

Enquête publique : OAP n°4 St-Hugues de Chartreuse : réflexions diverses

Adeline VIGNERON <adelinevigneron@live.fr>

ven. 07/11/2025 20:33

À : Enquête publique <enquetepublique@coeurdechartreuse.fr>;

Bonjour,

Je vous transmets dans ce mail quelques réflexions concernant le projet de modification de l'OAP n°4 de Saint-Hugues.

Quelques réflexions sur la modification de l'OAP n°4 de Saint-Hugues-de-Chartreuse > zone AU :

Interrogations :

- Quel est le réel besoin en terme de logements et de logements sociaux, sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse ?
- Qu'en est-il des projets en cours comme la réhabilitation du bâtiment à La Diat ?
- Y a-t-il un bilan global établi sur la commune pour justifier de la nécessité de construire 35 logements neufs au maximum ?
- Y a-t'il eu des concertations préalables par réunion publique avec les habitants sur la "zone AU" ?

Qualités et attractivité actuelle du hameau de Saint-Hugues :

- espaces agricoles répartis sur la longueur du hameau
- tourisme culturel et tourisme vert
- sports : ski de fond, tir à l'arc...
- etc.

Risques éventuels identifiés à la lecture du projet de modification de l'OAP n°4 sur Saint-Hugues + questions :

1/ Risque de stationnement des véhicules insuffisant et non maîtrisé :

En prenant le maximum de 35 logements évoqués.

La règle évoquée concernant le stationnement à créer en lien avec l'opération risque de générer des problématiques de stationnement se reportant sur les parkings alentours, comme le parking de l'école ou celui du centre de vacances de Sète.

Il est noté : 1 place pour 60m² de surface de plancher. Cette règle ne garanti pas un minimum de 1 place par logement (un logement de type T2 faisant moins de 60m²).

Quand il faudrait en réalité presque prévoir un besoin de 2 places de stationnement par logement ?

La localisation est en effet celle d'un hameau en moyenne montagne, où les transports en communs ne sont pas suffisamment développés pour s'extraire de l'usage d'un véhicule.

De plus, le hameau de Saint-Hugues ne comprenant aucun commerce (sauf restaurants), cette nécessité de l'usage d'un véhicule en est renforcée. L'utilisation du vélo électrique est pratiquée mais reste moins courante.

Il correspond à la réalité d'usage d'un foyer pour la plupart des habitants de Saint-Pierre-de-Chartreuse

aujourd'hui. La problématique de la présence de la voiture est également constatée dans les hameaux de Saint-Pierre.

Il est écrit : 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Cela semble également insuffisant, mais il est possible d'imaginer les visiteurs utiliser pour un usage ponctuel les parkings alentours, mutualiser les surfaces de

stationnement si pas de gêne créée.

2/ Risque de perte définitive des espaces naturels dont les qualités et l'attractivité touristique sont indéniables :

- suppression des arbres existants, nombreux
- suppression de la haie existante en bord de route
- perte de biodiversité associée
- imperméabilisation des sols
- la volonté de conservation d'un seul arbre : « l'arbre intéressant » (un frêne magnifique?) - pour reprendre les termes de l'OAP – au croisement entre R57b et chemin de Gérentière, semble réellement anecdotique au regard de la nécessité d'une réflexion globale sur les espaces naturels du hameau
- la zone AU est présente pour $\frac{3}{4}$ de sa surface des arbres de plus de 50 ans (ancien terrain de camping ?..) : pourquoi ces arbres ne font-ils pas l'objet d'un « intérêt » (visuel, biodiversité, paysager...) dans l'OAP ?
- suppression de l'espace agricole actuel en AU : qu'en est-il d'une concertation avec les agriculteurs qui mettent leurs animaux sur ces parcelles ?

Les espaces agricoles au centre du hameau de Saint-Hugues accueillent aujourd'hui de nombreux animaux liés à l'activité agricole du territoire, dans la zone de l'OAP :

- parcelle à côté de la maison forestière avec l'âne et les chèvres, très appréciée des enfants comme objectif de balade,
- parcelle à côté du restaurant Le Chamechaude où broutent les 3 chevaux, (deux parcelles constructibles)
- parcelle AU où se trouvent actuellement les moutons

Hors zone de l'OAP, vers le Sud le long de la route de Gérentière :

- les parcelles présentent toutes un jardin, des pâturages dans le relief en arrière du bâti
- puis il y a les boucs, poules, vaches avant la ferme
- et enfin la ferme et ses espaces agricoles matérialisent le carrefour final de la route de Gérentière

Ces espaces constituent aujourd'hui un patrimoine naturel et agricole caractéristique du hameau de Saint-Hugues.

Tout comme l'église Arcabas, le foyer de fond, les restaurants, ce patrimoine sensible est une part importante de l'attractivité du lieu.

Il demande d'être pris en considération dans une réflexion globale à l'échelle du hameau.

Si des parcelles sont ouvertes à la construction (Ut et AU) : lesquelles et pourquoi ?

Quels espaces naturels préserver absolument afin de respecter la caractéristique rurale, agricole du hameau de Saint-Hugues ?

