

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

Balade urbaine et paysagère à Châteaugay : comment valoriser les richesses patrimoniales et paysagères à travers le PLU ? / 17 septembre 2022

Organisateurs et intervenants :

- Adjoint Urbanisme Châteaugay : SOLVIGNON André
- Adjointe Culture Châteaugay : DE FARIA Christine
- Direction de l'Urbanisme (Clermont Auvergne Métropole) : JACQUET Cécile ; PAPIN Jérémy ;
GOUEGOUX Sylvie ; FOURTIN Margaux
- Direction de la Culture (Clermont Auvergne Métropole) : CARTON Catherine
- Rouge Vif : POYETON Marie-Liesse ; MACHADO Franck

Informations pratiques

Date : le 17 septembre 2022

Lieu : Châteaugay - devant la Mairie - place Lucien Bayle

Horaire : 10h00

Evènement gratuit : nombre de place limité - inscription obligatoire

Retour : à 12h00 à Châteaugay - devant la Mairie - place Lucien Bayle

Itinéraire : Place Rougeyron - Le Chalard - rue de Bellevue - rue des Caves



Introduction

André SOLVIGNON, adjoint à l'Urbanisme à Châteaugay, introduit la balade en précisant l'enjeu de ce PLU métropolitain en cours d'écriture prenant en considération certaines spécificités locales et souhaite la bienvenue aux participants.

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 réglementaires 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 réglementaire, 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).

La balade urbaine de Châteaugay, organisée dans le cadre des Journées européennes du patrimoine (JEP), doit permettre d'évoquer les enjeux de préservation du patrimoine bâti et naturel dans le PLU et de réfléchir aux outils réglementaires à mobiliser.

Arrêt n°1 : Le centre-bourg de Châteaugay - quelles règles d'urbanisme pour les centres anciens ?

Le premier point d'arrêt concerne le centre-bourg de Châteaugay où il est question de réfléchir aux règles d'urbanisme spécifiques au centre ancien, en prenant en compte les spécificités de ce tissu urbain. Dans ce secteur, le développement urbain doit rester limité afin de garantir la préservation du centre ancien. Cet arrêt est lié à plusieurs orientations du PADD : renforcer les interactions entre ville, nature et agriculture, et révéler les singularités du socle naturel, historique et paysager. Plusieurs informations sont également apportées sur les caractéristiques de la commune d'un point de vue urbain et paysager.

Questions :

Comment intervient l'Architecte des bâtiments de France (ABF) dans la rénovation de la Maison Jay, et plus généralement sur le territoire de la commune ?

Réponse :

L'ABF est étroitement associé au projet et donne son avis tout au long de celui-ci. Plus généralement, à l'échelle de la commune, les Permis de construire sont regardés attentivement par l'ABF. Les contraintes sont nombreuses et ont vocation aussi à bien préserver les vues paysagères et patrimoniales, mais aussi l'harmonie des façades.

Est-ce que les panneaux solaires sont interdits dans le centre-bourg ?

Réponse :

Les panneaux solaires ne sont pas interdits dans le PLU actuel, mais ils peuvent être refusés par l'ABF en cas de covisibilité avec le château (qui donne un avis dans le périmètre de 500 mètres autour d'un Monument historique).

Dans quelle mesure les contributions des habitants pour l'élaboration du PLU seront prises en compte ?

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.

Est-ce que l'on peut fixer des règles contraignantes chez un particulier (parcelle privée) via le PLU ?

Réponse :

Il n'y a pas d'effet rétroactif pour des aménagements incohérents constatés aujourd'hui. En revanche, pour les nouvelles constructions, les règles définies pour chaque zone du PLU permettent en effet d'encadrer les constructions. Toutes les parcelles sont concernées par le règlement du PLU.

Autres remarques :

