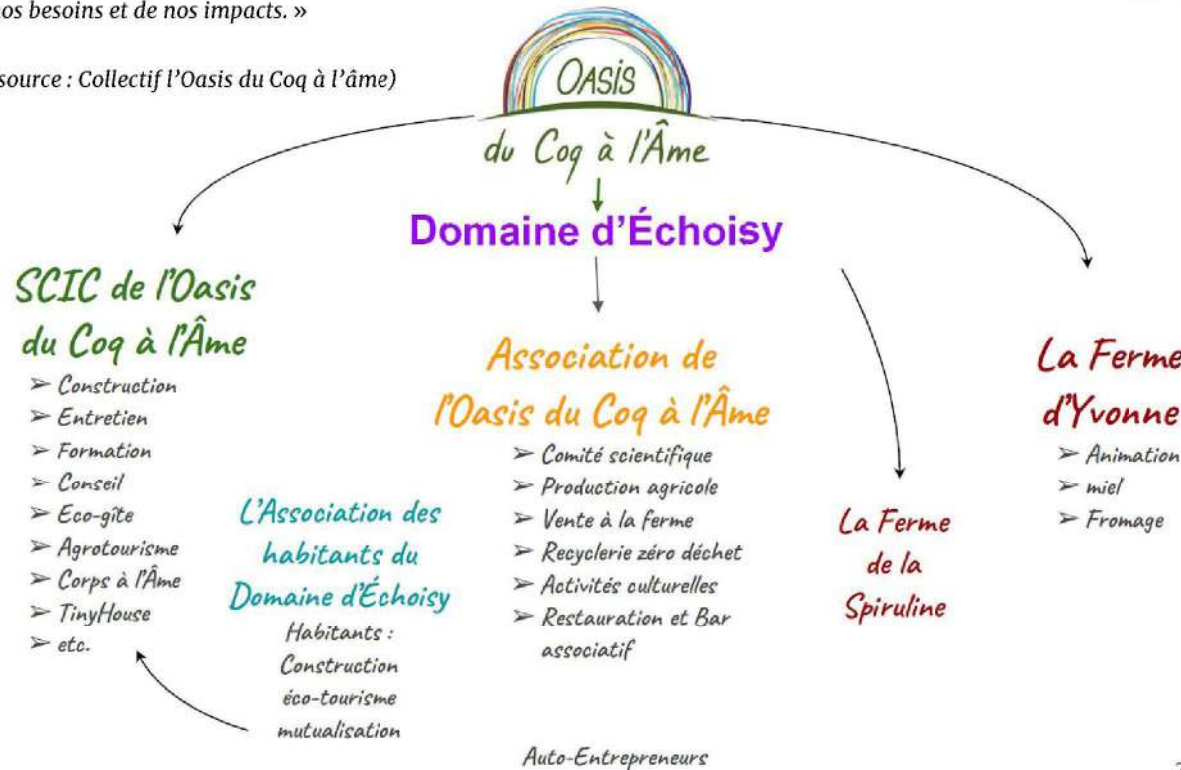
Être, faire et vivre ensemble,

- dans l'élégance de la sobriété heureuse,
- dans l'harmonie de la diversité du vivant.

Expérimenter les chemins solidaires du quotidien qui ré-enchantent le monde !

Un éco-hameau solidaire pour être co-responsables de nos besoins et de nos impacts. »

(source : Collectif l'Oasis du Coq à l'âme)



Les atouts de la gouvernance du projet du collectif de l'Oasis du Coq à l'âme :

- une organisation structurée pour durer sur le long terme,
- des ressources humaines présentes à vie (puisque habitant le site).

11/10/2022

Dossier suivi par Anaïs Gicquiaud

5 / 46 - CAUE16

Sources des schémas : Collectif l'Oasis du Coq à l'âme et oasis-ducoqalame.com

DOCUMENT PROVISOIRE



DÉMARCHE ET MÉTHODE

Collectif L'Oasis du coq à l'âme

Développement du Domaine d'Echoisy

L'Oasis du Coq à l'Âme se définit comme « Un éco-hameau éco-responsable et solidaire, intégré à l'écosystème et au territoire. »

Véritable "Laboratoire Vivant", il est encadré par un Comité Scientifique, afin d'expérimenter un moyen de vivre avec un impact minimal sur la nature, sur base d'une organisation sociétale coopérative et solidaire, de façon la plus possible indépendante des énergies fossiles et résiliente. *

(* extrait du site internet : oasis-ducoqalame.com)

Le Projet du collectif s'organise autour de 5 intentions:

- autonomie alimentaire,
- mutualisation,
- ouverture sur le monde,
- gouvernance partagée,
- sobriété énergétique et éco-construction.

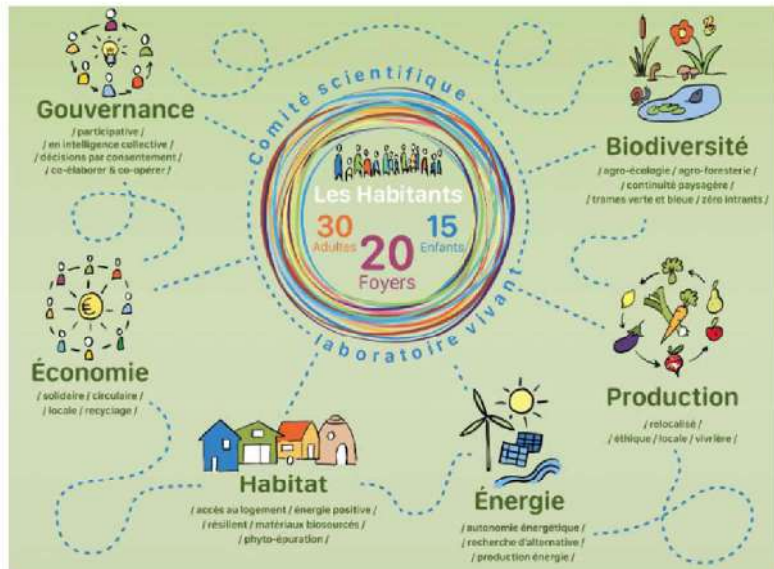


schéma issu du site internet : oasis-ducoqalame.com

Le collectif souhaite s'inscrire dans la démarche de labellisation EcoQuartier, avec une approche à réinterroger au regard des spécificités d'un projet ancré dans un territoire rural.

Le Référentiel EcoQuartier, en faveur des villes et territoires durables

Grille des engagements



1 RÉALISER DES PROJETS RÉPONDANT AUX BESOINS DE TOUS EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE	6 TRAVAILLER EN PRIORITÉ SUR LA VILLE EXISTANTE ET PROPOSER UNE DENSITÉ ADAPTÉE POUR LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	11 CONTRIBUER À UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL, DURABLE, ÉQUILIBRÉ, SOCIAL ET SOLIDAIRE	16 PROPOSER UN URBANISME PERMETTANT D'ANTICIPER ET DE S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES
2 FORMALISER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE PILOTAGE ET UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE	7 METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ	12 FAVORISER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS ET LEUR PROXIMITÉ	17 VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, LA BAISSE DES ÉMISSIONS DE CO² ET LA DIVERSIFICATION DES SOURCES AU PROFIT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION
3 INTÉGRER LA DIMENSION FINANCIÈRE TOUT AU LONG DU PROJET DANS UNE APPROCHE EN COÛT GLOBAL	8 METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME FAVORABLE À LA SANTÉ POUR ASSURER UN CADRE DE VIE SUR ET SAIN	13 OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES ET DÉVELOPPER LES FILIÈRES LOCALES ET LES CIRCUITS COURTS	18 LIMITER LA PRODUCTION DES DÉCHETS, DÉVELOPPER ET CONSOLIDER DES FILIÈRES DE VALORISATION ET DE RECYCLAGE DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE
4 PRENDRE EN COMPTE LES PRATIQUES DES USAGERS ET LES CONTRAINTES DES GESTIONNAIRES DANS LE CHOIX DE CONCEPTION TOUT AU LONG DU PROJET	9 METTRE EN ŒUVRE UNE QUALITÉ DE CADRE DE VIE QUI CONCILIE INTENSITÉ, BIEN VIVRE ENSEMBLE ET QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT	14 FAVORISER LES MODES ACTIFS, LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES OFFRES ALTERNATIVES DE DÉPLACEMENT POUR DÉCARBONER LES MOBILITÉS	19 PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET EN ASSURER UNE GESTION QUALITATIVE ET ÉCONOME
5 METTRE EN ŒUVRE DES DÉMARCHES D'ÉVALUATION ET D'AMÉLIORATION CONTINUE	10 VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI, L'HISTOIRE ET L'IDENTITÉ DU SITE	15 FAVORISER LA TRANSITION NUMÉRIQUE EN FAVEUR DE LA VILLE DURABLE	20 PRÉSERVER, RESTAURER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ, LES SOLS ET LES MILIEUX NATURELS
DÉMARCHE ET PROCESSUS	CADRE DE VIE ET USAGES	DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	ENVIRONNEMENT ET CLIMAT

www.ecoquartiers.logement.gouv.fr – Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

DOCUMENT PROVISOIRE

11/10/2022

Dossier suivi par Anaïs Gicquiaud

6 / 46 - CAUE16



AMBITION

Collectif L'Oasis du coq à l'âme

Développement du Domaine d'Echoisy

La vision du collectif pour cet éco-hameau est celle de l' «expérimentation répliquable». Il s'agit ici de rendre le domaine d'Echoisy, et par extension son territoire d'implantation, attractif, mais aussi de doter le territoire d'un site avant-gardiste quant à son processus opérationnel notamment.

Le collectif s'engage humainement et financièrement dans un projet de vie (d'habitat et de travail) ancré localement. Avec son arrivée, la commune de Cellettes a gagné 10% d'habitants et le territoire local la consommation de 20 foyers.

Le projet du collectif porte une logique nouvelle de création de valeur et de richesse pour le territoire sur lequel il s'implante : une logique locale en lien avec une économie circulaire, écologique et pérenne.

Le modèle économique du collectif se veut social et solidaire. Il se traduit directement dans ses instances via une gouvernance partagée basée sur l'intelligence collective et des outils d'organisation et de décision. L'ambition du collectif s'appuie sur des partenariats diversifiés, garants de la construction et de la pérennité du projet.



LEUX COMMUNS

- 14- Espace collectif
- 15- (S)éminaire collectif
- 16- Bureau co-travaillé
- 17- Cuisine
- 18- Salle polyvalente
- 19- Salle pour du village
- 20- Salle de réunion

ACTIVITÉS

- 06- Habitat Fluo à 60m
- 08- Foyer
- 09- Ateliers
- 11- Habitat 0% CO2 collectif
- 12- Habitat maison mixte
- 13- Salle de formation
- 14- Habitat 100% au végétal
- 15- Habitat hyper-vert
- 16- Habitat hyper-vert
- 17- Habitat 100% vert
- 18- Bouillage
- 19- Habitat 100% vert
- 21- Atelier d'agriculture (CEJA)
- 22- Espace communautaire
- 23- Ateliers à ciel ouvert

AVEC LE PUBLIC

- 01- Parking des boîtes
- 02- Station grande randonnée
- 03- Site à la ferme
- 04- Espace local
- 05- Estivage
- 06- Habitat producteur
- 07- Espace collectif
- 08- Bain de la rivière
- 09- Parc d'Echoisy
- 10- Skate park
- 11- Camping à la ferme
- 12- Activisme
- 13- Vies-échanges
- 14- Rencontres étiés
- 15- Site d'art
- 16- Site pédagogique
- 17- Site associatif
- 18- Accueil des visiteurs
- 19- Parking de visiteurs
- 20- Site à la ferme
- 21- Espace
- 22- Musée de la cuisine
- 23- Foyer à ciel ouvert

Hameau intégré à l'environnement et au territoire



LOISIRS

- 24- Espace collectif
- 25- Cuisine - Ateliers à ciel ouvert
- 26- Foyer à ciel ouvert
- 27- Espace local

