

Participation à la concertation dans le cadre des modifications numéro 3 du PLU-H

Le projet de modification n°3 pour le territoire de la commune de Charbonnières-les-Bains porte exclusivement sur le développement de l'offre de logements à prix abordable, selon le principe de mixité sociale de la loi SRU avec pour objectif d'atteindre un taux de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025.

L'ASPEC demande de réviser cette modification qui ne peut être réalisée telle qu'objectivée sur la commune de Charbonnières-les-Bains. L'ASPEC soutient l'autre objectif de la modification, à savoir : celle d'une métropole plus verte tout en aménageant un cadre de vie de qualité, qui va à l'encontre de la réalisation de l'objectif fixé.

Nous partageons les propos de Mesdames Boffet et Vessilier dans leur éditorial du dossier de la modification « nous proposons de protéger nos espaces et nos ressources naturelles, la trame verte et l'eau en particulier...nous proposons de maîtriser le rythme des constructions, leur taille, leur hauteur et leur intégration dans les quartiers existants...nous proposons d'augmenter les protections sur les éléments patrimoniaux... »

Sur la mixité sociale :

Comme le rappelait le Préfet du Rhône dans le dernier contrat de mixité sociale signé le 09/02/2016 par la Métropole et la ville de Charbonnières-les-Bains : « Des contraintes géographiques expliquent les difficultés que rencontre la commune à remplir ses objectifs en matière de logement social. *Peu étendue*, la commune possède *une grande surface boisée* non constructible (1/4 de la superficie). Le cœur du village, au fond de la vallée, présente de *larges zones confrontées aux risques naturels d'inondation* et les coteaux pentus ne permettent pas de supporter des projets locatifs...».

Il convient de rappeler que la commune ne dispose à ce jour que de très peu de réserves foncières publiques (la plupart ont été mobilisées lors du dernier mandat) et que les fonciers privés mutables pour la réalisation de logements collectifs sont peu nombreux.

Quelques chiffres démontrent que le taux de 25% de logements sociaux est inatteignable sauf à déclasser en secteurs constructibles des espaces naturels protégés et des espaces végétalisés de qualité, ce qui serait juridiquement en contradiction avec le PLU-H et le PADD de Charbonnières-les-Bains et, par ailleurs, contraire aux objectifs de qualité environnementale de la modification n°3 en cours de concertation :

- taux de logements sociaux au 01/01/2019 : **11,83**

(TLS en 2017 : 10,1%)

- Nombre de logements sociaux existants en 2015 : **213**
- Nombre de logements en résidence principale en 2015 : **2200**
- Population en 2015 : **5003 habitants**
- Entre 2015 et 2017 il a été autorisé en moyenne **55 logements par an (dont 73 % en collectif)**

Sur la base de ces chiffres issus de la Préfecture du Rhône il faudrait, pour atteindre l'objectif de 25

% de logements sociaux d'ici à 2025 (soit 4 ans), construire près de **520 logements sociaux sur 4 ans** et ceci **sans autoriser aucun autre type de logements** qui, mécaniquement, augmenteraient le pourcentage à réaliser en logements sociaux.

Cette réalité chiffrée que chacun peut vérifier, qui doit être mise en perspective avec le foncier effectivement disponible sans diminuer les protections environnementales et patrimoniales du PLU-H à Charbonnières-les-Bains, démontre que le pourcentage de 25 % est **une pure fiction sur le plan opérationnel**.

Dans ces conditions, il serait logique et honnête intellectuellement de supprimer de la modification n°3 cette disposition qui n'apporte rien de plus au PLU-H et décrédibilise la parole publique.

En revanche, il nous apparaît opportun d'ajouter dans le cadre de cette modification les protections suivantes :

Sur le défi environnemental

- « Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements » :
 - Dans le cadre de l'augmentation de la protection de la valeur patrimoniale : revoir la liste des EBP et ajouter particulièrement à la localisation des éléments bâtis patrimoniaux (EBP) le bâtiment situé 24 avenue du Général de Gaulle. Ce bâtiment historique a fait l'objet d'un déplacement spectaculaire de 5 mètres sur des rails en 1956, qualifié de prouesse technologique, pour le conserver en vue de l'élargissement de la voirie de l'époque. Son style architectural et sa façade méritent d'être préservés pour maintenir le caractère historique du village, alors que ce bâtiment a été menacé par la commune de destruction pour laisser place à de nouveaux bâtiments imposants (reportage BFM du 29 janvier 2020).
 - Tenir compte de la préservation du Périmètre d'intérêt patrimonial « Le Bourg », en particulier la place de la mairie « structurée par la présence de l'église et de la mairie au nord, qui possède une architecture soignée avec une modénature accentuée. La qualité de la place provient de l'échelle humaine de la place et de la forte présence végétale » selon le PIP publié en ligne. Hors cette zone comprend des arbres remarquables menacés de destruction avec la future construction d'un bâtiment R+2, qui a aussi pour risque de mettre à mal la valeur patrimoniale comprenant l'Eglise et l'espace végétal prédominant.
 - « maîtriser le rythme des constructions, leur taille, leur hauteur et leur intégration dans les quartiers existants » : nous portons votre attention sur le rythme de constructions fortement accéléré depuis 2015 dans la commune qui va à l'encontre d'une maîtrise de l'urbanisme en ne tenant pas compte de l'intégration environnementale et architecturale. Ce sujet particulier demanderait la mise en œuvre d'une concertation dédiée avec notre association, la Métropole et la commune pour s'assurer d'un Plan d'Urbanisme maîtrisé d'ici 2025, en particulier pour les quartiers suivants de dimension historique et environnementale forte : Momet, route de Paris, Bourg, chemin de la Chanterie, centre village
- « Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de nature en ville » :
 - Requalifier en Espace Boisé Classé des zones qui ont été modifiées lors de la révision du PLU-H en 2019 dont en particulier les parcelles AO34 et AO35, procéder au classement en EBC de l'ensemble des arbres qui sont aujourd'hui en EVV dans le quartier de la Chanterie-Montmuzard où un terrain fait l'objet d'une construction. Divers arbres centenaires ont pu être coupés et demanderaient de dresser leur inventaire pour les protéger à titre individuel