- La commune précise que la Maison Jay en cours de rénovation a vocation à devenir une annexe de la mairie, accessible aux Personnes à mobilité réduite (PMR). Par ailleurs, les travaux ont pris en compte le classement de la partie droite du bâtiment au titre des Monuments historiques.
- La commune fait le constat que les contraintes en matière de rénovation, de construction ou de réhabilitation, imposées par l'ABF, sont plus strictes qu'auparavant, dans une volonté de cohérence architecturale à l'échelle de la commune. Un enjeu de pédagogie est donc à déployer de la part de la commune auprès de ses administrés qui ne comprennent pas toujours les raisons et les évolutions de ces règles lors de l'instruction du Permis de construire.
- Il est souhaité que ces règles de protection, en lien avec l'ABF, puissent être clairement définies, écrites et visibles par tous. L'écriture du règlement du PLU aura vocation à prendre en compte cet enjeu patrimonial, et ce travail devra être mené avec l'ABF, pour une meilleure cohérence des règles d'urbanisme et patrimoniales.
- Un participant fait mention de deux enjeux importants : la végétalisation de l'espace public, pour développer des îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols, car souvent, dans les aménagements, les arbres ne sont pas replantés (par exemple sur le parking du centre-bourg). Il est précisé que la végétalisation des espaces publics est un enjeu propre à toutes les communes de la Métropole et pas seulement à Châteaugay. Cet enjeu a été abordé dans l'ensemble des autres balades urbaines et paysagères organisées par la Métropole dans le cadre du PLU. Clermont Auvergne Métropole indique que le PLU peut localiser les arbres à protéger ou à créer (dans le zonage et les OAP) et favoriser la végétalisation des parcelles avec le Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- Un représentant de l'association « *Préserveons le plateau de Lachaud et Châteaugay* », qui lutte contre l'implantation d'une nouvelle carrière à Châteaugay, souhaite obtenir des renseignements concernant le zonage du PLU et la prise en compte des nombreuses contributions des personnes qui sont opposées à ce projet de carrière. Clermont Auvergne Métropole indique qu'une réponse sera faite au courrier qui a été envoyé par l'association, et qu'un entretien avec des représentants de la Métropole pourra être proposé pour apporter tous les compléments nécessaires concernant ce projet de carrière.

Arrêt n°2 : Le Chalard - comment encadrer l'urbanisation et veiller à une bonne cohérence architecturale ?

Le deuxième arrêt se situe au Chalard. Ce point de vue offre un panorama sur le centre-bourg et les abords du château. Il s'agit ici d'interroger le développement urbain sur la commune et les règles à définir dans le PLU pour assurer une cohérence architecturale, dans le respect des constructions existantes. Cet arrêt fait référence à deux orientations du PADD : promouvoir la qualité de l'habitat et révéler les singularités du socle naturel, historique et paysager.

Autres remarques :

- Les participants s'accordent à dire que plusieurs maisons individuelles situées au Chalard ne s'intègrent pas tout à fait dans le tissu urbain existant. Certaines maisons, de part leur forme, leur volume, leur toiture, leur couleur, sont en rupture avec l'existant. Ces maisons se trouvent pourtant dans le périmètre de 500 mètres autour du château (Monument historique). Des prescriptions ont peut-être été données par l'ABF, mais les constructions ont été autorisées.
- Il serait intéressant de limiter les hauteurs des constructions, y compris dans les secteurs pavillonnaires, pour garder une cohérence architecturale et préserver les vues.
- Un participant souligne que les maisons anciennes, si elles possèdent un caractère patrimonial, posent d'autres questions en termes d'étroitesse, de déperdition énergétique, et ne correspondent plus parfois aux nouveaux modes de vie et aux besoins des habitants.
- Il est par ailleurs précisé que l'enjeu est bien de permettre une harmonie dans les formes d'habitat présentes, ou à venir, pour garantir une certaine harmonie, sans pour autant que toutes les constructions soient identiques.



Arrêt n°3 : Le Chalard - comment prendre en compte dans le PLU les enjeux agricoles et viticoles ?

L'objet de cet arrêt est d'évoquer la question de la préservation des espaces agricoles et viticoles à Châteaugay, et plus largement sur le territoire métropolitain. Le vignoble de Châteaugay est situé sur plusieurs petites parcelles disposées en pente et qui constitue à la fois un atout économique, mais aussi un patrimoine à préserver et vecteur de développement au sein de la Métropole. Il est rappelé que le vin produit est d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et d'Appellation d'Origine Protégée (AOP).

Questions :

Dans quelle mesure le patrimoine viticole est protégé par la commune ou sera protégé demain si la production viticole n'a pas la rentabilité attendue ? Est-ce que les propriétaires de ces terres agricoles pourront revendre leur terrain ? Auquel cas, ces terrains peuvent-ils devenir constructibles à terme ?

Réponse :

Les parcelles viticoles ne sont pas situées en zone constructible (zones AU). Du fait des appellations AOP et AOC, il y a une vraie protection des terres viticoles pour l'avenir. L'élaboration du PADD de la Métropole a été l'occasion de réfléchir à la façon dont nous pouvons inciter des jeunes viticulteurs à venir s'y installer, afin de perpétuer la tradition viticole de la commune. Il est rappelé que certaines

parcelles viticoles sont aujourd'hui en friche. Il y a donc un véritable enjeu à maintenir cette activité sur la commune et à inciter des viticulteurs à s'y installer.

