

Le 8 novembre 2023, par CS

Compte rendu visio
Avancement DUP et accompagnement ANCT 2023

Personnes présentes : Stéphane GINEVRA, Julia VELUT, Romain MAURICE, Camille SANCHIS

1. ANCT

La DTT nous propose un autre accompagnement ANCT financé à 100 %.

Demande à déposer avant le 15 novembre.

Voici la nature de la sollicitation :

Demande d'accompagnement – Programme général de développement de l'éco-quartier de Chirols.

Cette demande s'inscrit en continuité de l'accompagnement ANCT 2023, réalisé par l'intervention du bureau d'étude SCET.

Celui ci a pu fournir une étude sur les statuts et le montage juridique au projet. Cette étude très concrète a permis au groupe d'habitants mobilisés de faire avancer les réflexions.

A ce jour l'atelier projet communal (regroupant des citoyens volontaires et des élus) se projette sur un bail à construction inversé pour la mise à disposition foncière et une coopérative habitants qui en serait locataire sur une durée déterminée à l'issue de laquelle la propriété reviendrait à la coopérative.

Le groupe Atelier projet a besoin dorénavant de poursuivre ses réflexions sur la forme urbaine et les projections d'aménagement du site.

Nous sollicitons ainsi un accompagnement de l'ANCT en vu de l'élaboration d'un programme général de développement du futur éco-quartier.

En voici les objectifs :

- fixer le programme général de développement (nombre de logements, espaces publics, espaces de mutualisation au sein de la coopérative...)

- travailler l'une des 1ère esquisse d'insertion de ce programme dans l'environnement au vu de réflexions urbanistiques et paysagères.

En terme méthodologique la commune souhaite rappeler son fonctionnement de démocratie participative et co-constructive par l'instauration d'un « Atelier projet éco-quartier », constitué de futurs habitants potentiels, riverains et habitants du territoire et d'élus référents.

C'est cette instance qui fait avancer le projet et le soumet pour validation au conseil municipal. Il est indispensable de considérer dans l'accompagnement sollicité les orientations ainsi données.

L'accompagnement pourrait utilement être porté à 6 mois, au lieu de 3 mois, pour laisser des temps propices à l'organisation d'ateliers projets qui viendraient conforter et nourrir l'étude de programmation et d'esquisse.

2. DUP sollicitation DDT

2 formes de DUP existent :

- DUP de réserve foncière
- DUP travaux

La DUP de réserve foncière est moins souvent pratiquée. Le DDT ne la recommande pas du fait de sa « fragilité » juridique.

La DUP travaux nécessite un dossier complet tel que nous l'avait préconisé le CAUE en 2022, incluant un plan général des travaux.

La mairie de Chirols avait fait le choix d'une DUP réserve foncière pour les motifs suivants :

- laisser la possibilité au projet d'évoluer et éviter ainsi de contraindre les futurs habitants à une forme urbaine particulière, décidée "trop rapidement en mairie", laissant peu de place à la co-élaboration.

- forme urbaine qui, comme nous l'avions compris, rendrait la DUP "attaquable" d'autant plus si elle était dessinée. Les habitants opposés auraient ainsi pu s'opposer ultérieurement à une non-conformité éventuelle aux projections présentées lors du dossier d'enquête.

A ce jour, même pour un dossier de réserve foncière notre dossier est trop léger. L'argumentaire serait à étayer de :

- l'accès au cimetière par le haut (PMR et entretien)
- la concentration du potentiel constructible en centre bourg
- la conservation des espaces en privilégiant une greffe urbaine
- le besoin dans le centre bourg de redynamisation et d'espaces publics
- des chiffres à l'appui sur le besoin de stationnement
- ...

La DDT préconise finalement 3 DUP distinctes :

- piste avec parking et aire de retournement au sommet et éco-quartier
- stationnement salle polyvalente
- Station d'Épuration (STEP)

Une DUP conjointe concernant la piste et l'écoquartier avec le stationnement de la salle polyvalente peut être instruite, mais la justification d'un intérêt général commun devra être bien explicitée.

La commune doit travailler avec la Communauté de communes pour reporter le dépôt de DUP en même temps que la modification du PLUi l'an prochain. Ce serait alors une DUP travaux, si tant que la mairie soit retenue ou non par un accompagnement ANCT pour le plan général des travaux, sachant que l'OAP doit être présentée (et donc financée!?) par la Comcom dans le cadre de la modification du PLUi.

La DUP Station d'Épuration, quant à elle, pourrait être lancée prochainement.

A faire :

- rencontre mairie – CdcASV : SG
- rencontre atelier projet pour faire avancer les réflexions du groupe : CS
- lettre de candidature pour ANCT : CS & SG