



Info Mairie

Numéro 15

septembre 2004

LOGEMENT SOCIAL

ET PROJETS D'AMÉNAGEMENT POUR LE VILLAGE

LE POINT EN QUELQUES QUESTIONS

Nous vous proposons, dans ce numéro consacré exclusivement au logement social et aux projets d'aménagement futurs du village, de faire le point avec le Maire, Roger Caracache, qui s'est prêté, à cette occasion, au jeu des questions/réponses.

PLUSIEURS PROJETS SONT EN COURS DANS NOTRE VILLAGE, ET ON Y PERD UN PEU SON LATIN. POUVEZ-VOUS D'ABORD LES RESITUER, EN QUELQUES MOTS ?

Au début du mandat, en 2001, nous avons engagé une réflexion sur le devenir du village avec l'idée d'en revitaliser le centre en retrouvant des espaces pour les commerces de proximité, les services et la vie publique, dans la zone allant en gros de l'entrée sud du bourg jusqu'au carrefour Prallières-Jaillères. Avec le concours du Conseil général de l'Isère, du Parc de Chartreuse et de la DDE, nous avons fait travailler trois équipes d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes pendant six mois, au cours desquels plusieurs réunions de consultation des habitants ont eu lieu.

De ce travail très important est né ce qui constitue aujourd'hui le "schéma d'aménagement et de restructuration du village", qui a été présenté dans sa version définitive au conseil municipal du 30 août. L'ensemble de ces propositions est donc décrit et programmé dans ce document. Plusieurs réunions vont d'ailleurs être organisées pour le présenter et en débattre avec les habitants dès la fin des différentes procédures en cours (révision du POS et du PPR).

L'idée principale de ce schéma consiste à resserrer véritablement le centre village autour de son axe, la départementale : nous voulons recréer un espace de vie en transformant la "route" en "rue". En découlent les principes d'aménagement suivants : la reconfiguration de la départementale 512 à l'entrée et dans sa traversée du village, l'aménagement de la place et d'espaces dédiés au piéton, la réhabilitation des friches à l'entrée et à la sortie du centre village (sud de l'Hostellerie et terrain "Michalet"), la création de bâtiments sur des espaces communaux, la création de parkings.

Ce schéma d'ensemble constitue pour nous le véritable fil conducteur du développement du village et tous les projets qu'il contient sont évidemment à programmer dans le temps.

LA CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX FAIT-ELLE PARTIE DE CES PROJETS

Bien sûr ! Le besoin en logements locatifs à prix modérés est apparu clairement dans ces études. Nos jeunes, nos jeunes ménages mais aussi nos personnes âgées, les personnes qui travaillent dans notre village... doivent pouvoir se loger sur place sans pâtir de la pression foncière que nous connaissons au Sappey et qui ne fait que s'accroître.

C'est une question, vitale à notre sens, de préservation des équilibres entre les générations et les différentes catégories de population : de l'agriculteur au cadre urbain, du saisonnier à l'enseignant, de l'assistante maternelle au forestier... tout le monde doit pouvoir vivre au Sappey. C'est pourquoi nous avons décidé de lancer un programme de logements sociaux au Sappey sur la friche "Michalet". Un premier sondage a d'ailleurs été fait auprès des habitants (Info Mairie de juin 2004) qui montre une forte demande de logements locatifs à loyer modéré sur le Sappey (plus d'une vingtaine de demandes à ce jour).

POUVEZ-VOUS DÉCRIRE CE PROGRAMME PLUS PRÉCISÉMENT ?

Il s'agit d'un petit collectif de 12 logements, sur deux niveaux pour en limiter la hauteur, qui sera adossé à la pente pour éviter les terrassements lourds et l'intégrer le plus harmonieusement possible au pied de la pente.