Autres remarques :

- Les vues depuis le point d'arrêt sont assez bien préservées et permettent de mettre en lumière l'espace viticole, qui s'intègre bien avec le reste des tissus urbains de la commune.
- Pour autant, les constructions récentes de maisons individuelles avec des toits-terrasses ne font pas l'unanimité et posent la question de leur intégration paysagère et urbaine.
- Le PADD fixe des grandes orientations pour le maintien des terres agricoles, mais il n'offre pas d'outil ou de moyen spécifique pour inciter les viticulteurs à lancer leur activité.
- Plusieurs petites parcelles appelées « les délaissés » ont été rachetées par la commune, notamment en entrée de ville, et ont été rétrocédées aux viticulteurs de façon à valoriser ces espaces et inciter à leur remise en activité.



Arrêt n°4 : Le Chalard - comment protéger le patrimoine spécifique de Châteaugay ?

Cet arrêt concerne quartier des Caves qui témoigne de la richesse patrimoniale de la commune et de son passé viticole. Lors de la visite, une cave appartenant à la mairie a été visitée et présentée aux participants. Ces caves ont été construites et creusées afin de préserver les productions et maintenir le vin à température constante été comme hiver.

La direction de la Culture de la Métropole indique qu'un travail a été réalisé en 2020 afin d'inventorier le patrimoine viticole à l'échelle de la Métropole. Cet inventaire est mené en étroite collaboration avec le Service régional de l'inventaire et est accessible en ligne depuis le site internet de Clermont Auvergne Métropole.

Le PLU doit aussi permettre d'inventorier et de protéger le patrimoine bâti et naturel du territoire dans une logique de préservation et de valorisation. Depuis le printemps 2022, le site internet du PLU propose des cartes interactives permettant aux habitants de repérer le patrimoine végétal et bâti à préserver.

Questions :

Dans quelle mesure un travail va être fait pour identifier précisément les communes viticoles de la Métropole ?

Réponse :

C'est l'objet de l'inventaire de la Métropole en partenariat avec le Service régional de l'inventaire et portant sur le patrimoine viticole. La plupart des 21 communes de la Métropole possèdent un patrimoine viticole avéré.

Combien de viticulteurs sont présents et en activité sur la commune ?

Réponse :

La réponse varie si l'on compte les viticulteurs habitant la commune ou ne travaillant que sur la commune. En effet, certains viticulteurs proviennent des communes limitrophes. La commune dénombre une dizaine de viticulteurs en tout. A ce sujet, il est précisé l'intérêt pour les viticulteurs de pouvoir construire des chaix dans ces espaces viticoles dans une logique de vitrine de l'activité. Cependant, certains permis ont été refusés, car le PLU ne permet pas ce type de construction. La commune souhaite pouvoir les aider.

Est-ce que les caves sont utilisées par les jeunes générations ?

Réponse :

Ce n'est pas le cas car les nouvelles générations ont des techniques de conservation des productions très à la pointe qui ne nécessitent pas d'utiliser les anciennes caves. Cependant, ces techniques permettent de valoriser de nouveau le vin d'Auvergne. Celui-ci reprend de la valeur depuis quelques années.

Autres remarques :

- Un participant fait remarquer que certaines caves (de second niveau) n'ont pas été identifiées, ce qui pose parfois des problèmes de glissements de terrain. Ces caves n'auraient pas été remblayées.





Arrêt n°5 : Comment préserver les sites de grande qualité paysagère ?

Le dernier arrêt pose la question de la préservation des sites de grande qualité paysagère dans le bourg, avec l'exemple des abords du château, qui ont été valorisés par différents aménagements (espaces boisés, vergers et présence d'un petit cours d'eau cours). Cet arrêt se trouve sur un site historique patrimonial à préserver. La direction de la Culture apporte des précisions sur le château de Châteaugay (spécificités architecturales, valeur patrimoniale).



Questions :

Les différents logements du quartier font-ils l'objet de campagnes d'isolation thermique ?

Réponse :

Le parc social restant, qui ne sera pas démoli, va en effet faire l'objet d'une réhabilitation énergétique. Concernant les copropriétés privées, elles ont déjà fait l'objet de travaux d'isolation.

Autres remarques :

- L'enjeu de préservation de ce château est primordial mais les sommes nécessaires pour la réalisation des travaux sont très importantes pour la commune, qui aurait besoin d'appuis financiers de la part des différents acteurs publics.
- Des travaux d'urgence, pour la sécurisation, vont être engagés sur le château. La commune réfléchira ensuite à un projet plus précis de valorisation de ce lieu.
- Il est nécessaire de trouver un (les) futur(s) usage(s) pour ce château suite à sa restauration, à l'image de l'ancien Collège des Jésuites de Billom, reconverti en espace culturel (tiers-lieu).