AGRICOLE

- 02- Forêt communale
- 03- Cueillette de légumes et fruits
- 04- Espace collectif
- 05- Pratices agricoles
- 06- Ateliers (Espace agricole)
- 07- Pratices agricoles
- 08- Maraîchage plus change
- 09- Pratices
- 10- Maraîchage agricole
- 11- Maraîchage agricole
- 12- Maraîchage agricole
- 13- Maraîchage agricole
- 14- Maraîchage agricole
- 15- Maraîchage agricole
- 16- Maraîchage agricole
- 17- Maraîchage agricole
- 18- Maraîchage agricole
- 19- Maraîchage agricole
- 20- Maraîchage agricole
- 21- Maraîchage agricole
- 22- Maraîchage agricole
- 23- Maraîchage agricole
- 24- Maraîchage agricole
- 25- Maraîchage agricole
- 26- Maraîchage agricole
- 27- Maraîchage agricole
- 28- Maraîchage agricole
- 29- Maraîchage agricole
- 30- Maraîchage agricole
- 31- Maraîchage agricole
- 32- Maraîchage agricole
- 33- Maraîchage agricole
- 34- Maraîchage agricole
- 35- Maraîchage agricole
- 36- Maraîchage agricole
- 37- Maraîchage agricole
- 38- Maraîchage agricole
- 39- Maraîchage agricole
- 40- Maraîchage agricole
- 41- Maraîchage agricole
- 42- Maraîchage agricole
- 43- Maraîchage agricole
- 44- Maraîchage agricole
- 45- Maraîchage agricole
- 46- Maraîchage agricole
- 47- Maraîchage agricole
- 48- Maraîchage agricole
- 49- Maraîchage agricole
- 50- Maraîchage agricole
- 51- Maraîchage agricole
- 52- Maraîchage agricole
- 53- Maraîchage agricole
- 54- Maraîchage agricole
- 55- Maraîchage agricole
- 56- Maraîchage agricole
- 57- Maraîchage agricole
- 58- Maraîchage agricole
- 59- Maraîchage agricole
- 60- Maraîchage agricole
- 61- Maraîchage agricole
- 62- Maraîchage agricole
- 63- Maraîchage agricole
- 64- Maraîchage agricole
- 65- Maraîchage agricole
- 66- Maraîchage agricole
- 67- Maraîchage agricole
- 68- Maraîchage agricole
- 69- Maraîchage agricole
- 70- Maraîchage agricole
- 71- Maraîchage agricole
- 72- Maraîchage agricole
- 73- Maraîchage agricole
- 74- Maraîchage agricole
- 75- Maraîchage agricole
- 76- Maraîchage agricole
- 77- Maraîchage agricole
- 78- Maraîchage agricole
- 79- Maraîchage agricole
- 80- Maraîchage agricole
- 81- Maraîchage agricole
- 82- Maraîchage agricole
- 83- Maraîchage agricole
- 84- Maraîchage agricole
- 85- Maraîchage agricole
- 86- Maraîchage agricole
- 87- Maraîchage agricole
- 88- Maraîchage agricole
- 89- Maraîchage agricole
- 90- Maraîchage agricole
- 91- Maraîchage agricole
- 92- Maraîchage agricole
- 93- Maraîchage agricole
- 94- Maraîchage agricole
- 95- Maraîchage agricole
- 96- Maraîchage agricole
- 97- Maraîchage agricole
- 98- Maraîchage agricole
- 99- Maraîchage agricole
- 100- Maraîchage agricole



Hameau d'Echoisy d'hier & de demain



Source : Collectif L'Oasis du Coq à l'âme >> voir plan agrandi en fin de dossier

11/10/2022

Dossier suivi par Anaïs Gicquiaud

7 / 46 - CAUE16

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :
UNE ANCIENNE SEIGNEURIE
ET UNE FRICHE INDUSTRIELLE

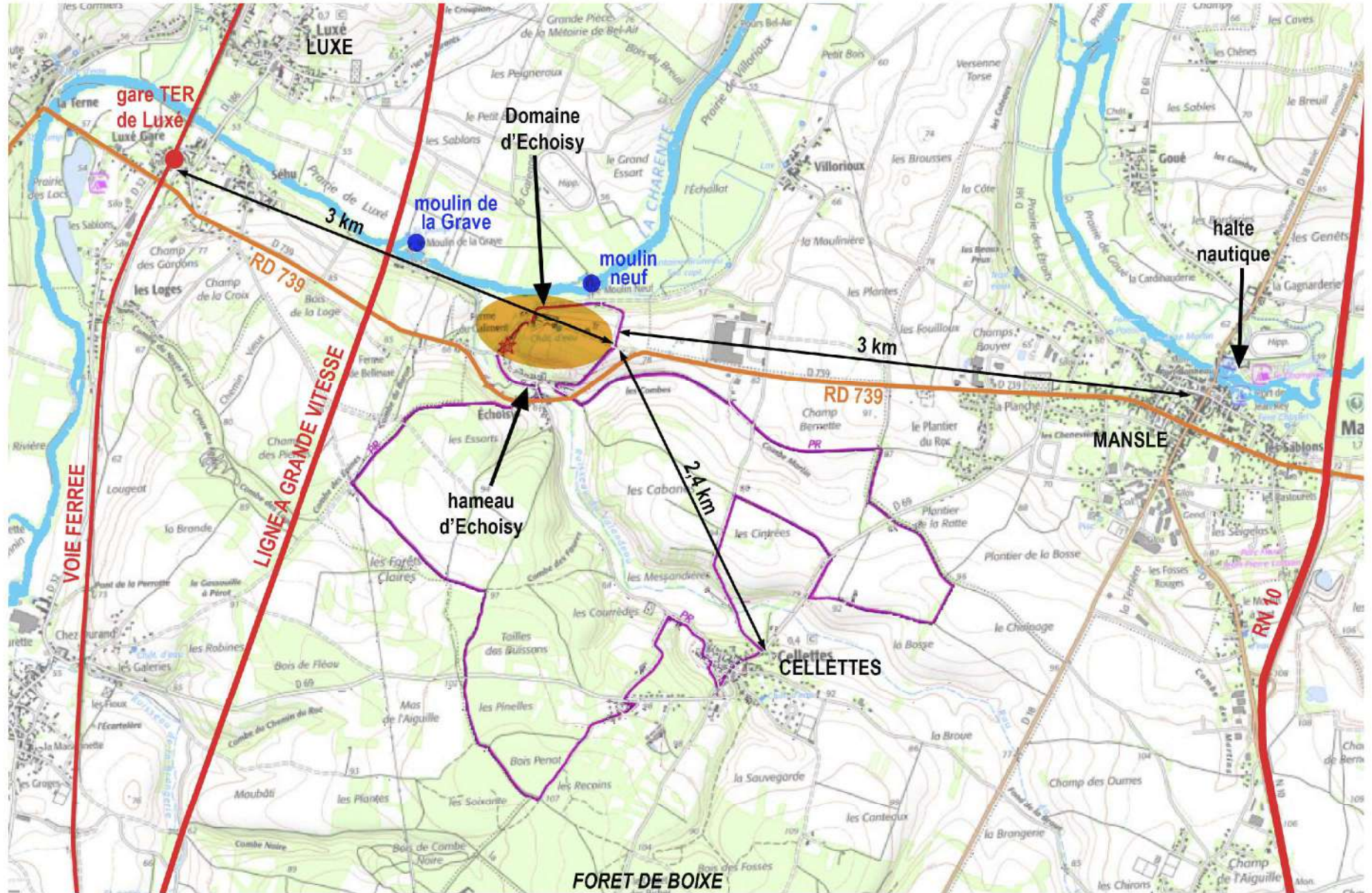


CONTEXTE

LE DOMAINE D'ECHOISY À CELLETES : SITUATION

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

9 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE



CONTEXTE

LE DOMAINE D'ECHOISY À CELLETES : HISTORIQUE RÉCENT

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

Acquisition dans les années 1990 par la commune de Cellettes :

>> Initiation et mise en œuvre de nombreux projets (gîtes, gîtes collectifs, valorisation de l'activité liée à la chaux, investissements pour la réfection des bâtiments, valorisation du moulin qui était alors en fonctionnement, inventaire de la biodiversité, intégration des jardins dans le réseau des jardins du ruffécois...).

Session à un opérateur privé, qui n'a réalisé aucun investissement d'entretien ou de restauration :

>> Abandon progressif des différentes parties.

Au début des années 2000, la Communauté de communes du Pays Manslois a acquis le domaine et commandé plusieurs études :

>> 2004-2005 : Etude d'opportunité et de faisabilité de développement d'un projet d'ampleur régionale autour du concept suivant: « Faire du Domaine d'Echoisy un espace de sensibilisation au Développement Durable ».

>> 2006 : Etude de montage, faisant suite à la première étude de faisabilité.

>> 2007 (étude CAUE) : Echoisy, le domaine du développement durable (proposant un projet de parcours thématique).

En 2019, le domaine est de nouveau propriété de la commune de Cellettes, mais reste la question de trouver les financements pour préserver les bâtis et de la programmation à mettre en œuvre.

>> 2019 (note CAUE) : Compte-rendu des échanges portant sur la réflexion sur le devenir du domaine.

>> Abandon du projet de développement du domaine pour des raisons financières.

En 2021, le collectif L'Oasis du Coq-à-l'âme achète une partie du domaine (26 hectares). Un autre opérateur privé achète le reste du domaine.

11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

10 / 46 - CAUE16

CONTEXTE

UNE IMPLANTATION HUMAINE ANCIENNE :

ANCIENNE SEIGNEURIE, EXPLOITATION AGRICOLE ET SITE INDUSTRIEL

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

Les terres d'Echoisy sont exploitées et habitées depuis le XI^e siècle. Elles furent le centre d'une seigneurie de moyenne importance et le fief d'une maison aristocratique aux XVII^e et XVIII^e siècles. Le logis fut construit au XVII^e siècle auprès des métairies et des moulins.

L'usine de chaux et de ciment hydraulique est construite vers 1850 pour Modenel et Cie, qui l'exploite jusqu'en 1956. La réputation des chaux d'Echoisy était

excellente et, pendant la Première Guerre mondiale, les commandes de la Marine affluèrent. Le charbon et la chaux étaient transportés par le train «l'économique». La plate-forme de passage se trouve près du hangar des gueulards où s'opérait le chargement des fours (quatre fours de modèle à courte flamme et cuisson continue pour la chaux hydraulique, deux fours à chaux lourde). Ce hangar, à charpente en bois, est couvert d'un toit en tuile mécanique à lanterneau. L'atelier des broyeurs, les bureaux, ainsi qu'une modeste gare complètent les

bâtiments. L'intérêt de cet établissement réside surtout dans la cohérence de l'ensemble qui témoigne de toute la chaîne de production, depuis l'extraction dans la carrière jusqu'à l'expédition de la chaux par wagonnet, sans oublier les machines et les outils.

(texte sur l'usine issu de la notice (c) Monuments historiques)

(autre source : Guide du visiteur du Domaine d'Echoisy de 1999)



11 / 46 - CAUE16

Carte d'état major (source : remonterletemps.ign.fr)



Cadastré napoléonien de 1844 (source : Archives départementales de la Charente)

CONTEXTE

DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS : LA TRAME PAYSAGÈRE ET LA TOPOGRAPHIE

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

Il s'agit d'un ancien domaine agricole et d'activité industrielle de production et d'extraction de chaux. Le site a eu différents propriétaires privés et publics et a connu des restaurations et valorisations de certains bâtiments. Toutefois, des bâtiments ont été laissés à l'abandon et l'état sanitaire de certains d'entre eux est extrêmement préoccupant.

La topographie joue un rôle important du fait de la déclivité du terrain vers la Charente. Cette pente ouvre des vues vers l'ouest, permet l'intégration des constructions et leur offre des possibilités d'accès de plain-pied sur plusieurs niveaux.

Le site propose des paysages diversifiés : le plateau à l'est offre un paysage ouvert, alors que les terrains en contrebas et les berges de la Charente sont boisés ; des espaces plus ouverts à l'ouest sont des prairies et des plaines cultivées.

Les constructions sont implantées sur deux sites principaux :

- au centre du domaine, avec le corps de ferme bâti autour d'une vaste cour et la maison noble en contrebas ;
- au sud-ouest du site, autour des fours à chaux, dans un ensemble de moindre taille.



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

12 / 46 - CAUE16



CONTEXTE

DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS HISTORIQUES : LES FOURS À CHAUX ET LA TRAME PAYSAGÈRE

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

La renaturation du site, avec la présence de végétation de différentes strates, dont de nombreux arbres (plaine inondable, ancienne carrière, berges de la Charente), qui forme un écrin pour le plateau.

Le plateau agricole, conservé dans sa vocation.

Les traces de la vocation industrielle du site.



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

13 / 46 - CAUE16

Vues aériennes comparées : à gauche, vue actuelle ; à droite, vue historique 1958

DOCUMENT PROVISOIRE

C

CONTEXTE ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

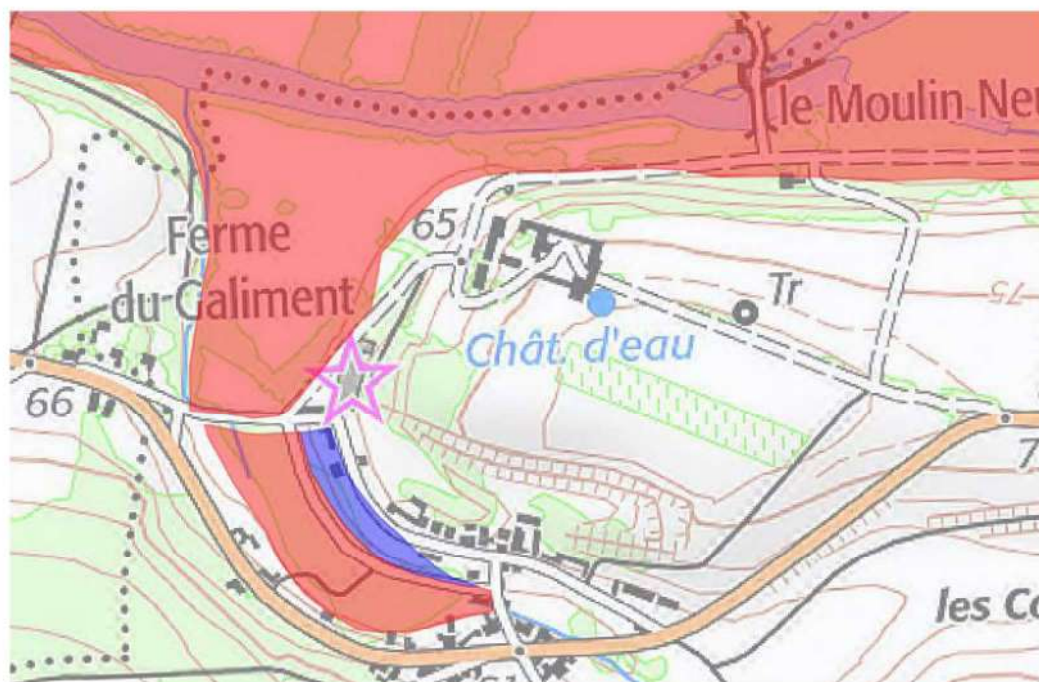
Développement du
Domaine d'Echoisy

Un site avec des sensibilités environnementales à prendre en compte dans les futures occupations et aménagements du site.

