

Chirols - Rencontre du 18/03/2021

Projet Eco-hameau

Les participants à cette rencontre

Les Pas-Sages : Aude, Cécile et Sébastien

Mairie de Chirols : Camille, Christophe et Stéphane

Groupe de habitants de Chirols, potentiels futurs habitants de l'éco-lieu : Juliette, Samuel, Florence, Annabelle

Autres participants : Christophe (habitant), Laurence (du Moulinage)

Les objectifs de la rencontre

- Dresser un état des contraintes urbanistiques et foncières (PLU, acquisition des terrains, viabilisations, positionnement de la mairie)
- Préciser les objectifs en terme de logement et d'activité (logement collectif, individuel, qualité écologique, budget, logement social, mixité)
- Déterminer les objectifs en terme de montage (type de propriété, structure à but non lucratif, promotion, bailleur social)
- Présenter le groupe des futurs usagers
- Expliciter les besoins d'accompagnement à court et moyen terme.

Compte-rendu

Chirols fait preuve de dynamisme et fait face à de nombreuses demandes de logements. Un bâtiment a été racheté il y a plusieurs années pour y mettre une épicerie, puis une scop de boulangers s'est installée, puis un marché et depuis quelque temps le moulinage. Dans la poursuite de cet élan, la mairie souhaite réaliser un éco-hameau sur un espace d'environ 4000 m². Le PLUI de Chirols devrait être validé d'ici l'été 2021 et prévoit 8 logements sur le site de l'écoquartier.

En effet, même s'il y a beaucoup de résidences secondaires, tous les logements vacants ont été achetés récemment.

Pour le moment, la commission éco-quartier est chargée de définir le projet. Aucun résultat n'a encore été présenté auprès du conseil municipal.

La commission a déjà organisé 3 temps de travail : création d'un objet commun, discussions autour de "habiter qu'est-ce que c'est ?" et "qu'est-ce que je suis prêt à partager ?" (avec une maquette en lego réalisée où des maisons individuelles séparées ont été représentées). L'idée d'un éco-hameau a été lancée en 2019 et peu à peu la mairie a fait l'acquisition des parcelles visées par le projet.

1. Etat des contraintes urbanistiques et foncières

A ce jour, la mairie n'est pas propriétaire de l'ensemble des terrains, pour certains d'entre eux l'acquisition est déjà envisagée avec les propriétaires sous forme d'accords verbaux pour d'autres (très peu d'entre elles), elle risque d'être plus problématique. Réaliser une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) permettrait de garantir à la mairie de pouvoir acheter l'ensemble des terrains, potentiellement en allant jusqu'à expropriation, et ce sans justifier la DUP sur la réalisation de ce projet (besoin pour les voiries et assainissement).

Il sera important de se demander quel accueil les habitants récalcitrants à la création de ces logements feront à cette nouvelle. Cette DUP sera justifiée par le besoin de désenclaver les logements du centre-bourg en créant une nouvelle voie et un parking accessible menant à la salle multi-activités. Elle nécessitera la réalisation d'une étude environnementale et la durée minimale pour obtenir la DUP est de 2 ans.

Hors DUP les terrains sont achetés par la mairie au prix de 80 cts/m², en cas d'expropriation ils seront achetés au prix de 20 cts/m². Un courrier sera envoyé aux propriétaires pour leur expliquer la démarche et essayer d'obtenir leur accord avant de lancer la DUP. Mais certains ont d'ores et déjà annoncé qu'ils attendront l'expropriation.

La surface concernée par la DUP doit être la plus large possible afin de réaliser les accès PMR, de prévoir une route de desserte et une zone de retournement. Certaines parcelles pourraient être intégrées et passer ainsi en zone 2AU.

Une zone non aedificandi est inscrite au PLUI pour lutter contre les incendies. Cette zone est située en bordure du futur projet. La DDT demande à la mairie d'en être propriétaire pour garantir l'entretien et le défrichage des parcelles. Sinon les voisins doivent entretenir la zone à leurs frais. Les règles de défrichage seront à confirmer, car 2 distances différentes sont évoquées : 30 ou 50 mètres autour des habitations ?

Le maire a contacté des bailleurs sociaux pour savoir s'ils pourraient éventuellement être intéressés par le projet. Ils ne se prononceront pas tant que la mairie ne sera pas propriétaire des terrains.

2. Objectifs en terme de logements et d'activités

Dans le PLUI, il est prévu 8 logements et aucune activité n'est citée. Une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée) devra être réalisée.

La volonté de mixité sociale est affichée. Dans le village, le niveau de vie n'étant pas très élevé, il existe le besoin de pouvoir loger des personnes avec de faibles revenus.

Pour la construction, il existe une sensibilité à l'empreinte écologique du projet (matériaux, habitat passif) et pour l'habitat participatif. La mairie est ouverte à tout type de proposition.

