

Élaboration Plan Local d'Urbanisme Commune de ALLINGES

EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Compte-rendu réunion publique du 12 janvier 2010

LE MOT DU MAIRE

Monsieur Le Maire rappelle l'objet de la réunion publique ...

...« Présentation du diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune ». En préalable, les orientations du Schéma de Cohérence Territorial du Chablais seront exposées ; elles cadrent le projet d'aménagement communal à élaborer à l'échelle du territoire de ALLINGES.

Il présente ensuite les intervenants extérieurs à la commune ...

Florence Lachat (Urbaniste en charge du PLU), Sandra Cachat (Géographe associé aux études PLU), Marion Charpie-Pruvost (Chargée d'étude en urbanisme / SCOT- SIAC) et Anne-Sophie Baud (Responsable développement territorial / 3CL).

Il replace la révision du document d'urbanisme dans son contexte.

La commune s'est dotée d'un premier document d'urbanisme en 1987 ; ce Plan d'Occupation des Sols a été révisé en 1999. Il a fonctionné pendant 10 ans. Désormais, il doit intégrer de nouvelles préoccupations d'aménagement :

- ALLINGES appartient à la Communauté de Communes des Collines du Léman (3CL) ; l'aménagement du territoire doit se réfléchir aussi par rapport aux communes voisines.
- Le code de l'urbanisme a connu de profondes réformes avec les Lois Solidarité et Renouveau Urbain (notamment transformation des POS en PLU) et Urbanisme et Habitat. Le document d'urbanisme communal doit être refondu pour être en cohérence avec les nouveaux textes.
- Des politiques intercommunales d'aménagement se mettent en place au travers de l'élaboration de documents particuliers : le Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais (SCOT élaboré par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais) et le Programme Local de l'Habitat (PLH élaboré par la 3CL). Le projet du SCOT sera arrêté le 28 janvier 2010 par les 62 communes membres du SIAC. Il pose les principes de la planification de l'aménagement à l'échelle du Chablais pour les années à venir.
- Le document d'urbanisme communal doit prévoir ce que l'on laissera aux générations futures.

Il expose les premières lignes directrices du projet communal

Le diagnostic territorial correspond à un état des lieux de la commune ; il doit permettre de préparer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce travail est à faire en concertation avec les habitants.

Le PADD est un projet politique qui doit tenir compte de nombreux paramètres :

- ALLINGES se situe à proximité du pôle aggloméré de THONON-EVIAN-PUBLIER. Il existe de nombreuses perméabilités entre ces communes liées à l'emploi, aux commerces, etc ...
- Le territoire communal doit conserver ses caractères comme la ruralité, soutenir ses activités économiques, rééquilibrer son parc de logements (trop pavillonnaires).
- Sur le thème du logement, ALLINGES a des obligations en termes de production de logements aidés ; le diagnostic du PLH a identifié un déficit qu'il conviendra de combler dans les années à venir.
- L'optimisation des espaces sur lesquels on pourra construire, la sécurisation des traversées des routes départementales, la prise en compte des patrimoines (bâti et naturel), la volonté de garder des jeunes sur la commune sont aussi des objectifs à mettre en œuvre dans le projet communal.

Il passe la parole aux intervenants extérieurs

Et précise que les supports de la présentation seront déposés au registre de concertation et mis en ligne sur le site Internet de la commune.

Il complète la présentation du diagnostic territorial :

- Une réflexion est en cours pour l'aménagement et la requalification d'une zone d'activité intercommunale : Parc de Planbois Est ; il est prévu de fermer le passage à niveau de Mésinges, de réaliser le dévoiement de la RD903 et de créer le barreau routier Machilly-Thonon. Cette zone vise à accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire de la 3CL.
- Une pépinière d'entreprises est en cours de création au siège de la 3CL à Perrignier.
- ALLINGES est desservi par les transports en commun gérés par le SIBAT ; cette desserte est médiocre. Pour la rentrée scolaire 2010, des lignes seront supprimées et d'autres seront créées avec notamment un dédoublement du transport pour les scolaires.
- La qualité du cadre de vie est un des objectifs de la commune ; il n'est pas question de figer la commune, ni de faire de l'étalement urbain. En priorité il faudra densifier et organiser le développement sur les secteurs d'urbanisation.
- Les déplacements doux doivent être développés ; certaines liaisons sont difficiles comme le Chef-lieu/Noyer alors que de nombreux commerces sont à Noyer.
- Le patrimoine vert est important ; un réseau de promenade lié à ce patrimoine est à développer.

