

REÇU LE

EN MAIRIE DE CHOLONGE
38220

Monsieur Georges RUELLE
Maire de Cholonge
Mairie
Rue de la Mairie
38220 Cholonge

Grenoble, le 28 novembre 2018

Nos Réf. : YO/PA/MC 18.109

Objet : Arrêt du Plan Local d'urbanisme - Transmission du dossier pour avis aux PPA

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 5 septembre 2018, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de PLU de votre commune et je vous en remercie.

Cholonge n'est pas couvert par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. Cependant, au titre de l'article L.132-9 du Code de l'urbanisme, les établissements publics chargés du SCoT limitrophes du territoire objet du plan doivent être consultés si ce territoire n'est pas couvert par un SCoT.

La mise en œuvre du SCoT sur les territoires proches des agglomérations urbaines et soumises à leur influence suscite régulièrement des débats sur les niveaux d'exigence à fixer et les outils à disposition pour y répondre.

C'est sur le fondement de ces débats et parce que votre territoire est également concerné par les grandes orientations nationales, notamment en matière de consommation d'espace, que je me permets de vous soumettre deux points en particulier :

- La maîtrise de la croissance démographique et les objectifs de production de logements

Le projet de PLU est basé sur une hypothèse de croissance démographique de 96 habitants sur 12 ans, et sur un rythme de production de 3 logements par an, soit environ 36 logements neufs pour les 12 prochaines années. Cholonge est une commune rurale périurbaine peu peuplée qui ne dispose pas de la totalité des commerces et services de proximité nécessaires aux besoins de ses habitants. Afin de ne pas générer davantage de besoins de déplacements, il apparaîtrait intéressant de maîtriser le développement démographique de la commune, et de rechercher un rythme de production de logements cohérent avec la capacité des équipements publics existants (école, réseaux...).

L'objectif est de créer une complémentarité entre les communes du territoire de la Matheysine en permettant un développement urbain plus soutenu sur les petites villes, comme La Mure, qui disposent déjà d'une certaine autonomie de fonctionnement, de manière à ce qu'elles confortent leur offre de commerces et de services pour les besoins de leur population, mais aussi de celle des communes limitrophes.

A titre d'exemple dans la grande région de Grenoble, la progression démographique moyenne est de 0,6 % par an.

Cette progression est plus faible dans les villes, et parfois beaucoup plus forte dans des communes périurbaines qui connaissent une progression due au « desserrement » d'habitants venus des espaces urbains.

Notre SCoT considère que ces communes périurbaines n'ont pas vocation à offrir tous les logements que les zones urbaines ne voudraient pas produire (au risque de générer des déplacements domicile-travail difficiles à maîtriser), mais suffisamment pour maintenir un rythme de progression équilibré proche de la moyenne de la région.

Le SCoT donne ainsi des orientations en terme de nombre de logements à produire par commune souvent proche de 5,5 logements pour 1000 habitants / an, hors rénovation et logements spécifiques (tourisme, EHPAD etc...).

- La préservation des espaces et la recherche de formes urbaines moins consommatrices de foncier

Afin de lutter contre l'étalement urbain, il apparaît intéressant de pouvoir porter une attention particulière à la consommation d'espace.

La maîtrise du développement urbain permet notamment d'éviter le morcellement des terres agricoles et de protéger les grandes entités agricoles, nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole. A ce titre, il semble important de veiller à ce que l'urbanisation future ne porte pas atteinte à l'activité agricole et ne présente pas d'impact sur le paysage, élément attractif du territoire.

Notre SCoT, sur ce point, a proposé aux communes des limites à l'urbanisation de long terme, et a privilégié le confortement des bourgs et hameaux existants afin de permettre aux PLU de s'inscrire en conformité avec les lois d'aménagement.

D'autre part, la diversification des formes bâties et la recherche de formes plus compactes permettent d'améliorer le parcours résidentiel des ménages.

Le vieillissement de la population est un phénomène national qui implique de pouvoir proposer des logements plus adaptés aux personnes âgées qui souhaiteraient rester sur la commune.

Ces petits logements permettent également de répondre aux besoins des jeunes issus des familles déjà installées sur la commune (décohabitation), qui auraient la volonté de rester sur le territoire.

Par ailleurs, l'intensification du développement urbain amène à produire des formes urbaines proches des constructions traditionnelles, propices à la création d'espaces de rencontre qui peuvent participer à la redynamisation des centres-bourgs.

Je vous remercie de votre attention à ces quelques points, que nous nous permettons de soulever dans le cadre de cette consultation, souhaitant qu'ils permettent de donner à votre commune, avec ce PLU, les moyens d'un développement équilibré.

Je reste à votre disposition pour évoquer les projets qui pourraient impacter le territoire du SCoT de la région grenobloise.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Yannik  OUVIER