



Démarche d'élaboration du projet d'écohameau de Burdignes Compte-rendu de la rencontre des futurs habitants de Mirose Samedi 9 novembre 2013

Étaient présents 9 candidats à l'installation, 3 élus de la mairie et 1 intervenante de Solstice.

Étaient excusés le Maire de Burdignes et le PNR du Pilat.

Tour de table de présentation

Anne Le Guillou intervient dans la coopérative d'activité Solstice, avec Christine Dugontier urbaniste et architecte d'Agir en Ville, en accompagnement de la mairie de Burdignes dans le projet.

Un participant est charpentier et a suivi la démarche depuis ses débuts.

Un couple s'intéresse et se documente sur l'habitat écologique et groupé. Ils seraient actuellement plutôt candidats pour une location à Mirose.

Un autre participant est également intéressé par ce type d'habitat et souhaiterait devenir propriétaire dans le hameau sans être pressé pour autant. Il a connu Burdignes par son site internet et le PNR.

Une personne vit à côté d'Annonay dans une maison de village ancienne et connaît Burdignes par la ferme auberge. Il souhaiterait être propriétaire à Mirose d'une maison plus petite et plus écologique.

Un couple a le projet de faire construire une maison mais pour la mettre en location dans un 1^{er} temps. Ils ne se voient pas vivre retirés du monde.

Un autre couple habite actuellement dans le lotissement de Burdignes en location. Ils sont sensibles à l'habitat écologique même si l'habitat groupé peut leur faire peur sur l'aspect communautaire. Ils souhaiteraient devenir propriétaires mais cela dépendra des coûts.

Une autre famille habite actuellement en location à St Sauveur. Ils suivent le projet depuis le début. Ils sont toujours intéressés pour une location ou l'accession à la propriété et ne recherchent pas forcément l'isolement.

Agnès Courbon, Pascale Desporte et Thierry Ballendraud sont élus au conseil municipal et suivent de près le projet depuis le début du mandat.

Rappel sur les origines du projet et information sur les dernières avancées.

Thierry Ballendraud explique que le site de Mirose a été choisi par la précédente municipalité dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Plutôt que d'urbaniser autour du bourg sur des terrains agricoles, il a été choisi d'urbaniser des terrains boisés en hauteur du village (à 1 km du bourg soit 15-20 min à pied). Ce choix permet de protéger l'agriculture dynamique et de faire en sorte que les futurs habitants traversent le village systématiquement et mettent leurs enfants à l'école (régulièrement menacée de fermeture). Étant donné qu'il s'agissait d'un hameau nouveau, le projet a dû être accepté par la Commission départementale des sites qui a donné son accord à condition que le projet respecte certaines contraintes (urbanisation similaire aux hameaux traditionnels, mise en valeur des éléments paysagers notamment murets, haute qualité environnementale dans les constructions, liaison douce vers le village ...). Pour être conforme au Plan Local de l'Habitat, 3 ou 4 phases de 4 à 6 maisons sont envisagées soit au total 20 maisons maximum à 15 ou

20 ans. Aujourd'hui le terrain central (3 terrains sont ciblés par le projet dans le PLU) a été acheté à la Maison de retraite de Bourg Argental. Etant donné que le boisement était classé par l'ONF, la commune a dû retrouver un boisement en compensation. Un géomètre travaille actuellement sur le projet pour identifier le tracé de voirie le plus adéquate.

Anne Le Guillou rappelle que la mairie a souhaité fin 2011 partager la réflexion avec les habitants de la commune. Des réunions et des ateliers ont été organisés pour enrichir l'état des lieux du site élaboré par Agir en Ville et pour questionner les 3 scénarios de projet proposés. De cette démarche participative, différents principes ont été retenus : sur le bâti (prévoir un habitat évolutif, des espaces multifonctionnels, tendre vers des maisons passives), sur la mutualisation (autoconstruction, espaces partagés, achats groupés, appel à solidarité et fonds privés pour l'achat), sur les extérieurs (rue « espace jeux », eau de source pour les jardins), sur l'activité sur place (haut débit, ...), sur les habitants (intergénérationnel et personnes sensibilisées au milieu rural et montagnard). De son côté, la mairie propose un raccordement à l'assainissement collectif (phyto-épuration) et ne souhaite pas d'éclairage public dans le futur hameau.

Echanges autour de l'esquisse proposée par Agir en Ville

Un écohameau : il est demandé si on peut être sûr que le projet réalisé sera bien conforme à ce qu'on attend d'un écoquartier. Pour la 1^{ère} tranche du projet un cahier des charges et un règlement (de lotissement ou autre) sera élaboré pour veiller au respect du projet. Pour les phases suivantes, cela sera plus difficile à garantir.

