

# Historique et avancement Atelier-Projet Éco-Quartier

MàJ Janvier 2023

Objectif de l'atelier :

**Donner un avis sur les conditions de mise en œuvre du projet d'éco-quartier, dont le but est de répondre aux besoins en logements, et à la redynamisation du centre-bourg du village de Chirols.**

\* \* \*

Ci-dessous un résumé de l'avancement du projet et des premiers résultats de l'atelier projet éco-quartier sur les conditions de mise en œuvre de ce dernier.

## I- Eléments de cadrage : intentions, évolution du projet et points de vigilances

Les intentions du projet :

- **désenclavement** du haut du centre-bourg quasiment inaccessible,
- **redynamisation** de la centralité,
- répondre à la demande d'**installation de résidents permanents**,
- **diversifier l'offre d'habitat**,
- **qualité environnementale et architecturale**
- favoriser le **lien social** et intergénérationnel autour de **lieux communs**,
- **travailler avec la population** pour répondre au mieux aux besoins.

Les grandes étapes du projet :

> **2013 : Projet initié par la municipalité de Chirols** avec l'inscription du projet dans le Plan Local d'Urbanisme de Chirols par la création d'une zone d'2AU (zone à urbaniser)

> **2014 : Réalisation d'une étude pré-opérationnelle** par l'atelier Urba-site avec des scénarios d'aménagement (sur les bases des règles d'urbanisme en vigueur à ce moment-là) et **création d'une piste d'accès à la zone** dans le cadre des aménagements d'adduction d'eau potable.

> **2018** : La municipalité commence à **acheter les parcelles** concernées.

> **2019 : Commission éco-quartier : préconisations d'Alja Darribère** (urbaniste, spécialiste en construction bioclimatique) pour aider à définir et structurer le projet :

- Définir précisément l'emplacement de l'éco-quartier, répertorier les terrains achetés, en cours d'acquisition et ceux qui nécessitent une DUP (déclaration d'utilité publique)
- Adapter le projet à l'emplacement
- Définir une forme juridique
- Trouver et choisir futurs habitants
- Définir une charte, un cahier des charges qui devra être signée par les futurs habitants et déposée à la DDT.

> **2020** Nouvelle mandature municipale et projet de Gouvernance partagée :

**Inscription d'une zone à urbaniser fermée dite 2AUF dans le PLUI** (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Ardèche sources et volcans) et **création d'un Atelier projet Éco-quartier**, à l'initiative de la nouvelle municipalité, constituée de futurs habitants, voisins et élus, dont l'objectif est d'étudier la viabilité du projet et les modalités de sa mise en œuvre.

> **2021 : Construction d'une vision commune du projet** grâce à des ateliers projets et des rencontres avec d'autres éco-quartiers, **identification des contraintes réglementaires** concernant la zone 2AU, notamment sur la zone non aedificandi.

> **2022 : Suite de l'acquisition des parcelles**, préparation du dossier de **Déclaration d'Utilité Publique** et **recherche de financements** pour être accompagné dans la définition du projet.

> **2023 : Accompagnement par un bureau d'étude : étude de faisabilité et définition d'un cadre juridique et économique** (voir avec les partenaires du territoire pour les possibilités d'accompagnement et de financement)