Tous ces thèmes d'aménagement sont à travailler et à compléter. Les élus attendent des suggestions de la part des habitants, des associations, ...

L'élaboration du projet communal et du PLU n'est pas que l'affaire des élus, c'est aussi l'affaire des habitants. Dites-nous comment vous voyez ALLINGES dans les années futures.

LA PAROLE EST AUX HABITANTS

Les questions posées figurent en grisé.

Actuellement sur la commune, quelle est la proportion du logement individuel par rapport au logement collectif ?

Parmi les résidences principales, il y a 90% de maisons individuelles pour 10% de logements collectifs. Ces chiffres sont mauvais ; toutefois ce qu'il faut retenir c'est que depuis 10 ans, au travers de l'analyse des permis de construire délivrés sur la commune, on constate que la répartition entre habitat collectif et individuel évolue. En effet, sur un

total de 481 logements produits entre 1998 et 2008, il y a 70% de maisons individuelles et 30% en logements collectifs. Cette tendance montre une meilleure représentation de la typologie « habitat collectif » dans le parc de logements de la commune. Il convient désormais de confirmer cette dynamique.

Conserver de l'espace vert autour d'une maison, c'est important sur une commune rurale. Pourquoi supprimer la surface minimum de terrain pour construire ?

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain a supprimé la possibilité de fixer une taille minimale des parcelles constructibles. Depuis, la Loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat, il est possible de fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel. L'utilisation de cet outil sera analysée et mise en œuvre si nécessaire.

Les autres pistes de la réflexion reposent sur plusieurs constats, entre autres :

- À ALLINGES, le coût du foncier a quasiment doublé en 5 ans. Il faut désormais travailler sur des projets d'aménagement où la mutualisation des équipements et éventuellement des espaces verts permettra d'abaisser le coût des constructions ;
- Il existe une trame paysagère forte et plusieurs espaces vides en milieu urbain ont été identifiés. L'espace vert doit-il être uniquement autour des maisons individuelles ou participer à la vie de la commune ?

Les orientations d'aménagement (pièces réglementaires du PLU) peuvent être utilisées pour exprimer les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs.

Le tracé de la liaison Machilly-Thonon sera-t-il pris en compte dans le volet paysager du PLU ?

Cette question a été abordée dans le volet déplacement du diagnostic territorial. Une étude environnementale spécifique à cette infrastructure routière doit être réalisée. Si cette étude définit des mesures compensatoires, elles seront intégrées dans les différentes pièces du PLU.

En réalisant des logements sociaux, ne risque-t-on pas de devenir la commune dortoir de Thonon et de perdre notre qualité de vie ?

Réaliser des logements sociaux

Monsieur le maire rappelle que la commune peut être financièrement pénalisée si elle ne fait pas preuve d'initiatives en matière de logements aidés. ALLINGES compte plus de 3500 habitants ; elle a l'obligation de proposer 20 % de logements aidés sur son territoire.

Les logements aidés peuvent être des logements locatifs ou des logements en accession ; ils peuvent être en maisons individuelles ou en logements collectifs.

La commune s'appuiera sur les conclusions du PLH en cours de réalisation pour fixer ses objectifs de production de logements aidés.

Devenir une commune dortoir

ALLINGES n'est pas une commune dortoir ; il y a des emplois sur la commune. 120 taxes professionnelles sont comptabilisées, ce qui signifie qu'il existe des entreprises et des emplois à ALLINGES.

Perdre notre qualité de vie

Le PLU n'est plus seulement un document qui distribue du droit à construire. Il s'agit d'un document de projet qui permet d'optimiser le foncier.

Il sera possible de travailler sur la qualité architecturale des bâtiments et la préservation des espaces verts.

Monsieur le Maire conclut la soirée.

Le diagnostic territorial est un état des lieux qui doit permettre aux élus de réaliser le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Ce projet politique, qui consiste à définir le devenir de ALLINGES, doit correspondre aux attentes des habitants. Le débat est ouvert. Les documents d'études sont consultables en mairie. Les habitants sont invités à faire part de leurs observations par l'intermédiaire du registre de concertation et/ou lors de leurs rencontres avec les élus.

Monsieur le Maire lève la séance et remercie les participants de s'être déplacés.