

Rencontre publique

Un Eco-quartier à Chirols,
Comment poursuivre le travail ?

Le 08/07/2021

Contexte

- > Historique
- > Organisation communale actuelle : création d'Ateliers-projet
- > Urbanistique

Retour sur les étapes...

- Création d'un Plan local d'Urbanisme à Chirols (2013)
- Études pré-opérationnelles avec scénarios d'aménagement (2013)
- Achat de parcelles par la mairie (à partir de 2018)
- Création d'une commission éco-quartier
- Inscription d'une zone à urbaniser dite 2AUf dans le PLU intercommunal (2020)

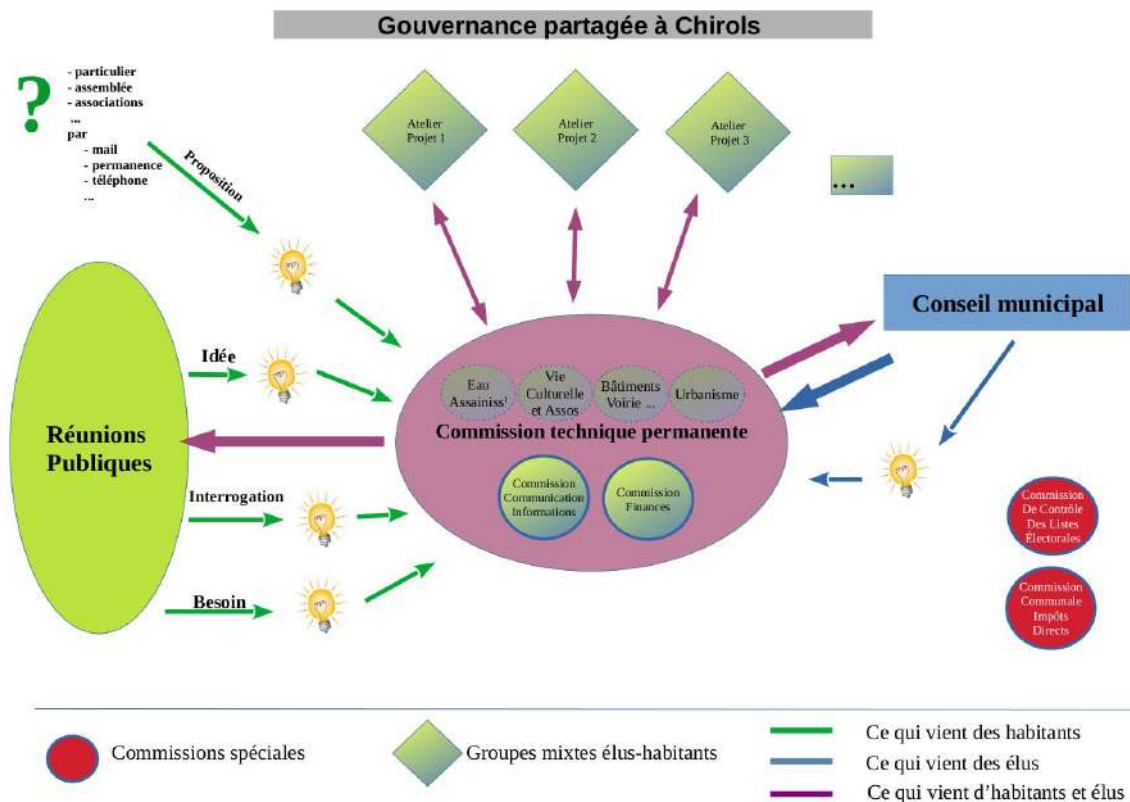
Les intentions initiales du projet

- Désenclavement du haut du bourg (accessibilité)
- Redynamisation de la centralité
- Diversifier l'offre d'habitat
- Travailler avec la population pour répondre au mieux à ses besoins
- Politique de développement démographique modérée avec qualité environnementale architecturale et urbaine
- Favoriser les liens de mixité sociale et générationnelle autour de lieux communs
- Répondre aux demandes d'installation de résidents permanents

Contexte d'organisation communale depuis 2020

Une gouvernance partagée

La création d'Ateliers-projet : des espaces de travail regroupant des élus, des habitants du village et des alentours



Ce que dit le SCOT (Schéma de COhérence Territorial) Ardèche Méridionale pour notre interco

