



AGATE
AGENCE ALPINE
DES TERRITOIRES

ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE SUR L'ÉVOLUTION DE L'OAP CENTRE-NORD N°4 DE CHINDRIEUX RÉUNION AVEC LES RIVERAINS

Relevé des échanges
04 mars 2024



DÉROULÉ DE LA SOIRÉE

Lieu : Salle de l'Eveil, Chindrieux

Date : 04 mars 2024

Nombre de participants : Entre 25 et 40 personnes

Déroulement :

18h30-19h30 : Temps de présentation du cadre de la réunion à savoir :

- du cadre réglementaire,
- du contexte local,
- de l'objectif de l'étude
- de l'OAP Centre-Nord n°4

19h30-20h30 : Ateliers participatifs en 2 temps



MOTS D'INTRODUCTION PAR MARIE-CLAIRE BARBIER, MAIRE,
PUIS NICOLAS FAUDON DE L'AGENCE AGATE

PARTIE 1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LE CONTEXTE LOCAL, PAR L'AGENCE AGATE :

- Rappel du cadre réglementaire et des obligations en matière de logements
- Présentation des objectifs fixés par les documents stratégiques
- Les caractéristiques démographiques et du parc de logements sur la commune

PARTIE 2. LES INITIATIVES COMMUNALES, PAR L'AGENCE AGATE :

- Présentation de l'étude (objectifs, calendrier, périmètre d'étude, contexte foncier, réglementation PLU)
- Présentation de l'OAP Centre-Nord n°4
- Les Marges de Manœuvre / Variables d'ajustement

Cf. support de présentation de la conférence

QUESTIONS/ REMARQUES EN SÉANCE

1. La répartition de la production de l'objectif de 470 logements sociaux fixée par le PLH pour les 11 communes identifiées comme pôles structurants est-elle précisément définie / quantifiée ?

La répartition et le rôle spécifique de chacun des pôles structurants pour la réalisation de l'objectif de production de logements sociaux n'est ni définie ni quantifiée dans le Programme Local de l'Habitat. Cependant, Chindrieux, par son statut de pôle structurant, a la responsabilité de participer à la production de logements sociaux. Le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal intègre quant à lui des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2. Pourquoi Chindrieux est-elle classée « pôle structurant » ?

La commune de Chindrieux est la plus peuplée de Chautagne (1445 habitants en 2021) et est celle qui comprend le plus de commerces, de services et d'emplois (302 emplois sur la commune). A ce titre, elle porte une responsabilité particulière de « petite centralité » pour les communes environnantes

3. Le PLH s'étend sur la période 2019-2025. Que se passera t'il l'année prochaine ?

Le PLH est un document de programmation qui exprime la stratégie politique de l'intercommunalité en matière de logement et d'habitat. Il devrait être renouvelé l'année prochaine. Il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, contrairement au PLUI, qui doit être compatible avec le PLH et traduire réglementairement ses orientations. Le PLUI a été approuvé en 2022 (la révision se fait généralement tous les 10 ans).

QUESTIONS/ REMARQUES EN SÉANCE

4. Combien de logements ont-ils déjà été réalisés depuis 2019 ?

Nous ne sommes qu'au début du diagnostic de l'étude concernant l'OAP. Nous pourrions répondre à cette question à l'issue du diagnostic.

5. Le profil économique et plus particulièrement de l'emploi des communes a-t-il été étudié pour l'élaboration de ce document et ces objectifs de production de logements ?

Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique élaboré de manière partenariale à l'échelle de l'EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) compétent en matière d'habitat c'est-à-dire Grand Lac. La démarche a associé les élus de l'ensemble du territoire notamment via des séminaires dédiés et des instances de pilotage élargies.

La démarche d'élaboration du PLH a débuté par une phase de diagnostic qui a intégré la thématique des dynamiques économiques. La concentration globale de l'emploi dans la partie sud du territoire (tourné vers Technolac/Hexapole /bassins aixois et chambérien) et les flux pendulaires (domicile-travail) internes à Grand Lac et avec l'extérieur qui en découlent, ont été intégrés aux réflexions de même que leur impact sur le sujet de la mobilité et de l'environnement.

6. Pour quelle raison la collectivité se porte-t-elle acquéreur de la parcelle n°15 ?

La collectivité réalise les démarches pour acquérir la parcelle n°15. La maîtrise d'un foncier, permet à la collectivité de peser dans l'élaboration, le contenu, voire le planning d'une opération, et ce en complément des règles et/ou exigences qu'elle aurait déjà posées dans son PLU. Une fois propriétaire de l'une des parcelles du périmètre de l'OAP, la collectivité deviendra un interlocuteur de l'opérateur, et même de préférence son partenaire dans l'élaboration du projet. Ceci permet généralement à la collectivité de faire en sorte que l'opération réponde in fine au mieux à ses objectifs.

