PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

Balade urbaine et paysagère à Ceyrat : quel avenir pour nos centres-villes ? / 30 septembre 2022

Organisateurs et intervenants :

- Commune de Ceyrat : PICARD Anne-Marie ; SERGENT Julien ; BOISSONNET Cathy
- Direction de l'Urbanisme (Clermont Auvergne Métropole) : PAPIN Jérémy
- Rouge Vif : LE ROY Margot ; MACHADO Franck

Informations pratiques

Date : le 30 septembre 2022
Lieu : Ceyrat - devant la mairie - 1, rue Frédéric Brunmurol
Horaire : 16h00
Evènement gratuit : nombre de place limité - inscription obligatoire
Retour : à 18h00 à Ceyrat - devant la mairie
Itinéraire : entrée de ville depuis la RD. 2089 - rue des Jardins - îlot de la Varenne - berges de l'Artière - allée des Noyers

Introduction

Madame Anne-Marie PICARD, maire de Ceyrat, remercie l'ensemble des participants et acteurs présents pour la balade urbaine et paysagère dédiée à la commune de Ceyrat dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette balade vise à aborder les enjeux propres aux centres-villes et centres-bourgs sur le territoire métropolitain.

Rouge Vif présente les objectifs et le déroulé de la balade et distribue à chaque participant un carnet de balade. Chaque arrêt de la balade concernera un site différent, avec ses propres caractéristiques. Les intervenants présenteront les enjeux pour chaque site, en lien avec les objectifs du PADD. Les participants pourront ensuite prioriser les objectifs règlementaires proposés.

Rouge Vif précise le calendrier du PLU. En 2022, la Métropole poursuit le travail initié lors de la précédente phase de concertation portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en définissant les futures règles du PLU. Le projet de PLU doit être arrêté fin 2023, l'enquête publique sera lancée début 2024, pour une approbation du PLU fin 2024.

Lors de la phase règlementaire, la concertation a été organisée autour de plusieurs temps forts : contributions en ligne sur le site internet du PLU, et en présentiel avec l'organisation de 6 balades urbaines et paysagères. Ces balades ont été menées sous différentes formes et dans différents lieux du territoire afin de donner à voir la diversité des enjeux pouvant nourrir la réflexion sur l'écriture des règles d'urbanisme.

Les échanges et les questions posées lors de la balade seront à transposer à une échelle plus large, afin de les traduire sous la forme de règles d'urbanisme ou d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Arrêt n°1 : L'entrée de ville de Ceyrat - quels sont les aménagements à prévoir pour valoriser cette entrée de ville ?

Rouge Vif présente le premier point d'arrêt concernant l'entrée de ville de Ceyrat qui se trouve à proximité d'un axe structurant de la Métropole, la RD 2089, et qui offre des points de vue intéressants sur le paysage et les reliefs alentours. L'amélioration de la qualité des entrées de ville est un axe structurant du PADD : il s'agit de concevoir des aménagements permettant la recomposition paysagère, favorisant les mobilités douces (usages piétons et cyclistes). La commune de Ceyrat et ses équipes détaillent le projet de requalification de l'entrée de ville prévu par la municipalité, dont l'objectif est de pouvoir créer un vrai espace vert et de loisirs.

Autres remarques :

L'opposition municipale présente à la balade urbaine précise que le projet de réaménagement de l'entrée de ville est un projet prévu de longue date et qu'il était pensé initialement pour un autre usage, avec la création d'une Maison de santé. Aujourd'hui, la municipalité prévoit d'aménager une aire de jeux et de revaloriser les abords de la route.

Arrêt n°2 : Les jardins partagés - quel rôle des jardins partagés dans le développement d'une agriculture urbaine ?

Le deuxième arrêt se situe à proximité du précédent et dans la continuité des réflexions menées concernant l'aménagement de l'entrée de ville. Plusieurs parcelles cultivées individuelles sont présentes et appartiennent à des habitants de la commune. Ces espaces cultivés sont peu nombreux au sein du territoire mais posent la question de leur maintien, de leur préservation et de leur valorisation dans une optique de renforcer les interactions entre ville, nature et agriculture, mais aussi de faire de l'espace urbain, un lieu d'échange et de partage.

Questions :

Pouvez-vous expliquer quel pourrait être le classement de ces jardins cultivés à terme dans le PLU ? Quels sont les outils existants permettant de les protéger afin d'éviter de nouvelles constructions ?

