

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN DE THOLOME

BILAN DE LA CONCERTATION

Madame le Maire présente le **bilan de la concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, les habitants et les autres personnes concernées.

1. Rappel des moyens mis en œuvre pour la concertation

La commune de Saint-Jean de Tholome, soucieuse d'informer sa population sur l'élaboration du PLU, de recueillir les réactions et de débattre sur les orientations retenues pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a mis en œuvre le dispositif suivant :

- Organisation de deux réunions de concertation publique dans les locaux municipaux aux grandes étapes de la révision du PLU : réunion n°1 en mai 2017, réunion n°2 en mars 2018. En outre, deux ateliers participatifs ont été organisés, permettant d'associer la population à la définition d'un projet partagé. Ces ateliers ont eu lieu en novembre 2017.
- Diffusion de quatre lettres d'information à la population aux grandes étapes de la révision du PLU : lettre d'information n°1 en mai 2017, lettre d'information n°2 en novembre 2017, lettre d'information n°3 en mars 2018 et lettre d'information n°4 en juin 2019.
- Mise à disposition d'un registre en mairie destiné à accueillir les observations du public, pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public.
- Mise à disposition en Mairie de documents d'information sur la révision du PLU (études, éléments de diagnostic, PADD...), au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure.

L'ensemble des courriers reçus au sujet de l'élaboration du PLU et des remarques portées au registre, prévu à cet effet, ont été joints au dossier de concertation et analysés dans le cadre du présent bilan.

Conformément à la réglementation, l'élaboration du PLU s'est faite en concertation avec les personnes publiques associées et consultées à leur demande.

Enfin, le présent bilan de la concertation fera l'objet d'une publication et d'une diffusion au sein de la commune.

2. Participation à la démarche de concertation

- Nombre de remarques et/ou courriers portées au registre : 6
- Participation aux différentes réunions publiques : environ 30 à 50 personnes à chaque réunion publique.

Il convient de souligner que certaines remarques portées au registre de concertation et courriers reçus en Mairie, portent sur des demandes privées (de constructibilité de leur parcelles). Un courrier a été envoyé aux personnes concernées pour leur préciser que leur demande devra être renouvelée dans le cadre de l'enquête publique.

Certaines observations déposées au registre de la concertation, ainsi que la majorité des remarques et questions formulées lors des réunions publiques, portent sur des questions d'intérêt général. Ces réunion et ateliers publics ont constitué des temps forts de la concertation, à l'occasion desquelles la population de Saint-Jean de Tholome a pu s'informer et participer au débat relatif aux enjeux du PLU et s'investir dans le projet communal.

Le bilan de la concertation est ainsi fondé sur ces observations.

Au vu de la concertation, il apparaît globalement un consensus sur les orientations retenues par le Conseil Municipal pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment au regard des grands axes et orientations induites suivants qui s'articulent autour d'une orientation générale...

« Pour un village de moyenne montagne vivant et animé dans un cadre de planification territoriale élargi »

... déclinée selon trois grands axes :

- Axe A Structurer et développer le chef-lieu de Saint-Jean-de-Tholome, rechercher une identité villageoise qui lui soit propre
 - A.1 Retenir le Chef-lieu de Saint-Jean de Tholome comme lieu privilégié et préférentiel de confortement et de développement, favorisant son animation et son positionnement dans le territoire des Trois Vallées.
 - A.2 Contenir le développement démographique et urbain hors du Chef-lieu et de sa proche périphérie.
- Axe B Conserver et valoriser le cadre de vie encore rural et de qualité
 - B.1 Maîtriser l'évolution du cadre bâti et des paysages identitaires.
 - B.2 Assurer la préservation de l'armature naturelle garante d'une biodiversité riche et de la dynamique écologique, tout en permettant sa mise en valeur sur le territoire communal.
 - B.3 Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances, sur la santé et sur l'environnement.
- Axe C Promouvoir un développement économique adapté à l'échelle et aux moyens de la commune
 - C.1 Garantir la pérennité de l'agriculture de moyenne montagne.
 - C.2 Promouvoir une offre touristique et de loisirs intégrée à la stratégie des Trois Vallées.
 - C.3 Favoriser les conditions du maintien, du confortement et du développement des activités artisanales et tertiaires locales.

3. Nature et contenu des remarques exprimées

Concernant la croissance démographique et la politique du logement adaptée pour permettre la poursuite de l'accueil de populations et rester un village vivant.

L'idée, dans l'intérêt collectif, que Saint-Jean de Tholome reste dans les années à venir un village vivant et animé semble partagée par la population. 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, 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, ...).

Le PLU met en œuvre les moyens suivants, en réponse à ces préoccupations de la population :

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'EHPAD de proximité,
- économiser l'usage de l'espace à bâtir qui est accordé par le SCOT.

En outre cette politique de diversification du logement est poursuivie prioritairement au chef-lieu, proche de l'école et des quelques services de la commune, traduite notamment par les secteurs d'aménagement prévus au chef-lieu.

Concernant la question de l'optimisation de l'espace et le projet du chef-lieu.

Des débats ont porté sur les impacts du mode de développement de l'urbanisation tel qu'il s'est opéré durant les dernières décennies et la nécessité d'opter pour un développement plus « durable ».

En quelques décennies, Saint-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.

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 ces derniers ne semble pas être souhaité, pour autant ces habitants souhaitent ne pas être oubliés.

