

Le 13 octobre 2022,

Atelier projet Eco-quartier

Présents : Stéphane Ginevra, Martine Duffaud, Samuel Morin, Juliette Coisne, Anabelle Brook, Christophe Labeille, Gael Granier, Bertrand Blaise, Camille Sanchis

Excusés : Florence Bonnet, Jean-Paul Rochaix, Laurence Eymard, Camille Molle, Camille Masset

Démission : Gilles Helft

Prise de notes : Camille Sanchis

Ordre Du Jour

- Tour de présentation, comment ça va,

- Actualités : suivi des activités des sous-groupes, proposition d'accompagnement de l'ANCT (Agence National de Cohésion des Territoires)

- Echanges- débats & Organisation pour la suite

1. Présentation et comment ça va

Bertrand : Ancien salarié Pays Ardèche Méridional sur le Schéma de COhérence Territoriale et sur l'Habitat. En disponibilité il suit professionnellement les projets d'habitats partagés, un sujet qui l'anime beaucoup aussi à titre personnel et militant.

Gael : habite à Mercuer en locatif avec un petit garçon handicapé en garde alternée. Intéressé par les low tech, l'autonomie. Il aime bien l'idée d'avoir son petit logement mais pas forcément en appartement.

Anabelle : avec le décès de son mari la question de migrer en centre bourg se pose de plus en plus. Type d'habitat imaginé : de l'individuel dans des espaces collectifs.

Samuel : ancien conseiller, charpentier, locataire de la mairie, éco-quartier comme perspective d'habitat futur avec Juliette. Temporalité du projet adaptée par rapport à l'âge de ses enfants. Fonctionne en collectif dans son travail. Pour habiter : un peu de collectif et un habitat individuel lui irait bien.

Juliette : habite à Montpezat depuis 15ans en locatif. 3 enfants. Temporalité du projet adaptée par rapport à leur âge. A déjà construit une maison. Depuis le début du projet, elle a évolué sur la question de la propriété immobilière. N'est pas pressée mais est contente d'être dans l'Atelier projet et trouve ça enrichissant.

Martine : élue depuis 2014 et depuis lors on parle d'éco-quartier. Elle vient de temps en temps prendre des nouvelles, mais n'est pas intéressée à titre personnel pour y vivre ! En tant qu'élue elle trouve intéressant de désenclaver le village et l'idée d'un nouveau quartier avec des nouveaux habitants. Elle soupçonne que le coût d'un tel projet génère certainement des difficultés sur la réalisation qui prend du temps. Questionne effectivement la pertinence de toutes les difficultés liées au projet.

Christophe : voisin du bourg, le projet touche son quotidien. Il est clerc de notaire. Très important de participer pour lui, enjeux. Intéressant pour lui de travailler avec Atelier projet, de voir les espaces publics, des points de ralliement, opportunité pour améliorer les réseaux du bourg. Partant pour reprendre les sous-groupe.

Stéphane : élu depuis 2014, Eco-quartier déjà inscrit au PLU alors. Projet qui bloquait à l'époque. Avait été évoqué de créer une Association Foncière urbaine. Avait travaillé à solliciter les bailleurs sociaux qui n'était pas intéressés à l'époque.

Nolwenn : Voisine potentiellement désenclavée par le projet, formée à l'urbanisme

Camille Sanchis : élue, en animation du groupe éco-quartier, heureuse de retrouver le groupe et la dynamique. Exprime le besoin d'avoir un accompagnement d'une personne extérieure, à la fois d'un point de vue technique mais aussi dans la médiation mairie/habitants (objectifs : enrichissement du projet).

Samuel et Juliette, Camille Molle, Nolwenn et Laurence expriment le besoin d'accompagnement extérieur pour de la médiation. Ils expriment aussi le besoin de mener des actions concrètes collectives (comme avec le jardin).

2. Actualités

- **DUP** (Stéphane et Camille): Déclaration d'Utilité Publique de revitalisation du Bourg qui concerne l'éco-quartier + une voie d'accès + aménagement parking en accès au personne à mobilité réduite pour salle polyvalente

Le dossier est en finalisation de constitution, nous devons l'envoyer à la DDT.

La DDT nous a partagé son avis sur le projet transmis (voir compte rendu annexe). Extrait :

« Insister sur l'utilité publique

- répondre à des demandes/besoins en logement
- espaces publics
- desserte de l'éco-quartier et de l'arrière du bourg avec aire de retournement
- besoins de stationnement (pour l'opération, la salle polyvalente, les habitations existantes du bourg, pour démontrer le lien entre les deux projets)
- zone non aedificandi lutte incendie feu de forêt.

