



Theix Noyalou

TEIZ
NOALOU

Plan Local d'Urbanisme : Ciné-débat
Compte-rendu

Déroulé de la rencontre

Depuis l'été 2022, la Commune de Theix-Noyalou s'est lancée dans l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Le PLU est un **document d'urbanisme** qui fixera les **règles générales d'occupation du sol** sur l'ensemble du territoire de Theix-Noyalou. Il constitue une opportunité unique d'**imaginer ensemble l'avenir du territoire**. A terme, il déterminera **les grandes orientations de demain en matière d'aménagement**.

L'élaboration du PLU doit être le moment privilégié d'un débat destiné à **informer** les habitants mais également les **associer** à la démarche en instaurant un dialogue continu.

Le **ciné-débat du 24 janvier 2023**, qui a réuni près de **90 participants**, est une des étapes de cette démarche de concertation. La rencontre s'est déroulée en 2 temps :

Au cours de la soirée, 3 vidéos ont été projetées en lien avec les enjeux du territoire. Chaque vidéo était précédée d'une présentation de quelques éléments de diagnostic. Après les projections, les participants étaient invités à s'exprimer, à débattre.

- ✔ **Qu'est-ce qu'un PLU ?** Présentation des objectifs, du contexte locale, des étapes, du cadre réglementaire, etc.
- ✔ **Chiffres-clés et ciné-débat** - 3 thématiques (Formes urbaines, hauteur et densité / Mobilités / Vulnérabilité climatique) : présentation d'éléments de diagnostic, diffusion de vidéos et échanges avec la salle



Sujet 1 – Formes urbaines, hauteur et densité

VIDÉOS :

- Existe-t-il une densité idéale ? (<https://www.youtube.com/watch?v=u25Ncuubs1w&t=188s>)
- Limiter l'étalement urbain, l'exemple de Rennes (<https://www.youtube.com/watch?v=jHojemXOofU>)

RESTITUTION DES ÉCHANGES

Participant : Je ne suis pas favorable à la densification. Les formes urbaines montrés dans la seconde vidéo ne sont pas belles. Je suis venu sur le territoire pour pouvoir vivre à la campagne et pas dans la ville.

Participante : J'ai une fille qui habite dans les Yvelines dans une ville que je n'aime pas trop, qui est très urbanisée. Elle habite dans un immeuble de 4 étages où je vois beaucoup de personnes âgées qui ont l'air très bien car elles ont quitté leur grande maison pour un appartement plus petit, à côté de pleins de services de proximité. Elles peuvent se déplacer à pied pour leurs déplacements quotidiens. Il y a donc également cet aspect de proximité à prendre en compte. Très peu de logements proposent ces prestations là sur Teix-Noyalou.

Participant : Je pense que ce qui est important c'est d'apprécier son environnement, et à densité égale on l'apprécie plus quand c'est bien conçu. Par exemple j'ai vécu dans une ville avec des immeubles de 7 ou 8 étages mais où il y avait une organisation en quartier avec des services, commerces et équipements de proximité. On allait à pied à l'école, à la superette, etc. Et moi qui venait de la campagne, j'ai trouvé ça très agréable à vivre. La densité en elle-même n'est pas le seul critère à prendre en compte.

Sujet 1 – Formes urbaines, hauteur et densité

Maire de Theix-Noyalou : On peut aborder la densité à travers la question suivante : Comment, demain, on peut envisager la possibilité d'avoir des nouveaux logements à proposer ? Notamment pour des seniors dans des maisons individuelles avec de grands terrains qui souhaitent se projeter dans des appartements. Aujourd'hui, sur le territoire, 60% des logements ont 5 pièces ou plus. Ce qui veut dire que si on n'envisage pas une densification sur des petits collectifs, on ne pourra pas proposer cette évolution dans le parcours résidentiel. Ensuite, pour les jeunes (en couple ou seuls), il faut aussi qu'on ait des propositions de logements qui seront dans ces configurations de collectifs.

Une difficulté pour ce PLU, c'est la perception que les habitants ont de leur commune. Effectivement, nous avons un modèle pavillonnaire bien ancré à Theix-Noyalou. Cependant, ce schéma là, il est terminé. C'est-à-dire qu'on ne peut plus envisager un développement communal uniquement par une extension horizontale, en lien notamment avec la loi Climat et résilience qui dit qu'on ne pourra plus construire sur des espaces agricoles. La densification est donc la solution pour poursuivre le développement de la commune.

Par ailleurs, quand on parle de densification sur Theix-Noyalou, on ne va pas construire des quartiers avec des immeubles. On construira plutôt quelques collectifs de ci de là de 3, ou peut-être 4 étages.

Participante : Combien d'habitants il y aura à l'avenir à Theix-Noyalou ?

