



PLU

COMMUNE DE SAINT-CHAFFREY



REUNION PUBLIQUE N°1 DU 31 JUILLET 2018

-

PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE REVISION GENERALE DU PLU

PERSONNES PRESENTES : ENVIRON 110 PERSONNES DANS LE PUBLIC – ELUS ET TECHNICIENS DE LA COMMUNE



Saint-Chaffrey
Serre Chevalier Vallée

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement







Saint-Chaffrey
Serre Chevalier Vallée

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



Compte-rendu de la réunion publique

Introduction de la part de Madame le Maire, qui explique pourquoi la commune a lancé une procédure de révision de son PLU, à savoir la volonté de la municipalité de réaliser un véritable projet de territoire et non plus seulement de mettre des zones constructibles et inconstructibles.

Cette démarche de projet constitue le fond de l'élaboration d'un PLU aujourd'hui.

Alpicité réalise une présentation sur la base d'un powerpoint (document téléchargeable sur le site de la Mairie www.saint-chaffrey.fr – Rubrique « Vie Municipale », « Le service urbanisme », « Révision Générale du PLU »). Les points abordés sont les suivants :

Diapositive page 2 :

- Présentation de l'équipe qui travaillera sur le projet, à savoir le bureau Alpicité, bureau d'étude urbanisme et paysages présent ce soir ; mais également une avocate spécialisée afin de sécuriser les questions de procédure, et un bureau d'étude VRD (voirie et réseaux divers) afin de pouvoir aborder finement les questions d'équipement des zones de développement de l'urbanisation et réaliser des choix pertinents en particulier sur la base des coûts d'équipements.
- Présentation de la procédure et du déroulé de la révision générale du PLU. Cette révision générale est une procédure de refonte complète du document existant, même si cela n'empêche pas de s'appuyer sur le document actuel. Le PLU n'a pour le moment pas été prescrit, il faudra donc préparer une délibération qui doit fixer les objectifs de la révision générale du PLU et les modalités de la concertation ce qui devrait être fait à la fin de l'été.

Cette délibération fixera donc les modalités de la concertation, pour laquelle la commune envisage à minima 3 réunions publiques, 2 forums participatifs, la mise en place d'un registre en Mairie, la possibilité d'envoyer des mails ou courriers avec ses doléances ... Il y aura aussi de la communication de type article de presse ou sur le site internet de la commune. Cette concertation est extrêmement importante pour la Municipalité qui souhaite vraiment co-construire le PLU avec la population.

Cette délibération sera transmise au Préfet, ce qui déclenchera la mise à disposition, à plus ou moins long terme, d'un « Porter à connaissance » de l'Etat (PAC). Ce PAC est un document qui va reprendre et rappeler l'ensemble des règles et lois applicables sur le territoire de la commune, le principe d'élaboration d'un PLU, mais aussi établir la vision de l'Etat sur le territoire. Cela montre bien que le PLU aujourd'hui n'est plus le fait du Maire ou de la Municipalité, mais bien un document élaboré en commun même si le Conseil Municipal garde un pouvoir décisionnaire.

Cette délibération est également transmise à un ensemble de « personnes publiques associées » (PPA), dans lesquelles en plus de la Préfecture et de ses services on va retrouver, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, les chambres consulaires, l'établissement public en charge du SCoT, et si elles le souhaitent les associations locales d'usagers agréées, les associations environnementales agréées, les communes limitrophes ... Ces PPA vont également être consultées au cours de la procédure notamment sur les choix réalisés, puis donneront officiellement leur avis après l'arrêt du PLU dont on va reparler ;



- Présentation des pièces constituant un PLU :
 - Le diagnostic, travail de production assez lourd qui consiste à détailler plus de 30 thématiques sur le territoire, en matière de socio-économie, d'agriculture, d'environnement, de cadre réglementaire, de déplacements et stationnement, d'énergies, d'architecture, de patrimoines, de tourisme ... avec pour but de dégager les enjeux présents sur le territoire ;
 - Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui va établir le projet « politique » de la commune à un horizon 10/12 ans sur la base des enjeux dégagés par le diagnostic. C'est vraiment cette notion de projet qui est au cœur du PLU. Ainsi, on doit avoir un lien étroit entre ce diagnostic, ce PADD, puis la traduction réglementaire de ce document de projet. Par exemple, si la commune manque de stationnement sur un hameau, le PADD pourra choisir d'inscrire le fait que les stationnements devront être améliorés sur ce hameau et le règlement mettre en place par exemple un emplacement réservé pour acquérir les terrains et réaliser ce stationnement. De manière identique, si la commune souhaite accueillir de nouvelles populations et que cette population est de 500 personnes, on ne pourra mettre des terrains constructibles que pour accueillir 500 personnes et non 5000. Ce PADD doit obligatoirement être débattu en Conseil Municipal au moins 2 mois avant la phase dites « d'arrêt » du PLU. Ce débat est acté par une délibération.
 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement, qui comprend une partie écrite et des plans de zonage, sont donc la traduction réglementaire de ce projet. Pour le zonage et le règlement écrit, on fonctionne toujours de la même manière que dans le PLU actuel ou dans les anciens POS avec un plan qui comprend des zones et pour chaque zone des règles écrites sur les hauteurs, les implantations etc. Les OAP sont par contre devenues des pièces obligatoires des PLU, 2 OAP minimum, et sont également obligatoires pour toute zone dite à urbaniser qui sont les zones de développement de l'urbanisation. Ce sont des schémas d'aménagement à l'échelle de ces zones permettant de cadrer la future urbanisation en matière de réseaux, de densité, d'implantation, d'espaces communs ...
 - Les annexes, qui sont des documents essentiellement de portée réglementaire dont certains sont obligatoires, servitudes d'utilité publique, schéma directeur d'assainissement et d'alimentation en eau potable ...