Réponse :
La direction de l'Urbanisme de Clermont Auvergne Métropole indique que, généralement, les jardins font l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU (de type UGcj). Il existe plusieurs outils règlementaires pour préserver les espaces naturels et cultivés situés en zone urbaine (qui composent la Trame verte et bleu : zones UV, zones spécifiques pour les jardins, protections de certaines parcelles au titre de l'article L. 151-23. L'usage de ces parcelles serait ainsi valorisé et protégé, en ne permettant pas de nouvelles constructions (sauf abris de jardins par exemple). Il existe aussi un outil appelé le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui permet d'exiger une part de végétalisation dans les nouveaux projets à l'échelle de la parcelle.

Quels sont aussi les outils permettant de contraindre les propriétaires de ces parcelles à les remettre en état quand ce n'est pas le cas ? Qu'en est-il de la plantation de haies ou de la protection ou de l'entretien des murets attenants ?

Réponse :
Le PLU peut identifier au plan de zonage les alignements d'arbres à protéger ou à créer (déjà utilisé dans le PLU de Clermont-Ferrand et dans la plupart des PLU). Cet outil a vocation à être utilisé dans le PLU de la Métropole. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont aussi un bon moyen de préserver certains linéaires boisés ou d'imposer certaines plantations. De la même manière, le PLU peut identifier des éléments de patrimoine bâti à protéger (bâtiments, îlots, murets, etc.).

Comment sont sollicitées les communes dans l'inventaire du patrimoine bâti et naturel ?

Réponse :
Plusieurs sources sont sollicitées. Tout d'abord les techniciens et élus des communes par l'intermédiaire de réunions de travail et d'ateliers qui ont lieu très régulièrement. Par ailleurs, le prestataire en charge de la réalisation du PLU dispose déjà de nombreuses données répertoriées dans le diagnostic. Enfin, plus largement, la concertation via le site internet du PLU permet à chaque citoyen de localiser précisément sur des cartographies participatives le patrimoine bâti et végétal à protéger. N'hésitez pas à contribuer en ligne !

Comment sont prises en compte les contributions citoyennes ?

Réponse :

Toutes les contributions reçues, par mail, courrier, dans les registres, lors des balades, sont enregistrées et analysées par les services de la Métropole et alimentent les réflexions sur l'élaboration du PLU. Celles-ci font l'objet d'un bilan de la concertation à la fin de chaque phase (accessible sur le site internet du PLU). Au moment de l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation final est présenté en Conseil métropolitain. Toutes les contributions individuelles n'apparaîtront pas dans le bilan, il s'agira d'une synthèse par grande thématique.

Autres remarques :

- Les participants s'accordent à dire que ces jardins partagés présentent un vrai intérêt à la fois individuel pour les propriétaires de ces parcelles, mais aussi de manière collective pour la commune et le territoire.
- Le CAUE précise que le CBS, dans le PLU de Clermont-Ferrand, est accompagné par un Coefficient de Pleine Terre (PLT), qui permet de fixer une proportion réelle de la surface de parcelle qui doit rester plantée et perméable. La perméabilité est un enjeu fort notamment au regard du contexte actuel. Cet outil est donc intéressant et est à penser dans le cadre des futurs outils réglementaires du PLU métropolitain.

Arrêt n°3 : Ilot de la Varenne - comment créer des espaces urbains répondant à tous les usages ?

Le troisième arrêt concerne l'îlot de la Varenne. Situé dans le centre-bourg, dans un tissu urbain ancien et dense, cet îlot a fait l'objet récemment d'une opération de réaménagement (nouvel espace public, réorganisation du stationnement, nouveaux usages, etc.). Les travaux sont en cours de finalisation. La commune explique les intentions du projet et la manière dont celui-ci a été mis en œuvre, en lien avec les services de Clermont Auvergne Métropole. La commune indique que le stationnement est assez difficile dans le centre-bourg.

Questions :

Est-ce que cette opération est entièrement publique ?

Réponse :
L'ensemble du foncier de l'opération appartient à la commune sauf une petite parcelle qui était privée et qui a été échangée avec le propriétaire en question. Il y a eu un échange de parcelle de surface équivalente de manière à maximiser l'aménagement tel que proposé.

Comment sera aménagée la terrasse publique dans le projet ? Est-ce que les revêtements seront perméables et est-ce que la place sera végétalisée ?

Réponse :
La terrasse ne sera pas végétalisée car elle sera située au-dessus d'un garage, mais elle sera aménagée de façon à être accessible aux habitants, installation de bancs et d'une ombrière. Cet espace sera entièrement public et accessible. Les stationnements seront réalisés avec un revêtement perméable.