## Carte du zonage de l'éco-hameau et stade d'avancement acquisition des parcelles

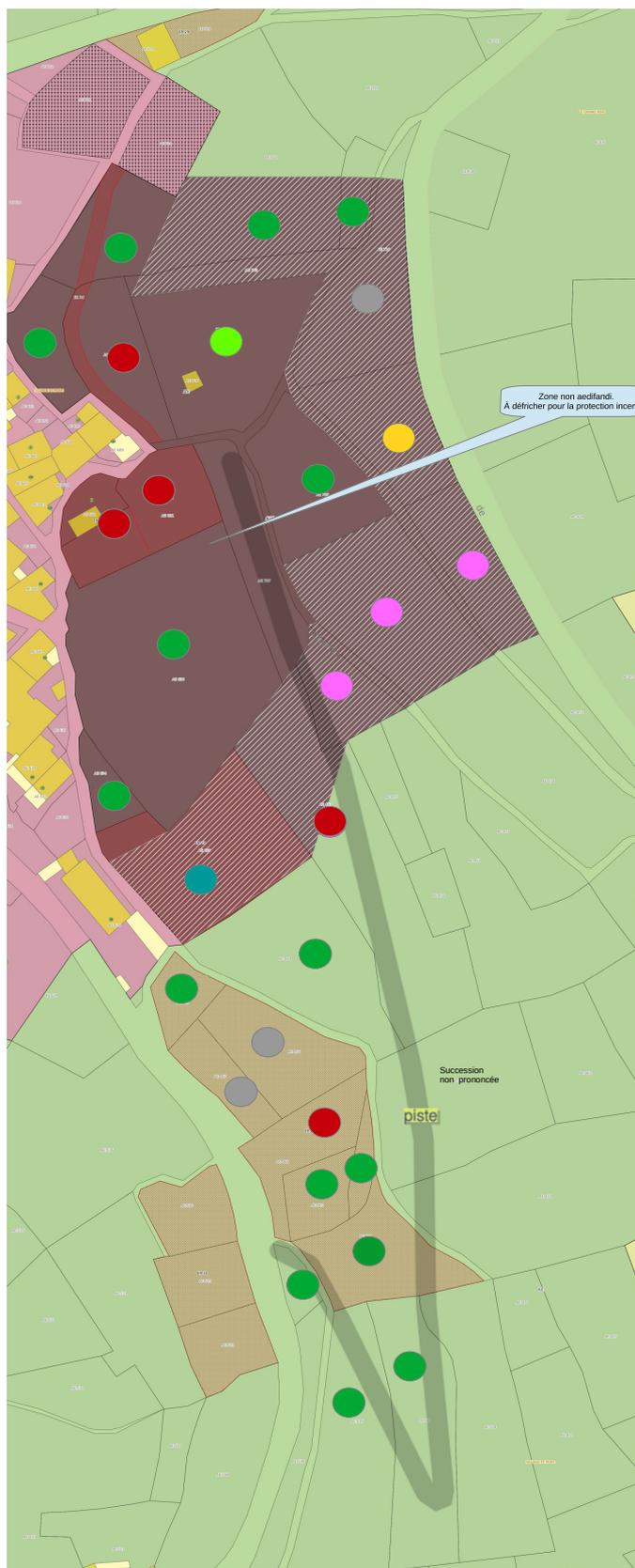
Carte du zonage du projet d'extension du bourg de Chirols

### Légende

-  Zone constructible
-  Zone non aedificandi
-  Jardins partagés
-  Parking salle polyvalente

### Etat d'acquisition des parcelles

-  Acquis par la commune
-  En cours d'acquisition
-  Promesse de vente
-  En négociation favorable
-  Négociation difficile
-  Refus de vente
-  Pas de réponse



Les points forts du projet et les points de vigilance à prendre en compte :

<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
<p>Projet initié et porté par la municipalité grâce à un atelier-projet dynamique et force de propositions.</p> <p>Projet inscrit dans les documents d'urbanisme et dont un certain nombre de règles à respecter ont déjà été identifiées (un périmètre 2AUF, 8 logements, une zone non aedificandi).</p> <p>Acquisition des parcelles déjà bien avancée.</p>	<p>Une division au sein des riverains quant à l'accueil du projet et des difficultés à échanger</p> <p>L'ensemble des parcelles doivent être acquises pour faire modifier la destination de la zone de 2AUF en AU sur le PLUI, or certains propriétaires sont réticents à vendre</p> <p>Besoins en moyens humains et financiers pour l'accompagnement, la structuration et le portage du projet</p>
<b>Opportunités</b>	<b>Menaces/ Points de vigilances</b>
<p>Avoir recours à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP*) pour l'acquisition du foncier en lien avec le projet de parking PMR pour la salle polyvalente voisine.</p> <p>Identifier de nouveaux habitants : besoin en logement récurrent et demande d'installation de familles sur la commune.</p> <p>Faire une veille des aides publiques pour avoir recours à des soutiens humains et financiers (qui restent à identifier)</p> <p>Repenser collectivement les manières d'habiter, transformer notre rapport au foncier et construire le projet comme un bien commun.</p>	<p>Concernant l'achat des parcelles manquantes : blocage de certains propriétaires</p> <p>Une DUP peut être lourde à porter administrativement et à assumer auprès des habitants.</p> <p>Implication des membres de l'Atelier Projet sur le long terme</p> <p>Règles d'urbanisme peuvent évoluer et remettre en question la viabilité du projet = Zéro Artificialisation Nette (ZAN)</p>