Le projet architectural a été présenté lors de la dernière réunion publique consacrée au logement social. Au-delà de son aspect résolument contemporain, ce projet nous paraît particulièrement intéressant par sa forme qui permet une adaptation optimale au terrain et par les options choisies : ossature et revêtement bois, normes HQE (haute qualité environnementale), chaufferie bois, panneaux solaires... Ce seront véritablement des logements agréables à vivre. Ce programme s'inscrit dans une démarche de valorisation des projets architecturaux en

montagne menée par les trois massifs de Chartreuse, du Vercors et des Bauges (en Savoie). L'aspect exemplaire de ce projet va d'ailleurs permettre à l'opérateur choisi, ACTIS, de mieux financer l'opération et notamment la chaufferie bois.

Les panneaux de présentation du projet seront mis à disposition du public en salle du conseil municipal. Par ailleurs, dans la poursuite du débat engagé lors de la réunion publique du 14 septembre sur ce projet, nous souhaitons entreprendre un travail avec les habitants sur le thème : "Mon village, son histoire et ses architectures", occasion d'une série d'échanges sur la question de l'identité et de l'architecture dans notre village. A partir de témoignages, d'expositions, de visites et de rencontres, nous chercherons à mieux connaître le patrimoine existant en nous interrogeant sur les moyens de continuer à être créatifs aujourd'hui. Une information spécifique sera faite sur ce groupe de travail. Le premier volet de ces réunions aura d'ailleurs lieu dans le cadre du Salon du Livre du Sappey, les 9 et 10 octobre, où l'exposition « Montagnes, territoires d'invention » réalisée par l'architecte Lyon-Caen de l'Ecole d'Architecture de Grenoble, sera présentée.

POURQUOI CONSTRUIRE SPÉCIALEMENT À CET ENDROIT ? N'Y AVAIT-IL PAS D'AUTRES IMPLANTATIONS POSSIBLES ?

Plusieurs réponses à cette question. D'abord, si l'on veut rester cohérent avec le schéma d'aménagement du village dont on vient de parler, il faut densifier le cœur du village et éviter de "gaspiller" de l'espace, naturel ou agricole, même s'il est public.

L'idée est plutôt de réutiliser des espaces déjà bâtis et en friche, comme le recommandent la loi SRU et la loi Montagne, ce qui permet en plus, dans le cas présent, de supprimer une ruine particulièrement inesthétique, voire dangereuse, au cœur du village.

Ensuite, il fallait choisir un lieu qui permette d'accéder facilement à pied au centre du village (commerces, mairie, écoles...). Enfin, ce terrain est déjà raccordé à l'assainissement collectif.

CE TERRAIN N'EST-IL PAS BIEN COMPLIQUÉ À AMÉNAGER, NOTAMMENT À CAUSE DU RUISSEAU DE LA LOUE QUI LE TRAVERSE ?

Le tracé de la Loue suit en fait l'axe central de notre village, même si on l'oublie un peu depuis qu'elle est busée sur une bonne partie de son cours. Or, le Plan de Prévention des Risques (PPR) du Sappey, approuvé en février 2001, classe ce cours d'eau en zone rouge au titre du risque de crue torrentielle. Donc tout projet d'aménagement du cœur de village se heurte forcément à cette situation.

De plus, 80 % des terrains bordant la Loue dans cette partie sont communaux, et notamment le cimetière, qui a été agrandi sur la Loue busée. Cette situation comporte des risques évidents. Il fallait donc la faire évoluer pour sécuriser et valoriser le patrimoine communal.

PAR QUELS MOYENS PEUT-ON ALORS LEVER CES CONTRAINTES ?

La commune a soumis cette question au Préfet qui a décidé d'engager une révision partielle du PPR pour permettre la réalisation des projets situés dans le périmètre de la Loue. Cette demande est exceptionnelle et n'a pu être acceptée par le Préfet qu'en raison du caractère d'intérêt général de ces projets d'aménagement.

Cette autorisation n'a été donnée qu'à la condition d'une réduction très importante des risques naturels. Les services de l'Etat ont donc accepté la démarche et élaboré un cahier des charges précis pour évaluer les risques de crue centennale et dresser la liste des travaux de sécurisation à réaliser.