La mitoyenneté : elle peut être vécue comme une contrainte mais aussi présenter des avantages : une meilleure compacité donc du bâti donc des économies d'énergie, la possibilité d'avoir un maître d'œuvre et/ou un permis de construire unique. Cela implique néanmoins pour les familles d'être prêts au même moment. L'ensemble des participants accepte de prendre part au projet avec cette mitoyenneté. Un architecte commun pour l'ensemble du hameau pourrait être envisagé.

L'isolation au sol : elle peut se faire par un vide sanitaire, avec du pouzzolane (roche volcanique poreuse), un garage, ...

La construction dans la pente : les maisons seront en parties enterrées. Certains participants souhaiteraient plutôt une maison de plain-pied.

L'accès (voirie) est à créer le plus possible à plat (le géomètre y travaille). Les 2 maisons envisagées sur le haut de la parcelle ne seraient pas accessibles en voiture dans cette 1^{ère} phase mais pourraient l'être dans un second temps. Cela semble difficile de construire des maisons accessibles uniquement à pied car à la campagne on fait des courses moins souvent qu'en ville donc plus volumineuses.

Le phasage : sur cette esquisse, il est prévu déjà 11 maisons. Il y aurait donc un phasage possible.

Le jardin commun : l'idéal pour les participants serait plutôt un jardin sur le bas du terrain. Il a été choisi en priorité de placer le bâti accessible en voiture en bas de parcelle pour limiter le linéaire de voirie.

Le local commun : il ne semble pas suffisamment central pour un participant.

Les clôtures : elles devraient être possibles mais pas obligatoires pour les participants.

Le prix des terrains : Il est donné une estimation autour de 50€/m² pour les terrains soit pour des parcelles de 400 m² environ, un terrain compris entre 20 000 et 25 000 €. Ce prix devrait intégrer le coût de l'assainissement cependant le montant n'est pas encore précisément établi. Pour la mairie il serait logique que l'assainissement soit pris en charge en partie par la commune, en partie par les habitants. Par ex sur un quartier de Burdigues pour

amener l'eau il a été proposé que les habitants prennent en charge 38% du coût et la mairie 62%. Une estimation plus précise sera proposée lors de la prochaine rencontre.

Le coût de la construction : pour une construction écologique il faut compter en moyenne 1500 €/ m².

Les budgets des participants : les personnes présentes s'accordent sur une fourchette de prix maximum pour leur apport entre 120 000 et 150 000 €. La plupart souhaitent revoir à la baisse la surface habitable : de 150 à 100 m² d'autant plus qu'ils savent qu'ils peuvent compter sur une pièce commune.

Le local commun : tous les participants ont cette crainte d'un projet trop communautaire et cela est donc rassurant pour tous de voir qu'ils sont dans un même état d'esprit. Ils souhaiteraient prévoir un espace commun dans le projet sans trop le définir pour le moment pour pouvoir préciser les choses ensuite en fonction des envies. Durant le temps du chantier, le local peut être couvert pour accueillir les matériaux par exemple.

Les matériaux : les achats groupés seront privilégiés (ex : paille, bois, tuile) pour tenter de réduire les coûts. Les matériaux locaux également mais c'est plus difficile.

L'autoconstruction est envisagée par certains, notamment ceux dont c'est le métier. Il peut être imaginé une co-construction d'un professionnel avec le propriétaire pour réduire les coûts également. Les propriétaires des maisons mitoyennes devront s'entendre pour que ces modes de construction et les temps de construction associés soient compatibles. Il est précisé que le PNR du Pilat propose pour les futurs habitants une formation à l'écoconstruction sur site.

Les emprunts : il est demandé si un emprunt groupé peut être envisagé pour bénéficier d'une caution solidaire par exemple. La question des prêts à taux 0 est également évoquée. Des réponses pourront être apportées lors de la prochaine réunion.

Habitat temporaire : il est demandé si une yourte pourrait éventuellement être installée pour des personnes qui n'auraient les moyens que d'acheter le terrain dans un 1^{er} temps. Il est proposé de rechercher du côté des abris de chantier qui sont autorisés : cela prendrait plutôt la forme d'une cabane plus que d'une yourte.

La prochaine rencontre aura lieu le samedi 14 décembre 2013 à 9h30 . L'objectif de la réunion sera de poursuivre l'ajustement du plan d'ensemble, de démarrer la rédaction du cahier des charges, et de préciser les aspects financiers et de forme juridique.
