

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)

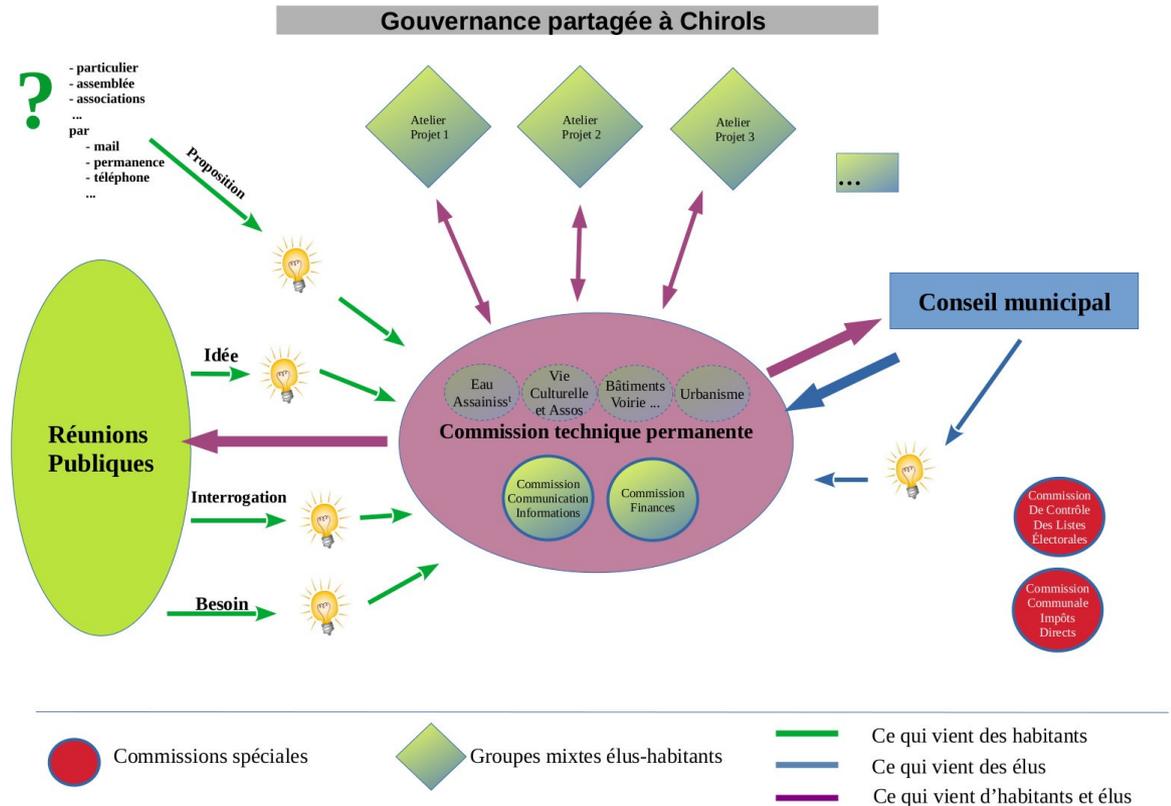
Les intentions initiales du projet

- 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

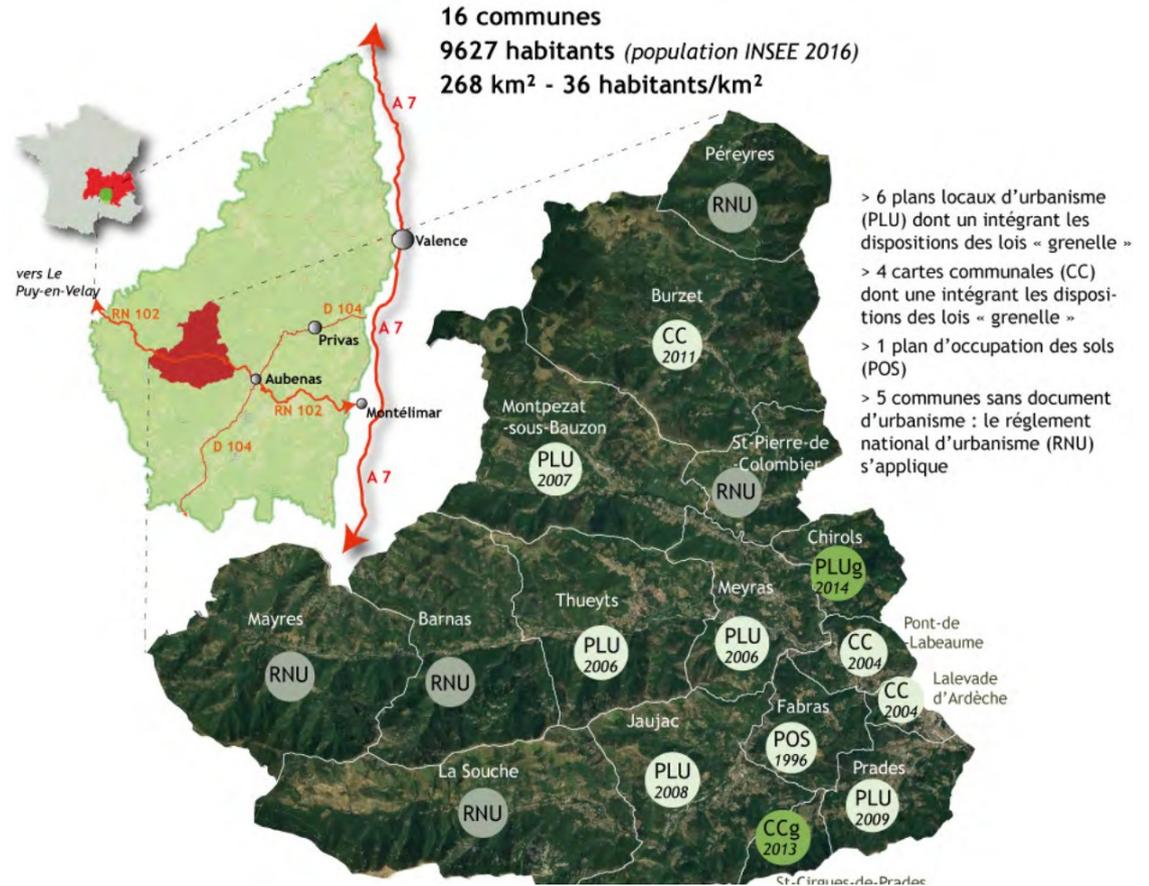
La création d'Ateliers-projet : des espaces de travail regroupant des élus, des habitants du village et des alentours



