

COMMISSION ÉCOQUARTIER

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU 02 OCTOBRE 2019

PRESENTS : Josette Tardieu, Maxime Tardieu, Samuel Morin , Alex Ristori, Elodie Coudene, Annick Malbrain, Stéphane Ginevra, Sébastien Trivis, Mireille Trivis, Martine Duffaud, Grégory Dumouron, Christian Fadda, Johan Verheij, Naka Ramanoelina, Gilles Helft, Raoul Schneider, David Marnas, Cécile Botz, Wladimir Jalowitz, Reinhard Mahl, Lucile Rozé.

Invitée : **Alja Darribère**, urbaniste, spécialiste en construction bioclimatique

Présentation rapide de l'historique du projet et de son évolution.

Une étude pré-opérationnelle de ce projet a été réalisée lors de la création du PLU de Chirols en 2014 dans le but :

1. désenclaver quelques maisons pratiquement inaccessibles de l'arrière du bourg qui ne sont plus entretenues.
2. redonner vie au centre bourg, en créant de nouveaux logements des demandes régulières de location ou d'achat de logements ne peuvent être satisfaites.

Les bailleurs sociaux ne s'intéressaient pas au projet car la commune n'était pas propriétaire du foncier, c'est pourquoi nous avons décidé d'acheter les parcelles. Depuis l'intérêt des bailleurs sociaux a nettement évolué.

La zone 2AU sera modifiée en 2020 à l'occasion du passage du PLU (Plan Local d'Urbanisme Communal) au PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) car la partie Sud de la zone n'est pas constructible (très forte pente). La partie basse, au Sud de la salle polyvalente passera en « emplacement réservé » pour en faire un parking pour la salle polyvalente, parking qui se situant au même niveau que la salle permettra son accès aux personnes à mobilité réduite. A priori, la commune aura quelques difficultés pour acquérir au moins l'une des parcelles de cet emplacement réservé. Faudra-t-il en venir à une expropriation ?

Madame Alja Darribère se présente et parle des projets qu'elle a déjà réalisés, tous réussis sur le plan construction, mais elle nous confie que l'un des projets l'a quelque peu déçue sur le plan humain.

A son avis, différentes possibilités pour concrétiser le projet :

- vente de parcelles viabilisées (lotissement amélioré)... la commune n'aura pas le financement pour la viabilisation.
- bail emphytéotique sur le terrain (99 ans), les locataires pourraient construire leur propre maison sur le terrain restant la propriété de la commune..... à creuser !!
- coopérative d'habitat, trouver des personnes désireuses d'habiter le lieu qui achèteraient des parts et la coopérative se charge de viabiliser ...

Le CAUE déconseille la première possibilité, les exemples ne manquent pas de lotissements viabilisés dont les terrains ne se vendent pas.

Une discussion s'engage alors sur les matériaux utilisés et sur les prix au m²... Cette discussion n'est pas retransmise ici car trop prématurée .

Madame Alja Darrière nous conseille de :

- Redéfinir précisément l'emplacement de l'éco-quartier ;
- Adapter le projet à cet emplacement ;
- Répertorier les terrains à acheter (par la mairie ou par un groupe d'habitants potentiels)
- Créer un groupe de travail (maximum 8 personnes) qui se réunira régulièrement (avec une communication bienveillante !!) . Planning à prévoir à l'avance.
- Définir une forme juridique ;
- Définir un cahier des charges, une charte qui devra être signée par tout futur habitant et qui sera déposée à la DDT
- Trouver (choisir?) les futurs habitants ;

Pourquoi pas un projet d'habitat participatif ? Il existe un réseau national : « Habitat participatif France » qui répertorie tous les projets de ce type.

L'urbaniste accepterait de nous aider, mais pas gratuitement, évidemment. Elle nous précise qu'elle ne travaille pas au pourcentage, mais sur une estimation du temps de travail.

Le groupe de travail sera constitué lors de la prochaine réunion (en Novembre).