Deux bureaux d'études spécialisés, Alp'Géorisques et Epure, ont produit les documents d'analyse et de recommandations qui ont été soumis à enquête publique au mois de juin dernier. Nous venons de recevoir le rapport du Commissaire enquêteur qui émet un avis favorable sans aucune réserve sur le caractère d'intérêt général de ces travaux d'aménagement et sur le programme de sécurisation du cours d'eau de la Loue. Ce rapport est d'ailleurs disponible en Mairie et sera bientôt sur le site internet de notre commune.

EN QUOI CONSISTE CE PROGRAMME DE SÉCURISATION ET QUEL EST SON COÛT ?

Les travaux concernent deux zones : une zone située au hameau de Prallières (secteur 1) et une zone allant du cimetière à une centaine de mètres au sud des granges de l'Hostellerie à l'entrée du village (secteur 2 et 3). Il s'agit de réduire les risques d'inondation en protégeant les habitations ainsi que les lieux publics, et notamment le cimetière sous lequel passe actuellement la Loue.

Sans rentrer dans les détails techniques, disons que sur la partie haute, on court-circuite le tronçon busé en créant un chenal de diamètre suffisant pour le ruisseau ; au niveau du cimetière, on double la buse de sorte que la buse actuelle ne serve que pour le débordement, et on remplace le mur par une haie paysagée. Enfin, sur la partie basse, en contrebas de la Mairie, on recrée un chenal, avec des berges naturelles protégées par des enrochements.

Pour ce qui est du coût, une première estimation qui date d'avril 2003 avait évalué l'ensemble des 3 tranches à 305 000 euros TTC. Les préconisations de la MISE (Mission

inter Service de l'Eau), service de l'Etat, nous ont amenés à prévoir des ouvrages supplémentaires (reprofilage de la chaussée) ainsi que le financement des frais annexes (bureau d'études, de contrôle, maîtrise d'oeuvre). Si bien qu'on aboutit à une dépense prévisionnelle de 420 000 euros TTC (82 000 euros HT pour le secteur 1, 130 000 euros pour le secteur 2 et 98 000 euros pour le secteur 3).

Vu le caractère d'intérêt général de ces travaux, destinés à réduire les risques d'inondation au centre du village, il y a des subventions très importantes pour les réaliser : l'Etat, la Région et le Département les financent à hauteur de 70 %, les 30% restant sont budgétés par la Communauté de Communes du Balcon Sud qui a la compétence pour l'aménagement des ruisseaux.

Il faut cependant bien garder à l'idée que nous ne sommes pas obligés de réaliser tous ces travaux de sécurisation en même temps. Aujourd'hui, notre priorité est d'intervenir sur le secteur 1 (Prallières) pour permettre la réalisation des logements sociaux.

A PARTIR DU MOMENT OÙ LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DONNE UN AVIS FAVORABLE À LA SÉCURISATION DE LA LOUE, ON VA DONC POUVOIR PROCÉDER À LA RÉVISION PARTIELLE DU PPR ?

Oui, ce programme de travaux va être inclus dans le nouveau règlement du PPR, dont nous demandons la révision partielle : c'est là la deuxième enquête publique qui vient d'être close au Sappey (le 11 septembre), pour demander la requalification des terrains concernés par les crues torrentielles. Mais pour délivrer le permis de construire des logements sociaux, il va aussi falloir modifier le zonage et le règlement du POS sur le terrain concerné. C'est l'objet de la troisième enquête publique, qui concerne cette fois la "révision simplifiée du POS pour la création de logements sociaux". Elle a lieu du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre, en Mairie du Sappey.

MAIS ALORS, POURQUOI CERTAINS HABITANTS CRIENT AU LOUP FACE À LA RÉVISION PARTIELLE DU PPR ?

Tout part visiblement d'une confusion, involontaire ou non, entre les différentes tranches de travaux programmés sur la Loue et entre les différents bâtiments du secteur de l'Hostellerie. En effet, l'idée que la révision partielle du PPR pourrait autoriser des travaux sur le bâtiment de l'Hostellerie (au-dessus de l'Auberge) est erronée puisque ce bâtiment est à plus de 15 mètres de la Loue et n'est pas concerné par le PPR.

