



Synthèse de la réunion publique de présentation de l'avancée du projet de l'éco-hameau de Mirose **Lundi 17 mars 2014, 20h, Salle du Tilleul de Burdignes**

Les objectifs de la réunion étaient de rappeler la démarche qui a été engagée depuis 2012, de présenter le projet tel qu'il est défini aujourd'hui et de d'expliquer les prochaines étapes.

26 personnes étaient présentes.

Accueil et présentation des origines du projet par Sophie TRICOT, maire de Burdignes

Le projet a été initié pendant le précédent mandat municipal, à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le choix du site de Mirose (à moins d'un kilomètre du Bourg, à distance des exploitations agricoles,...) est né d'un compromis entre la préservation des terres agricoles, la proximité du Bourg et des réseaux (eau, téléphone, électricité, route, Transport Scolaire,...). En effet, Burdignes a la chance d'avoir une agriculture dynamique qu'elle souhaite maintenir.

Après une phase d'élaboration politique au sein du Conseil Municipal à l'aide de RhôneAlpEnergie-Environnement, la commune a obtenu l'appui du Parc Naturel Régional du Pilat, représenté par Floriane REITZER. En 2012, la commune a ouvert largement la réflexion autour de ce projet d'éco-hameau et a fait appel à des Bureaux d'Etudes pour l'accompagner dans cette démarche : Christine DUGONTIER d'Agir en Ville pour le volet architecture-urbanisme et Anne LE GUILLOU de Solstice pour l'animation de la démarche participative. Le projet a pu être initié grâce à des aides financières de l'Etat (D.E.T.R.), de la Communauté de Communes des Monts du Pilat (dans le cadre du Programme Local de l'Habitat), de la Région Rhône-Alpes et de l'Europe (Leader par le biais du P.N.R.).

Thierry BALLANDRAUD, conseiller municipal précise que le choix du site a été validé en 2008 par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, ce qui a permis le classement, en zone constructible, malgré la Loi Montagne, des parcelles concernées tout en imposant un certain nombre de contraintes : le respect de l'aspect traditionnel des hameaux et une bonne performance énergétique notamment.

Rappel de la démarche participative par Anne Le Guillou

Entre janvier et avril 2012, un diagnostic du territoire a été élaboré et enrichi par différentes réunions avec la population : des ateliers sur les thèmes de l'identité, du cadre de vie, des déplacements, une balade sur le site, un atelier avec les enfants de l'école, une

rencontre avec les professionnels locaux sur les questions de construction écologique. Ensuite différents scénarios d'aménagement ont été proposés par Agir en Ville pour envisager le projet sur les différents terrains possibles avec un phasage, des accès, des volumes différents. Les scénarios ont été débattus par la population avec la manipulation d'une maquette. Cette séance a été filmée par l'association « Des Vies et des Idées d'ailleurs » dans le cadre d'un tour de France des expériences d'éco-habitat. La séquence filmée avec des interviews de Sophie TRICOT et de futurs habitants potentiels est projetée aux participants (et reste visible sur le portail de la commune).

Sophie TRICOT précise que le Schéma de Cohérence Territoriale sud Loire, décliné dans le P.L.H. des Monts du Pilat permet 2,2 nouveaux logements par an (constructions, réhabilitations de granges,...), en moyenne à Burdigues. Le projet a été défini pour répondre progressivement aux besoins d'accueil de nouveaux habitants (et à leur intégration progressive dans le village, en prenant en compte la problématique scolaire). Une première phase est prévue avec 6 lots, une seconde phase avec 3 lots et une dernière phase avec 4 à 6 lots, à cheval sur cette parcelle et une autre.

Le projet actuel se situe sur une parcelle que la commune a achetée à l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes de Bourg-Argental. Elle était boisée, soumise au régime forestier et gérée par l'Office National des Forêts. La commune a donc dû faire les démarches administratives pour la soustraire du régime forestier et acheter une autre parcelle à soumettre au régime forestier, en compensation. Le site est aujourd'hui défriché mais doit encore être dessouché.