Est-ce que d'autres projets de ce même type sont prévus à l'échelle de la commune ?

Réponse :
Il n'existe pas à ce stade d'autres projets du même type. Les autres projets prévus sont d'une envergure plus importante. D'autres priorités sont mentionnées notamment la question de l'éclairage public, l'amélioration de certaines voiries, la création de logements sociaux (en lien avec les objectifs du PLH) et la réhabilitation du parc existant.

Autres remarques :
- Les participants trouvent le projet intéressant dans la manière dont il a été pensé et s'accordent à dire que par son exemplarité, il donne à voir des projets qui pourraient se faire en dents creuses dans d'autres centres-bourgs.
- Plus particulièrement dans le centre-bourg de Ceyrat, il est fait la mention de la nécessité de pouvoir disposer d'autres aménagements de ce type, dans une logique d'aération et de respiration, avec la création de petits espaces publics connectés.
- Rouge Vif rappelle aussi les réflexions menées sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) en termes de constructions de logements neufs mais aussi en renouvellement urbain. Le PLH porte des actions foncières permettant de réinvestir les dents creuses et favoriser le renouvellement et la réhabilitation du parc privé. Ce sont des enjeux qui semblent s'appliquer aussi à Ceyrat.
- La commune précise à ce sujet qu'elle a une obligation dans les six prochaines années de construire 150 logements avec un retard à rattraper en termes de construction de logement social. La commune a engagé des réflexions avec les trois bailleurs sociaux du territoire pour mettre à disposition du foncier communal et ainsi favoriser le rééquilibrage souhaité.

- Au-delà des places de stationnement à créer, il est suggéré de favoriser la pratique du vélo (aménagements cyclables, stationnements dédiés, etc.). La commune précise que ce sont des aménagements prévus mais que les habitants préfèrent pour la plupart ranger leur vélo directement chez eux. L'intention d'aménagement n'est pas uniquement dédiée aux habitants mais aussi aux usagers de passage dans la commune.

Arrêt n°4 : Le cours d'eau de l'Artière - comment maintenir et renforcer les continuités écologiques en portant une attention particulière à la trame bleue ?

Le quatrième arrêt est consacré au cours d'eau de l'Artière qui traverse la commune et qui s'accompagne d'un cordon de boisement constituant une continuité écologique de taille importante pour la commune, déjà repéré dans le PLU communal. Ce cours d'eau présente un intérêt stratégique dans le cadre du PLU de la Métropole où il est question de pouvoir maintenir et développer les continuités écologiques au travers de la Trame verte et bleue. La reconnaissance de ces espaces représente un réel enjeu puisqu'il permet d'offrir des bénéfices multiples aux habitants du territoire par la promenade mais aussi pour la circulation des espèces.

Questions :

Quel est le projet prévu par la commune sur ces parcelles où une maison en ruine est présente depuis maintenant de nombreuses années ? Quel est également le zonage de cette parcelle et qu'est-ce qui est prévu dans le prochain PLU à ce sujet ?

Réponse :
La commune précise que certaines parcelles aujourd'hui en friche ont été rachetées par la commune et font l'objet d'un projet spécifique. Le souhait de la commune est de pouvoir maintenir ces parcelles en zone N (ce qui est le cas actuellement) et de ne pas les rendre constructibles. La commune vient par ailleurs d'obtenir les financements nécessaires au désamiantage du bâtiment en ruine. Cette ruine va faire l'objet d'une démolition et va permettre le réaménagement d'un espace vert de repos (mais sans aire de jeux).

Est-ce que les espaces attenants au cours d'eau font l'objet d'un zonage spécifique ?

Réponse :
Dans le PLU actuel, il s'agit d'une zone Naturelle (N). Il est précisé que les terrains situés aux abords du cours d'eau sont classés en zone inondable dans le PPRI, ce qui explique que les fonds de parcelles sont utilisés comme des jardins mais ne sont pas constructibles.

Autres remarques :
- Les participants partagent cet enjeu de préservation et de valorisation et indiquent que ce lieu constitue un véritable îlot de fraîcheur en été pour les habitants et les résidents de la maison de retraite située à proximité.
- Les participants questionnent la commune sur les possibilités d'aménagements de cet espace de façon à renforcer le cadre agréable des lieux.
- Un participant indique qu'il existe un arbre remarquable situé à côté de l'oratoire. La commune n'a pas inventorié dans le PLU, mais il peut être repéré dans le PLU de la Métropole.
- Les participants s'accordent à dire que les arbres sont souvent malmenés dans les différents projets urbains et ne sont pas maintenus malgré le fait qu'au moment du dépôt du Permis de construire, le propriétaire est tenu d'indiquer quels seront les arbres conservés, ils ne le sont pas dans la réalité, et il est ensuite difficile d'effectuer des contrôles une fois les travaux réalisés.

