

Révision

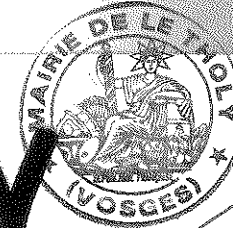
3



Urbater

Commune
de

LE THOLY



Révision
du Plan local d'Urbanisme
approuvée par
Délibération du Conseil Municipal
en date du
18 décembre 2009

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement
Durable du **PLU**

Développement et évolution démographique

Parmi les éléments à retenir de la réflexion conduite par le Conseil municipal, quatre axes semblent s'imposer pour le développement démographique de la commune :

un développement raisonnable,

un développement maîtrisé,

une population rajeunie,

une population implantée.

UN DEVELOPPEMENT RAISONNABLE

Avec une population qui stagne entre 1540 et 1600 habitants depuis près de 40 ans (1968), un solde naturel qui s'effondre de 90 à 99 (+8), mais un solde migratoire qui s'équilibre presque (+7), la commune est "au point mort". Il s'agit avec la révision du PLU de déterminer pour la prochaine décennie, quel régime de développement adopter.

"Garder une taille proche d'aujourd'hui", ou "tendre vers 1700 habitants", voir "2000 habitants". Ce sont là des interrogations importantes qui vont permettre de définir une ambition et d'activer les conditions pour l'atteindre.

UN DEVELOPPEMENT MAÎTRISE

Dans cette perspective, plusieurs éléments entrent en ligne de compte :

- l'objectif de population doit être cohérent avec la capacité d'accueil des équipements publics (scolarisation, réseaux ...),
- il doit correspondre à un potentiel de développement économique local, notamment en matière d'emplois,
- il entre dans les conditions de l'ambition affichée en terme de développement communal.

UNE POPULATION RAJEUNIE

Cet axe s'impose à l'étude du solde naturel qui préserve un léger avantage aux naissances par rapport aux décès, mais dans une perspective peu favorable. En effet, la structure par âge de la population fait apparaître une forte régression des classes de moins de 30 ans (39% en 1990 pour 33% en 1999) et un glissement vers les classes plus âgées, supérieures à 45 ans (45,6% en 1990 pour 38% en 1999). Le maintien de la population actuelle passe de toutes les façons par une reprise des naissances.

Une population plus âgée est plus stable ce qui explique l'équilibre actuel du solde migratoire. Il peut être aussi un moteur de développement par une évolution positive si celle-ci est due à l'implantation d'une population jeune.

Parmi les réponses à ce constat, le Conseil évoque le développement du collectif (226 logements au total), dont le parc actuel locatif avec environ 160 logements. Parmi ceux-ci, 24 HLM qui constituent le parc du locatif social jugé trop faible pour une politique d'accueil et dont le développement pourrait intéresser prioritairement les immeubles non utilisés (53 logements vacants en 1999).

UNE POPULATION IMPLANTEE

" Rester un village", "Ne pas devenir une cité dortoir", "Favoriser l'implantation des résidences principales et veiller à bien maîtriser le développement des résidences secondaires"...

Quelques réflexions qui indiqueraient une préoccupation de développement partagé, approprié par la population en place. Ceci exclut de fait une progression trop rapide de la population, mais également pose la question du développement urbain dans des secteurs excentrés qui supportent un handicap pour fonctionner avec le bâti existant.

Quant à la maîtrise du développement des résidences secondaires, c'est également un sujet important de débats, notamment Au Tholy où elles représentent le tiers du parc des logements.

Développement et évolution de l'urbanisme

Plusieurs préoccupations ressortent des premières réflexions sur l'évolution de l'urbanisme :

Regroupement autour des pôles existants.

Préservation des espaces agricoles.

Promotion d'une architecture adaptée à l'environnement.

REGROUPER AUTOUR DE L'EXISTANT :

Cette approche du développement entre parfaitement dans un souci d'économie, économie d'espace en favorisant la densité plutôt que la dispersion et économie de moyens en réduisant les coûts d'urbanisation, de viabilisation et de leur entretien. Elle entre également de plein pied dans le projet d'aménagement qui accompagne l'évolution urbaine : aménagement des espaces publics de convivialité, des équipements participants à la qualité du cadre de vie (parcs à voiture, réseaux, sécurité...).

Elle institue enfin une règle de travail qui impose la cohérence entre objectifs de progression démographique et ouvertures de terrains à l'urbanisation. Trois remarques viennent enrichir le débat de fond :

Regrouper, certes, mais permettre la rénovation du bâti ancien diffus.

Préserver un potentiel de développement aux deux hameaux de Bonnefontaine et du Rain-Brice.

Promouvoir une spécialisation des différents quartiers : éducation, sport, commerce et artisanat, loisirs...