- Caractérise les localités :
 - 1 polarité secondaire: Thueyts
 - 2 bourgs périphériques dépendant de Thueyts qui sont Montpezat-sous-Bauzon et Meyras;
 - 4 bourgs périphériques dépendant de la polarité albenassienne Pont-de-Labeaume, Lalevade-d'Ardèche, Prades et Jaujac
 - 1 village relais : Burzet
 - 8 villages** correspondant à Péreyres, Saint-Pierre-de-Colombier, **Chirols**, Fabras, Saint-Cirgues-de-Prades, La Souche, Mayres et Barnas. Ils répondent à l'année aux besoins de proximité des habitants.
 - Des intentions :
 - Souhaite éviter le mitage : « l'éparpillement des habitations » et la « consommation foncière ».
 - Protège de foncier agricole
 - Maîtrise du développement touristique de plein air
 - Définit des constructibilités par territoire : 1 456 logements à produire entre 2016 et 2043 soit 54 / an sur la Cdc Ardèche des Sources et Volcans
- Densification / quota max d'habitat pour l'intercommunalité : 15 à 17 lgts /hectare pour les villages

PLUi, ses pièces constitutives

- **Rapport de présentation** : Le rapport de présentation constitue le volet explicatif du PLUi. Il est composé de trois tomes : le **diagnostic du territoire**, la présentation et la justification du projet, et l'**analyse environnementale**.
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** : Il présente le **projet politique** de développement du territoire et s'articule sur 4 axes majeurs. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLUi
- **Règlement** : Il se compose de deux parties : le règlement écrit qui fixe les règles applicables à toutes les **zones** et les documents graphiques sous forme de plans. Il s'applique de façon stricte à toute demande de construction ou d'aménagement et détermine les droits à construire.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Elles peuvent-être sectorielles lorsqu'elles définissent les principes d'organisation et d'aménagement de certains secteurs du territoire ou thématiques sur des principes généraux, communs à l'ensemble du territoire, tels que la mobilité, l'environnement, etc.
- Annexes : Elles complètent le document d'urbanisme et recensent notamment l'ensemble des servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux d'eau potable, les zones desservies par l'assainissement collectif...

Ce que dit le PLUi

- Critères de densification pour les villages comme Chirols : 12 à 15 logements /hectare dans les villages et sur Chirols :

Besoin projeté : 18 constructions neuves d'ici 2032 18 – 2 plaine du fez (secteur constructible grillage bleu zonage Déclaration préalable à lotissement), 2 en dents creuses plaine du fez, 2 dans le bourg

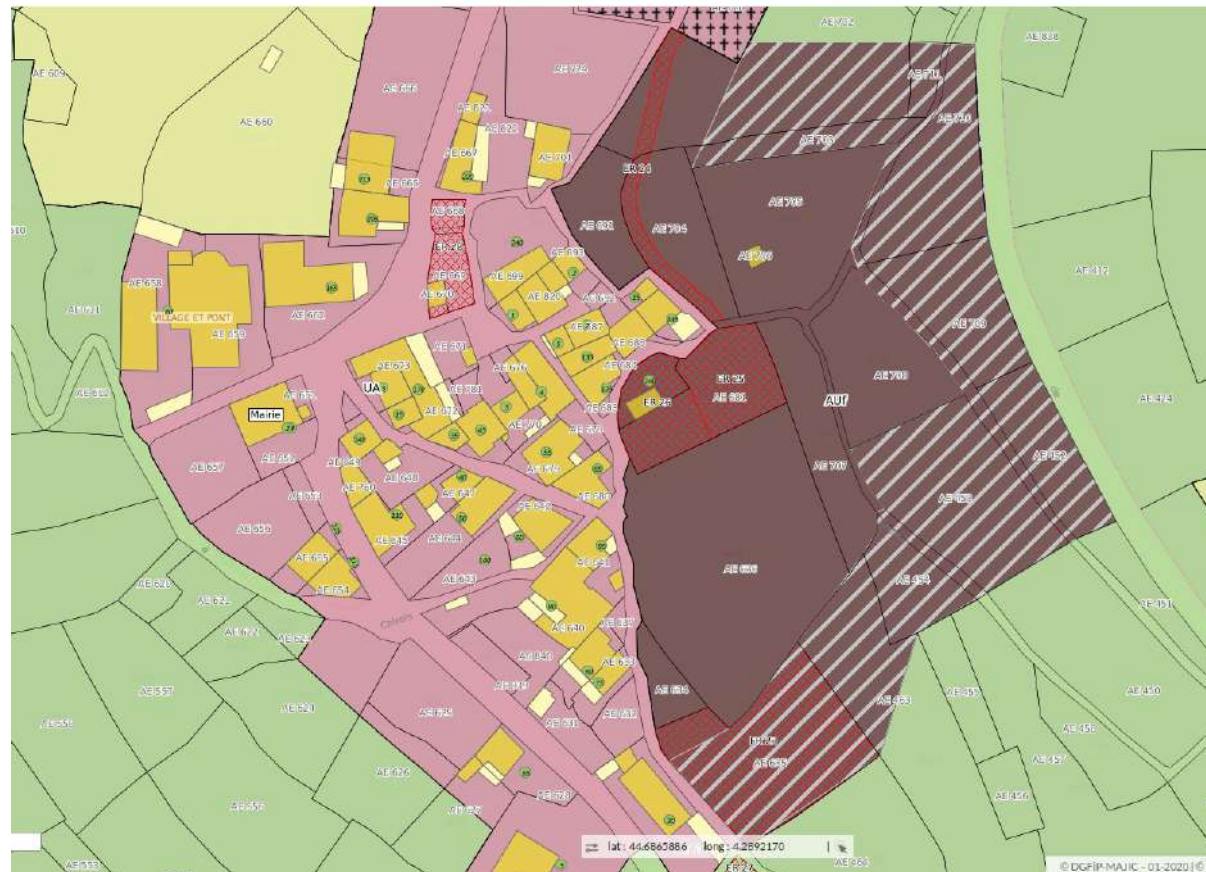
Exception de 8 logements sur l'écoquartier liée à l'inscription du projet depuis 2013.