Les principes du projet visent à retrouver les caractéristiques des hameaux traditionnels : des lots relativement petits (500 m² en moyenne), des maisons mitoyennes,... La rue sera réduite et partagée (avec les piétons et les vélos) ; elle desservira le hameau depuis le chemin de Montpenan et s'élargira au niveau d'une placette centrale. Les maisons seront relativement petites. En contrepartie, le groupe des potentiels futurs habitants a souhaité mutualiser certains espaces : une maison commune au centre du hameau en bordure de la voie et un jardin potager/aire de jeux en haut de la parcelle. Le stationnement se fera sur chaque lot par les acquéreurs mais un stationnement groupé pour les visiteurs est prévu en entrée de hameau. Une circulation piétonne est prévue depuis la voie pour desservir les maisons prévues au nord (lots 10 et 11) et à l'est (lots 5 et 6).

Echange avec les participants

- **Une personne se demande comment vont être financés ces travaux : la voirie, l'assainissement, la construction des maisons,...**

Les élus précisent que la mairie prévoit a priori, un lotissement communal. Elle prendra donc en charge la viabilisation des terrains : raccordement aux réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité,...), l'aménagement de la voirie et des espaces publics et se chargera de son entretien ensuite. Les lots seront vendus aux acquéreurs à un prix d'environ 50€/m² (d'après les estimations actuelles) c'est ce qui permettra à la commune d'équilibrer son budget. Les acquéreurs seront propriétaires de leur lot et d'une part des espaces communs (maison commune et jardin). Ils construiront leur propre habitation en respectant le règlement du lotissement et du PLU.

- **Des participants questionnent la surface de la parcelle concernée et le contenu du règlement.**

La parcelle totale représente près d'un hectare (9 339 m²) dont 6 544 m² de surface constructible.

Actuellement, la mairie et le groupe des futurs habitants potentiels travaillent à l'élaboration des prescriptions d'aménagement, des recommandations sur la maîtrise de l'énergie, sur l'implantation du bâti, les matériaux, les clôtures, la circulation, le stationnement, les plantations,... Certaines de ces recommandations seront inscrites dans le règlement du lotissement que les acquéreurs devront respecter au même titre que le règlement du PLU.

Il est précisé que pour ne pas avoir un règlement trop restrictif qui pourrait desservir le projet, seront privilégiés la sensibilisation et les conseils aux acquéreurs pour veiller à ce que les recommandations architecturales soient respectées. Le P.N.R. du Pilat a ainsi proposé à la commune de mettre en place une formation des futurs habitants à l'éco-construction avec un volet théorique sur la construction bioclimatique, les matériaux,... mais aussi un volet pratique pour s'exercer à la construction ossature bois, remplissage paille,... ou à la construction de murets en pierre sèche. Floriane REITZER, architecte du Parc, explique que cette formation devrait se tenir rapidement. Les contenus seront élaborés en fonction des attentes et des demandes des personnes concernées.

- **Des personnes souhaitent savoir combien de familles sont actuellement intéressées pour habiter dans l'éco-hameau et si elles seront prioritaires par rapport à d'autres acquéreurs, étant donné qu'elles ont participé à l'élaboration du projet.**

Il est répondu qu'une vingtaine de personnes ont manifesté leur intérêt pour habiter à Mirose et qu'aujourd'hui 4 familles forment le noyau dur. Il n'est pas possible de mettre en place de priorité mais les personnes impliquées dans le projet, sont par définition, informées de l'évolution du projet et notamment de la mise en vente des lots.

- **Une personne se demande quel est le calendrier à partir de maintenant.**

L'enquête publique pour la révision du PLU est achevée depuis le 11 mars 2014. Le commissaire enquêteur rendra son rapport le 18 mars ; les modifications pourront donc être proposées à l'approbation du Conseil Municipal du 19 mars 2014. Le Permis d'Aménager est en cours de finalisation et devrait être déposé dans les semaines à venir. Il réunit l'ensemble des Pièces Administratives nécessaires à la réalisation d'un lotissement (plan de composition, règlement,...). Les travaux de viabilisation pourront ensuite démarrer ainsi que la vente des lots. Le début des constructions pourrait intervenir à partir de fin 2014-début 2015.

Sophie TRICOT remercie toutes les personnes présentes pour leur participation.