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES :

Cette concurrence possible entre terrains agricoles et terrains constructibles et bien que les lois Montagnes, SRU et d'orientation agricole prévoient la préservation des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités pastorales, inspirent dans une première réflexion, un déport des besoins en sites à urbaniser sur les espaces boisés ou impropres à l'agriculture (accès difficile, faible potentiel...).

Cette approche impose des choix qui doivent également préserver les équilibres entre les différentes composantes de l'espace. Pour autant, il faut garder en mémoire, que cet objectif ne peut pas être un élément de blocage au développement de la commune, de la vie collective dont les conditions peuvent avoir un coût socio-économique.

Dans le cas de la commune, le fond de vallée semble être pour de nombreux conseillers l'espace à investir pour l'extension urbaine. Ce point de vue est à discuter car c'est aussi là que passe la rivière !!!

UNE ARCHITECTURE BIEN INTEGREE;

C'est évidemment une préoccupation de circonstance, même si elle est bien réelle au travers des craintes que suscite l'architecture de lotissement, son uniformité sa massivité artificielle, dans un environnement où la nature est omniprésente. Une préoccupation qui devient bien palpable avec les premières évocations du règlement d'urbanisme, un outil dont il faut prendre en compte les limites. Or, sans contraintes réglementaires, c'est l'incitation, l'information, la pédagogie qui peuvent conduire au développement d'une architecture qui s'appuie sur les caractéristiques paysagères existantes et donc à une intégration sans fard. L'élaboration du PLU est une opportunité pour rappeler ces règles de construction, dont la prise en compte reste volontaire.

Développement et économie.

La taille de la commune, sa situation géographique, son environnement en terme de bassin d'emplois, ne permet pas d'envisager des perspectives qui feraient du développement économique le fer de lance du développement urbain.

Toutefois quelques éléments pertinents peuvent être pris en compte parmi les critères de choix dans les options qui resteront privilégiées.

- ▶ S'appuyer sur l'intercommunalité pour poursuivre ce qui est engagé et développer de nouvelles possibilités. Ceci concerne notamment la délimitation de zones d'activité, souhaitées plutôt artisanales, valorisant le tourisme, le bois...
- ▶ Promouvoir l'économie touristique avec tout ce que cela implique en terme de service, d'accueil, mais également de cohérence avec la ressource : la nature.
- ▶ Imaginer un autre développement économique qui fasse l'hypothèse de la disparition des activités existantes, Bongrain par exemple (n'oublions pas SEB à Le Syndicat), qui joue la carte de l'accueil, le tourisme évidemment, mais pourquoi pas les personnes âgées et des services d'accompagnement dont le commerce, un développement ouvert sur les énergies renouvelables...

Dans les discussions préliminaires au débat du Conseil, l'activité agricole a fait l'objet d'une attention particulière :

Le Conseil veut préserver le potentiel agricole de la commune, dans le cadre d'une agriculture raisonnée, ouverte à de nouveaux partenaires.

Le Conseil veut pouvoir lui garantir un espace ouvert en supprimant des espaces boisés tout en s'assurant de leur devenir.

Ces éléments pèseront dans les options de zonage qui seront retenues.

Développement et environnement

Sur ce dernier point, une certaine unanimité semble vouloir se dégager autour du concept d'espace ouvert, garant d'un cadre de vie attrayant et in fine de possibilités d'actions pour préserver et valoriser.

Paradoxalement, cette ouverture conduit globalement à vouloir le recul de la forêt, la reconquête d'espaces aujourd'hui fermés (fond de vallée notamment), dans le cadre dit de "moyenne montagne".

Cette reconquête semble un préalable : elle permettra d'ouvrir de nouvelles perspectives, de rendre les paysages plus aérés, moins compacts, plus diversifiés, de préserver le développement de l'activité agricole qui elle-même est un outil de cette reconquête avec l'urbanisation.

Enfin, la prise en compte de l'environnement apparaît avec l'objectif d'une architecture qui en soit respectueuse par les matériaux utilisés, les formes développées...

Nous restons donc plutôt sur un environnement paysager, sans évocation d'une entrée biodiversité; mais le PLU peut-il répondre de manière opérationnelle à cette thématique ?

Orientations Particulières

Concernant enfin la définition d'orientations particulières pour l'aménagement des espaces classés AV, la Commission n'a pas jugé utile de définir dès à présent des orientations d'aménagement pour des secteurs où la construction est partout bloquée (AVb), où elle ne peut s'ouvrir que dans le cadre d'opérations d'ensemble (Cf. règlement) et après modification du PLU. Il sera temps lors de cette procédure soumise à Enquête publique, de définir au vu du projet la justifiant, les conditions d'aménagement et d'équipement les plus judicieuses pour la zone elle-même, mais également en fonction de l'évolution globale des équipements communaux environnant.