CARTE : ZNIEFF DE TYPE 1 ET DE TYPE 2 (source géoportail)



CARTE : EXTRAIT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATIONS



CARTE : EXPOSITION À L'ALÉAS RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

14 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE



CONTEXTE ENJEU PATRIMONIAL

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

Les anciens fours à chaux d'Echoisy et la carrière sont
inscrits Monuments historiques.

Un périmètre de protection des abords de Monument
Historique de 500 mètres s'applique autour de
l'ensemble formé par les constructions et les sols
(parcelles).

*voir aussi pages suivantes les questions de «petit
patrimoine», et notamment la traduction réglementaire
de sa protection dans le futur PLUi*

Il convient de distinguer :

=> le Monument Historique

=> les abords du Monument Historique

*pour lesquels les démarches et procédures
sont différentes (voir détails en annexe).*



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

15 / 46 - CAUE16

C

CONTEXTE ENJEU PATRIMONIAL

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

La notion de petit patrimoine recouvre ici aussi bien des constructions (bâtiments agricoles, murs d'enceinte et soutènement de terrasses, plafonds voûtés,...), que des éléments de paysage (allées d'arbres, vues, ...).



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

16 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE



Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

CONTEXTE

DONNÉES RÉGLEMENTAIRES : LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La commune de Cellettes est actuellement au RNU. Le PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Charente est en cours d'élaboration. Il a été arrêté en juillet 2022 et son approbation est prévue courant 2023.

Le document identifie un élément de patrimoine à protéger, la « maison noble », et plusieurs éléments de paysage à préserver (haies et boisements, alignements d'arbres). Certains chemins sont identifiés comme étant à préserver.

Extrait de la légende du plan de zonage :

ZONES AGRICOLES

A : Zone agricole

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

N : Zone naturelle et forestière


Nf : Espaces boisés

Nes : Eco-hameau d'Echoisy

Prescriptions surfaciques


 Bâtiment susceptible de changer de destination

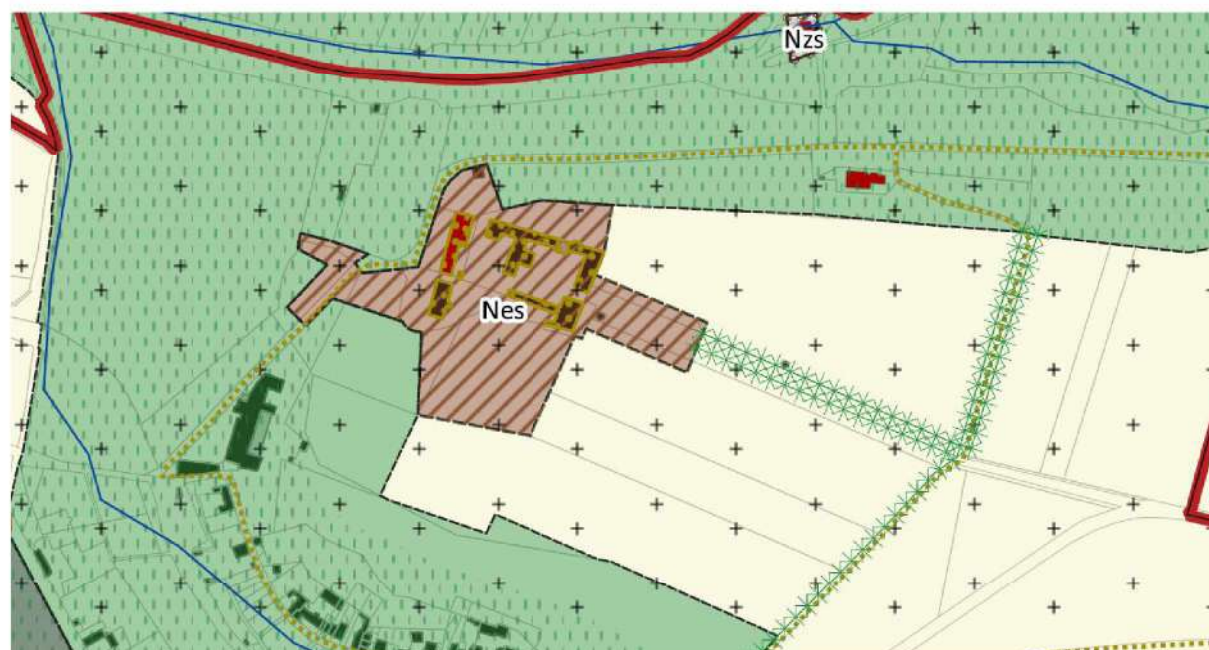
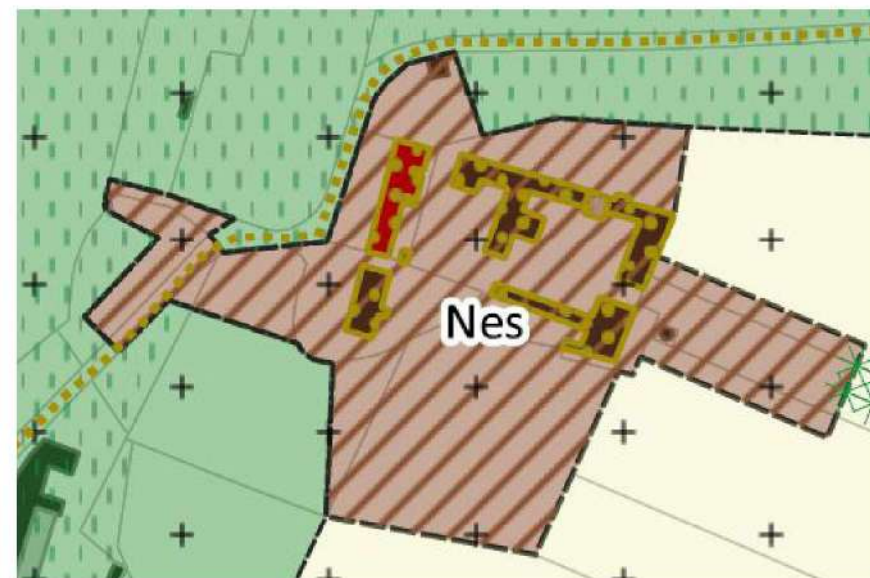
 Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (Secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver)

 Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (surfaces)

Prescriptions linéaires

 Eléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique (haies et alignements d'arbres)

 Voies de circulation à créer, modifier ou conserver



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

17 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE

**QUEL DEVENIR DES
CONSTRUCTIONS ?**



QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ?

L'ENSEMBLE FERME / HABITAT - LOCALISATION DE L'EXISTANT

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

19 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE

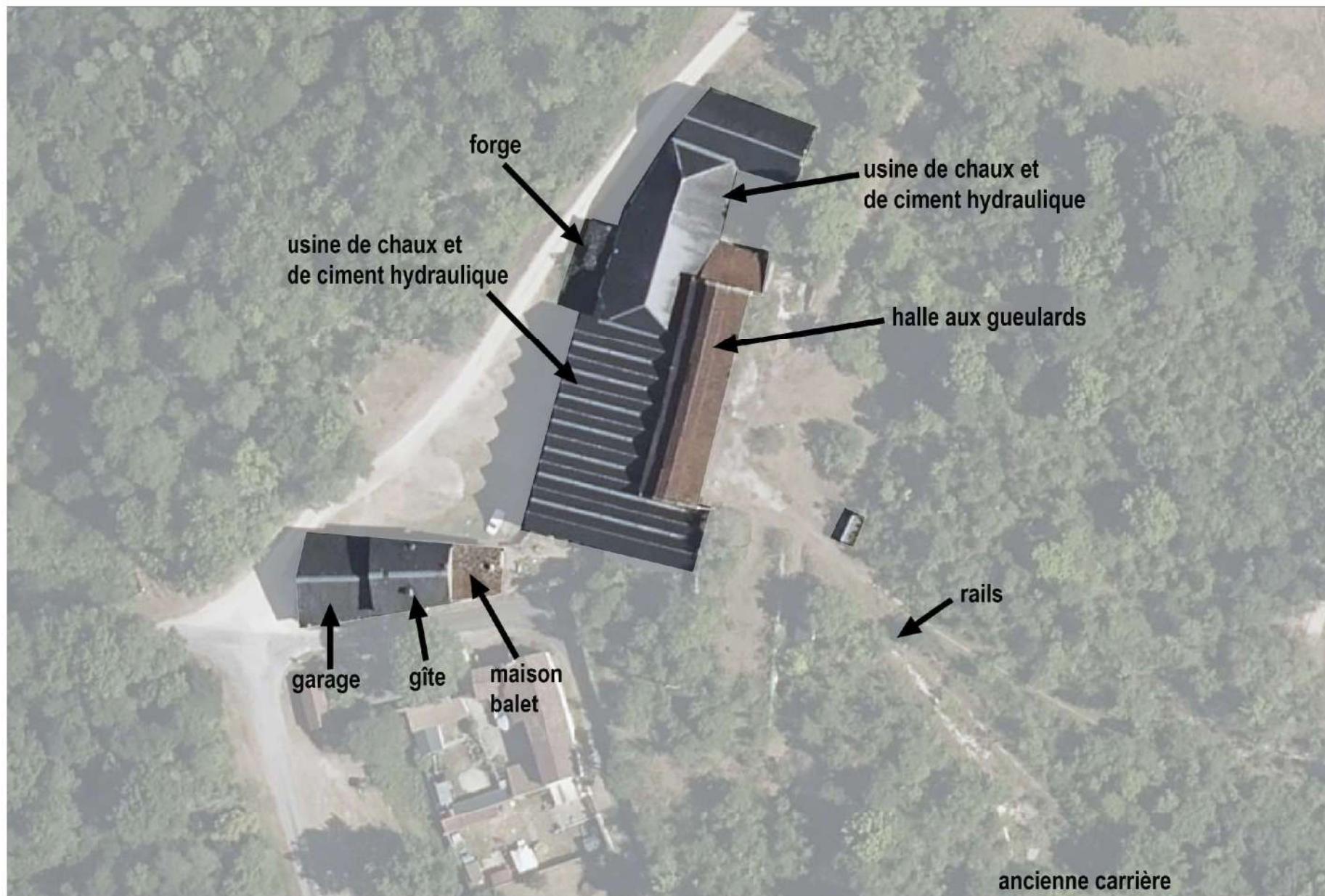


QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ?