- Nombre d'habitants maximum pour Chirols : > le PADD fixe une orientation chiffrée d'ici 2032 en nombre d'habitants à l'échelle intercommunale ce qui permet ensuite de définir où les accueillir avec le zonage.
- L'inscription de l'Eco-quartier comme une zone à urbaniser fermée (non viabilisée).

L'éco-quartier de Chirols, quelle inscription au PLUi ?

Ce n'est pas un engagement, mais une direction à travailler...

Zone AUf (à urbaniser fermée)



Où en est le projet ?

Atelier-projet éco-quartier

Un atelier-projet au travail depuis le 15 juillet 2020...

- Prise en main du dossier, compréhension des enjeux et des contraintes
- Travail sur les motivations du groupe



Atelier-projet éco-quartier

- Rencontre avec l'association les Pas-sages : accompagnement à la création d'habitats coopératifs (des questionnements émergent)
- Rencontre avec des éco-hameaux ardéchois : Saint Jean Chambre et Saint Étienne de Serres (un éventail de pistes de réponses à explorer)
- Rencontre avec les services d'État au sujet de la zone non-aedificandi (DDT)



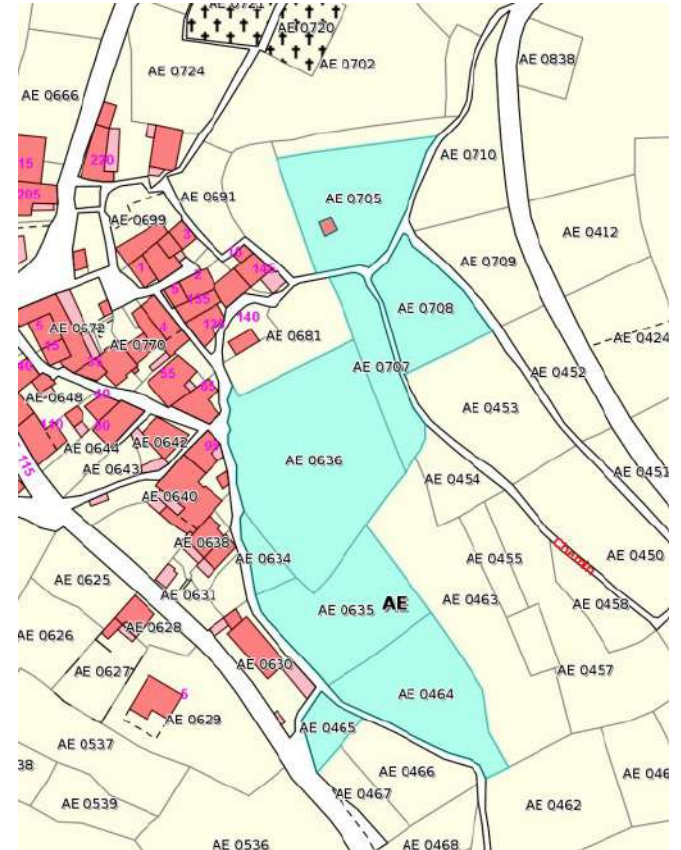
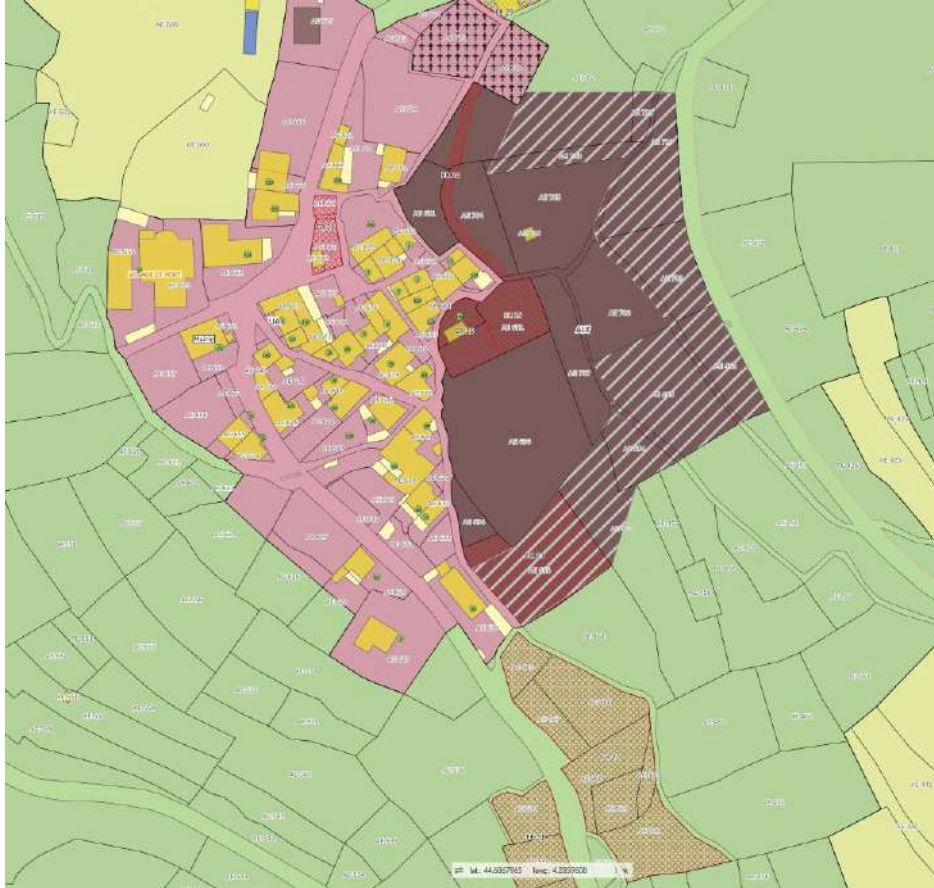
Pourquoi envisager une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ?

La DUP concerne l'éco-quartier et les environs de la salle polyvalente comme projet d'ensemble cohérent à vocation d'intérêt public.

5500m² concernés.

> Elle a pour but de répondre notamment à l'obligation de traitement de la zone non-aedificandi (gestion du risque incendie feu de forêt).

Quel zonage de DUP ?



DUP, étapes

- Validation du principe en Atelier-projet et en Conseil Municipal
 - Contacter le « guide pratique » fournit par la DDT. Celui-ci stipule le besoin d'une enquête publique à mener aux 2 titres : enquête pour la DUP + enquête parcellaire : généralement menée en même temps.