Il y a le souhait d'être plutôt sur des petits logements, type maison individuelle, de rester au plus proche de la topologie du terrain, tout en ayant une accessibilité PMR. L'accès voiture est déjà défini et 3 zones, séparées par cette voie et la calade, sont représentées.

L'idée d'un gîte communal a été évoquée, avec des tarifs préférentiels pour les habitants du centre bourg.

Le schéma des eaux et assainissements est en cours de redéfinition, pour le moment tout va dans un puits perdu. Le projet s'oriente vers une phyto-épuration. Il serait donc naturel que les logements de l'éco-quartier se raccordent à ce projet à terme.

Il existe une réelle volonté d'intégrer ce projet au reste du bourg, il sera nécessaire à terme de faire du lien entre les habitants historiques et les nouveaux, notamment via du travail commun (chantiers participatifs par ex).

Un travail de réflexion sur le vivre ensemble a déjà été amorcé et la réflexion portait sur les questions suivantes :

- Travail sur les communs : quels sont les objectifs, les valeurs ?
- Habiter : quelles sont mes représentations ?
- Partager : que suis-je prêt à partager ?

3. Objectifs en terme de montage

Pour le moment aucun montage particulier n'est privilégié, toutes les options peuvent être envisagées (bailleur social, promoteur etc...).

Il a été précisé par les Pas-Sages que le modèle qu'ils proposent de mettre en avant (la coopérative) correspond aux valeurs portées par la municipalité.

4. Le groupe des futurs habitants

Il y a à ce jour 3 ou 4 foyers qui sont potentiellement intéressés et beaucoup de demandes. En termes d'annonces, un article est paru dans la gazette de Chirols qui est distribuée chez tous les habitants.

Se pose la question de à quel moment étendre le groupe des futurs habitants. Alia, Urbaniste proche de la commune et du Moulinage, conseille d'avancer dans un premier temps avec un petit groupe et d'ouvrir ensuite à d'autres personnes. Il pourrait s'avérer compliqué de monter le projet avec tout le monde.

Des ateliers projets / futurs habitants pourraient être organisés avec des missions spécifiques. Chacun devra accepter qu'il ne peut pas travailler sur tous les sujets en même temps.

Il sera nécessaire d'afficher avec prudence qu'il y a un groupe constitué qui travaille sur le projet, cela pourrait engendrer des conflits avec les autres qui veulent participer et qui ne sont pas habitants.

5. Les besoins d'accompagnement et les prochaines étapes

Pour avancer sur la réalisation de l'éco-hameau, la mairie doit réaliser des études préalables au montage de l'opération :

- Relevé de géomètre,
- Etude de sol,
- Etude de faisabilité.

Ces premières études évalueront le champ des possibles ainsi que les contraintes et permettront de rédiger le programme du projet.

Il faudrait vérifier auprès de Géo-Siapp-SA s'ils ne disposent pas déjà d'un relevé de la zone et de l'emplacement des différents

Pour articuler ces études avec la DUP, deux options sont possibles :

- soit la mairie s'engage dans le paiement de ces frais en parallèle de la DUP,
- soit la mairie attend le résultat de la DUP pour faire les pré-études.

Ci-dessous les étapes détaillées du projet

1. Avant projet
 - a. DUP
 - b. REX (retour d'expériences d'autres habitats partagés)

- c. sollicitation de bailleurs (les sonder) (quels sont les éléments dont ils auraient besoin pour savoir s'ils se positionnent, et quelle ouverture au participatif)
 - d. NOUS (coopératif ou pas mais décision)
2. Faisabilité (si coopératif assumé)
- a. rechercher de financement pour les études (LPS ou aller solliciter des bailleurs)
 - b. réalisation des études (géomètre, urba, amo et étude de sol)
 - c. écriture de la programmation (cahier des charges)
 - d. présentation de l'esquisse grosses mailles avec les impondérables identifiés aux habitants
3. Concrétisation
- a. définition de l'Avant Projet Sommaire (APS)
 - b. définition de l'Avant Projet Détaillé (APD)
 - c. Dépôt du Permis de Construire
 - d. mise en place et "équipement" du groupe
4. Travaux
- a. promotion (LPS ou bailleur)

Les pas-sages pourraient accompagner le projet sur ces différentes étapes en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, mais uniquement si c'est pour une coopérative d'habitants et correspond aux quelques critères suivants :

- a. 1 propriété collective, pas de propriété individuelle
- b. hors de la spéculation foncière
- c. 1 personne 1 voix
- d. mise en place d'une gouvernance partagée

La possibilité que Les Pas-sages puissent également réaliser la promotion de ce projet pourrait être également envisagée.

La mairie et la commission a besoin d'aller explorer d'autres expériences pour pouvoir se positionner sur la poursuite ou non d'un projet coopératif.

Par ailleurs Les Pas-sages sont en train de réaliser un document qui présente ce qu'est un projet coopératif. Nous pourrons le transmettre dès qu'il sera finalisé.

fin de la réunion à 17h30