## La vision commune du projet mise en avant par l'Atelier Projet

Afin de pouvoir étudier la viabilité du projet, l'Atelier Projet s'est tout d'abord attelé à définir une vision d'ensemble du projet. Pour cela il s'est réuni à plusieurs reprises en groupes de travail, pour préciser sa vision d'un éco-quartier à Chirols et est rentré en contact avec des porteurs de projets similaires.

Valeurs du projet : Des principes fondamentaux et transversaux identifiés

- **Intégration du projet dans son environnement :**
  - **Intégration au paysage** : choix des matériaux et prise en compte de la nature des sols dans l'implantation des bâtiments, optimisation de l'espace et de l'emprise au sol
  - **Intégration dans le village et avec les riverains** : vivre ensemble, continuité des espaces, cheminement...
  
- **Concevoir des logements sûrs et pérennes et où l'on se sent bien :**
  - **Meilleure maîtrise des coûts** : achats groupés, mutualisation des matériaux, des techniques de mise en œuvre et de la main d'œuvre...
  - **Quel type d'habitat privé** (individuel, mitoyen, location,..), lieu d'intimité (famille, calme...)
  - Définir des **espaces partagés entre les cohabitants** (espaces communs modulables, chambre d'amis partagée, buanderie, atelier)
  - Plusieurs formes d'habitat ? **habitat alternatif** : transition, temporaire, léger, auto-construction
  - **Statut juridique** des propriétaires/occupants ?
  - **Transmission** dans les successions : qui décide et comment?
  
- **Inventer de nouvelles manières de vivre ensemble autour de la notion de partage :**
  - **Mise en commun des ressources** pour la construction et le fonctionnement des nouvelles habitations : **éco et auto-construction, optimisation des investissements** (chaudière commune...)
  - **Mise en commun d'outils, machines, outillage** avec les autres habitants notamment (règlement commun?)
  - **Faciliter le vivre ensemble** : Définir des espaces publics et des espaces partagés qui facilitent l'échange et l'intégration de l'ensemble des chirolains (jardins partagés, poulailler partagé, jeux pour enfants, place publique, cheminement piéton...) Comment créer du lien social ? Imaginer des règles communes pour les espaces partagés ?

## Les grandes étapes du projet identifiées :

**Phase 1 : Acquisition des parcelles** à l'amiable (>2022) et DUP (2023) + étude parcellaire et topographique

**Phase 2 : Étude de faisabilité et définition d'un cadre juridique et économique** (statuts / rentabilité pour la commune / accessibilité financière pour les futurs habitants...)

**Phase 3 : Opération Aménagement Programmée** (Communauté de communes)

**Phase 4 : Etudes pré-opérationnelles** d'aménagement > 2024 (choix bureau d'études)

**Phase 5 : Lancement des travaux** de viabilisation > objectif : 2024 ?

**Phase 6 : Dépôt de permis de construire** > objectif 2026 ?

> peut servir de base pour mettre en place le plan d'action (retroplanning) et ainsi prioriser les actions à mettre en place

> pour chaque phase répondre à la règle des 5W : what, who, where, how, when, why (> quoi, qui, où, comment, quand, pourquoi)

## Les principaux enjeux quant à la réalisation du projet :

- DUP de revitalisation du centre bourg : opportunité pour l'acquisition des parcelles en zone 2AU qui ne peuvent pas être acquises à l'amiable (ou conventionnée pour la partie non-aedificandi).
- Définir les grandes lignes du projet pour proposer des scénarios d'aménagement viables et en parallèle réussir à trouver un nombre suffisant d'habitants (8) pour lancer la phase opérationnelle.