 - La commune aura probablement à justifier de ce projet global à l'aide de bureaux d'études .
- > une démarche conduite sur 2 années minimum

Maintenant, des précisions ...

... qui concernent la création de l'éco-quartier et la création d'un accès facilité à la salle polyvalente :

Les aménagements, coûts estimés

Les principaux postes de dépenses à prévoir sont :

- les démarches de constitution du dossier d'enquête publique pour la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire : 10 000€
- les études de sols et de topographie : 15 000€
- les études pré-opérationnelles d'aménagement : 15 000€
- les travaux de viabilisation des parcelles et aménagement d'espaces publics : 333 000€HT
- l'accompagnement aux démarches autour des choix d'habitat : 15000€

Les demandes de devis à venir permettront de préciser les coûts indiqués à titre indicatifs.

Les aménagements, planification estimée

Phase 1 : Années 2021-2022- 2023

- 24 mois minimum : d'enquête publique pour la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire
- 6 mois : études de sols et de topographie
- pour la durée du projet : accompagnement d'architectes conseils

Phase 2 : Années 2023-2024 :

1 an : études pré-opérationnelles d'aménagement

Phase 3 : 2025-2026 :

Lancement des travaux de viabilisation des parcelles

Les actualités dans le quartier...

Débroussaillage partiel pour les visites sur site,

Mise à disposition de parcelles communales sur demande pour des jardins temporaires,

Entretien de la piste (par les nouveaux arrivants).

Echanges et questions de compréhension

Réflexion collective

- Aménagement du bourg, quelle plus-value grâce à l'éco-quartier ?
- Quel habitat, philosophie et manières d'habiter ?