

Le 12 octobre 2022,

Compte Rendu : Rencontre Eco-quartier à Chirols

Nathalie SALINAS, PNR
Alexis NICOLAS, PNR
Solène JUNGER, DDT
Camille SANCHIS, Mairie de Chirols (secrétaire)
Stéphane GINEVRA, Mairie de Chirols
CAUE (citer sur la base d'un mail) et CDC : excusés

Objets de la rencontre :

- recevoir l'avis de la DDT sur le projet de dossier DUP transmis le 26 juillet 2022
- entendre les besoins d'accompagnement de la mairie
- entendre les propositions d'accompagnement des structures

Camille S. rappelle l'historique du projet, les démarches engagées et les modalités de fonctionnement participatif de la commune (l'ensemble des décisions sur ce projet doivent se prendre avec les habitants lors d'ateliers-projet dédiés notamment).

Les besoins de la mairie :

- soutien à la médiation dans la définition du projet
- soutien sur les modalités juridiques et foncières de l'habitat partagé, les formes de l'habitat...
- soutien à la recherche de fonds
- soutien à la rédaction de l'OAP

La DDT précise pendant la réunion les remarques formulées par écrit le 4/10.

La notice explicative de la DUP doit renforcer 2 points :

- la description de l'historique du projet sur la commune et des démarches menées vis à vis des habitants (commissions + atelier projet, réunions publiques, courriers), mais aussi avec le PNR (Etude préalable 2013), et la Communauté de communes (OAP du PLU 2014) pour justifier des efforts et du travail consentis par la commune (DUP comme dernier recours) et soutenir la légitimation juridique de la DUP sur le volet concertation.
- la démonstration de l'intérêt public du projet : en quoi il répond à des besoins du village, notamment en termes d'espaces publics.

La DDT évoque la possibilité de traiter les 2 espaces (éco-quartier et parking salle poly) sur 2 DUP distinctes, mais au vu du projet de desserte qui lie ces espaces, une seule DUP est tout à fait possible, voir pertinente.

Pour info, si 2 DUP elles peuvent être menées conjointement dans la même temporalité : 2 dossiers à rédiger/ 2 enquêtes parcellaire.

La DUP, en termes de contenu, doit respecter le principe de compatibilité avec le PLUi c'est-à-dire que le projet ne doit pas compromettre le parti d'aménagement et doit être cohérent avec le règlement de la zone : Auf et emplacement réservé. Mais il faut garder à l'esprit qu'il va y avoir une enquête, il faut y démontrer l'intérêt public de manière précise.

L'OAP demande quant à elle, un projet consistant et se travaille avec la Communauté de commune. Elle précise : les zones d'implantation du bâti (éventuellement, les hauteurs, l'orientation des façades, etc.), la densité, les accès, aire de retournement, zones de

stationnement (éventuellement mutualisées), les espaces libres, les éléments à conserver (éléments patrimoniaux, naturels, etc.), les aménagements paysagers...

Insister sur l'utilité publique :

- répondre à des besoins en logements – besoins quantitatifs et qualitatifs (typologie diversifiée, objectifs de mixité sociale) – identifiés dans le PLUi,
- espaces publics qui font défaut aujourd'hui en centre village,
- propriété foncière ou non de la mairie à terme,
- desserte et désenclavement de l'arrière du bourg, avec aire de retournement (est-ce que la commune a déjà eu des remarques du SDIS concernant l'inaccessibilité de la dernière ligne du bâti du bourg ? auquel cas, cela pourrait venir appuyer l'argumentaire),
- besoins de stationnement (pour l'opération future, la salle polyvalente, les habitations existantes du bourg, pour démontrer le lien entre les deux projets).

>>> Ne mettre que ce qui est sûr et insister sur les besoins actuels du bourg.

Rappel des étapes pour des négociations avec les propriétaires récalcitrants :

Il y a d'abord Enquête parcellaire puis y a un Arrêté de cessibilité notifié au propriétaire. A ce moment-là il y a un dernier temps d'échange possible. ESPOIR !

Le PNR partage sa compréhension du projet et ses accompagnements

Nous en sommes à la DUP. Il est donc trop tard pour une médiation à ce propos.

Le PNR est compétent pour :

- accompagner la Mairie et la CCASV sur un travail de médiation/concertation pour la définition de l'OAP.
- travailler au cofinancement d'une presta d'accompagnement en marché public avec : modèle économique, juridique, retours d'expérience, co-construction du projet : un groupement de plusieurs BE.

Le CAUE quant à lui est compétent pour :

- mener la démarche de concertation avec les habitants, riverains et rechercher des porteurs de projet
- compiler toutes les études réalisées, les données existantes pour avoir une mise à jour
- élaborer un plan de composition détaillé, résultat de la concertation, annexé à une étude de faisabilité financière globale de l'opération, faisant ressortir l'équilibre de l'opération en dépenses et recettes et le découpage foncier précis du site, permettant notamment d'identifier le budget mobilisable pour l'aménagement des espaces publics et les différentes procédures à réaliser

>>> Besoin de précisions :

Le CAUE est-il compétent pour chacune de ces étapes, ou juste compétent pour aider la mairie à écrire le cahier des charges d'un marché ?

La construction de l'OAP se travaillera avec la CdC en lien avec le PLUi.

Pour info :

- Sont évoqués 2 formes de montage juridique :
 - Bail réel solidaire : foncier reste communal, les constructions sont aux propriétaires, portées par un organisme foncier (SOLIHA?)
 - Bail emphytéotique,
- D Distinction entre Permis d'aménager (découpage, fonctionnement, privé/public) et Permis de construire. En fonction du projet, il faudra voir si un permis d'aménager est nécessaire (aménagement des communs, dans le cas où la commune ne serait plus

propriétaire de tout) ou si un permis groupé suffira (si la commune reste propriétaire de la totalité et réalise les constructions).

Viabilisation = ouverture de la zone

- Guide Label Eco-quartier : à parcourir pour voir si y a des pistes de préconisations intéressantes.

A faire :

Stéphane G. : demande au conseil communautaire d'engager, avec les services, le travail de rédaction de l'OAP.

Solène J. : précise auprès de ses collègues du juridique le degré de précisions que le dossier doit comprendre (faut-il préciser la propriété foncière ?, doit évoquer des formes d'aménagements ?). Si le projet évolue, sur quels aspects des habitants pourraient à postériori, se retourner légalement contre la commune ?

CAUE & PNR : précisent leurs possibilités de soutien financier et d'accompagnement respectives