## Afin d'avancer sur la concrétisation du projet, l'Atelier Projet va cibler ses prochains travaux sur les points suivants :

- Reprendre les conseils préconisés par Alja Darribère pour mettre en place d'un tableau de suivi des objectifs.
- Définir les points à approfondir en priorité pour cadrer le projet :
  - > Etudier les spécificités des différents statuts pour acheter les lots : Bail emphytéotique : les locataires construisent leur maison sur le terrain restant la propriété de la commune... / Coopérative d'habitat : futurs habitants achètent des parts / ...
  - > Travail sur les cadrages juridiques de fonctionnement des parties prenantes : Statuts / Règlement intérieur / Convention d'apport / (Contrat coopératif - si opportun)
  - > Se renseigner sur les contraintes qu'implique la zone non aedificandi autour des zones constructibles et ainsi l'usage qu'il peut en être fait après déboisement.
  - > Quel prix par terrain souhaitable/ possible : mettre en avant un plafond à ne pas dépasser?
  - > Établir une maquette 3D de l'existant

> Construire les relations avec les partenaires de l'accompagnement :  
DDT/ANCT/SCET ; CAUE ; PNR

# Annexes

## Références :

- "Habitat participatif France" : répertorie tous les projets d'habitat participatif
- St Jean Chambre (Vernoux) Les Amarantes  
<http://www.measolle.com/StJeanChambre/index.html>
- Nozières n'a pas abouti : <http://www.measolle.com/Nozieres/index.html>
- **St Etienne de Serres, Cintenat (Rencontré par le groupe Atelier Projet) :**  
<http://www.measolle.com/Cintenat/index.html>
- Saint Michel de Chabrillanoux : <http://www.measolle.com/indexMeasolle.html>
- **Beaumont (rencontré par les élus) :** <https://www.e-ardeche.fr/spip/spip.php?organisation94>
- Moulinage de Chirols
- Habiterre
- **Ecoravie , Les Pas-Sages > rencontrés par le groupe Atelier Projet + webinaire suivi**
- **Réseau BRUDED : Bretagne (Webinaire suivi)**

## Définitions :

- **Zone 2AU :** Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ", peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont dites 2AU lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- **DUP (déclaration d'utilité publique) :** procédure qui permet à une personne publique de réquisitionner une parcelle ou un terrain privé afin de faire réaliser une opération d'aménagement (urbanisme) nécessaire à la collectivité. Si elle aboutit, cette déclaration entraîne l'expropriation du propriétaire privé pour cause d'utilité publique, avec droit à indemnité.
- **AFU (association foncière urbaine) :** L'AFU est une association syndicale de propriétaires souhaitant s'impliquer dans l'aménagement et la valorisation de leurs terrains. C'est également une procédure d'urbanisme opérationnel permettant de mener à bien la réalisation d'un projet urbain. Son originalité réside dans la possibilité d'intégrer la participation des propriétaires récalcitrants au projet

d'aménagement (AFU autorisée). L'AFU peut trouver sa place dans de nombreuses situations dès lors qu'une restructuration parcellaire du foncier et qu'une recherche d'adhésion des propriétaires autour d'un projet d'aménagement sont nécessaires. L'AFU apparaît également comme l'une des procédures les plus appropriées lorsque la maîtrise globale par un seul opérateur semble compromise ou difficile à réaliser

- Zone non aedificandi : zone déterminée comme non constructible, ne peut recevoir aucun édifice dépassant du sol du fait de contraintes. Dans le projet de l'éco hameau la zone doit permettre de protéger le futur quartier d'un éventuel incendie feu de forêt.