L'ENSEMBLE DES FOURS À CHAUX - LOCALISATION DE L'EXISTANT

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

20 / 46 - CAUE16

QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ? - LE CORPS DE FERME

LONGÈRE NORD : habitat et bâtiments agricoles

>> Atouts :

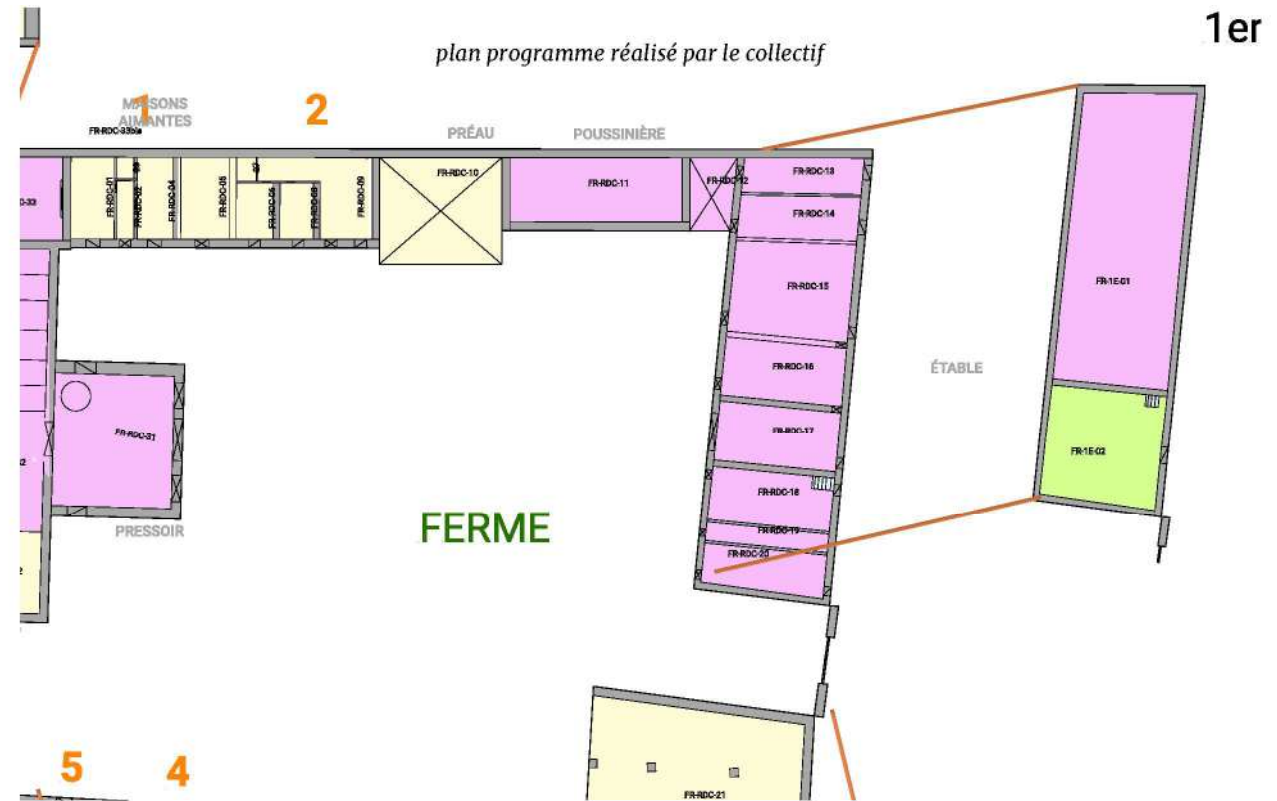
- Qualités architecturales (matériaux qualitatifs)
- Aspect patrimonial (histoire des constructions liée à celle du domaine)

>> Faiblesses :

- Contrôle des structures à prévoir.
- Constructions non isolées thermiquement ; chauffage absent ou non performant.

Objectifs :

- Restaurer les constructions.
- Diversifier les vocations des locaux (agricole, accueil du public, habitat).
- Redonner une vocation agricole à certains locaux (écurie pour les animaux).



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

21 / 46 - CAUE16

C

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ? - LE CORPS DE FERME CHÈVRERIE, PRESOIR, CUVIER



>> Atouts :

- Qualités architecturales (matériaux qualitatifs, utilisation de du dénivelé naturel).
- Aspect patrimonial (lié à l'histoire agricole du domaine).

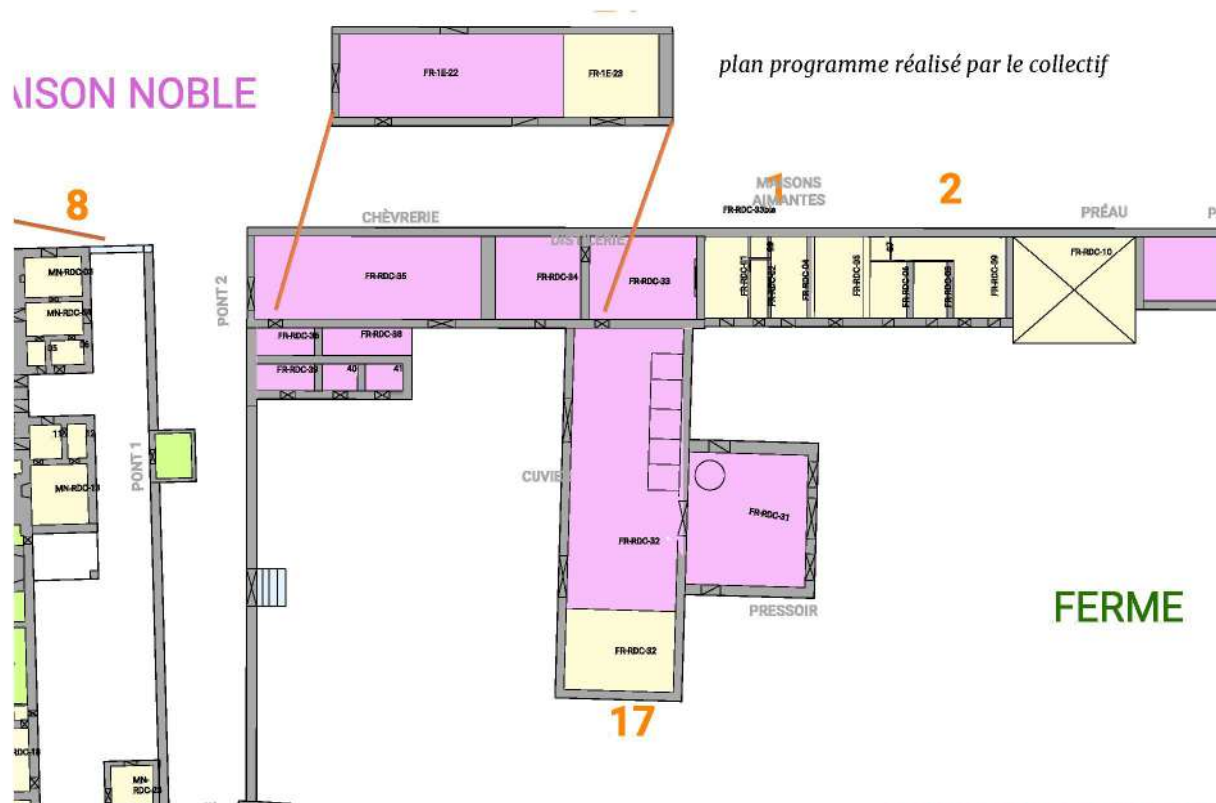
>> Faiblesses :

- Constructions non isolées thermiquement ; chauffage absent.
- Des études structurelles à réaliser ?

Objectifs :

- Restaurer et réhabiliter les constructions.
- Diversifier les vocations des locaux (accueil du public, habitat et activités collectives).
- Valoriser le patrimoine et l'histoire locale : faire du pressoir un lieu ouvert au public.
- Réhabilitation participative de la ruine.

MAISON NOBLE



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

22 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISoire



QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ?

- LE CORPS DE FERME

LONGÈRE SUD : habitat et bâtiments agricoles

Collectif L'Oasis du coq à l'âme

Développement du Domaine d'Echoisy

>> Atouts :

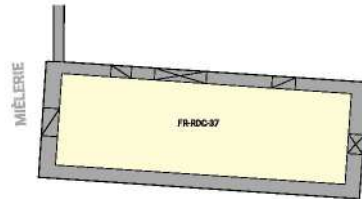
- Qualités architecturales (matériaux qualitatifs)
- Aspect patrimonial (histoire des constructions liée à celle du domaine)

>> Faiblesses :

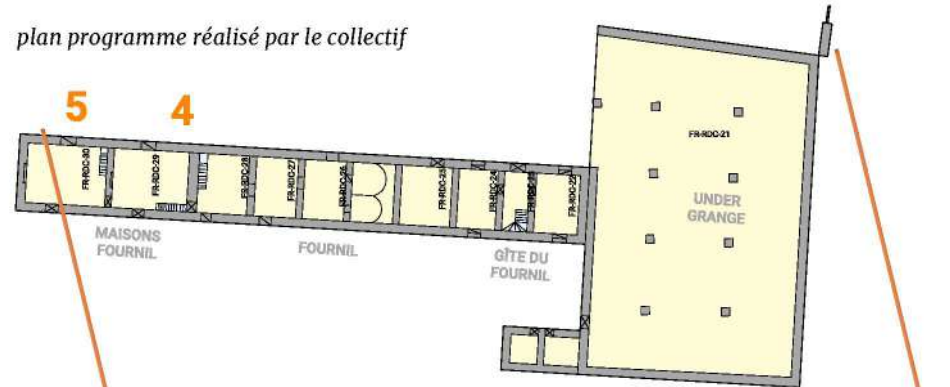
- Des désordres structurels (plancher des combles, murs) ; des investigations complémentaires à réaliser ?
- Constructions non isolées thermiquement ; chauffage absent ou non performant.

Objectifs :

- Réhabiliter les constructions.
- Diversifier les vocations des locaux (éco-tourisme, habitat et activités collectives).



plan programme réalisé par le collectif



11/10/2022

Dossier suivi par Anaïs Gicquiaud

23 / 46 - CAUE16



QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ? - L'HABITAT

MAISON NOBLE

plan programme réalisé par le collectif

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

>> **Atouts :**

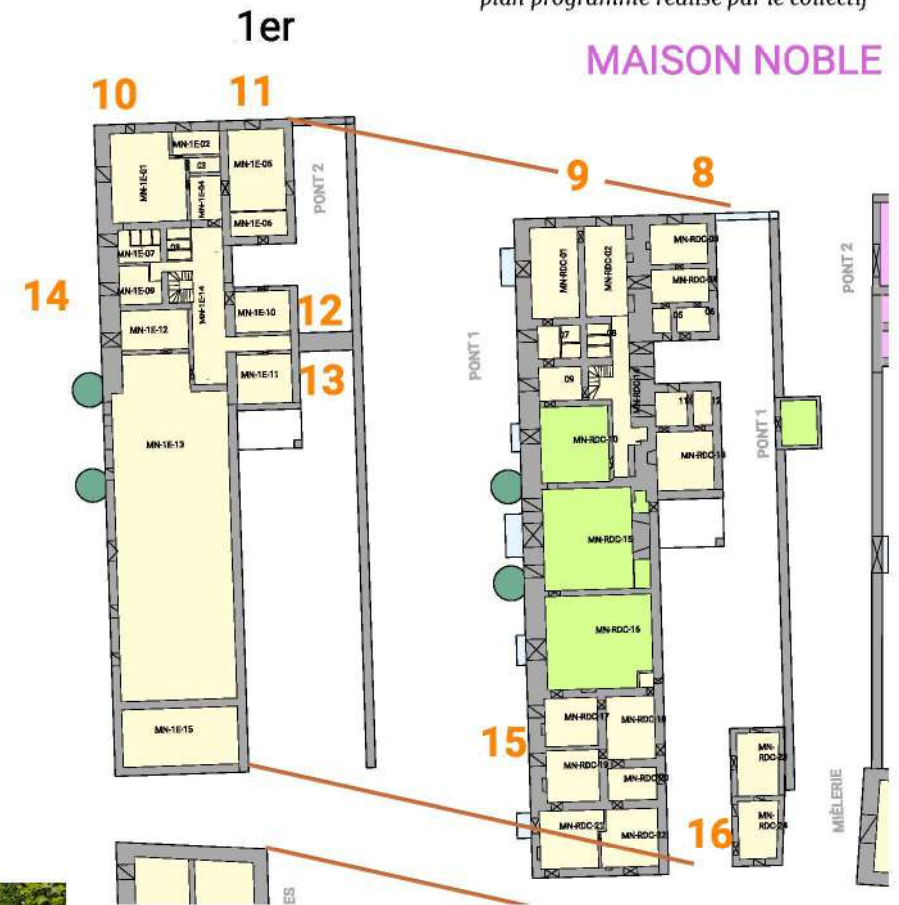
- Qualités architecturales (matériaux qualitatifs, plafonds voûtés).
- Aspect patrimonial.
- Accès par des terrasses ouvertes sur le paysage.

>> **Faiblesses :**

- Des désordres structurels (plancher des combles, murs) ; des investigations complémentaires à réaliser.
- Constructions non isolées thermiquement ; chauffage absent ou non performant.

Objectifs :

- Restaurer et réhabiliter les constructions.
- Diversifier les vocations des locaux (accueil du public, habitat et activités collectives, éco-tourisme).
- Mettre à profit les caractéristiques de certains locaux (grenier - séchage de fruits).



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

24 / 46 - CAUE16

C

QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ? - L'HABITAT BÂTIMENT DU RÉGISSEUR

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

>> Atouts :

- Qualités architecturales (matériaux qualitatifs, cave voûtée).
- Aspect patrimonial.