3 / Risque de recherche d'une occupation maximale de la parcelle AU obéissant à des logiques de rentabilité constructive, au détriment de la préservation des espaces naturels qui caractérisent le hameau de Saint-Hugues :

Quelles garanties sur la préservation d'un espace naturel qui ne soit pas résiduel ?

La parcelle AU représente une surface environ équivalente à la moitié du centre du hameau de Saint-Hugues.

L'impact d'un projet de construction, même sous la forme de petits collectifs, sur cette zone est loin d'être négligeable pour l'identité du hameau, au centre de la vallée de la commune.

Un accès unique sur le chemin de Gérentière avec voie en impasse et répartition des bâtiments risque de créer une image de lotissement, déconnectée de la logique de construction du bâti existant le long du chemin de Gérentière.

- Pourquoi ne pas envisager la logique d'alignement comme est le cas sur d'autres parcelles à St-Hugues et la préservation d'une large bande non constructible entre le projet et le centre de vacances de Sète ?

Page 15 : L'opération en zone 1AU comprendra un espace collectif d'agrément et de détente qui a pour objet de créer du lien social à l'échelle du nouveau quartier d'habitat et pourra accueillir de multiples usages collectifs.

Le terme de « quartier » associé à une logique d'urbanisation de ville moyenne, employé dans l'OAP page 15 pour décrire le projet futur, est déjà représentatif de ce risque de déconnection du projet par rapport à l'identité du hameau. Un groupement de bâtiments similaires desservis par une voie en impasse à l'image des lotissements. Sur la commune, le terme de « quartier » n'est pas employé contrairement au terme « hameau ». Qu'est-ce qu'un hameau ?

L'affichage d'une densité du jaune au rouge sur la parcelle AU sur le plan de l'OAP, associé au texte prévoyant 35 logements au maximum, fait craindre la recherche d'une optimisation maximale du terrain par un futur constructeur immobilier afin de satisfaire un objectif maximal de logements, dans une logique de rentabilité. Les espaces « verts » se retrouvant alors résiduels et peu considérés.

La parcelle AU, si elle doit comprendre un projet de construction, ne peut être considérée comme une surface à remplir. Les caractéristiques paysagères et de biodiversité qui la composent doivent être prises en compte et un équilibre doit être trouvé entre un projet de construction, raisonnable et intégré, et la préservation d'espaces naturels et d'usages agricoles existants.

Pourquoi ne pas par exemple le matérialiser à la fois sur le plan de l'OAP et dans le règlement, par des données chiffrées avec seuil minimal (ex : 60% de la parcelle non constructible d'un seul tenant en pleine terre, ou zone avec arbres existants non constructible, préservation de la haie existante, des zones de pleine terre etc...) ?

L'imperméabilisation du sol par la présence de nouvelles constructions est-elle bien prévue encadrée par la limitation du rejet des eaux pluviales ?

Il apparaît nécessaire que les conditions de préservation des qualités paysagères du site soient définies par des représentations graphiques claires sur plan et/ou accompagnées de données chiffrées.

4 / Risque de non maîtrise de la gestion des logements neufs futurs en location / lits froids

Comment garantir, au sein de l'OAP ou dans un autre règlement, que les logements construits ne seront pas ensuite utilisés comme investissement locatif de type Rb and B et générer des lits froids ou des allers venues incessantes de nouveaux arrivants (la commune étant très attractive touristiquement en toutes saisons) plutôt que d'être utilisés pour des personnes résidant à l'année ?

5/ Maîtrise des caractéristiques architecturales faisant l'identité du hameau

Guider les conditions de réalisation d'une architecture en accord avec son cadre (éviter le faux-bois en façade, les fausses pierres, enduits en accord avec les habitats voisin...).

Chercher à valoriser les ressources et savoir-faire locaux (bois de Chartreuse...), aller vers une architecture vertueuse en lien avec son territoire.

Pourquoi ne pas imaginer un sondage auprès des habitants pour des idées, souhaits de transformation/évolution de cette « zone AU » au centre de Saint-Hugues:

- place pour les usages en développement liés aux déplacements à cheval ?
- espace collectif public en lien avec l'école pour temps de rencontre hors cadre école à la sortie d'école ?
- salle collective pour associations ?
- usages mixtes extérieurs
- etc

Autres requêtes concernant l'OAP n°4 :

Lors de précédentes réunions publiques avec la mairie de Saint-Pierre-de-Chartreuse concernant le projet initial d'implantation d'une chaufferie bois à côté de l'école (sur la parcelle violette « tènement réservé à des équipements publics »), il a été mis en avant l'importance de préserver l'ouverture de la cour d'école vers le grand paysage, à l'Ouest (vue sur le Charment Som), où se situe cette parcelle violette, et de ne pas fermer ce côté de la cour (le dernier non construit) par la construction d'un équipement, qui l'enclaverait à la manière d'une école en centre urbain.

De plus, la cour de l'école, actuellement entièrement revêtue d'enrobé fait l'objet d'une réflexion sur sa possible « végétalisation ».

La préservation de cette caractéristique forte d'ouverture sur le grand paysage irait de paire avec un projet de végétalisation.

Est-il possible d'envisager inscrire cet objectif dans une modification de l'OAP ?

Merci pour votre lecture,

Bien cordialement,

____ **AdelineVigneron** ____

..... *adelinevigneron@live.fr*

..... 06 78 87 63 96