

# COMMUNE DE ST JEAN DE THOLOME

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### CONCERTATION DANS LE CADRE DU PROJET DE TERRITOIRE

#### ATELIERS PARTICIPATIFS DES 7 ET 9 OCTOBRE 2017

Exposé des attendus par Madame le Maire  
Exposé des éléments de cadrage des débats par l'Urbaniste en charge du PLU

#### ATELIER 1 : Les grandes orientations du projet de territoire (11 personnes et des élus)

##### Rappel des éléments de cadrage et des principaux enjeux issus du diagnostic :

- Les orientations du SCOT en matière de consommation de l'espace et de production de logements.
- Les conséquences de la suppression du COS et de la surface minimum pour construire par la Loi ALUR.
- Présentation de l'étude de l'enveloppe urbaine de la commune.
- Le maintien de l'équilibre social et générationnel de la population pour la dynamique communale : quelles solutions ?
- Les contraintes physiques et structurelles de la commune (risques naturels, niveau de desserte des constructions, sensibilités agricoles, arboricoles et environnementales) facteurs limitatifs du développement.

##### Principales préoccupations soulevées et/ou propositions avancées :

- ⇒ *Poursuivre un accueil modéré des populations, mais ne pas devenir un village dortoir.*
- ⇒ *Maintien de la dynamique scolaire, et donc de l'école comme lien social fort.*
- ⇒ *Nécessité d'élargir le parcours résidentiel sur la commune, et donc de diversifier l'offre en logement.*
- ⇒ *Problématique du coût du foncier et du coût de construction qui sont devenus des facteurs sélectifs à l'accueil des populations.*
- ⇒ *Réflexions sur l'intérêt d'un confortement du chef-lieu.*

##### Débat autour de ces quatre points

L'idée, dans l'intérêt collectif, que ST JEAN DE THOLOME reste dans les années à venir un village vivant et animé semble partagée par l'ensemble des participants. Ainsi le rôle de l'école comme lien social est apparu à tous prépondérant.

La pérennité de l'école, et donc le dynamisme démographique de la population, ne pourront plus être assurés par le mode de développement que la commune a connu depuis quarante ans (production dominante de l'habitat individuel dispersé sur le territoire communal fortement consommateur d'espace) dû à l'attractivité de son cadre géographique dans le giron du bassin d'emploi de la vallée de l'Arve, des agglomérations du Grand Genève et d'Annecy, qui a permis le maintien et la progression des effectifs scolaires ainsi qu'un relatif équilibre générationnel de la population.

Les dernières lois (Grenelle, ALUR,...) en matière d'urbanisme traduites dans le SCOT des 3 Vallées visent à une meilleure optimisation de l'usage de l'espace « habité » et à stopper la

diffusion de l'urbanisation au sein des espaces agricoles et naturels. En effet cette diffusion a été génératrice de disfonctionnements lourds qu'il convient de résorber aujourd'hui afin de permettre aux populations de relever les enjeux environnementaux, économiques et sociétaux de demain auxquels elles seront confrontées (coût de l'énergie, évolution de la mobilité, dérèglement climatique, évolutions structurelles de notre économie, ...).

Il convient donc de s'interroger sur les points suivants :

- comment maintenir une dynamique sociale et générationnelle de la population de ST JEAN DE THOLOME ?
- il ne s'agit pas tant de savoir combien de population accueillir dans les années à venir (sachant qu'il ressort de la discussion que la plupart des participants souhaitent une évolution modérée de la population), mais plutôt quelle population accueillir pour maintenir cette dynamique ?

Une des réponses passe par une politique du logement plus adaptée et plus diversifiée afin de :

- attirer de jeunes ménages, et de produire du logement abordable,
- permettre de garder plus longtemps les anciens en perte d'autonomie par quelques logements adaptés en complément de l'HEPAD de proximité,
- répondre aux attentes des populations d'aujourd'hui,
- économiser l'usage de l'espace à bâtir qui est accordé par le SCOT.

