



Relevé des échanges

Séminaire élu traduction réglementaire

Secteur Cluse

29 mars 2018

Le PLUi HD présente un périmètre important et très diversifié. Le choix a donc été fait de travailler par secteur sur la traduction réglementaire pour plus de cohérence.

Le séminaire porte sur le règlement et non sur du zonage. Pendant longtemps, les règlements étaient trop contraignants. L'idée est de prendre connaissance des problèmes rencontrés dans les communes. Question de la densité : c'est le règlement qui va fixer ce que l'on peut faire.

Présentation des principes généraux du règlement écrit et graphique

Principales réactions :

Luc Berthoud (LB) : je revendique pour La Motte-Servolex tout autant une vocation rurale qu'une vocation urbaine. On reste le grenier de l'agglomération et on n'est pas tout à fait comme les autres.
Lionel Mithieux (LM) : on adaptera le zonage et le règlement aux hameaux et zones agricoles et naturelles.

Densité et coefficient de biotope

La suppression coefficients d'occupation des sols (COS) a engendré une densification non maîtrisée et pose de nombreux problèmes lorsque les voiries et les réseaux de sont pas calibrés en conséquence.

Il y a des communes qui appliquent des coefficients de densité comme à Aix pour contourner cette suppression.

Citadia : La suppression des COS apporte plus de souplesse mais aussi plus de complexité : il faut croiser tous les outils. Le code offre de nombreux outils pour travailler sur la forme architecturale, la capacité des réseaux, les stationnements...et ainsi maîtriser la densification.

GRAND CHAMBERY

DIRECTION DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT LOCAL

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex

04 79 96 86 32- grandchambery.fr -  @GrandChambery - cmag-agglo.fr

Le coefficient de biotope est un Coefficient d'emprise au sol (CES) inversé.

Le coefficient de biotope montre que le vert ce n'est pas uniquement les espaces verts. Il y a des espaces verts de pleine terre mais également les toitures végétalisées, les murs...

Zonage et règlement

Les zones UM anticipent les futurs changements de destination ? Ce sont en effet des zones de renouvellement urbain où l'on change complètement la destination des constructions.

On fait le règlement avant les zones et il faut comprendre ce que sont les zones pour pouvoir définir le règlement. Il faut qu'on s'approprie le type de zonage pour qu'on puisse définir le règlement.

Citadia : le travail sur le zonage et le règlement se fait en parallèle. Ce soir l'idée est de présenter les grandes masses. Le détail sera présenté lors de la prochaine séance.

Benoit Savineaux (BS) : En aucun cas on vous imposera le zonage. On définit l'enveloppe urbaine et sur cette base on donne la philosophie générale. L'objectif est de ne pas avoir une juxtaposition de zones. Le zonage sera ensuite travaillé sur ces principes généraux avec chaque commune autant que de besoin.

Développement durable (DD) et densité

On parle beaucoup d'ENR. Il faut identifier des sites pour les fermes photovoltaïques, éoliennes. Est-ce qu'on fait déjà entrer cette notion dans le PLUiHD ou est-ce qu'on attend le prochain document ?

On en parle lors de la prochaine commission d'urbanisme pour définir l'ambition en matière Développement Durable.

Le Coefficient de biotope permet de prendre en compte la verticalité. Le problème ce sont toutes les anciennes zones UD (diffuses) qui vont se densifier. Comment gérer la densification de ces secteurs ?

La densité sera à gérer avec les règles définies sur ces zones, à savoir où l'on met le curseur pour limiter ou maîtriser la densité et dans quels secteurs.

Le problème se pose sur les secteurs d'habitat individuelles qui mute vers de l'habitat collectif au coup par coup. Cette mutation reste difficile car la densification se fait au fur et à mesure. On n'a pas d'outil pour gérer ça et il y a un problème humain.

Est-ce qu'on ne pourrait pas avoir des plans d'ensemble dans ces secteurs ?

Pour gérer la densité il faut garder en tête la notion de droit au soleil et d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Citadia : cette question sera traitée par les règles d'implantation, avec une vigilance à avoir en fonction des types d'habitat. Dans les zones de centralité, comme le centre de Chambéry, c'est compliqué.

Dans les secteurs qui doivent muter, il faut qu'on puisse s'assurer la maîtrise foncière, que l'EPFL puisse venir aider pour qu'on puisse acquérir et maîtriser, accompagner les mutations.

C'est un problème auquel on est confronté tous les jours et on est démunis par rapport à la densification anarchique.

On a prévu 1,9 % de croissance sur les communes urbaines : comment fait-on sans consommer les zones agricoles ?

Demande de changer la terminologie de « zone urbaine libre » (UL)

Affirmation n°1 : La hauteur des bâtiments n'est pas réglementée.

