

COMMUNE DE CERCIER
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
CONCERTATION DANS LE CADRE DU PROJET DE TERRITOIRE

ATELIERS PUBLICS DU 20 OCTOBRE 2016

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

ATELIER STRUCTURATION DU TERRITOIRE (une trentaine de personnes environ)

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

- les orientations du S.Co.T. (Schéma de Cohérence Territoriale) en matière de consommation de l'espace et de production de logements,
- les conséquences de la suppression du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) 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 :

- ⇒ *ne pas devenir un village dortoir,*
- ⇒ *maintien de l'école comme ciment de vie,*
- ⇒ *réflexions sur la structuration du Chef-lieu, où le développer ?*
- ⇒ *développer au Chef-lieu un espace public facteur d'animation et de lien social.*

Débat autour de ces quatre points

L'idée, dans l'intérêt collectif, que CERCIER 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 des agglomérations du Grand GENEVE et d'ANNECY, et qui a permis le maintien d'un relatif équilibre générationnel de la population.

Les dernières lois (Grenelle, ALUR, ...) en matière d'urbanisme traduites dans le S.Co.T. du Bassin Annecien 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 dysfonctionnements 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 CERCIER ?
- 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 :

- d'attirer de jeunes ménages,
- de permettre de garder plus longtemps les anciens,
- de répondre aux attentes des populations d'aujourd'hui,
- d'économiser l'usage de l'espace à bâtir qui est accordé par le S.Co.T.

En outre, il apparaît que, si une politique de diversification du logement devait être engagée (comme le préconise le S.Co.T. dans ses orientations), elle devrait l'être prioritairement au Chef-lieu, proche de l'école et des services de la Commune.

Sur ce point, à l'appui d'une cartographie, trois secteurs potentiels en continuité du bâti existant ont été identifiés dont il convient d'analyser les contraintes et les potentialités, notamment au regard de l'activité arboricole environnante :

- le premier à l'Ouest et à l'amont de la RD au lieudit « Menoux »,
- le second à l'Est en interstice et à l'amont de la RD et de l'école,
- le troisième à l'aval de la RD, et pour certains à l'aval de l'école.

Enfin, concernant la création d'un espace public signifiant, la question reste posée de son insertion possible au sein du projet de confortement au Chef-lieu.

- ⇒ ***Ne pas permettre de construire sur 300 m² de terrain pour l'habitat individuel, ce qui serait générateur de conflits de voisinage et d'une production médiocre du cadre bâti,***
- ⇒ ***Problématique du coût du foncier et du coût de construction qui sont devenus des facteurs sélectifs à l'accueil des populations,***
- ⇒ ***Adéquation entre développement de l'urbanisation et finances communales (développement du collecteur d'eaux usées),***
- ⇒ ***Explications sur la notion d'enveloppe urbaine avec projection de la carte.***

Débat autour de ces quatre points

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, la Loi ALUR a supprimé la surface minimum de terrain et le 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 300 m² 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 m² (maintien d'espaces verts, de surfaces perméables, de surfaces pour la mise en place de systèmes d'assainissement individuel, ...).

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 doit être engagée dans l'intérêt collectif, la maison individuelle sera toujours une demande forte à CERCIER qui devra s'insérer au sein de l'enveloppe urbaine, probablement par division de parcelle bâtie ou non. En outre, si le coût global d'un projet de maison individuelle 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.

Néanmoins, le contexte géotechnique des sols de la Commune a toujours été et restera un facteur limitatif au développement de la Commune, notamment au regard des possibilités d'assainissement. Sur ce point et afin d'améliorer la situation, un collecteur est programmé dans le secteur de Doret qui permettra de conforter l'urbanisation à ses abords et d'optimiser le coût de cet investissement.