Le contexte urbanistique

Schéma de Cohérence Territoriale
Ardèche Méridionale (SCoT)

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal Ardèche Sources et
Volcans



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

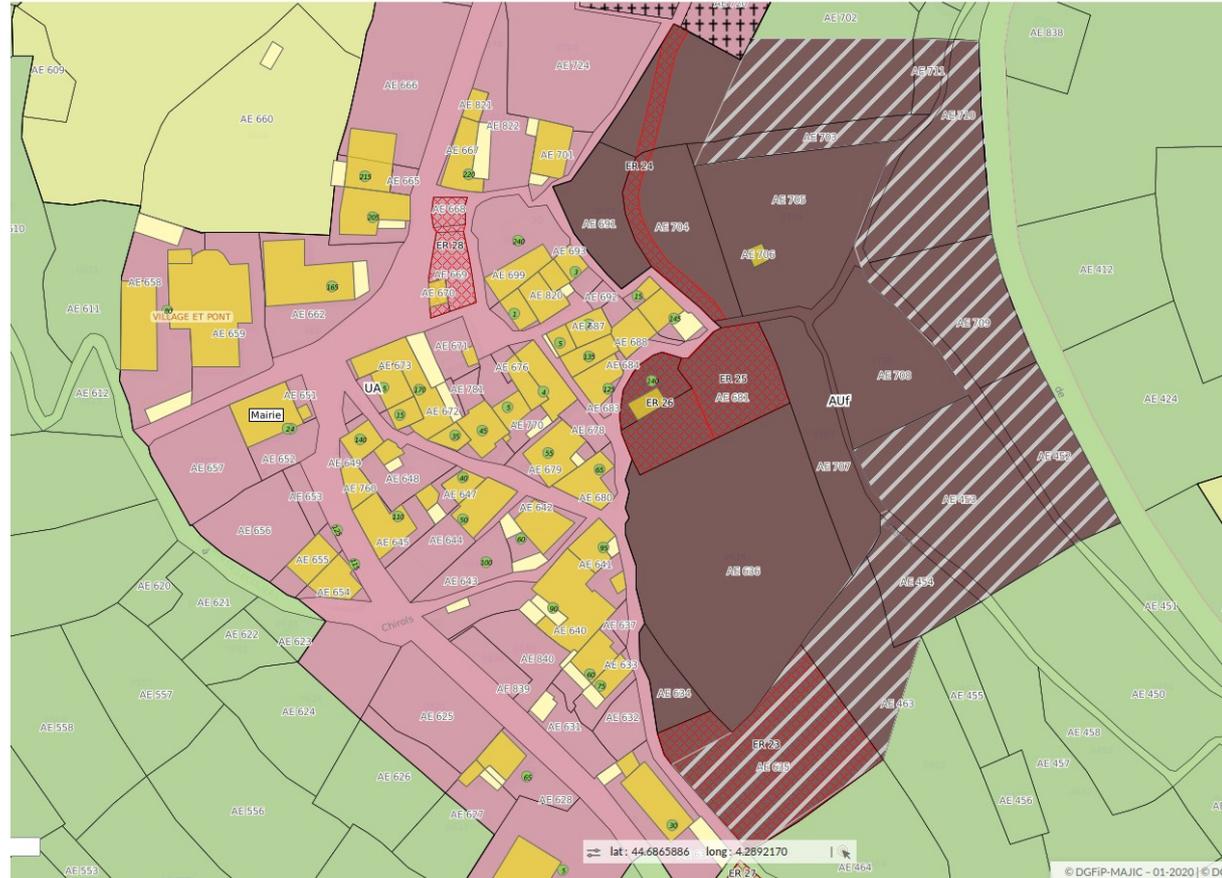
Exception de 8 logements sur l'écoquartier liée à l'inscription du projet depuis 2013.

