



Pierre Belli-Riz et partenaires
1 Place Saint-Bruno 38000 Grenoble
tél : 06 24 98 11 88
mél : pbr.urbanisme@gmail.com

CHAMOUX-SUR-GELON (73390) - PLAN LOCAL D'URBANISME CONSEIL MUNICIPAL DU 5 JUILLET 2016

DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES)

M. le Maire rappelle que le travail sur le PLU (Plan local d'urbanisme) a procédé en plusieurs étapes. Pour assurer la cohérence des décisions municipales, il s'est appuyé sur un diagnostic, puis sur des scénarios qui ont permis de dégager des orientations. De nombreuses contraintes et conditions, dont les problèmes d'assainissement collectif, ont limité ou guidé les choix de la commune.

M. DALLA MUTTA rappelle que ces orientations sont fondées sur un diagnostic approfondi. Il précise que ce diagnostic doit être accessible au public, pour que celui-ci comprenne mieux les conditions et enjeux du PLU.

M. BELLI-RIZ, urbaniste chargé de l'élaboration du PLU, rappelle que le PLU formera le cadre réglementaire des projets d'urbanisme et de construction pour les 10 ans à venir. Il présente le PADD qui est soumis au débat en séance.

DÉBAT MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

1 - DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT :

PROLONGER LA CROISSANCE POUR MAINTENIR ET DÉVELOPPER LA VIE DU BOURG AVEC PRIORITY AUX PROJETS D'ENSEMBLE

Question : comment justifier les choix démographiques de la commune dans le PADD ?

Réponse : le choix de la commune s'inscrit dans la continuité de la croissance que la commune a connue ces dernières années. La commune est attractive, proche des grands axes de communication, et en même temps ce n'est pas une commune « dortoir », elle bénéficie de nombreux commerces et services de proximité. Elle a aussi besoin de croissance pour maintenir son niveau de services.

Question : quelle population la commune souhaite-t-elle attirer ?

Réponse : des ménages qui veulent vivre et faire vivre l'animation locale, bénéficier des qualités d'un village bien équipé en commerces et en services.

Question : le PLU peut-il diminuer le taux de vacance des logements ?

Réponse : pas directement, mais les règles du PLU peuvent faciliter la réhabilitation des logements anciens, dans le bourg en particulier.

2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME :

CONSOLIDER LE BOURG ET LES CONTOURS DE L'URBANISATION EXISTANTE

Question : pourquoi vouloir concentrer l'urbanisation, éviter l'habitat diffus ?

Réponse : on peut y voir une vision « jacobine », centralisée, de la gestion du territoire ; une vision dominée par le modèle des grandes villes... On peut aussi y voir une nécessaire sagesse environnementale, pour cesser de consommer trop de terres agricoles ou naturelles.

Dans le cas de Chamoux-sur-Gelon, il y a aussi une logique géographique forte (zones humides et terres agricoles fertiles dans la plaine au nord, coteaux très pentus au sud) qui limite les secteurs d'urbanisation possibles.

Il y a aussi une nécessité économique, on s'aperçoit que l'extension et même l'entretien des réseaux coûte cher aux collectivités.

Question : ça veut dire quoi « respecter la structure urbaine des hameaux » ?

Réponse : concrètement, cela signifie remplir en priorité les poches ou les « dents creuses » dans le tissu urbain existant sans étirer les hameaux en longueur, en restant dans une enveloppe relativement compacte.

Question : peut-on apporter des modifications au PLU avant 10 ans ?

Réponse : oui, si l'évolution réelle le nécessite. Il n'y a pas de durée fixe pour un PLU.

Si le périmètre global des zones urbanisées et urbanisables (zones urbaines et à urbaniser) ne change pas, et si on respecte le PADD, on peut faire une modification du PLU ; c'est une procédure relativement simple et rapide. Cela arrive couramment avant 10 ans.

Si les zones urbanisées ou urbanisables doivent s'étendre sur des zones agricoles ou naturelles, il faut une révision du PLU : procédure plus lourde, qui nécessite de définir de nouvelles orientations (un nouveau PADD).