Citadia, bureau d'études : C'est un des points qui sera à définir lors de la prochaine phase du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est-à-dire dans 10 ans, à combien d'habitants pourrait prétendre la commune de Theix-Noyalou. On va faire une estimation en se basant sur la façon dont la population a évolué sur la période passée. C'est aussi en partie liée à l'ambition qu'auront les élus vis-à-vis de la question. Normalement, la population devrait continuer à croître. Il faudra donc de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants et également maintenir la population actuelle.

Sujet 2 – Mobilités

VIDÉO :

- Le Grand Annecy favorise la mobilité douce et les transports en commun pour l'été (<https://www.youtube.com/watch?v=GurRt6S45BI>)

RESTITUTION DES ÉCHANGES

Participant : Pour ce qui est des pistes cyclables, la commune n'est pas un modèle, surtout sur la partie nord.

Par ailleurs, pour revenir sur la thématique précédente, lorsqu'on densifie, où est-ce qu'on met les voitures ? Aujourd'hui, les architectes et les urbanistes, nous mettent de belles places avec des arbres mais sans voitures.

Citadia, bureau d'études : Aujourd'hui, il serait en effet illusoire de vouloir faire disparaître la voiture. Sur les immeubles qui sont amenés à être réalisés sur votre commune, n'y a-t-il pas de solutions à envisager avec du stationnement souterrain ? A mon sens, le stationnement doit surtout être réfléchi sur les parties privatives et non sur l'espace public.

Participant : À mon avis, il y a un lien direct entre urbanisme et mobilités. Aujourd'hui on fait des aménagements où il n'y a aucune réflexion mobilités en amont, ce qui est dommage. La voiture individuelle a permis de disperser les activités, l'habitat, etc. On en subit aujourd'hui les conséquences, on ne peut plus s'en passer. Si on continue de disperser les activités, on ne pourra jamais avoir des transports en commun qui concurrencent la voiture.

Sujet 2 – Mobilités

Citadia, bureau d'études : En effet, et aujourd'hui on ne peut pas faire table rase du passé et du modèle tout voiture. Il va donc falloir accompagner ce changement qui ne se fera pas du jour au lendemain.

Participant : Dans le cadre d'une construction collective, qui peut décider du nombre de parking qu'il peut y avoir. Parce que dans les constructions qu'il y a eu récemment, il n'y avait parfois qu'une place de stationnement par appartement. Donc qui peut décider du nombre de places de stationnement ? La mairie ? L'opérateur privé ?

Citadia, bureau d'études : Il existe plusieurs possibilités. De base, réglementer le nombre de places de stationnement par logement c'est une des prérogatives du PLU. C'est-à-dire que dans le cadre du règlement, on peut dire que lorsqu'il va y avoir un logement créé, on peut exiger X places de stationnement. Ainsi pour que le projet de construction soit accepté, il faut que le porteur de projet privé démontre comment il compte assurer le nombre de places de stationnement obligatoires sur la parcelle où il réalise le projet, et non pas sur l'espace public.

Si par contre, le PLU ne précise pas le nombre de places de stationnement pour les nouvelles opérations, c'est une réflexion qui relèvera du porteur de projet privé.

Cependant, il y a d'autres sujets qui rentrent dans cette réflexion comme la densité de l'opération, sa viabilité économique, etc.

Sujet 3 – Vulnérabilité climatique du littoral

VIDÉO :

- Bretagne : les effets du réchauffement climatique (https://www.youtube.com/watch?v=Q_RIWK0Tt8A)

RESTITUTION DES ÉCHANGES

Un participant – Avec les effets du réchauffement climatique, la Bretagne va devenir plus attractive, il va y avoir des populations qui voudront venir ici. Cela risque de faire presser sur l'urbanisme.

Une participante – Il y a un point que vous n'avez pas abordé, c'est le fait qu'il y ait beaucoup d'eau. Nous venons de vivre une période où il y a eu beaucoup de pluie. Or, actuellement il y a des remontées d'eau car la terre n'arrive pas à absorber toute l'eau, ou des phénomènes de sécheresse à d'autres moments de l'année. Ce qui veut dire que les fondations des habitations souffrent. Le PLU tient-il compte de ce phénomène ? Comment y remédier ?

Citadia, bureau d'études : Des phénomènes climatiques extrêmes vont être amenés à se produire de façon plus fréquente, en terme de pluviométrie et de sécheresse. Les phénomènes de sécheresse répétés peuvent notamment créer des fissures sur les bâtiments. Dans le cadre du PLU, nous pouvons prendre en compte ce risque notamment en intégrant les zones inondables, les remontées de nappes phréatiques. Mais pour cela nous sommes beaucoup dépendants d'études parallèles. Il faut donc une certaine connaissance du risque sur laquelle s'appuyer.

Votre question fait également écho à ce qu'on appelle la capacité d'accueil du territoire. Par exemple, la capacité d'un territoire à fournir l'eau potable nécessaire à ses habitants. Les PLU sont maintenant vigilants vis-à-vis de cette question.