Son réaménagement en 12 logements locatifs privés fait d'ailleurs l'objet d'un permis de construire en cours d'instruction. Signalons au passage que les parkings nécessaires à ce programme immobilier ont fait effectivement l'objet d'une vente de terrains entre la commune et les pro-

priétaires du bâtiment pour permettre l'aménagement d'un espace paysagé à l'arrière de la Mairie, la circulation des piétons par le passage cocher actuellement fermé, et le report des parkings au sud de cette zone. D'une manière générale, tous ces aménagements permettront, à terme, de redonner un caractère agréable et vivant à cet espace actuellement en friche.

QUELLES SONT LES CONDITIONS FINANCIÈRES DE CETTE TRANSACTION ?

Je sais qu'on a voulu reprocher à la Mairie d'avoir acheté le terrain derrière l'Hostellerie à un prix trop élevé tout en bradant celui qui accueillera les futurs parkings un peu plus bas. La réalité est pourtant bien banale : les prix sont fixés par l'administration des Domaines qui est chargée d'évaluer les transactions publiques. Les prix correspondent ici à deux classifications différentes du POS (une zone en UA et l'autre en NC) et nous n'avons fait qu'appliquer les barèmes en vigueur.

La commune a donc acheté 225 m² à 15,24 euros le m² et le passage cocher pour 770 euros (soit un total d'environ 4000 euros, ce qui rend l'accusation d'enrichissement abusif pour les vendeurs franchement dérisoire...). La commune a vendu par ailleurs un emplacement pour 18 parkings à 0,20 euros le m². Rappelons que la réalisation des parkings reste à la charge des propriétaires privés, selon un cahier des charges établi par la commune et conforme au projet d'aménagement du village.

ET QUE SIGNIFIE LA RUMEUR SELON LAQUELLE DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL AURAIENT DES INTÉRÊTS PERSONNELS DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT DE L'HOSTELLERIE ?

Il s'agit là de la deuxième confusion que j'évoquais à l'instant. On a vu que le bâtiment de l'Hostellerie à proprement parler n'est concerné ni par les travaux sur la Loue ni par la révision du PPR. Ce sont en fait les deux granges situées au sud de l'Hostellerie qui sont l'objet de cette polémique.

Pourquoi ? Cette zone a été identifiée par l'ensemble des études réalisées pour le schéma d'aménagement du village, comme la véritable porte d'entrée, vitrine du village et à ce titre, elle nécessite un traitement adapté : accueillir les résidents et les visiteurs, offrir un espace de service, de logement et de vie, signaler qu'on quitte la route et la vitesse pour entrer dans un village habité où le piéton a des droits. Ceci nécessite donc une véritable restructuration de cette zone actuellement en friche.

C'est pourquoi, à terme, la commune souhaite pouvoir effectivement acquérir ces bâtiments pour s'assurer la maîtrise de l'aménagement de cet espace. C'est d'ailleurs dans cette optique que la commune du Sappey a demandé

et obtenu d'adhérer à l'établissement public foncier de la région grenobloise (EPFL RU), organisme qui permet aux communes de financer l'acquisition de terrains ou de bâtiments dans le cadre de projets d'aménagement.

Les éléments sont donc très clairs et imaginer que le conseil municipal soit à amené à bâtir un projet de village, construire des logements sociaux, faire sécuriser un cours d'eau et restructurer la route départementale pour rendre peut-être un jour constructibles deux granges en friche à l'entrée du village, relève d'une vue de l'esprit plutôt déconcertante...

Tous nos partenaires, ainsi que les autorités de tutelle ont bien compris l'enjeu fondamental que constituent ces projets pour l'ensemble du village et c'est un peu râlant d'entendre des tissus d'approximations sur ce dossier alors que ce qui nous anime, c'est précisément la volonté de lutter contre l'éparpillement de nos moyens et de nos espaces et bâtir un projet à 100% motivé par le souci de dynamiser la collectivité. La richesse du Sappey de demain dépend de notre capacité à conserver un équilibre entre toutes les catégories de populations et à donner une place à chacun quel que soit son âge et ses revenus.