S'il n'y a pas de nécessité particulière, un PLU peut durer bien plus de 10 ans.

3 - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES :

PRÉSERVER L'AGRICULTURE, LES COMMERCES ET LES SERVICES, PROMOUVOIR DES ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES

Question : comment peut se traduire concrètement l'objectif de préservation des commerces ?

Réponse : l'augmentation de la population est le premier facteur qui permettra à des commerces de fonctionner. On peut aussi faciliter le stationnement à proximité des commerces dans le centre-bourg.

Dans la zone d'activités, on peut éviter les grandes surfaces commerciales (limiter la surface de vente autorisée).

Question : comment développer des espaces de co-working, des espaces partagés de télé-travail ?

Réponse : le travail à distance peut effectivement se développer et participer à une dynamique locale. L'aménagement d'un espace dédié au co-working suppose en général un investissement de la collectivité, un équipement public. Cet usage peut être intéressant pour des bâtiments anciens du bourg qui par ailleurs ne sont pas adaptés à l'habitat. Cela ne dépend pas vraiment du PLU.

Question : comment éviter des conflits d'usage liés à la présence d'habitations dans la zone d'activités de la Servaz ?

Réponse : la construction de « logements de fonction » est autorisée par le POS dans la zone d'activités. C'est une source de problèmes, par exemple lorsque des logements sont cédés ou loués indépendamment de l'activité d'origine.

Le nouveau règlement du PLU sera beaucoup plus restrictif, il interdira les logements dans la zone d'activités.

4 - ENVIRONNEMENT, ESPACES NATURELS :

PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES

Question : comment garantir l'entretien correct des fossés, qui jouent un rôle d'assainissement des sols et de milieu naturel important ?

Réponse : les fossés ne sont en général pas des espaces publics. On pourrait mettre en place une charte des bons usages avec les agriculteurs (avec le Syndicat de rivière ?).

Certains fossés particulièrement importants, longeant des chemins, pourraient peut-être être classés dans le domaine public ; mais dans ce cas, c'est la commune qui devrait les entretenir.

5 - RISQUES NATURELS :

SE TENIR À L'ÉCART DES RISQUES RECONNUS

Question : peut-on construire en zone de risques naturels faibles ?

Réponse : la doctrine des services de l'État est claire : oui, avec des prescriptions particulières, lorsque le terrain fait déjà partie du tissu urbain (« dent creuse ») ; non, pour une opération d'extension de l'urbanisation, hors du tissu urbain existant.

6 - RESSOURCES, INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX :

CONSOLIDER ET OPTIMISER LES RÉSEAUX

Question : la desserte internet ADSL est-elle suffisamment performante actuellement, est-elle attractive pour des activités nouvelles ?

Réponse : ça dépend des secteurs, à quelques dizaines de mètres près parfois. La couverture ADSL est globalement correcte.

Question : y a-t-il des solutions pour l'assainissement collectif aux Berre ?

Réponse : techniquement c'est possible, on pourrait imaginer des micro-stations d'épuration (pour des groupes de 10 à 30 équivalents-habitants) voire des mini-stations d'épuration par roseaux macrophytes. Mais pour cela il faut réaliser des réseaux, pour un nombre suffisant de logements concernés. Cela coûte cher, ce type de projet ne sera pas prioritaire.

Cependant, il faut que l'étude en cours pour le schéma directeur d'assainissement envisage ces solutions, ne serait-ce que pour montrer clairement leur coût.

7 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS :

LIMITER LES DÉPLACEMENTS INTERNES, OPTIMISER LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

Question : peut-on envisager un plan de circulation, des sens uniques dans le centre-bourg ?

Réponse : oui, mais cela ne concerne pas directement le PLU. Il faut cependant que les voies aient assez de largeur pour s'adapter aux évolutions (prévues ou non).

Par ailleurs, il existe déjà des passages piétons à travers le tissu urbain ; le PLU peut permettre d'en créer de nouveaux et de former un véritable réseau de déplacements « doux ».

