

Compte rendu

Entretien avec la Mairie d'AUBAIS

Date : 18/02/2022 à 11h30

Sujet : aménagement de la zone du Stade de Football situé Chemin du Stade

Étaient présents :

- Pour la Mairie : Angel POBO, Maire
- Pour les habitants du Chemin du Stade :
 - David MANGION (151)
 - Thierry CANTOS (153)
 - Elisabeth FERNANDES (181)
 - Nicolas MERCATILI (183)

Projet

La Mairie expose son projet : aménager la zone du stade en zone résidentielle composée de 25 nouveaux logements, soit une surface moyenne maximum de 400m² par logement, hors aménagement voie d'accès privative, zone de rétention d'eau pluviale et autres.

Ces logements, au vu de la densification serait de type maison individuelle R+1 jumelée avec mitoyenneté soit par un pan de la maison, soit par le garage.

Pourquoi

La Mairie manque de ressources financières, doit aussi croître en termes d'habitants (sans pour autant dépasser les 3500 qui impliquent de nouvelles contraintes légales) car amène de nouvelles taxes, et alléger ses charges. Le stade actuel est peu utilisé car peu pratique : dénivelé de 1m entre les deux extrémités, composition du sol fortement pierreux, vestiaires non appropriés...

Le coût de sa réhabilitation est estimé à 1.2 M€.

La construction de nouvelles infrastructures sportives peut bénéficier d'aides diverses (Etat, Région, Département, etc...) alors que la rénovation non.

Comment

Pour ce faire, cela nécessite déjà d'acquérir un terrain de remplacement pour le stade : ce terrain serait à priori trouvé en contrebas du cimetière (non finalisé en date de la réunion).

La zone à aménager ainsi libérée doit répondre à la recommandation du SCOT qui prévoit 25 logements par hectare constructible.

La Mairie rappelle que notre commune est par ailleurs sous-densifiée par rapport aux autres communes de notre département : les parcelles constructibles étaient jusqu'à présent relativement grandes dues à des tailles minimales fixées par le PLU.

Une voie d'accès privative est prévue pour desservir la zone.

La zone concernée par ce nouvel aménagement, faisant un hectare, serait à priori celle-ci (spéculation de notre côté au regard de la superficie annoncée par la Mairie car aucun plan de situation ne nous a été fourni en séance) :



La zone serait cédée pour un montant de 1.5 / 1.6 M€, ce qui couvrirait très largement le coût d'acquisition de la nouvelle parcelle qui est aussi éligible aux aides et reviendrait aussi moins chère en coût de fonctionnement.

La Mairie a exprimé son désir de ne faire porter l'aménagement que par un seul attributaire qui aurait pour tâches :

- D'aménager la zone en prenant par ailleurs à sa charge l'implantation du réseau des eaux usées pour l'intégralité du Chemin du Stade, car les 25 nouveaux logements ne peuvent s'accommoder d'un assainissement semi collectif, le système de retraitement étant trop complexe pour cette volumétrie. La Mairie rappelle d'ailleurs que seulement 40% du village bénéficie de l'assainissement collectif, ce qui est très en-deçà de la moyenne départementale.
- D'assurer la construction et la promotion des logements construits.

Quand

Ce projet ne pourra débuter qu'avec la signature du compromis pour le nouveau terrain permettant d'accueillir le stade.

Puis il y aura un appel à projet : les postulants présenteront chacun leur projet avec le montant d'acquisition associé.

La Mairie souhaite lancer les démarches d'ici la fin de l'année pour un début des travaux avant la fin 2023.

Et s'est engagée à nous tenir au courant.

Par ailleurs, le projet devra faire l'objet d'une consultation publique.

Pour qui

Face à nos interrogations concernant la densification des logements et la capacité d'absorption de cette nouvelle population par un quartier faiblement densifié et calme, la Mairie a annoncé qu'elle donnerait des prérogatives à l'attributaire comme privilégier les Aubaisiens qui souhaitent s'installer durablement.

Le problème c'est que ce genre de critères nous paraît peu réaliste compte tenu que cela n'engage nullement l'attributaire qui peut ensuite vendre à qui veut.

Nous avons proposé d'accompagner la démarche avec du primo accédant, et ou d'autres dispositifs d'accession à la propriété.