QUESTIONS/ REMARQUES EN SÉANCE

7. Dans le cas où le propriétaire de l'une des parcelles du périmètre ne serait pas vendeur, l'OAP sera-t-elle bloquée ou pourra-t-elle être réalisée ?

Telle qu'elle est actuellement inscrite dans le PLUi, l'OAP Centre-Nord précise que l'ouverture à l'urbanisation comprend « 3 phases pouvant être réalisées simultanément ou par phase » soit autrement dit indépendamment.

Dès lors, seul l'aménagement du périmètre de la phase sur laquelle se situe la parcelle dont le propriétaire n'est pas vendeur sera bloqué ; les deux autres phases pourront être réalisées.

8. Les cônes de vues tels qu'ils sont inscrits dans l'OAP aujourd'hui sont-ils modifiables ?

L'OAP Centre-Nord telle qu'elle est inscrite au PLUi actuellement mentionne à plusieurs reprises la nécessité d'intégrer les constructions dans la pente laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et préservant des perspectives sur le grand paysage.

Les cônes de vues identifiés sur la représentation graphique actuelle de l'OAP sont localisés rue des Pillouds à deux emplacements où historiquement ne figuraient pas d'habitation et où la rue offrait des vues dégagées sur le grand paysage.

L'emplacement de ces cônes de vues sont des variables ; ils peuvent être déplacés.

QUESTIONS/ REMARQUES EN SÉANCE

9. Des phases d'urbanisation ultérieures sont-elles prévues sur les tènements situés au nord du périmètre de l'OAP Centre-Nord ?

(Hachurés de bleus sur le plan ci-dessous)

Non, il n'est prévu aucune urbanisation ultérieure et extérieure au périmètre de l'OAP Centre-Nord. Les terrains situés au nord du périmètre de l'OAP sont classés en zone Agricole au PLUi.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE CHAUTAGNE



27
OAP - CHINDRIEUX

10. Le nombre de logements fixés dans l'OAP peut-il évoluer à la baisse ?

L'OAP Centre-Nord fixe une densité de 25 logements par hectare à respecter ce qui au regard de la surface du tènement correspond à la réalisation de 64 logements. Cet objectif doit être conservé pour assurer la réponse aux objectifs de production de logement fixés dans le Programme Local de l'Habitat.

ATELIERS PARTICIPATIFS

Nombre de participants : entre 25 et 40

Objectifs de l'atelier :

- Donner aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le sujet de l'OAP Centre-Nord n°4 : exprimer leurs craintes et les opportunités qu'ils identifient.
- Echanger collectivement sur les conditions de réussite de l'opération pour les riverains (densité, qualité, etc.)

Déroulé de l'atelier :

Les participants sont répartis sur 2 tables (environ 15 personnes par table).
AGATE est chargé d'animer les ateliers.

ATELIERS PARTICIPATIFS

PREMIÈRE PARTIE DE L'ATELIER – L'OAP CENTRE-NORD N°4 ACTUELLEMENT INSCRITE AU PLU :

- Contributions individuelles sur les craintes et les opportunités que suscitent cette OAP

1. Chindrieux OAP Centre-Nord n°4

Quelles sont les opportunités ?

Les +

Quelles sont vos craintes ?

Les -

Synthèse collective

Synthèse des contributions du 1^{er} temps d'atelier (2 groupes)

Les opportunités :

Très peu d'opportunités sont citées par les participants : seule une proposition de béguinage pour les personnes âgées/ résidence sénior

Les craintes :

- La perte de la vue en raison de la hauteur des bâtiments et de leur positionnement (notamment partie haute du tènement)
- La quantité et la densité des logements à construire et leurs conséquences : augmentation du nombre de riverains, des flux automobiles associés, des nuisances sonores
- Les impacts sur l'environnement : problématiques liées à l'eau (potable et assainissement), à la biodiversité, l'impact paysager
- L'impact sur l'agriculture (perte d'espace viticole)
- La part de logements sociaux et ses hypothétiques conséquences sociales et économiques
- La baisse de la valeur des biens immobiliers existants

ATELIERS PARTICIPATIFS

DEUXIÈME TEMPS DE L'ATELIER – IMAGINEZ VOTRE PROJET « IDÉAL » :

- A quoi ressemble-t-il ?
 - Quelles sont vos conditions de réussite ?
- Travail collectif et collaboratif pour imaginer l'opération de demain (densité acceptable, qualité des programmes, ...)