8 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

OPTIMISER LE REGROUPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Question : il y a un potentiel foncier intéressant pour des équipements publics dans le secteur « sous le parc », au nord du château ; peut-on l'utiliser ?

Réponse : ce secteur, bien que certains terrains aient été acquis récemment par la commune (via l'EPFL, l'Établissement public foncier local), n'est pas prioritaire et devrait rester en zone agricole dans le PLU. Les terrains les plus proches du parc du château sont peu ensoleillés, peu adaptés à l'habitat.

Le classement en zone agricole de ce secteur n'interdit pas la réalisation d'équipements publics, si la commune le souhaite, et s'ils sont compatibles avec une vision d'aménagement d'ensemble de la zone (en préservant certains vues sur le parc, par exemple).

9 - PAYSAGE :

PRÉSERVER DES ESPACES OUVERTS, MAÎTRISER LES VUES

Question : comment améliorer la vision du château ?

Réponse : la vision de près du château reste limitée, par l'étroitesse du tissu urbain. Il y a des enjeux importants de vision lointaine, depuis les routes de l'Arclusaz et de la Servaz notamment.

Les points de vue sur le parc du château depuis le secteur « Sous le parc » doivent être également préservés.

10 - PATRIMOINE :

REVOIR LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES, METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

Question : comment éviter la démolition d'un édifice à valeur patrimoniale ?

Réponse : les éléments de patrimoine et de paysage remarquables seront identifiés et indiqués dans le règlement graphique (plan de zonage), avec des prescriptions réglementaires correspondantes dans le règlement écrit. Étudier aussi la possibilité d'instaurer une obligation de permis de démolir dans certains secteurs.

Il est rappelé qu'un inventaire a déjà été réalisé par la CC Cœur de Savoie.

NB : l'obligation d'un permis de démolir ne peut pas empêcher le démontage d'installations à l'intérieur des constructions, comme pour l'ancienne scierie par exemple.

Question : quelles modifications peut-on apporter à une construction en zone agricole ou naturelle ?

Réponse : en zone naturelle ou agricole, on ne peut réaliser que des « extensions limitées » à des habitations existantes. La notion d'extension suppose une construction nouvelle accolée au bâti existant, sans création de nouveau logement. Les surfaces d'extension possibles peuvent être définies par le règlement, soit par un % maximal d'extension du bâti existant, soit par une surface maximale forfaitaire.

Question : comment synchroniser l'étude du PLU et une révision éventuelle du périmètre de protection (PPMH) du château ?

Réponse : c'est compliqué, le calendrier du PLU est très serré, et la révision du PPMH dépend complètement des services de l'État. Un contact a été pris, mais il n'y a pas encore eu de réunion commune. Une synchronisation n'est pas absolument nécessaire, le PLU ne dépend pas de la révision du PPMH. La discussion avec l'État peut se poursuivre après l'arrêt du projet de PLU (prévu en septembre 2016) ; l'idéal serait d'aboutir à un projet de révision du PPMH avant la fin de l'année, ce qui permettrait d'associer l'enquête publique nécessaire avec celle du PLU.

11 - MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE : OPTIMISER TOUTES LES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES

Question : que signifie exactement l'expression « un objectif de consommation maximale moyenne de 500 m2 de terrain par nouvelle d'habitation en zone d'extension de l'urbanisation » ?

Réponse : dans les zones d'extension de l'urbanisation (secteur de Grand champ, au nord du bourg), la taille moyenne des terrains ne devra pas dépasser 500m2 par nouveau logement. C'est une moyenne : certains terrains pourront faire 1000 m2, d'autres 300... Cela correspond à la densité moyenne des lotissements réalisés ou en projet à Chamoux-sur-Gelon (lotissement du Parc, projet de lotissement des Jardins de l'Arclusaz) ; mais il serait souhaitable de proposer des formes d'habitat plus diversifiées, avec des écarts par rapport à cette moyenne.

Remarque : le conseil municipal de ce jour approuve l'adoption de la nouvelle forme du règlement du PLU, suite à la recodification du Code de l'urbanisme.