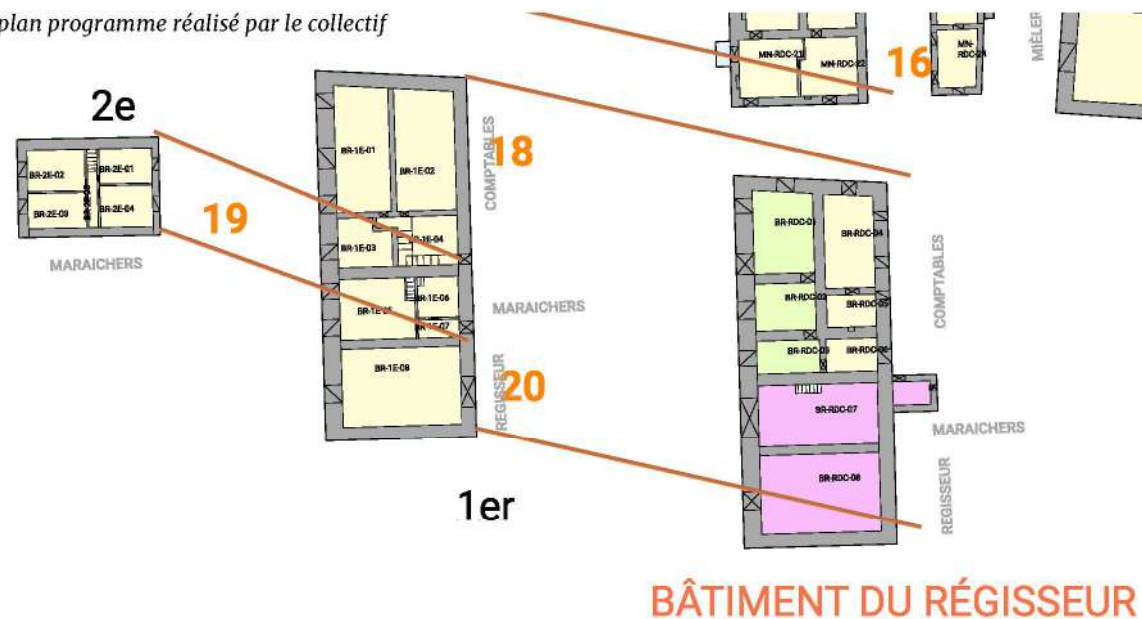
>> Faiblesses :

- Des désordres structurels (murs) ; des investigations complémentaires à réaliser.
- Constructions non isolées thermiquement ; chauffage absent ou non performant.

Objectifs :

- Réhabiliter les constructions.
- Diversifier les vocations des locaux (co-working, habitat et activités collectives).
- Mettre à profit les caractéristiques de certains locaux (stockage frais - légumes).

plan programme réalisé par le collectif



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

25 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE

C

QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ? - L'HABITAT LOGEMENTS DES FOURS À CHAUX

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

>> Atouts :

- Qualités architecturales (matériaux qualitatifs, cave voûtée).
- Aspect patrimonial.

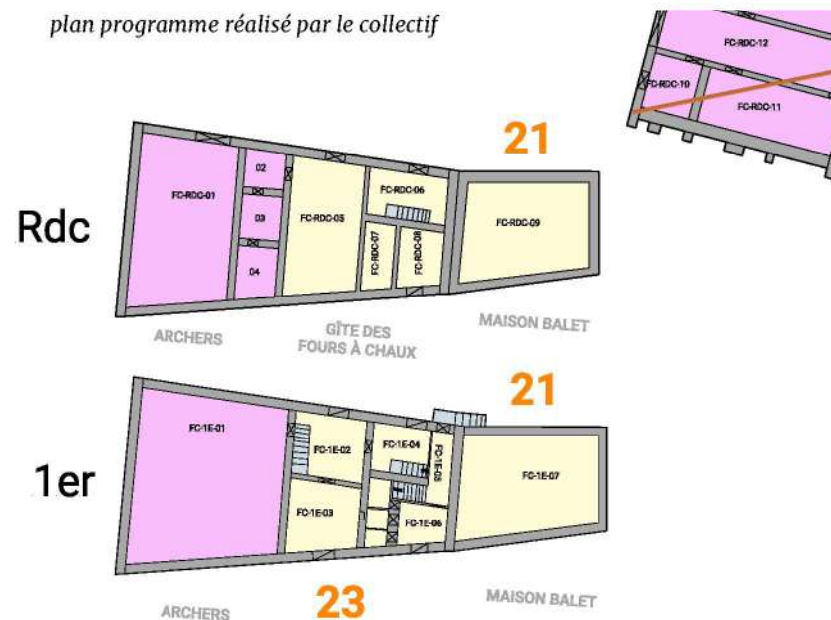
>> Faiblesses :

- Des désordres structurels (toitures) ; des investigations complémentaires à réaliser.
- Constructions non isolées thermiquement ; chauffage absent ou non performant.

Objectifs :

- Réhabiliter les constructions.
- Diversifier les vocations des locaux (éco-gîte, ressourcerie)

plan programme réalisé par le collectif



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

26 / 46 - CAUE16



DOCUMENT PROVISOIRE

C

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ? - LES BÂTIMENTS INDUSTRIELS ANCIENS FOURS À CHAUX

S'agissant d'immeubles protégés au titre des Monuments Historiques (immeubles inscrits), une démarche spécifique doit être menée avant tous travaux (voir Guide pratique en annexe).

>> Atouts :

- Qualités architecturales.
- Aspect patrimonial (histoire du site, Monument Historique).

>> Faiblesses :

- Des désordres structurels (toitures) ; des investigations complémentaires à réaliser.
- Constructions non isolées thermiquement.

Objectifs :

- Sauvegarder les constructions.
- Valoriser le patrimoine et l'histoire locale.
- Redonner une vocation de fabrication (artisanat).
- Ouvrir au public (visites, expositions et marché artisanal, événements).



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

27 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE



QUEL DEVENIR DES CONSTRUCTIONS ? - LES BÂTIMENTS INDUSTRIELS ANCIENS FOURS À CHAUX

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

plan programme réalisé par le collectif



2e

11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

28 / 46 - CAUE16



DOCUMENT PROVISOIRE

ENJEUX



Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

ENJEUX

Enjeu patrimonial et paysager

Restaurer les constructions et leur donner une vocation

Valoriser le patrimoine bâti et paysager ; mettre en exergue l'histoire

Mettre en valeur les vues sur et depuis le site

S'appuyer sur les qualités paysagères du site (eau, topographie...)

Enjeu environnemental

Prendre en compte les sensibilités et les atouts environnementaux du site

Conforter et renforcer la biodiversité

Adapter les formes d'occupation humaine au lieu et à ses sensibilités ; notion de résilience

Trouver un équilibre entre les activités humaines et l'environnement

Enjeu de valorisation du territoire

Développer la vie économique locale

Développer d'autres formes de « tourisme » (local, participatif)

Encourager la découverte du site par le public

Expérimenter ici pour transposer ailleurs
(formes d'habitat, co-construction)



Enjeu social et sociétal

Créer des échanges sociaux, culturels, économiques

Partager des ressources

Inventer de nouvelles formes d'habiter et de vivre ensemble sur, et avec un territoire

11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

30 / 46 - CAUE16

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

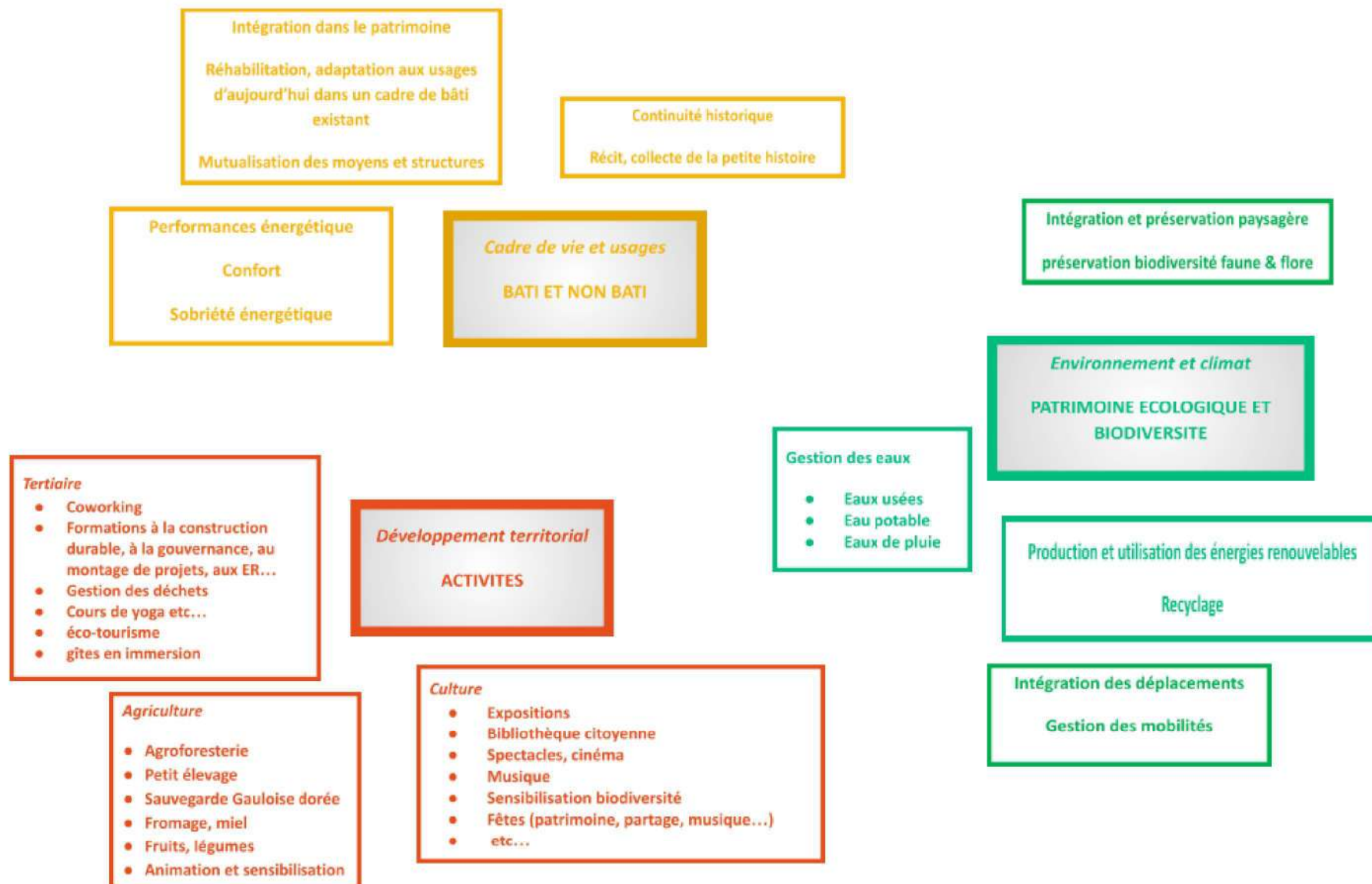


Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

LES GRANDES ORIENTATIONS : APPROCHE THÉMATIQUE



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

32 / 46 - CAUE16

Source du document : Collectif du Coq à l'âme

DOCUMENT PROVISOIRE



Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

ORGANISATION SPATIALE

L'organisation est respectueuse du site et de ses caractéristiques naturelles, paysagères et bâties, de l'identité du site :

- réhabilitation et mise en valeur du bâti existant,
- conservation du plateau agricole,
- respect de la plaine inondable,
- intégration des constructions nouvelles.

Le cœur du domaine est dédié aux habitants, avec leurs lieux de vie privatifs et collectifs.

La porosité avec l'extérieur se matérialise par :

- l'accès du public aux sites patrimoniaux (fours à chaux et carrière)
- la traversée du domaine par le public via le chemin de randonnée
- le port sur la Charente
- l'activité d'auto-construction assistée et l'accueil de bénévoles ou de salariés en résidence



- Espaces d'accueil du public
- Espaces privatifs (habitat, espaces communs des habitants)
- Activités économiques
- Activités agricoles
- Activités de loisirs ouvertes au public
- Accès véhicules accessibles au public
- Accès par la Charente
- Chemins doux accessibles au public

11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

33 / 46 - CAUE16

DOCUMENT PROVISOIRE



APPROCHE PROGRAMMATIQUE

PHASAGE DES TRAVAUX : VISION GLOBALE

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

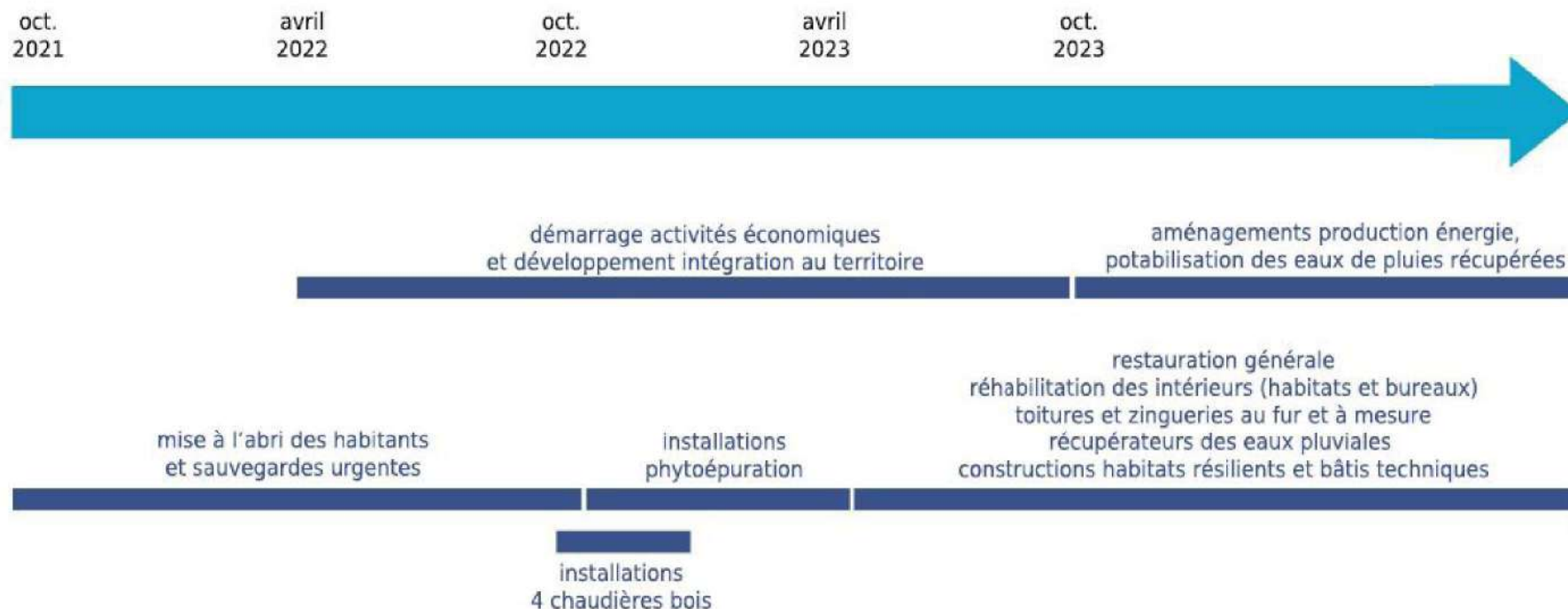
Développement du
Domaine d'Echoisy

Un phasage organisé selon 3 grandes priorités :