Pour:

En se projetant dans un avenir plus lointain, si on veut densifier il faudra peut-être monter en hauteur.

Ce qui est important c'est la qualité architecturale.

Dans les années 70 on a privilégié les tours. Très vite on s'est écarté de cet esprit et on a eu des bâtiments plus bas qui consommaient l'espace.

Sur Jacob, on a fait des immeubles qui ont été très critiqués et aujourd'hui tout le monde est content. Je préfère des zones de collectif plutôt que du pavillonnaire dense en zone urbaine.

On peut maîtriser sans passer par le réglementaire. On a un projet et les opérateurs ont une idée pour développer ce projet. Débat sur un PLUi très réglementaire ou non.

Contre :

Il faut réglementer pour avoir des espaces harmonieux et cohérents.

Avec la dimension économique, on ne pourra pas maîtriser des projets qui n'ont pas pour objectif la qualité mais la rentabilité économique.

Position intermédiaire :

Dans certains secteurs pourquoi pas.

Affirmation n°2 : Tout type d'architecture est permis sur le territoire.

Pour

Il faut faire confiance aux architectes.

Cela peut permettre d'adapter les projets à la pente.

Si on ne fait que des fermes savoyardes on ferme les écoles d'architectures.

Exemple de Barcelone, de Londres qui marient très bien architecture moderne et bâti plus traditionnel.

L'ex article 11 du règlement du PLU ne sert à rien.

Intermédiaire :

Exemple de la maison champignon : pourquoi ne pas l'autoriser mais pas n'importe où.

Ne pas autoriser tout sur tout le territoire : Il faut protéger les centres bourgs anciens. Le diable est dans les détails.

Affirmation n° 3 : autoriser les constructions bioclimatiques sur tout le territoire ?

Contre :

Attention au dogmatisme.

Intermédiaire

Il faut encourager la performance énergétique.

Il faut faire des études pour bien comprendre les avantages et les contraintes.

On pourrait exiger d'aller au-delà de la réglementation mais il faut voir le coût. Si les loyers restent raisonnables, pourquoi pas.

On rêve tous de faire des choses comme ça mais pas d'intégrisme.

Il faudra former les gens.

Pourquoi ne pas accompagner l'innovation ? Les opérations bioclimatiques doivent servir d'exemple pour pouvoir ensuite se propager.

Le risque est que si l'on contraint trop les opérations ne puissent plus sortir.

S'il n'y a pas d'obligation de suivi et d'accompagnement sur le long terme cela ne sert à rien.

Affirmation n°4 : les espaces urbains : au minimum 70 % de la parcelle doit rester en espaces verts.

Pour

Oui, à la condition que les toitures terrasses et les façades végétalisées soient comptabilisées.

Il faut transformer les espaces verts en coefficient de biotope.

Contre

Attention, avec cette règle on dé-densifie.

Dans le contexte actuel, ce n'est pas tenable

Affirmation n°5 : tous les stationnements sont autorisés uniquement en souterrain.

Contre

Problème du PPRI, problèmes techniques et économiques.

On constate que les garages en souterrain sont sous utilisés.

Le problème est qu'avec la densité on augmente le nombre de voitures.

Pour :

Cela permet de laisser de la place aux espaces verts.

D'accord si on parle de parking en ouvrage et non de parking souterrain

Intermédiaire :

Qu'est ce qui se passerait si on ne réglementait rien ? ça dépend du contexte.

débat entre les participants :

- Si on a un bon réseau de bus, pas besoin de voiture
- Non, il faut une génération pour que les mentalités évoluent. Si on ne matérialise pas les places, on retrouve les voitures sur les voiries.

Si on doit se projeter : à Lyon, de nombreux parkings ont été réalisés au centre. Il y a des tram, des parking relais.

Rappel du code de l'urbanisme : on ne peut exiger plus d'une place dans un périmètre de 500 m autour des gares.

Rappel du coût de la santé par rapport à la pollution de la voiture.

Affirmation n°6 : dans les zones éco et commerciales, l'emprise au sol des bâtiments représente au moins 70% du terrain

Oui, il faut densifier.

Nous parlons pour les 12 ans à venir. Dans 10 ans les voitures flotteront dans l'air.

Est-ce qu'on pourrait envisager que cet espace perdu des zones commerciales soit utilisé pour d'autres destinations ? L'habitat ?

Attention, il faut savoir ce qu'on mixte car il y a un problème de nuisances, notamment sonores.
Quand on a une zone d'habitat voisine d'une zone artisanale ce n'est pas simple.

Cela remettrait de la vie dans ces secteurs de la ville.

Si c'est permis, ça se fera.

Il faut avoir en tête le e-commerce, le drive.

On va peut-être revenir à la voiture avec l'électricité. Mais il faudra toujours la même place.