

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

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 pourront soutenir le travail d'étude à fournir.

Des besoins de précisions sur la définition du projet :

- 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 publics (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
- 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 ?

- 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 ?

Besoin d'encadrer la spéculation (à bloquer ?), mais valoriser les heures passées ou les investissements à la construction.

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

L'atelier projet éco-quartier se réunit le mercredi 1^{er} mars.