2. Imaginez le projet « idéal »

A quoi ressemble-t-il ? 

Quelles sont les conditions de réussite ? 

Concertation, Commune de Chindrieux – Le lundi 04 mars 2024



ATELIERS PARTICIPATIFS

DEUXIÈME TEMPS DE L'ATELIER – IMAGINEZ VOTRE PROJET « IDÉAL » :

Pour rappel, les INVARIANTS sont :

- **DENSITÉ**
 - 25 logements par hectare soit environ 64 logements
- **MIXITÉ SOCIALE**
 - 15% de logements sociaux en location et/ou accession
- **DIVERSITÉ**
 - Une diversité de typologie d'habitat mixant des logements intermédiaires et groupés

Nota bene : les contributions qui suivent ne tiennent pas systématiquement compte des invariants.

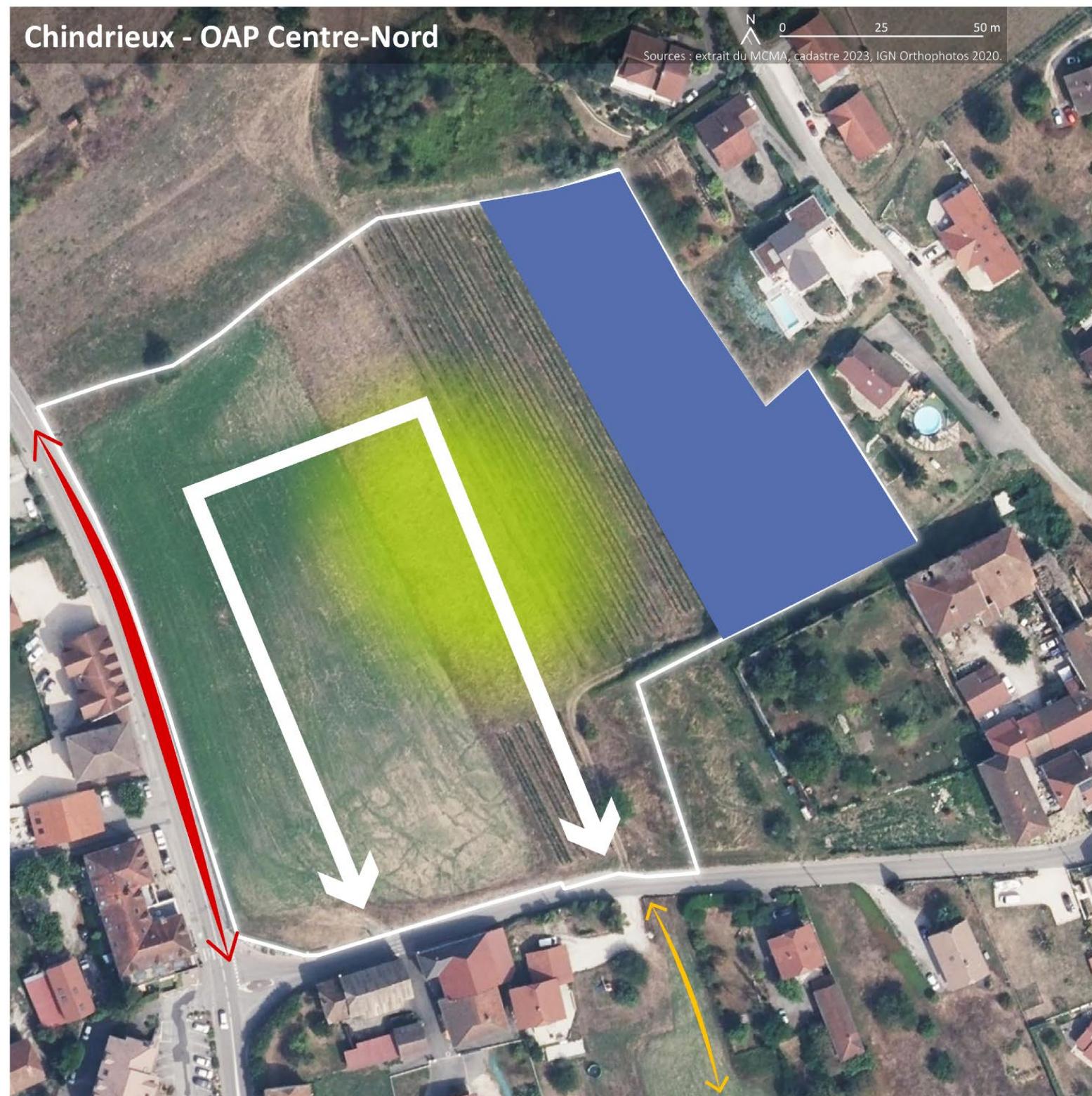
Les VARIANTS sont :