Nous devons maintenant consacrer notre énergie à réaliser ces projets, qui ne vont pas sortir de terre tous seuls : il va nous falloir encore beaucoup de travail pour convaincre nos partenaires (Conseil général, Région, Parc de Chartreuse...) de nous soutenir durablement.

Il va nous falloir aussi, comme nous l'avons proposé, travailler avec les habitants l'ensemble de ces projets, à commencer bien sûr par le projet ACTIS pour lequel une première rencontre est organisée pendant le Salon du Livre (les 9 et 10 octobre dans et autour de la Salle des Fêtes du Sappey). Une autre réunion est déjà prévue sur schéma d'aménagement du village (voir ci-contre).

Mais il va nous falloir surtout la confiance des habitants qui est le véritable «carburant» des élus, sans laquelle il n'est point de projet, aussi grand soit-il, qui vaille la peine d'être porté!

PETIT LEXIQUE

Le POS : plan d'occupation des sols, définit les zones constructibles sur le territoire communal et fixe les règles d'urbanisme à l'intérieur de chaque zone. Le POS est approuvé par le Maire sur délibération du conseil municipal. Une révision simplifiée du POS n'est possible que pour un seul projet, sur un terrain, à condition qu'il s'agisse d'une opération à caractère d'intérêt général, comme c'est le cas des logements sociaux.

Le PPR : plan de prévention des risques naturels prévisibles est un document de prévention, élaboré par les services de l'Etat pour évaluer les risques naturels statistiques et ainsi empêcher l'ouverture à la construction de zones potentiellement dangereuses (risques d'inondations, de glissement de terrain, de ruissellement sur versant, de chutes de pierres, etc.). Le PPR est approuvé par le Préfet. La procédure de révision partielle est tout à fait exceptionnelle et ne se justifie que par le caractère d'intérêt général de projets d'aménagement et de sécurisation.

La crue centennale : à ne pas confondre avec la notion de crue "centenaire". Il s'agit en fait d'une évaluation des risques d'inondations pour un cours d'eau en cas de crue exceptionnelle, qui statistiquement a une "chance" sur 100 de se produire. L'étude de crue centennale permet donc de prévoir, en fonction des caractéristiques géologiques du cours d'eau, le scénario catastrophe que les élus locaux ne peuvent pas se permettre d'ignorer !

Rappel des enquêtes publiques :

Révision partielle du PPR : du 25/08 au 11/09. Le rapport d'enquête sera disponible sous un mois.

Révision simplifiée du POS : du 01/09 au 01/10. Permanences les 01/09, 11/09 et 01/10

Un seul commissaire enquêteur, Monsieur Alain Bourret, a été désigné pour les deux enquêtes. Les dossiers et registres d'enquêtes publiques sont disponibles au secrétariat de mairie du lundi au samedi de 09H à midi. Il est également possible d'adresser un courrier cacheté au commissaire enquêteur en mairie. Les rapports d'enquête seront adressés au maire au plus tard un mois après la clôture de chaque enquête. Ils seront alors publics.

Réunion d'information et de présentation du schéma d'aménagement du village avec les

INFOS EN VRAC

Collecte et traitement des déchets ménagers

Réunion publique d'information le **jeudi 30 septembre à 20 h 30** en Mairie du Sappey

Pour toutes vos questions concernant le tri sélectif, la tarification des ordures ménagères, les coûts de collecte, le ramassage des encombrants...

Listes électorales : vous avez jusqu'au 31 décembre pour vous

inscrire en Mairie (de 9 h à midi).

Ramassage des encombrants dans notre village et à Sarcenas

Le mardi 19 octobre

Attention : ne déposer que les encombrants autorisés (se renseigner en Mairie) et seulement la veille (c'est à dire le lundi) sur la voie publique.

Assainissement

Les travaux de la deuxième tranche

d'assainissement débutent le 4 octobre au hameau de Prallières. Ils continueront vers Giroudon par le chemin neuf du Churut.

Durée prévue : deux mois.

Rappel

Les propriétaires raccordés lors des travaux de 2003 doivent passer en Mairie pour s'acquitter du montant des frais de raccordement.

Périscolaire