- 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)



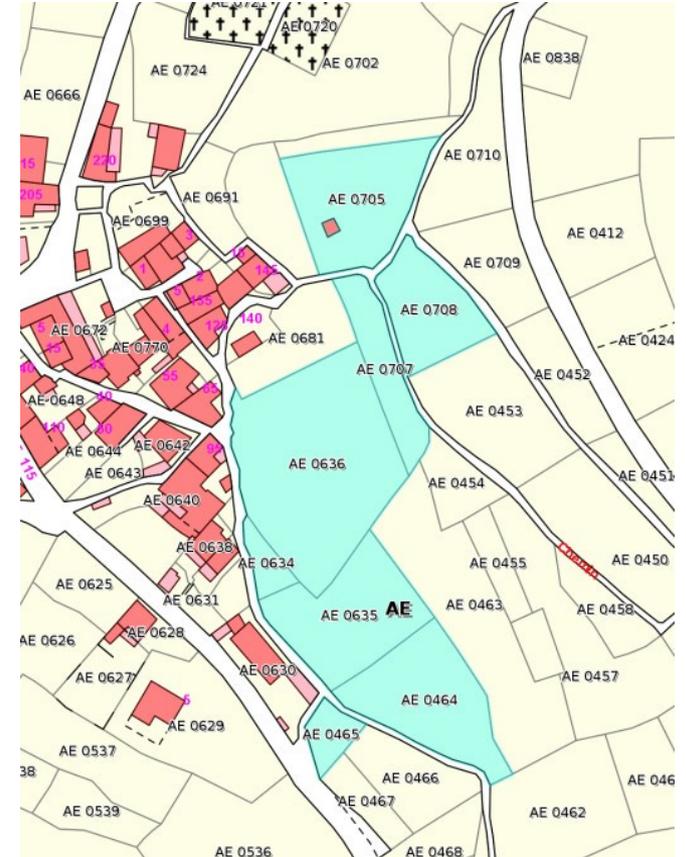
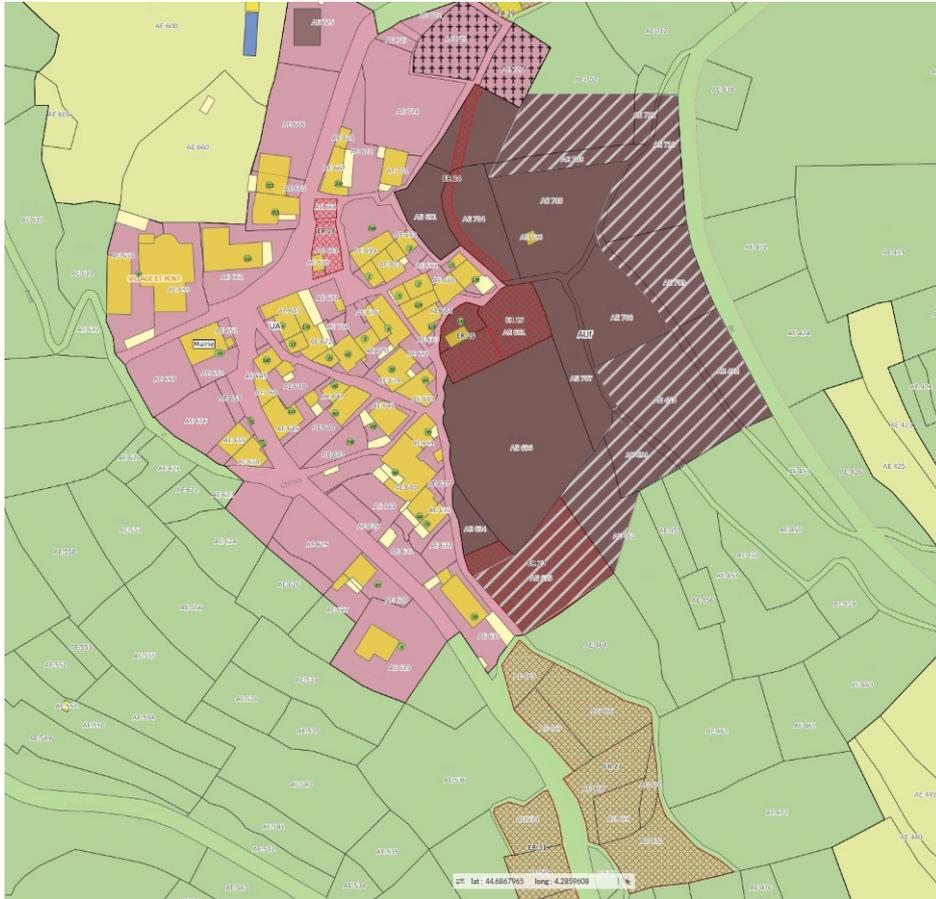
Pourquoi envisager une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ?

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 ?