- **RÉPARTITION / SPATIALISATION**
 - Localisation des différentes typologies
- **VOLUMÉTRIE / GABARITS**
 - Précisions des hauteurs par « îlot »
- **ARMATURE PAYSAGÈRE & CIRCULATION**
 - Localisation des liaisons douces
 - Principes paysagers
- **ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS**
 - Terrasses, balcons, jardins ...
- **AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES & ÉNERGÉTIQUES**
 - Matériaux employés
 - Modes de chauffage
 - Isolation

Contributions 2^{ème} temps d'ATELIER # groupe 1

- Aménager de manière sécurisée et qualitative la route de Seyssel
- Limiter la hauteur maximale des constructions de la partie haute du tènement à R+1 soit 7m50 et imposer des toitures traditionnelles.
- Aménager un chemin piétonnier reliant le secteur de l'OAP n°4 à celui de l'OAP n°5.
- Aménager des cœurs d'îlots vert : jardins, aire de jeux, espaces verts, liaisons douces

-  R+1 / 7m50 : habitat intermédiaire (toitures traditionnelles)
-  Coeur d'îlot vert
-  Requalification viaire
-  Réalisation d'une liaison douce



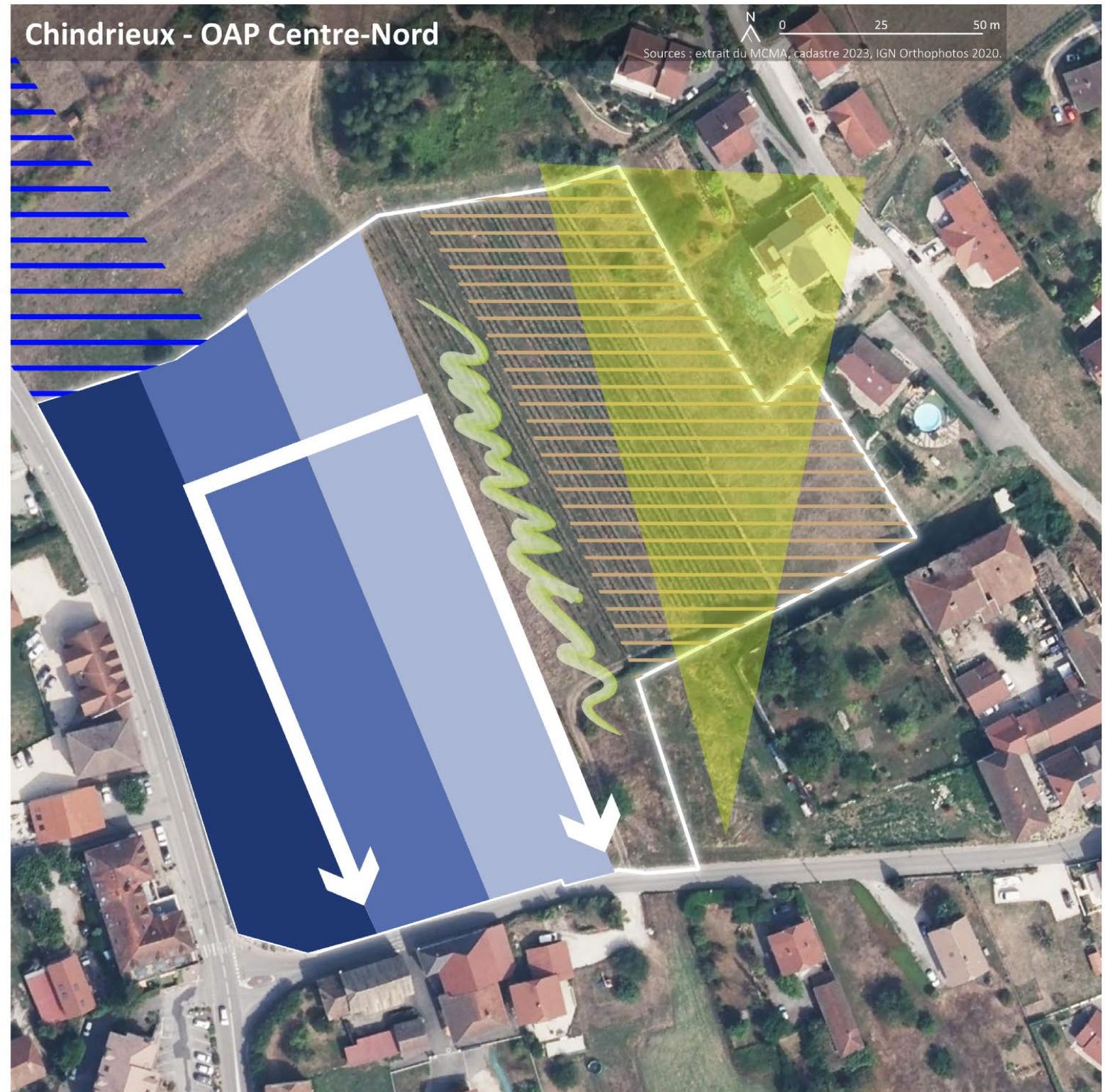
Projections d'ambiances 2^{ème} temps d'ATELIER # groupe 1