En outre, il apparaît que si une politique de diversification du logement devait être poursuivie (comme le préconise le SCOT dans ses orientations), elle devrait l'être prioritairement au chef-lieu, proche de l'école et des quelques services de la commune, comme l'opération locative et d'accession sociale déjà réalisée à l'amont de l'église.

- ⇒ ***Est-il viable ou durable de poursuivre le mode de développement de l'urbanisation tel qu'il s'est réalisé depuis quelques décennies ?***
- ⇒ ***Explications sur la notion d'enveloppe urbaine avec projection de la carte.***
- ⇒ ***Ne pas permettre de construire sur 300 m<sup>2</sup> de terrain pour l'habitat individuel, ce qui serait générateur de conflits de voisinage et d'une production médiocre du cadre bâti.***
- ⇒ ***Adéquation entre développement de l'urbanisation, nouvelles exigences en matière de niveau d'équipements de desserte des constructions et finances communales.***

#### **Débat autour de ces quatre points**

En quelques décennies, ST JEAN DE THOLOME a évolué du village rural à un village où la fonction résidentielle est devenue prégnante. Ce développement s'est réalisé à l'appui de sa structure bâtie ancienne et rurale de corps de fermes, pour l'essentiel, composée de 23 hameaux et groupements de constructions étagés et dispersés sur l'ensemble des coteaux agricoles de la commune. Ce développement, souvent d'opportunité, a généré un confortement quasi généralisé et plus ou moins important des noyaux d'habitat d'origine, majoritairement sous la forme d'habitat individuel, et qui s'est parfois égrené le long des routes qui desservent ces hameaux ou groupements.

La commune a dû faire face à ce développement dispersé afin d'y apporter le niveau d'équipement nécessaire (notamment en matière d'assainissement collectif), ce qui sera moins évident dans les années à venir. En outre ce développement commence à porter atteinte aux qualités paysagères et environnementales de la commune, ainsi qu'à la viabilité de certains espaces agricoles.

Face aux enjeux sociétaux, économiques et environnementaux de demain auxquels seront confrontés les populations et les collectivités, il convient de constater que ce mode de développement ne sera plus « soutenable », et ce dans l'intérêt de tous.

Après échanges sur ces réflexions, un consensus semble apparaître sur le fait qu'il serait souhaitable que le futur PLU ne permette qu'un confortement « intramuros » des hameaux et groupements de constructions existants, où les possibilités de construire sont encore réelles (présences de nombreuses dents creuses, possibilités de divisions parcellaires,...).

En outre, certains habitants de ces hameaux soulignent l'existence d'une véritable vie sociale où tout le monde se connaît, mais aussi se fréquente, ce qui constitue pour ces personnes des vrais lieux « habités » d'échelle humaine. Ainsi, un développement excessif de derniers ne semble pas être souhaité, pour autant ces habitants souhaitent ne pas être oubliés.

La maison individuelle sera toujours une demande forte à ST JEAN DE THOLOME qui devrait s'insérer au sein des enveloppes urbaines des hameaux et groupements de constructions, probablement par division de parcelle bâti ou non. En outre, si le coût global d'un projet de maison individuel a peu évolué, le coût de construction a, quant à lui, fortement augmenté. De fait, les projets s'inscrivent sur des parcelles plus petites pour rester dans le coût global, mais aussi parce que les modes de vie ont évolué.

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, la Loi ALUR a supprimé la surface minimum de terrain et le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) pour construire. Ainsi, même avec le maintien de reculs par rapport aux limites séparatives et au domaine public, il serait possible de construire sur 300m<sup>2</sup> de terrain.

Cette situation a fortement inquiété les personnes présentes. Il convient donc de trouver des solutions dans le futur dispositif réglementaire du PLU pour qu'une surface minimum de terrain soit requise pour construire dans les secteurs où l'habitat individuel est dominant. Ces solutions pourraient s'appuyer sur le cadre environnemental et paysager de la commune qui justifierait de construire sur une surface minimum de 600/700 m<sup>2</sup> (maintien d'espaces verts, de surfaces perméables, de surfaces pour la mise en place de systèmes d'assainissement individuel pour certains secteurs,...).