Arrêt n°5 : Opération de constructions de logement social en dent creuse - quelles formes urbaines et quelle architecture pour les quartiers pavillonnaires ?

Le dernier arrêt de la balade urbaine s'intéresse à une opération de construction de huit logements sociaux sur une parcelle située dans un quartier majoritairement pavillonnaire. L'opération a la particularité d'être réalisée en fond de parcelle et pose la question de son insertion avec les autres maisons d'un point de vue architectural. Quelles règles d'urbanisme doivent s'imposer pour ce type d'opération ? Il est nécessaire de penser l'implantation par rapport aux limites séparatives, pour éviter les vis-à-vis, mais aussi de limiter les hauteurs pour préserver les vues sur les reliefs et conserver un apport de lumière naturelle dans les logements existants. Doit-on favoriser la mitoyenneté dans les tissus pavillonnaires pour plus de densité ?

Plus largement, cet arrêt permet de rendre compte des opérations en dent creuse dans une logique de renouvellement urbain et de densification douce du tissu pavillonnaire existant afin de répondre aux besoins en logements sur le territoire et notamment en logement social. Comment mieux encadrer les opérations de logements en dent creuse ?

Le point d'arrêt n'a pas appelé à des questions spécifiques mais à des remarques plus générales.

Autres remarques :
- Les participants s'accordent à dire que les petites opérations en dents creuses sont à multiplier au sein du territoire car elles permettent de répondre à l'enjeu de densification douce mais doivent prendre en compte des effets collatéraux par rapport au voisinage et au quartier, encore trop peu anticipés par les municipalités et les aménageurs/opérateurs au moment de l'opération.

- En effet, un autre participant rappelle les impacts que ces opérations peuvent avoir pour les habitations avoisinantes puisqu'il est constaté des fissures ou des glissements de terrain. L'opération en dent creuse peut aussi avoir ses limites si elle est mal orchestrée.
- Ces opérations posent aussi la question du stationnement. Le stationnement dans la rue est assez anarchique et la création de cette opération ne vient pas résoudre le problème de stationnement dans le quartier. Il faudrait prévoir des places de parking au sein de ces opérations dans le PLU.
- Une autre participante explique comment l'opération aurait pu se faire autrement, de façon à mieux s'intégrer dans le paysage, notamment en permettant la création de cette résidence en front bâti des autres habitations. La création d'un front bâti permet de créer un vrai caractère urbain et a un impact fort sur les pratiques des automobilistes ou des usagers cyclistes et piétons. Il est précisé que le projet tel que pensé ne permet pas la création de nouveaux usages pour les habitants. La résidence est posée au milieu de la parcelle en anneau avec les parcelles environnantes. La plupart de la surface va également être occupée par une voirie d'accès pour le parking souterrain ce qui multiplie les sols non étanches. Par ailleurs, l'opération en fond de parcelle pose des questions de covisibilité, contrairement à une création en front bâti.
- En revanche, les participants s'accordent sur le fait que les opérations doivent être plus denses et donc que les opérations vont nécessairement « être plus hautes » à l'avenir pour répondre aux enjeux de demain, mais tout en veillant à une vraie cohérence architecturale.
- La question des toits-terrasses interroge aussi les participants, certains soulignent le manque de cohérence architecturale avec les constructions déjà présentes dans le quartier.
- L'intégration architecturale des nouvelles opérations dans les quartiers pavillonnaires est également posée puisque les participants s'expriment sur le manque d'homogénéité de ces quartiers pavillonnaires avec des maisons toutes très différentes les unes des autres. Il est rappelé que le PLU a vocation aussi à pouvoir harmoniser des règles communes pour les nouvelles constructions en termes de couleurs, matériaux, toitures, implantation, etc.
- Enfin, il est rappelé que le PLU comportera plusieurs pièces et outils règlementaires : d'abord le zonage, avec des règles spécifiques à chaque zone (UC, UG, etc.), des cahiers communaux, des OAP thématiques et sectorielles qui peuvent préciser le règlement général. Il s'agira de trouver l'équilibre entre des règles générales, s'appliquant aux 21 communes, et des règles plus spécifiques, tenant compte de caractéristiques urbaines spécifiques.