- 1 / Mettre les humains à l'abri
- 2 / Développer les activités économiques
- 3 / Réaliser les travaux de rénovation patrimoniale

La planification présentée par le collectif est évolutive, car dépendante de différents facteurs :

- auto-construction générant des contraintes de disponibilité de main d'œuvre, de temps d'exécution adaptés, ...
- aides et subventions mobilisables avec leur propre calendrier
- urgences d'intervention sur le bâti qui surviendraient au fil du temps



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

34 / 46 - CAUE16

voir aussi le planning détaillé du collectif ci-après et en annexe

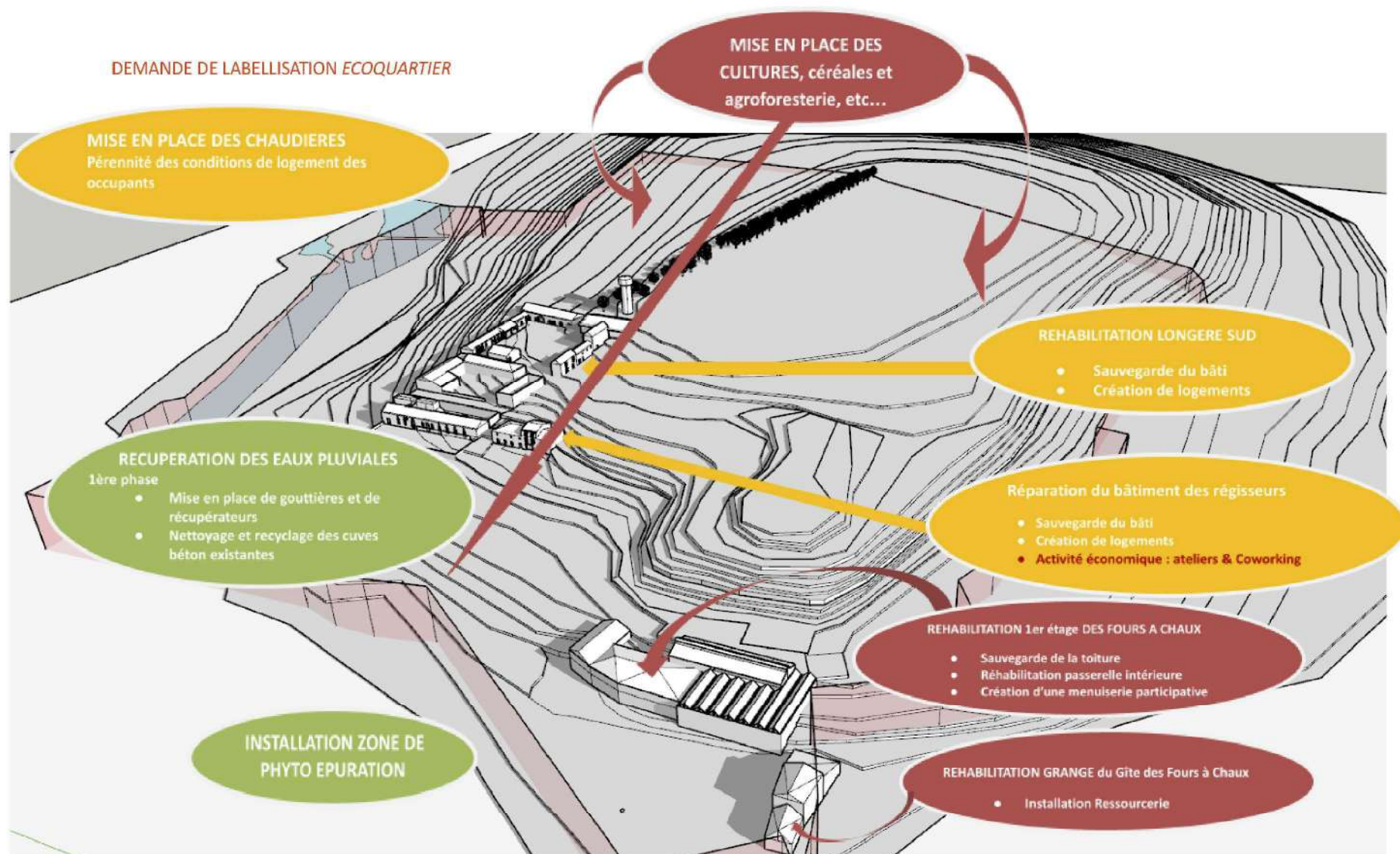
DOCUMENT PROVISOIRE

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

PHASAGE DES TRAVAUX : PHASAGE N+1

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

35 / 46 - CAUE16

Source du document : Collectif du Coq à l'âme / Arch'ab architecte

DOCUMENT PROVISOIRE

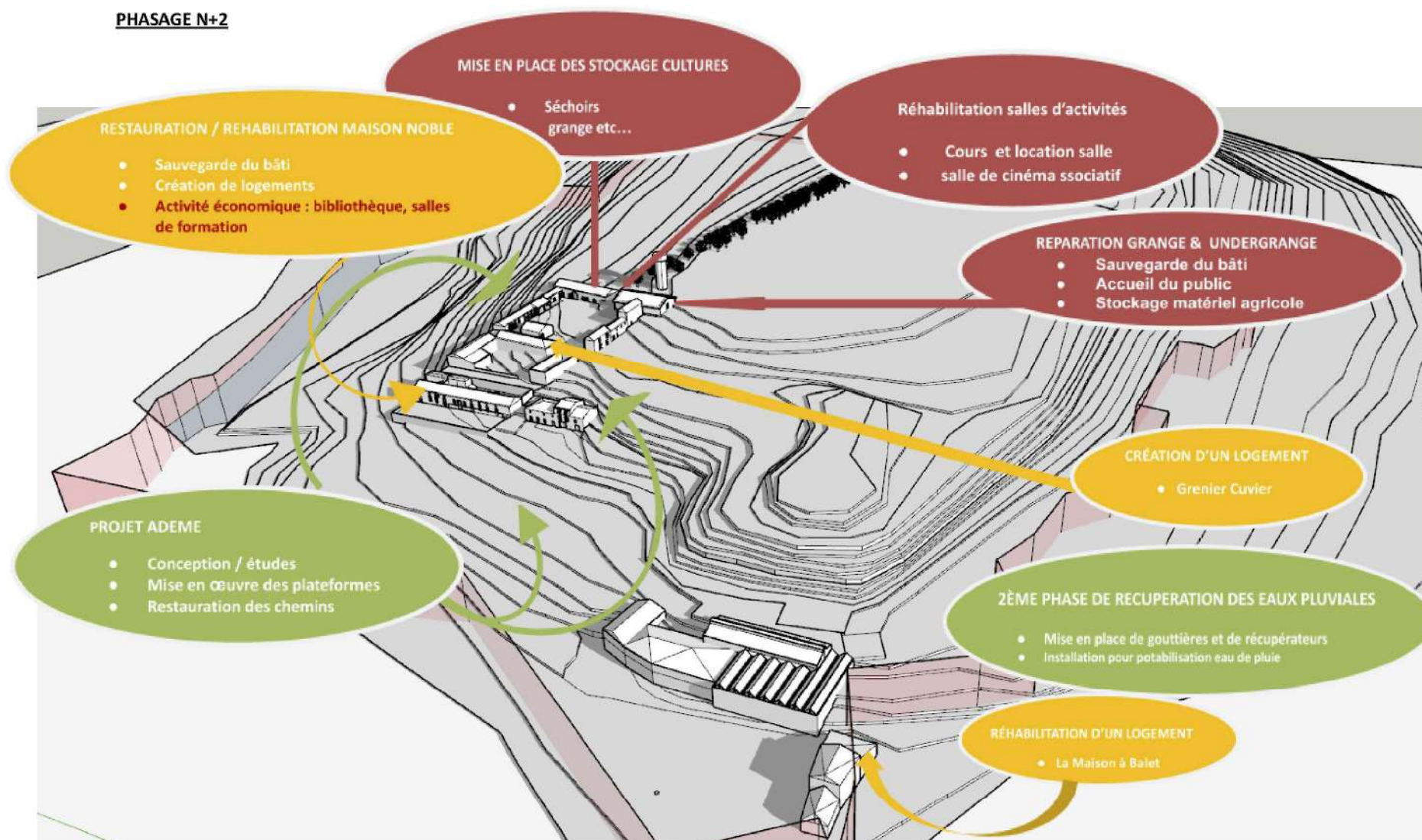
APPROCHE PROGRAMMATIQUE

PHASAGE DES TRAVAUX : PHASAGE N+2

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

PHASAGE N+2



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud



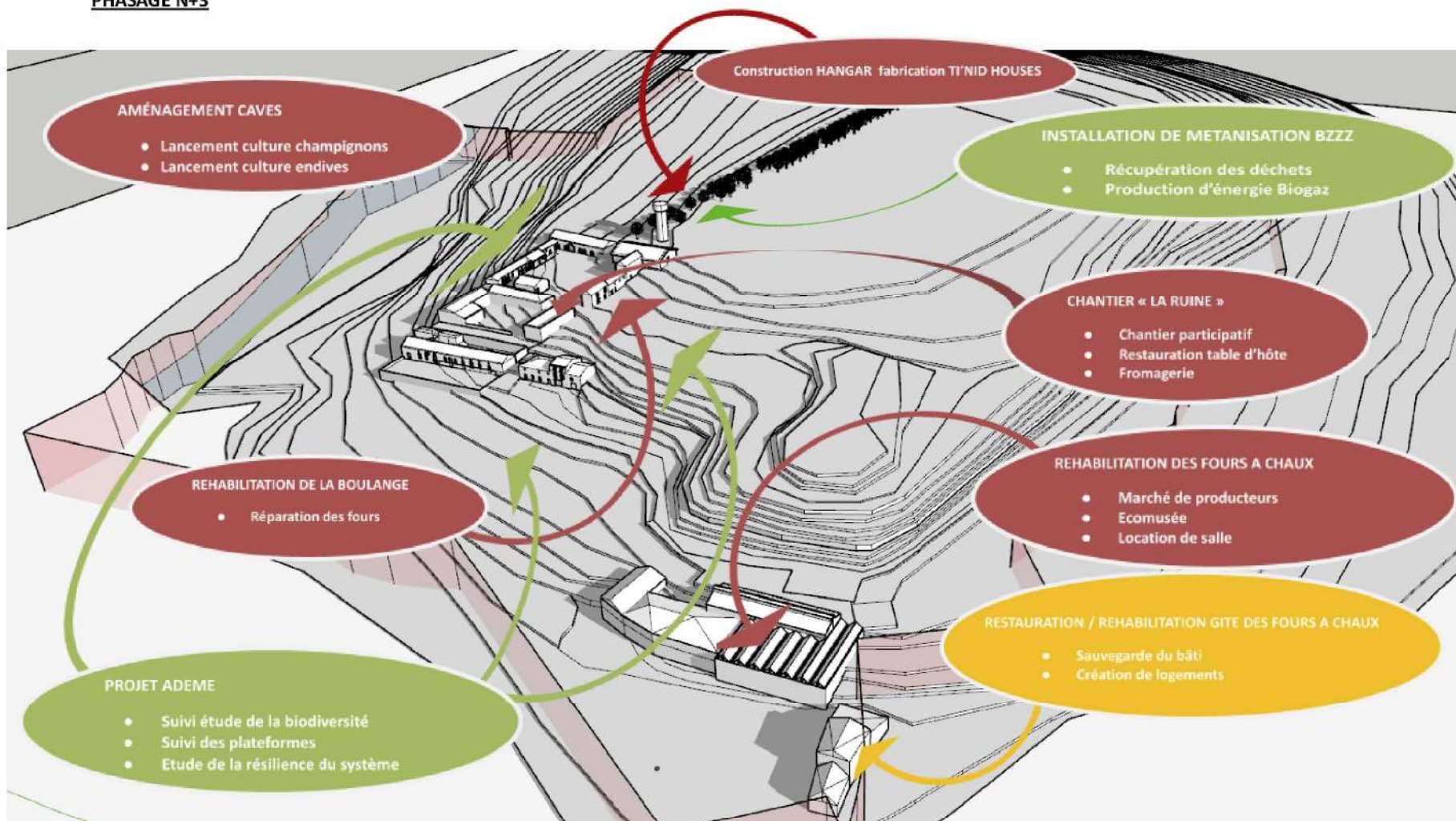
APPROCHE PROGRAMMATIQUE

PHASAGE DES TRAVAUX : PHASAGE N+3

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

PHASAGE N+3



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

37 / 46 - CAUE16

Source du document : Collectif du Coq à l'âme / Arch'ab architecte

DOCUMENT PROVISOIRE



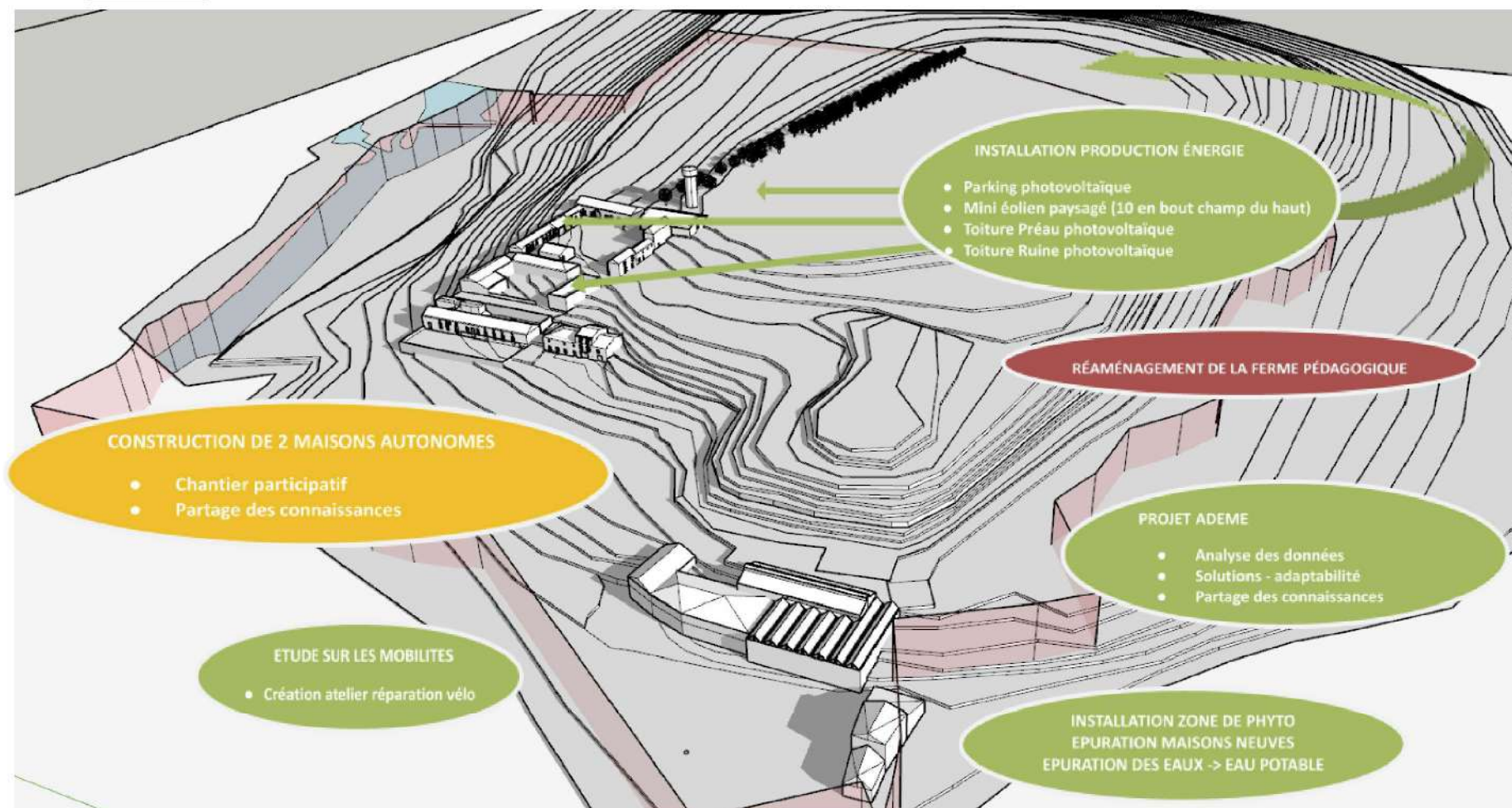
APPROCHE PROGRAMMATIQUE

PHASAGE DES TRAVAUX : PHASAGE N+4

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

PHASAGE N+4



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

38 / 46 - CAUE16

Source du document : Collectif du Coq à l'âme / Arch'ab architecte

DOCUMENT PROVISOIRE



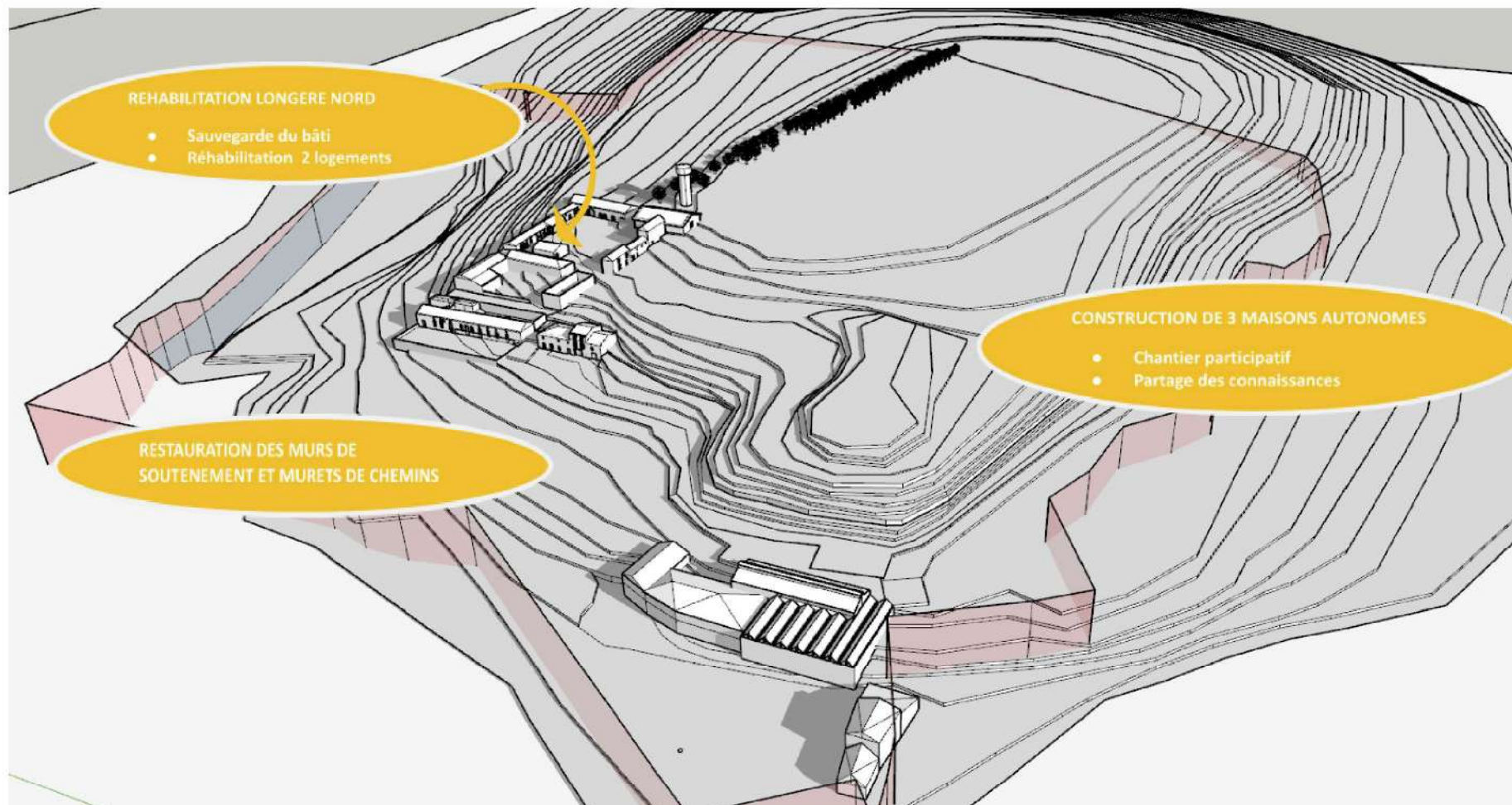
APPROCHE PROGRAMMATIQUE

PHASAGE DES TRAVAUX : PHASAGE N+5

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

PHASAGE N+5



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

39 / 46 - CAUE16

Source du document : Collectif du Coq à l'âme / Arch'ab architecte

DOCUMENT PROVISOIRE

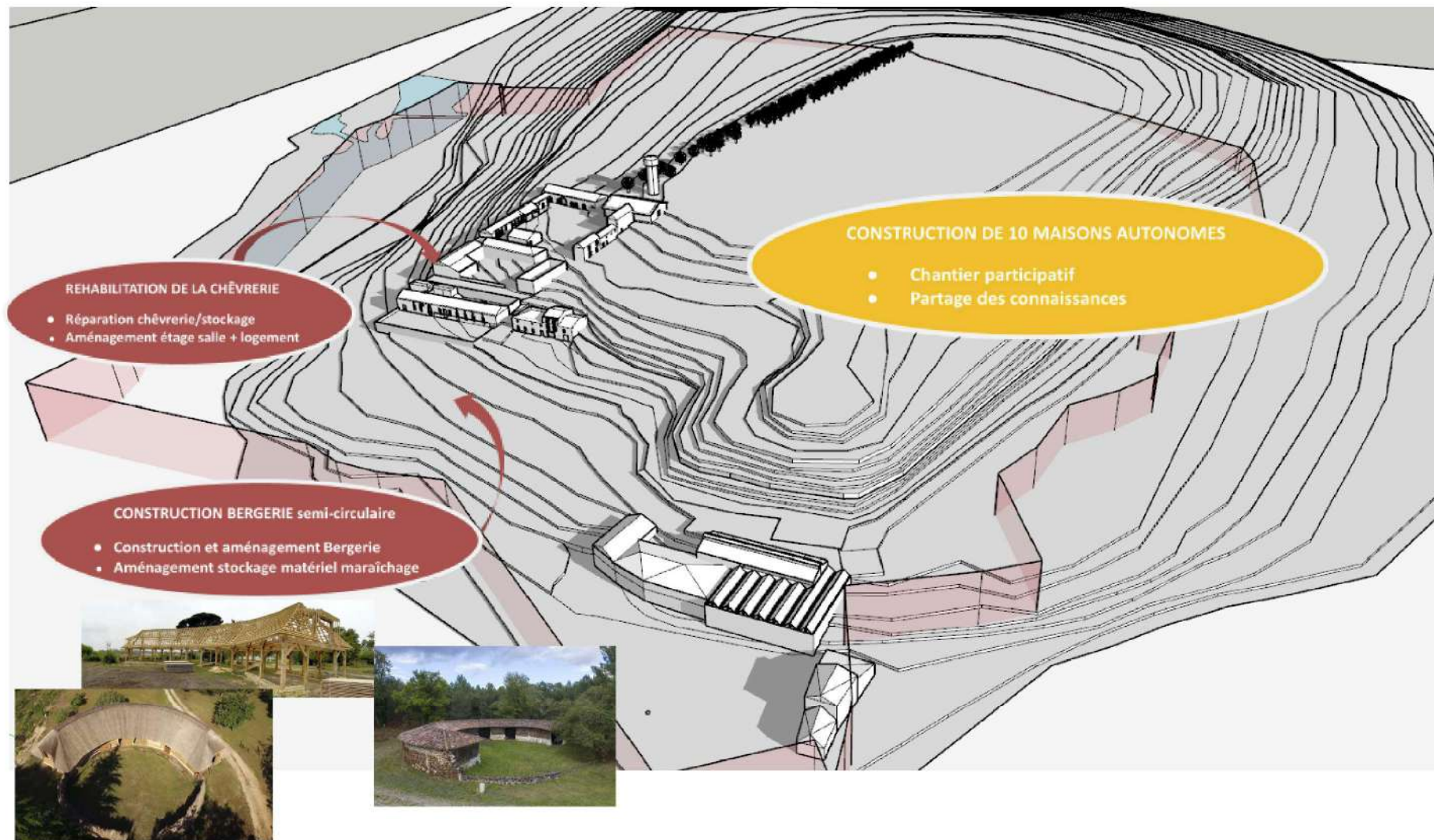


APPROCHE PROGRAMMATIQUE

PHASAGE DES TRAVAUX : PHASAGE N+6 +7 +8

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

40 / 46 - CAUE16

Source du document : Collectif du Coq à l'âme / Arch'ab architecte

DOCUMENT PROVISOIRE

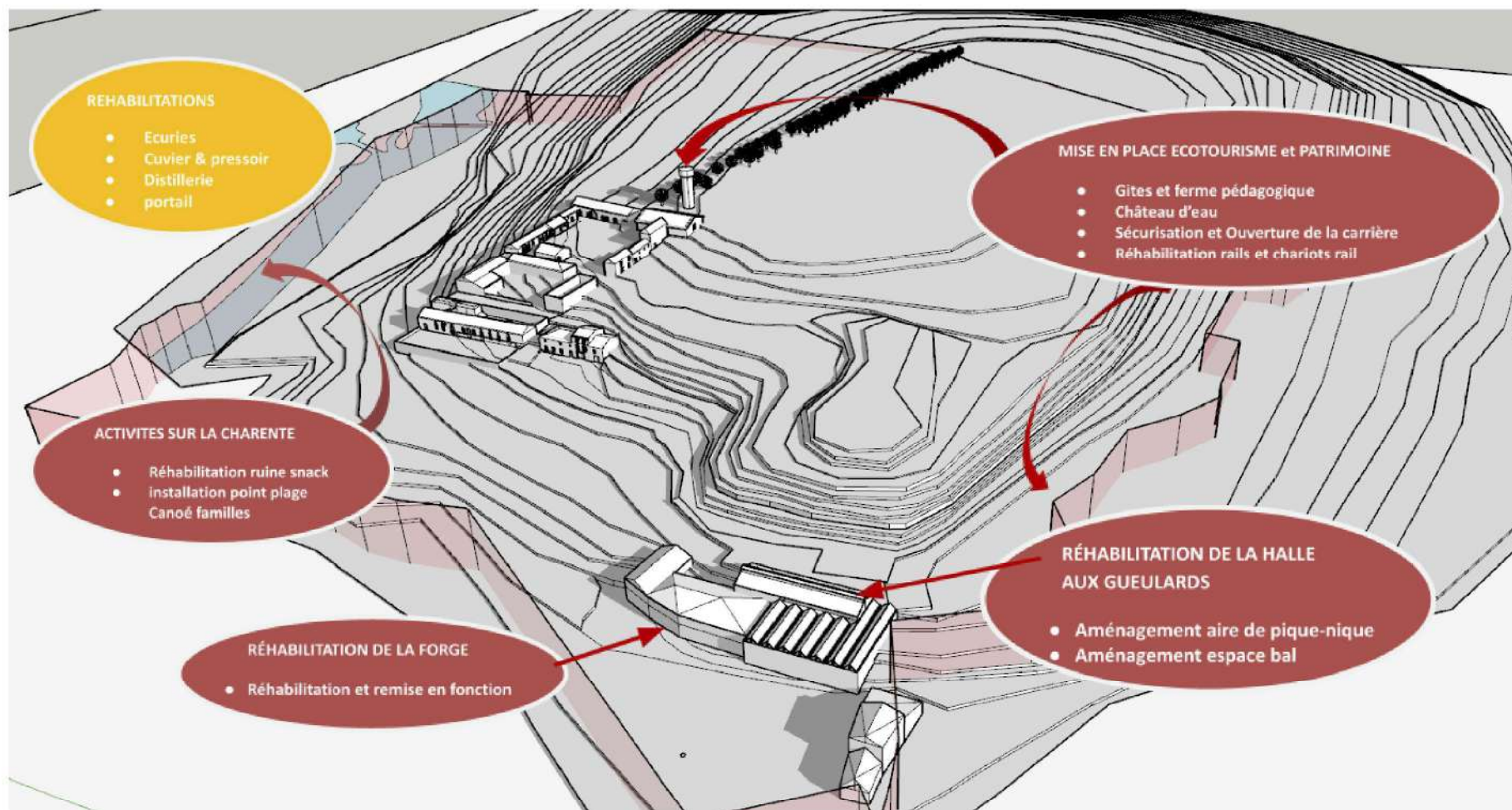
APPROCHE PROGRAMMATIQUE

PHASAGE DES TRAVAUX : PHASAGE N+9 +10

Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

PHASAGE N + 9 - 10



11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

41 / 46 - CAUE16

Source du document : Collectif du Coq à l'âme / Arch'ab architecte

DOCUMENT PROVISOIRE



APPROCHE PROGRAMMATIQUE

VISION À TERME

Collectif L'Oasis du cog à l'âme

Développement d'Domaine d'Échois



LIEUX COMMUNS

- 04- Garage véhicules
- 24- Bibliothèque collective
- 37- Bureaux co-travail
- 40- Cuisine
- Salle restauration
- 43- Salle réunion plénière
- 48- Halle place de village
- 53- Salle des enfants

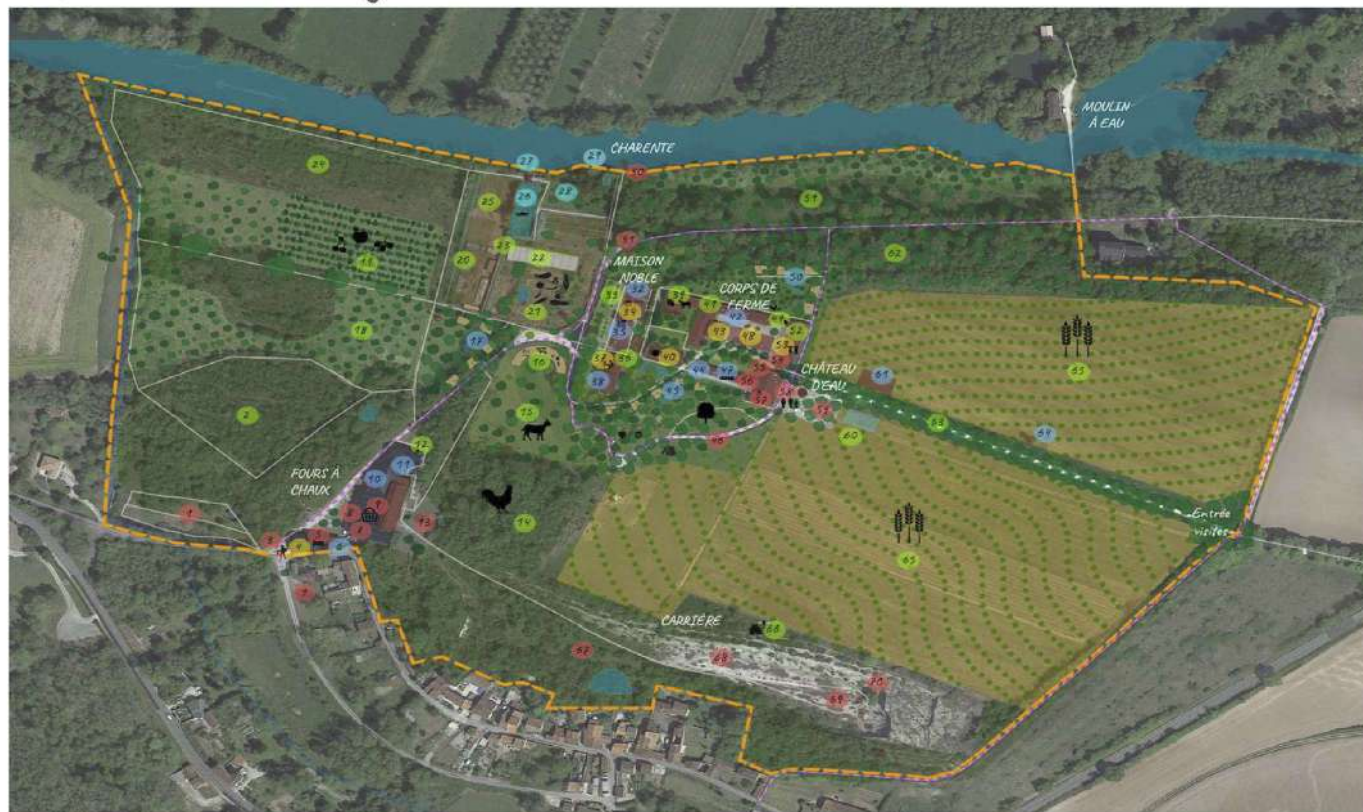
ACTIVITÉS

- 06- Habitats Four à chaux
- 10- Forge
- 11- Menuiserie
- 17- Habitats Ste Catherine
- 32- Habitats maison noble
- 35- Salles de formations
- 38- Habitat bâti du régisseur
- 42- Habitats longère nord
- 44- Habitats longère sud
- 45- Habitats 11et sud
- 47- Boulangerie
- 50- Habitats 11et nord
- 61- Atelier Tinghouses (T'Nid)
- Energies renouvelables
- 64- Moulin à vent

AVEC LE PUBLIC

- 01- Parkings des halles
- 03- Sentier grande randonnée
- 05- Gîtes à la ferme
- 07- Epicerie locale
- 08- Eco-musée
- 09- Halle des producteurs
- Salle d'expositions
- 13- Train de la mine
- 30- Port d'Échoisy
- 31- Snack paysan
- 46- Camping à la ferme
- Arboretum
- 54- Veste-boutique
- 55- Recouvrement objets
- 56- Gîtes d'objets
- 57- Salle polyvalente
- Bar associatif
- 58- Accueil des visiteurs
- 59- Parking du château d'eau
- 67- Tir à l'arc
- 68- Escalade
- 69- Musée de la carrière
- 70- Forum à ciel ouvert

Hameau intégré à l'environnement et au territoire



LOISIRS

- 25- Piscine naturelle
- 27- Lavoir - Moulin à eau
- 28- Terrain de jeux
- 29- Baignade privée

AGRICOLE

- 02- Forêt diversifiée
- 12- Cave champignons & endives
- 14- Élevage Cogr Gaulois
- 15- Prairie Caprins & Ovins
- 16- Métairie (Stockage agricole)
- 18- Prairie fruitière
- 19- Maraîchage plein champ
- 20- Spiruline
- 21- Maraîchage agroforestier
- Plantes médicinales
- 22- Pépinière médiévale
- 23- Productions souterraines
- 24- Plantation d'osier
- 25- Fleurs comestibles
- 33- Orangerie
- 36- Cave d'affinage
- 39- Bergerie & Laiterie
- 41- Distillerie huiles essentielles
- 49- Pousinière
- 51- Plantation bois d'œuvre
- 52- Écurie & stable
- 60- Serris déchets verts
- 62- Biodiversité
- 63- Allée de tilleuls et fruites
- 65- Céréales agroforestières
- 66- Apiculture



Hameau d'Échoisy d'hier & de demain



11/10/2022

Dossier suivi par Anaïs Gicquiaud

42 / 46 - CAUE16

POINTS RESTANT À PRÉCISER



Collectif L'Oasis
du coq à l'âme

Développement du