En deçà, il serait préférable de promouvoir l'habitat intermédiaire (maison jumelée, habitat groupé, maison de village, ...) afin que les espaces extérieurs des constructions soient mieux valorisés, c'est-à-dire : « comment habiter près des uns et des autres sans être forcément les uns sur les autres ». Par ailleurs ce mode d'habitat correspond aux attentes d'une partie de la population aujourd'hui (les jeunes notamment). Une attention particulière devra être portée à ce type d'habitat quant à sa qualité et son organisation.

Si une diversification de l'offre en logement devait être engagée, un consensus apparaît sur le fait qu'elle devrait être mise en œuvre au chef-lieu.

## **ATELIER 2 : quel cadre de vie et qualité de vie pour demain ? (une vingtaine de personnes environ)**

---

Rappel des éléments de cadrage et des principaux enjeux issus du diagnostic :

- Les orientations du SCOT en matière de préservation de l'environnement.
- L'armature agro-environnementale de la commune à préserver.
- Les caractéristiques identitaires de la commune (bâti traditionnel, qualités des espaces agricoles et naturels, perspectives paysagères, « fond de scène » paysagé du territoire communal.
- Les modes de développement de l'urbanisation ST JEAN DE THOLOME (rappel).

- Les contraintes physiques et structurelles de la commune (risques naturels, niveau de desserte des constructions, sensibilités agricoles, et environnementales) facteurs limitatifs du développement.

## **Principales préoccupations soulevées et/ou propositions avancées :**

- ⇒ *Qu'est-ce qui constitue l'identité et les qualités du cadre de vie de St Jean de Tholome ?*
- ⇒ *Le confortement du chef-lieu : en quoi peut-il être un facteur de lien social ?*
- ⇒ *Quelle économie à préserver et/ou soutenir pour la vie et l'animation de la commune ?*
- ⇒ *L'attractivité du Môle en termes de tourisme vert et de loisirs : une opportunité économique à mieux encadrer ou une nuisance pour les habitants ?*

### **Débat autour de ces quatre points**

Concernant les valeurs identitaires du cadre paysagé et environnemental de la commune source de son attractivité et de qualité de vie pour les habitants, il apparaît au plus grand nombre présents la nécessité que le PLU mette en place des dispositions de nature à les préserver et à les mettre en valeur. Un consensus se dégage sur les valeurs suivantes :

- De vastes espaces agricoles ouverts qui soulignent encore certains hameaux, dégagent des vues sur le grand paysage et le long des axes de déplacement, ouvrent des « fenêtres paysagères » sur des ambiances encore rurales. Ces espaces agricoles associés au relief confèrent au paysage communal la « douceur d'un paysage habité » de moyenne montagne.
- D'autres espaces agricoles intéressants composés de haies et vergers, qui participent de la nature dite « ordinaire », c'est à dire de la fonctionnalité écologique du territoire communal. Les vergers, souvent délaissés aujourd'hui, étaient situés aux abords des fermes. Il serait intéressant de maintenir ceux existants et d'inciter à d'autres plantations, pourquoi pas au sein des opérations d'habitat au chef-lieu.
- L'armature des espaces forestiers et naturels du Môle, mais aussi les grands cordons boisés aux abords des cours d'eau (ripisylves) qui participent également de la fonctionnalité écologique du territoire.
- Le patrimoine bâti traditionnel (corps de fermes, granges, grangettes, bassins, calvaires, murs en pierre, etc...), pour lequel le PLU devrait permettre la réaffectation en logement, ou autre, pour les corps de ferme, mais dans des conditions qui préservent leur caractéristiques (attention aux percements nouveaux en façades et toitures, à l'emploi des matériaux, et à l'aménagement de leur abords avec forcément l'arrivée de la voiture !).
- Des sentiers de promenades et de randonnées très prisés et fréquentés, qui donnent à voir et à découvrir jusqu'au sommet du Môle.