>>> Ne mettre que ce qui est sûr. »

A ce stade c'est **encore en travail. Lecture partagée des pièces.**

Propositions du groupe :

Titre à la DUP : Le revitalisation du bourg

Notions à ajouter / développer :

- Besoins d'habitants, d'habitats permanents et d'habitat social
- Rappeler le projet tel qu'inscrit au au PLUi dans son zonage
- Ajouter l'accès au cimetière dans le dossier (emplacement réservé tel qu'inscrit au zonage du PLUi
- Aménagements et constructions participatifs envisagés qui optimisent les consommations foncières
- Réalisme affiné par rapport au projet initial prévu au PLU : révision du projet dans ses objectifs
- Evoquer le % d'acquisitions et l'historique des démarches de négociations
- Ne faire apparaître aucune construction (puisque ce n'est pas du tout défini à ce jour)
- Matérialiser le tènement (ensemble de parcelles concernées) où on pourra trouver des constructions, espace jardin, aire de retournement, espace collectif d'intérêt communal le long de la calade derrière les maisons, accès cimetière,
- S'assurer que tous les documents utilisent le même fond de carte : soucis de cohérence
- Développer la notice

>>> Globalement rendre les cartes plus lisibles, plus cohérentes (entre elles et avec la notice), plus simples.

- **Maquette** (Laurence Camille molle et Nolwenn) : ça avait avancé sur une première session, et puis les contraintes pro ont pris le dessus. Chantier à relancer.

- **Recherche d'accompagnements extérieurs** (Camille Sanchis)

Le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement de l'Ardèche et le Parc NRMA ont été sollicités

- La proposition du CAUE reste à préciser. Il s'agirait d'un accompagnement de la mairie et de la Communauté de communes à la construction de l'Orientation d'Aménagement Programmée. L'OAP précise : les zones d'implantation du bâti (éventuellement, les hauteurs, l'orientation des façades, etc.), la densité, les accès, aire de retournement, les espaces libres, les éléments à conserver (éléments patrimoniaux, naturels, etc.), les aménagements paysagers...

- Le Parc NRMA pourrait co-financer un accompagnement sur 2024. A définir courant 2023.

- Stéphane évoque que la DDT lui a transmis aujourd'hui une information concernant l'ANCT que Solène Junger (DDT) porte comme mission. L'ANCT pourrait financer un accompagnement qu'elle chercherait. Il faut transmettre notre candidature le plus vite possible.

Lecture collective de la proposition DDT :

« Le besoin en accompagnement porte sur une étude juridique qui permettrait d'étudier les formes d'habiter envisageables à cet endroit au vu des idées émises par les habitants et du contexte local. Cette étude aurait vocation à expertiser plusieurs scénarios et à en décrire les avantages/inconvénients et les coûts et modalités de mise en œuvre opérationnelle. A ce stade, plusieurs montages sont envisagés :

- un achat des terrains par la commune pour revente direct à des acquéreurs, avec mise en place de communs à définir : c'est le scénario minimaliste vers lequel la commune ne souhaite pas nécessairement aller.

- un montage d'habitat mixte avec quelques logements communaux sociaux, de l'accession à la propriété sociale et de l'accession libre, toujours avec un objectif de communs.

- un montage dans lequel la commune reste propriétaire, soit des terrains (montage de type bail réel solidaire ou bail emphytéotique), soit des terrains et des constructions.

Du point de vue de l'État, cette étude aurait par ailleurs un intérêt au niveau départemental. En effet, de plus en plus de communes s'engagent dans des démarches d'éco-hameau/éco-quartier et souhaitent s'engager sur ce type de projet avec une concertation de leurs habitants et une volonté de mettre en œuvre des formes d'habiter innovantes. L'étude permettrait de donner à voir aux autres territoires les modalités possibles de réalisation de ce type de projet. Une attention forte sur la question de la reproductibilité des modèles questionnés sera donc attendue par la DDT. »

Avis du groupe :

Si financement à 100 %, la proposition apparaît comme une opportunité à saisir.

Bertrand souligne que la proposition de l'ANCT est plutôt de bon augure pour avoir le soutien des partenaires locaux, à percevoir comme un encouragement. L'ANCT en effet se positionne ici comme soutien à l'innovation.

Le groupe demande à renforcer l'exigence de fonctionnement partagé mairie/habitants dans l'étude menée, comme le besoin de médiation. Il demande à savoir comment cette étude saura intégrer un fonctionnement itératif (expérimentations, enseignements, évolutions).

3. Echanges génériques et organisation

Nolwenn et Stéphane poursuivent le travail de rédaction

Camille S. Renvoyer le tableau avec les sous-groupes.

Camille S. poursuit les relations partenaires pour accompagnement

Stéphane finalise la candidature ANCT au regard des remarques exprimées ce soir.

Question : Est-ce que ça vaut le coup (DUP) et le coût, que ce projet de revitalisation ?

Avis du groupe :

Les soutiens institutionnels arrivent c'est encourageant, ça nous légitime.

Démarche collective qui va considérer son voisinage, on va travailler à ce que ça se passe au mieux et que le projet soit vraiment au service du village

Il faut renforcer la communication, l'information sur les avancées du projet.

Revitaliser le bourg est enthousiasmant !