Domaine d'Echoisy

POINTS RESTANT À PRÉCISER

Le collectif souhaite intégrer la démarche EcoQuartier, ce qui soulève les questions suivantes :

- quelles sont les conditions et les étapes pour intégrer la démarche ?
- quels seraient les apports de la démarche écoquartier au projet du collectif ?
- le projet d'«éco-hameau» peut-il s'intégrer à une démarche encore assez urbaine ?

Le projet de mix énergétique devra faire l'objet d'un projet d'ensemble étayé par :

- une quantification plus fine des besoins énergétiques par usage (chauffage, cuisson, eau chaude sanitaire, électricité spécifique, carburants..)?
- les objectifs à atteindre (autonomie totale ou compensation annuelle des consommations par la production),
- la nature des dispositifs de production, les quantités productibles par source en fonction des contraintes propres à chacune d'entre elles et le fonctionnement du mix?
- la localisation potentielle des moyens de production.

Les travaux de rénovation et de réhabilitation du bâti, ainsi que les constructions neuves, hors Monument historique :

- devront faire l'objet de demandes préalables d'autorisations d'urbanisme adaptées (déclaration préalable de travaux, permis de construire, autorisation de construire, aménager ou modifier un ERP, ...),
- et prendre en compte les enjeux patrimoniaux du site (voir fiche «Réaliser des travaux en abord d'un MH» en annexe).
- un bilan de l'état sanitaire des bâtiments a-t-il été réalisé (ce sera un préalable, au plus tard avant d'engager les travaux de second œuvre) ?

Les travaux sur les constructions protégées au titre des Monuments historiques :

- devront faire l'objet d'une démarche spécifique (voir le Guide pratique-Livret II en annexe)

Les travaux d'urgence à engager pour la mise à l'abri des habitants et pour la sauvegarde du bâti :

- quelles sont les constructions concernées ?
- quelle est la nature des travaux d'urgence ?
- à quelle échéance doivent-ils être réalisés ?
- les démarches administratives d'urbanisme ont-elles été réalisées ?

Le projet vise à transformer une friche en lieu de vie :

- combien de logements seront créés (réhabilitation, neuf) ? pour quelle surface ?
- quelle surface pour les lieux de vie collectifs?
- quelle surface sera dédiée aux activités (tertiaire, agriculture, culture) ?

11/10/2022

Dossier suivi par
Anaïs Gicquiaud

44 / 46 - CAUE16

ANNEXES

— Charente
c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

—
31 boulevard Besson Bey
16 000 Angoulême

Tél. : 05 45 92 95 93
contact@caue16.fr

—
www.caue16.fr