### **Nouvelles formes d'habiter collectivement :**

(réf : <https://www.build-green.fr/eco-habiter-quelles-solutions-pour-vivre-ensemble/>)

- **Cohabitat ou habitat participatif** (loi Alur) : habiter de façon collective, groupée, partagée ou participative. Il permet à des groupes de personnes de construire leur logement et de partager un mode de vie écologique et communautaire, à moindre coût.
- **Ecolieu/ Eco-hameau/ Eco-village** : habitat coopératif dont l'objectif est de créer un lieu où les aspirations écologiques dominent et de mise en commun des ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble un projet de vie. La plupart du temps, le projet vise l'autosuffisance économique, alimentaire, énergétique et en eau. C'est aussi un lieu d'accueil où le partage des connaissances et la mutualisation des biens sont des règles fondamentales. Ce type de lieu nécessite de mettre en place des règles communes de vivre ensemble, à savoir une gouvernance partagée et des principes ou processus de fonctionnement appelés chartes, règles de vie, voire constitution et qui se veut garant d'une certaine qualité de vie.
- **La différence entre un ecolieu et un éco-hameau** est que le premier va plus souvent en premier lieu construire son modèle économique (souvent autour de la permaculture) avant de développer le lieu de vie et d'accueil, alors que l'éco hameau développe lui son projet autour de l'habitat, de lieu de vie.

### **Pour aller plus loin sur la définition de l'éco-hameau / éco-quartier :**

réf : <https://www.ddcalvingeneve.com/single-post/2016/05/27/Exemple-dun-quartier-durable-%C3%A0-Gen%C3%A8ve-1>)

Un écoquartier est généralement composé de **logements tranquilles et abordables d'un point de vue financier**, d'un **environnement calme et favorisant l'utilisation d'énergies propres** et d'un **espace social convivial où chacun partage un intérêt commun**. Un

écoquartier consiste à réunir un maximum d'enjeux environnementaux pour réduire l'impact des bâtiments sur la nature.

Les principaux éléments qui composent un écoquartier décliné en 4 thèmes :

- **Énergie** : réduire l'empreinte énergétique en minimisant le gaspillage d'énergie notamment par l'**utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage, l'électricité ou l'eau chaude, ainsi que pour le choix des matériaux de construction.**
- **Environnement**: favoriser « l'écologie » en privilégiant des **espaces arborés, ainsi que des potagers.** La **gestion de l'eau** est fortement prise en considération pour gérer les eaux pluviales dans l'optique de cultiver les terres et de réduire la consommation d'eau potable. La **réduction et le traitement des déchets** est également un point majeur.
- **Urbanisation**: d'un point de vue social, **des lieux de rencontre** sont importants, notamment des espaces de rencontre, des salles de spectacles ou de sports. Ces endroits sont d'autant plus essentiels qu'ils permettent la proximité et la convivialité. Les liens sociaux sont améliorés grâce à des commerces, des associations culturelles et des ateliers instructifs. **Pour les jeunes, différentes infrastructures sont proposées** comme des crèches, ou des locaux parascolaires.
- **Habitat**: En ce qui concerne les logements, ils sont variés afin de satisfaire différents types d'habitants. L'ensemble est aménagé de manière à favoriser également les espaces publics verts et piétonniers. De plus, des parcs à vélo sont aménagés, encourageant une **mobilité douce** dans le but d'éviter les déplacements de transports privés (voiture, scooter etc) au sein du quartier. Les habitants du quartier ont la possibilité de s'investir pour optimiser leur écoquartier et le faire évoluer. Il y a par conséquent une **démarche participative pour façonner l'écoquartier** selon leurs désirs.
- **Habitat léger** : L'habitat léger est généralement **petit et écologique.** Son espace réduit nécessite moins de matériaux pour la construction, moins de chauffage et d'électricité. Son emprise sur le sol est très faible car il est généralement démontable ou mobile. (chalet, tiny house, yourte...)