Sur cette thématique du cadre de vie, la problématique des clôtures a été soulevée. En effet, avec les nouvelles habitations sont apparues des clôtures composées de haies mono végétales employant des végétaux inexistants autrefois en milieu rural (thuyas) et venant cloisonner l'espace habité, ou encore des clôtures avec des murs bahut venant créer obstacles à la circulation de la faune et au ruissellement naturel des eaux superficielles. Un consensus est apparu pour que le PLU préconise des clôtures plus adaptées au milieu rural.

Enfin, la problématique de la production architecturale contemporaine a été abordée, considérant que souvent elle était en totale rupture avec la ruralité des lieux. Ce fut un débat sans réelle émergence de solutions compte-tenu de la complexité du sujet. En effet, les attentes des populations aujourd'hui pour leur cadre d'habitat (grandes ouvertures pour la lumière,...), la diversité des matériaux et des systèmes de construction que l'on peut employer,

l'aménagement des abords des constructions, amènent à une production architecturale des plus éclectiques qui fait contraste avec la simplicité et l'homogénéité du bâti traditionnel.

Il ressort de la discussion que, si l'on ne peut plus construire selon les caractéristiques du bâti traditionnel (volumes importants, matériaux plus disponibles ou devenus inadaptés, ouvertures réduites pour conserver la chaleur, etc...), il n'en demeure pas moins que la production architecturale contemporaine devrait s'inspirer un peu plus du « sens du lieu » (c'est dire : simplicité, teinte et nature des matériaux, etc...) et qu'une certaine unité serait souhaitable.

Concernant le confortement qui pourrait être envisagé du chef-lieu, il est apparu important aux participants qu'il soit conçu comme un lieu de vie pour les futurs habitants, mais aussi et surtout comme un lieu de rencontre pour tous. En ce sens, outre le développement des services, équipements, voire pourquoi pas un multiservice, même de type associatif, il est apparu à tous que le développement et l'aménagement de l'armature des espaces publics était un impératif, avec entre autre, le besoin à la sortie de l'école d'un lieu plus aménagé pour les enfants, mais aussi les parents, afin de favoriser les échanges et les rencontres

Concernant l'activité économique et l'emploi qui participent de la vie et l'animation de la commune, ont été évoqués :

- l'intérêt du petit marché mensuel de produits locaux, évènement qui pourrait être plus fréquent et structuré,
- le projet de réhabilitation et extension du site de l'ancienne fruitière, où sont prévus, notamment, des locaux pour artisans et activités tertiaires,
- le maintien et le besoin de diversification de l'activité agricole. Ainsi, les contraintes de fonctionnement des exploitations (bruit, traitement, odeurs, ...) qui s'accommodent très mal de la présence de l'habitat, devront être prises en compte dans le futur PLU. Le PLU devra s'attacher à définir là où l'activité agricole est prioritaire et là où le développement de l'habitat est possible, et ainsi limiter les conflits d'usage.
- le tourisme rural, vert et de loisirs pour lequel, avec notamment le Môle, la commune dispose de nombreux atouts. Concernant plus particulièrement l'attractivité du Môle à l'échelle du bassin de vie, plusieurs réflexions et observations ont été débattus : l'augmentation de la circulation automobile, les nuisances liées à la fréquentation motorisée du site, l'aménagement du site (stationnement, sentiers,...) et la possibilité de développer des activités « nature ».

## **CONCLUSION**

Le Conseil municipal se félicite de la teneur et de la qualité des débats tenus lors de ces deux rencontres, de l'intérêt des personnes présente à l'aménagement et au développement de la commune.

Les préoccupations soulevées et les propositions avancées seront, dans la mesure du possible, prises en compte pour l'élaboration du projet de territoire de ST JEAN DE THOLOME pour la dizaine d'années à venir, c'est à dire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU que le Conseil municipal proposera prochainement, et qui lui-même fera l'objet d'une concertation.

Cette concertation se fera sous la forme d'un débat public dans le cadre de la prochaine réunion publique sur le PADD du PLU.

Le Conseil municipal de ST JEAN DE THOLOME  
Novembre 2017