La maison individuelle sera toujours une demande forte à Saint-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, susceptible de permettre la construction sur des parcelles de très petite dimension.

La population a exprimé le souhait que le tissu pavillonnaire n'évolue pas excessivement, afin d'éviter une trop forte promiscuité, des troubles de voisinage. Le dispositif réglementaire du PLU œuvre pour que l'optimisation de l'espace, dans des secteurs où l'habitat individuel est dominant, soit modérée, préserve un équilibre entre espaces bâtis et de jardins et leur caractère aéré.

Dans les secteurs d'aménagement, le développement de l'habitat intermédiaire est promu (maison jumelée, habitat groupé, maison de village, ...) afin que les espaces extérieurs des constructions soient mieux valorisés. Ce type d'habitat correspond aux attentes d'une partie de la population aujourd'hui (les jeunes notamment). Un consensus est apparu pour que la diversification de l'offre en logement, intermédiaire et petit collectif, se fasse prioritairement au chef-lieu.

Il est apparu important que le chef-lieu soit un lieu de vie pour les futurs habitants, mais aussi et surtout un lieu de rencontre pour tous. En ce sens, outre le développement des services, équipements, il est apparu à tous que le développement et l'aménagement de l'armature des espaces publics est un impératif, avec entre autres, 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 le développement économique

Un courrier émanant d'une association, adressé au Préfet et porté à la connaissance de la commune se félicite de l'abandon du projet de carrière à Pénoucllet et demande que le PLU mette en œuvre des mesures de protection du site concerné.

L'étude de faisabilité de l'exploitation d'une carrière, qui est évoquée au PADD, n'est pas transcrite dans le projet de dispositions réglementaires du PLU. Ainsi, comme demandé dans ce courrier, le site est concerné par une protection forte : son classement en espace boisé classé (EBC). Le représentant de la Chambre d'Agriculture, consulté, considère qu'il n'est pas envisageable de classer ce secteur en Zone Agricole Protégée (ZAP), qui est un outil réservé à certains espaces à enjeux forts pour l'agriculture, ce qui n'est pas le cas de ce secteur majoritairement naturel et boisé.

Un questionnement porte sur l'opportunité de prévoir le développement d'activités artisanales sur le site de l'ancienne Fruitière, au regard des nuisances potentielles sur l'environnement habité.

Il est important pour la commune de renforcer la vie de proximité dans toutes ses dimensions : habitat, économie, services... La commune ne dispose pas de zone d'activités artisanales et ce secteur est destiné à permettre le développement d'activités économiques et de l'emploi sur la commune. Le projet de PLU gère la relation entre les activités économiques et l'habitat, en exigeant que les occupations du sol soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Concernant le cadre environnemental et paysager de la commune

Un consensus se dégage sur la volonté de maintenir les valeurs identitaires du cadre paysager et environnemental de la commune, source de son attractivité et de qualité de vie pour les habitants.

Ainsi, le PLU met en place des dispositions de nature à préserver et mettre en valeur :

- les 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 ;
- 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.
- 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 encadre les conditions de réhabilitation, afin de préserver leurs caractéristiques ;
- des sentiers de promenades et de randonnées très prisés et fréquentés, qui donnent à voir et à découvrir jusqu'au sommet du Môle.

Une observation concerne l'impact environnemental du fonctionnement des territoires ruraux.

L'organisation des territoires ruraux se caractérise, par rapport aux territoires urbains, par davantage d'éloignement des lieux de vie, de travail et de services, associé à une faiblesse de l'offre en transports collectifs, qui nécessite l'usage de véhicules motorisés pour les besoins de la vie quotidienne, lesquels ont des impacts environnementaux. La densité du tissu urbanisé y est en général plus faible, induisant une plus faible « optimisation de l'espace » qu'en milieu urbain. Le projet de PLU prend en compte cette problématique, en mettant en œuvre des moyens pour renforcer la vie de proximité et les modes de déplacement alternatifs. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du chef-lieu visent notamment le renforcement de la mixité des fonctions au chef-lieu, l'amélioration du maillage des espaces piétons et cycles, l'optimisation de l'espace, par des typologies de logement plus denses... Afin de tenter de limiter l'impact environnemental de notre mode de vie.

BILAN GENERAL :

Madame le Maire propose les conclusions suivantes pour le bilan de la concertation :

Il est à souligner, en premier lieu, que les remarques formulées dans le cadre de la concertation n'ont pas remis en cause le respect de ses modalités définies par la délibération du 6 février 2017.

Le Conseil Municipal se félicite de l'intérêt porté par les habitants au projet communal. Le nombre de personnes présentes aux réunions publiques, la participation aux ateliers publics, la teneur des remarques formulées ont révélé l'intérêt de la population pour les questions d'intérêt général relatives au développement de la commune et touchant directement à son cadre de vie.

Les inquiétudes de la population concernant l'étude de faisabilité de l'exploitation d'une carrière, ont été prises en compte. Ce projet n'est pas inscrit réglementairement au projet de PLU, qui protège le site par son classement en EBC.

Cette concertation a permis au Conseil Municipal de s'assurer que la population a été informée et a pu s'exprimer sur le projet de révision du PLU, et de la prise en compte des principales préoccupations exprimées par la population dans le projet communal.

Au vu des remarques formulées et des éléments de réponse qui ont pu être apportés, le Conseil Municipal est appelé à mettre fin à la concertation et en tirer un bilan positif.