

Compte Rendu de réunion de travail

pour un accompagnement au montage juridique du projet d'éco-quartier à Chirols

Le 22 février 2023, à Chirols

Présents :

La tribune (Camille MASSET), Léo GIRAUD (citoyen), Nolwenn SERVANT (citoyenne), Juliette COISNE (citoyenne), Alexis NICOLAS (PNRMA), Romain MAURICE (DDT), Claire DELHORME (CdC), Lila DEFFAYET, Véronique GUE, Sophie TEIXEIRA (SCET), Stéphane GINEVRA (maire), Camille SANCHIS (adjointe).

CR Enrichi et validé par l'atelier projet éco-quartier du 1^{er} mars. (en violet)

Présents : Juliette COISNE, Samuel MORIN, Anabelle BROOK, Léo GIRAUD, Stéphane GINEVRA, Camille SANCHIS

1^{er} temps :

La rencontre sur Chirols s'est ouverte sur une visite du terrain pour prendre la mesure du projet et de la zone concernée.

2^{ème} temps :

Une réunion de travail en mairie avec les parties présentes.

Introduction :

DDT et l'ANCT grâce au financement de l'étude que la SCET va mener souhaite soutenir sur le territoire ardéchois des démarches d'urbanisme innovant : habitat alternatif, modalité gouvernance innovante, habitat écologique, etc.

Objectifs de la mission :

1. Éclairer la collectivité sur les montages possibles (juridique et opérationnels) afin de répondre aux ambitions sociales et environnementales du projet : maîtrise foncière, contrats, opérateurs, gouvernance, enjeux financiers
2. Expliciter les enjeux de calendrier opérationnel au regard des contraintes réglementaires et du planning de DUP
3. Apporter un retour d'expérience sur d'autres opérations similaires

Calendrier :

Livrable fin mars.

Une présentation de la SCET met en avant un certain nombre de questionnements sur lesquels toutes précisions apportées pourra soutenir le travail d'étude à fournir.

Des besoins de précisions sur la définition du projet :

- Habitat léger : 1 construction en léger
- Capacité d'accueil en nombre de foyer et caractérisation des foyers.

A ce jour le projet prévoit 8 logements pensés comme suit : 2 à 3 personnes seules, 1 couple avec 6 enfants sur 2 logements communicants ou non à long terme (modularité), 1 couple sans enfant, + ???

- Espaces en partage ? : gîte, chambre d'amis, un local communal pour les jeunes du village, salle de jeux pour les enfants, buanderie, atelier de bricolage, chaufferie et production d'énergie, espaces extérieurs publiques (pétanque, jardin,..)

Le gîte pourrait permettre de financer une part des travaux au démarrage du projet. Il pourrait se transformer en habitation principale à terme.

- Propriété ou location ? Ouverture côté habitants pour une location type Coopérative d'habitants : modalités successions, en cas de départ.. à définir
- Besoin d'encadrer la spéculation (à bloquer), mais valoriser les heures passées ou les investissements à la construction.
- Place de la commune dans le projet ?

- Mairie propriétaire et elle cède après ? (risque contentieux lié à la DUP ?) Soucis d'équité dans l'accès au foncier pour tous (critère sociaux pour l'accès au projet ? Mixité ! Cahier des charges).
Idée d'un prorata ? Loyer basé sur coefficient familiale ?

Perspective de louer les terrains au projet : mais pour toujours mais pas pour 100ans ! C'est possible ? Accession à la propriété d'une coopérative ?

- Est ce que la mairie construit ? A minima la mairie prévoit les aménagements des VRD, elle n'aura pas les moyens d'assurer la promotion.

Gouvernance à travailler : quelle place pour la mairie ?

Sur l'assainissement : station d'épuration ou cheminement jusqu'au Plot. Pour l'EQ on peut prévoir, le raccordement si l'installation récente (10ans), si ancienne (tout de suite) : fosse sceptique à prévoir pour les 10 premières années ou autre système de pédo-épuration.

Difficulté de fournir des réponses aux questionnements. Celles-ci sont justement conditionnées par les différents statuts et ce qu'ils permettent.