Sujet 3 – Vulnérabilité climatique du littoral

Un participant – Est-ce que le PLU dira quelque chose sur les énergies renouvelables ? Notamment sur l'implantation éventuelle d'éoliennes et de panneaux solaires.

Citadia, bureau d'études : Cette question aujourd'hui des énergies renouvelables est pas mal contrariée par les dispositions de la loi littoral. Par exemple, l'implantation d'éoliennes est bloquée la disposition de la loi littoral qui indique que toute urbanisation doit se faire en continuité des espaces urbanisés. Après sur les projets photovoltaïques c'est un peu différent. Cela pourra être permis dans le PLU même si la règle de base sera plutôt de l'interdire et de venir ponctuellement, éventuellement, l'autoriser.

Maire de Teix-Noyalou : Il n'y aura pas d'éoliennes sur la commune. Une cartographie a été faite sur les possibilités d'installation de parc éolien sur l'agglomération. La commune qui aurait le plus grand potentiel en matière de vent c'est Teix-Noyalou mais la commune comporte également énormément de villages. Au final, il n'y a quasiment aucune possibilité d'implantation éolienne.

Un participant – Est-il prévu de faire des constructions un peu plus intelligentes en termes écologiques et énergétiques ?

Citadia, bureau d'études : Oui, notamment sur la récupération des eaux de pluie. Le PLU peut par exemple demander à ce qu'un système de récupération des eaux pluviales soient mis en place sur toute nouvelle construction. Ensuite, sur tout ce qui va être « bâtiment énergivore », il y a déjà des réglementations thermiques aujourd'hui qui sont assez poussées, depuis la RT 2020 notamment. Dans le PLU, on peut aussi demander à ce qu'il y ait des réflexions bioclimatiques dans le cadre des nouvelles constructions.

Sujet 3 – Vulnérabilité climatique du littoral

Un participant – Y aura-t-il une protection vis-à-vis des locaux afin d'éviter d'avoir trop de résidences secondaires ?

Citadia, bureau d'études : Dans le PLU on ne peut indiquer qu'un logement créé ne pourra pas être une résidence secondaire. On ne peut pas faire de distinction entre une résidence principale et une résidence secondaire. Après, il existe des moyens indirects, notamment à travers la programmation de logements, en s'orientant vers des petits logements qui pourraient moins facilement devenir des résidences secondaires.

Il est vrai que la Bretagne est très concernée par ce phénomène avec les résidences secondaires, les locations de meublés touristiques. C'est une dynamique qui s'est encore accentuée avec la crise du covid. C'est un sujet très discuté aujourd'hui et peut-être que des outils seront développés pour répondre à cette problématique. D'ailleurs, il en existe certains actuellement mais pas dans le cadre du PLU.

Par ailleurs, en comparaison avec d'autres territoires littoraux bretons, Teix-Noyalou est relativement épargnée.

Une participante – Concernant l'utilisation de l'eau potable, il se trouve que j'habite dans une maison qui a été conçue de façon « écologique » avec notamment l'eau de pluie récupérée qui alimentait les toilettes, la machine à laver, etc. Cependant, en octobre la pompe à eau est tombée en panne, ce qui a engendré des problèmes. Il y a donc des limites. Ne serait-il donc pas imaginable de passer d'une pompe à l'autre en cas de panne ?

Citadia, bureau d'études : Cela existe déjà. Les systèmes récents sont conçus sur ce fonctionnement.



Plan Local d'Urbanisme : Ciné-débat

Sujet 3 – Vulnérabilité climatique du littoral

Une participante – Je m'interroge sur les perspectives de développement des écoles.

Maire de Teix-Noyalou : Si on ne peut pas proposer de logements pour des premières locations ou des primo-accédants, c'est-à-dire pour des personnes jeunes avec des enfants en bas âge, et bien on ne pourra pas avoir d'enfants en bas âge dans nos écoles.

Ne pas avoir ces offres de logements sur le territoire amènerait à une hausse du prix du foncier.

Pour revenir enfin sur la thématique du réchauffement climatique, une étude a été menée à l'échelle de l'agglomération pour déterminer à quel moment le réseau d'eau potable pourrait saturer en lien avec l'arrivée de nouvelles populations et les effets du changement climatique. Cette étude projetait des difficultés de distribution d'eau potable à l'horizon 2033-2035. Et puis est arrivé l'été 2022 et le manque de précipitations. Les services de l'agglomération ont constaté qu'autour du 15 juillet, nous étions à des niveaux de tensions sur l'eau potable qui avaient été envisagés fin des années 2020 par l'étude. C'est-à-dire que nous avons fait quasiment un saut de 10 ans dans le futur par rapport aux prévisions de l'étude qui avait été réalisée deux mois auparavant. La ressource en eau est donc un réel enjeu pour l'avenir du territoire, en plus des défis vis-à-vis des risques d'inondation, d'érosion du trait de côte, etc.