Contributions 2^{ème} temps d'ATELIER # groupe 2

- Préserver la vue sur le Lac depuis la rue des Pillouds : déclasser la partie amont du tènement en zone agricole protégée (AP)
- Prolonger le périmètre de l'OAP le long de la route départementale pour la réalisation d'habitat collectif (R+2 max)
- Encadrer l'épannelage progressif des constructions (RDC, R+1, R+2)

	R+2 : habitat collectif ; toitures plates
	R+1 : habitat intermédiaire
	RDC : habitat individuel / maisons groupées
	Extension du périmètre de l'OAP
	Déclassement en zone agricole protégée
	Cône de vue sur le Lac
	Zone tampon : espaces verts / aire de jeux



Projections d'ambiances 2^{ème} temps d'ATELIER # groupe 2



ANNEXES

**SAISIE EXHAUSTIVE
DES CONTRIBUTIONS**

Quelles sont les opportunités ?

Les +

- Aucune !
- Faire du bégainage pour personnes âgées en plein pied (petite maison mitoyenne avec un petit terrain) / ou une résidence R+1 pour personnes âgées (espace partagé avec 1 chambre individuelle privative).

Quelles sont vos craintes ?

- La hauteur des bâtiments (maximum R+1)
- Le nombre d'habitations (200 personnes ??)
- Le nombre de voitures
- Les nuisances sonores
- Les espaces verts, que vont-ils devenir ?
- Et la biodiversité dans tout cela ?
- Pas de R+3 près des habitations existantes
- Problèmes d'assainissement et d'eau
- Problèmes de délinquance (qui choisit les locataires dans les logements sociaux?)
- Préservation de la viticulture
- La hauteur des constructions sur la partie haute du tènement
- La population sociale ne fera pas vivre les commerces locaux communaux
- Est-ce utile de faire autant de logements ?

Quelles sont les opportunités ?

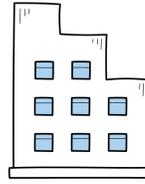
Les +

- Aucune !
- Le cadre de vie est agréable (lac et montagne)

- Les cônes de la vue côté sud (lac) ne sont pas indiqués sur le plan / Les cônes de vue actuels ne sont pas corrects; ils montrent une direction unique; les habitants ont une vue à 270°
- Perte de vue sur lac et montagnes / Proximité piscine / perte d'intimité / perte du cadre de vie/valeur vénale des biens / bruits/pollution
- Vue / bruit et pollution /manque d'eau / hauteur des constructions / baisse de la valeur de nos maisons
- Pollution
- Baisse de la valeur de nos maisons
- Sécurité cause population sociale
- Manque d'eau potable /vue sur notre beau lac du Bourget / perte de valeur de nos maisons
- Manque d'eau / assainissement non réalisé / objectif du PADD non réalisé
- Prix des habitations actuels en baisse
- Décision finale des OPA= élus + promoteurs + financiers / doute sur le respect des habitants
- Crainte des promoteurs voyous qui vont venir chercher la vue sur le lac (bâtiments hauts pour vendre des maisons chères (voir conflit d'intérêt avec les élus)
- Hauteur basse sur la phase 3 inférieure à 8 mètres
- Hauteur des projets trop haute
- Modifier les limites de l'AOP afin de rendre une zone non constructible au bas des maisons situées rue des Pillouds
- Pas d'emploi sur Chindrieux : déplacements des véhicules en direction des pôles d'emploi = pollution / danger sur RD991 / objectifs PADD non réalisé
- Les routes de Chautagne ne sont pas adaptées à autant de population
- Pas de structures d'accueil pour les enfants : école à venir; pas de commerces

2^{ème} temps d'ATELIER # groupe 2

A quoi ressemble-t-il ?



- Toits plats
- Des arbres; beaucoup d'espaces végétalisés

Quelles sont les conditions de réussite ?