ATELIER cadre de vie (une vingtaine de personnes environ)

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

- les orientations du S.Co.T. en matière de préservation de l'environnement,
- l'armature agro-environnementale de la Commune à préserver,
- les caractéristiques encore rurales de la Commune,
- les modes de développement de l'urbanisation à CERCIER,
- 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 :

- ⇒ ***comment vivre ensemble ?***
- ⇒ ***progression de l'individualisme et des conflits,***
- ⇒ ***comment améliorer le lien social ?***
- ⇒ ***comment amener les habitants à s'investir dans la vie de la Commune et faire en sorte que le mouvement ne s'essouffle pas.***

Débat autour de ces quatre points

C'est une réalité d'aujourd'hui dans beaucoup de villages malgré une vie associative active. Les tensions sociétales, le développement de l'internet, l'évolution de nos modes de vie et d'habitat en sont probablement les causes.

En ce sens, le projet de confortement du Chef-lieu pourrait être l'occasion d'aménagement des espaces de rencontre autre que celui du parking de l'école.

Par ailleurs, la question de l'attractivité du commerce local a été soulevée car peu fréquenté par la population. La Commune a la chance de posséder un commerce multiservices au Chef-lieu et il serait dommageable que ce dernier ne trouve pas les ressources nécessaires pour fonctionner. Ainsi, des échanges doivent être engagés avec les gestionnaires afin d'examiner ce qui peut être fait pour améliorer l'attractivité de ce commerce.

- ⇒ ***Problématique des nuisances entre habitat et agriculture, surtout arboriculture (bruit, traitement, ...), vergers jouxtant l'école et les lieux publics,***
- ⇒ ***Problème du foncier agricole morcelé qui nuit au bon fonctionnement de cette activité : remembrement ou échanges de parcelles, ce qui permettrait de contribuer à la prise en compte des nuisances et de régénérer des variétés de plantations jugées obsolètes,***
- ⇒ ***Notion de cordon sanitaire autour des constructions,***
- ⇒ ***Respect mutuel : riverains/exploitants,***
- ⇒ ***Difficultés de circulation des engins agricoles,***
- ⇒ ***Tenir compte les caractéristiques du développement de l'urbanisation du village.***

Débat autour de ces six points

La cohabitation entre l'habitat et l'agriculture, particulièrement l'arboriculture, a été un temps fort des débats.

L'histoire du développement de la Commune, depuis plus de 40 ans, a généré des caractéristiques urbaines qui lui sont propres.

Si l'habitat résidentiel s'est développé aux abords des hameaux historiques à l'Ouest et à l'Est du Chef-lieu, sous et à l'aval de ce dernier, il s'est plutôt diffusé au gré des opportunités foncières et en interstices des parcelles arboricoles. Ainsi, les contraintes de fonctionnement des exploitations (bruit, traitement, odeurs, ...) s'accommodent parfois très mal de la présence de l'habitat.

Ainsi, 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. En outre, des discussions devraient se poursuivre entre agriculteurs, arboriculteurs et propriétaires pour voir si des échanges de parcelles seraient possibles.

- ⇒ ***Pensez économie locale : portes ouvertes, points d'ancrage de valorisation des produits,***
- ⇒ ***Mise en valeur des marchés de producteurs,***
- ⇒ ***La question de l'attractivité du commerce est soulevée.***

Débat autour de ces trois points

Si ces points ne concernent pas directement le PLU, le dispositif réglementaire de ce dernier devra s'attacher à permettre que ce type d'initiatives puissent être prises.

- ⇒ ***Prise en compte de la faune et de la flore,***
- ⇒ ***Plantations et clôtures : plus en respect avec la ruralité,***
- ⇒ ***Préservation des massifs comme continuums biologiques.***

Débat autour de ces trois points

Concernant les fonctionnalités écologiques de la Commune, elles ne seront pas remises en cause par le projet de PLU.

Concernant les clôtures, là, un véritable effort serait à faire afin que l'environnement bâti de la Commune soit plus en rapport avec la ruralité des lieux.

CONCLUSION

Les préoccupations soulevées et les propositions avancées seront, dans la mesure du possible, prises en compte pour l'élaboration du projet de territoire de CERCIER pour la dizaine d'années à venir, c'est-à-dire le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU que le Conseil Municipal va proposer 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. Par ailleurs, un registre est mis à la disposition des habitants qui souhaiteraient, par cet intermédiaire, s'exprimer et continuer à contribuer à la réflexion engagée par le Conseil Municipal.

LE MAIRE

Jean-Michel COMBET

Novembre 2016