Diapositive page 3 :

Présentation de la suite de la procédure. Un échéancier est prévu avec grosso modo un PLU opposable fin 2019 / début 2020. Précisions que ces dates ne sont pas fixes.

Une fois tout le travail précédemment décrit réalisé, le conseil municipal prend une délibération dite « d'arrêt » du PLU, ce qui veut dire que la municipalité estime que le dossier constitué est complet et peut être présenté.

Il est à ce moment entièrement disponible pour le public et est transmis aux différentes personnes publiques associées qui vont avoir 3 mois pour rendre un avis officiel. Faute d'avis dans les délais, celui-ci est réputé favorable.

Suite à ces avis la commune peut lancer l'enquête publique, qui dure à minima 30 jours, et où toute personne va pouvoir venir faire valoir sa volonté sur le PLU avec la mise à disposition



d'un registre, la possibilité d'envoyer des courriers et mails et la tenue de permanences par un commissaire enquêteur qui est une personne nommée par le Tribunal Administratif et responsable de cette enquête publique. Ce commissaire enquêteur aura pour mission d'examiner l'ensemble des requêtes, de donner son avis sur ces éléments, de produire également sa propre analyse, et de conclure sur ces points. Cette personne n'est normalement pas un expert.

Après ces deux étapes, le PLU dans sa version arrêté peut éventuellement être modifié mais **uniquement** sur la base des avis émis par les PPA et des requêtes et conclusions portées à l'enquête. Dans le cas hypothétique où aucune remarque ne serait faite, le PLU approuvé serait donc obligatoirement exactement le même que celui arrêté.

Par ailleurs, les remarques des PPA et les résultats de l'enquête ne sont « que » des avis, et la municipalité peut tout à fait décider ne pas en tenir compte.

Enfin, il est important de comprendre que les modifications suite à ces avis ne peuvent être que mineures. Ainsi, s'il sera éventuellement possible de raccrocher une parcelle, il est par contre improbable de pouvoir ajouter un secteur de développement de 1 ha suite à l'enquête.

Il est donc extrêmement important que chacun fasse connaître au plus tôt ses volontés et projets dès la phase de concertation que nous avons largement évoquée. Toutes ces demandes seront traitées par la commune, qui choisira d'y répondre favorablement ou non, et une réponse sera apportée à chacun dans un document appelé « bilan de la concertation » et annexé à la délibération d'arrêt. Ce document est obligatoire.

Si ces avis venaient à être trop négatifs ou qu'un projet majeur sortait au dernier moment, la commune pourrait toujours re travailler le projet et de nouveau l'arrêter, mais cela n'est pas le but et ferait perdre un temps considérable.

Une fois le document éventuellement modifié sur cette base, le conseil municipal est invité à voter pour « approuver » le PLU, ce qui va constituer la dernière étape. Dans le cas de votre commune, du fait de la présence d'un SCoT, le PLU sera « opposable », ce qui veut dire qu'il s'appliquera, dès les mesures de publicité et la transmission au Préfet réalisée. Cela marquera le début des délais de recours et du contrôle de légalité.

Diapositive page 4 :

- Présentation du cadre législatif dans lequel se trouve le PLU et qui constitue une des raisons de la révision générale du PLU.

Ainsi on constate que le permis de construire se trouve à l'exutoire d'un entonnoir constitué du cadre réglementaire. Le PLU se trouve au milieu de cette chaîne.

Au-dessus, dans le cas de Saint-Chaffrey, se trouve le SCoT approuvé le 3 juillet dernier et opposable. Le PLU devra être compatible avec ce document dit « intégrateur » puisqu'il intègre les lois et réglementations de rang supérieur.

Cette notion de compatibilité permet de s'ajuster légèrement par rapport à une règle établie mais il doit être démontré que le principe de la règle est bien appliqué et respecté.

Il y aura donc clairement des contraintes apportées par le SCoT sur le projet communal même si nous n'avons pas encore établi l'ensemble de ces contraintes, ce qui sera l'objet notamment du diagnostic.



- En ce qui concerne ces lois de rang supérieur intégrées dans le SCoT, un point important est d'observer l'évolution législative qui a toujours tendu à la modération de la consommation d'espaces sur la base d'un constat simple, la disparition des terres agricoles en France d'ici 70 ans à ce rythme de consommation.

La Loi SRU en 2000 a donc créé les PLU, avec cette notion de projet, et les SCoT avec une vision globale du territoire.

La loi ENE, issue des Grenelles de l'environnement, a introduit la notion de modération de la consommation d'espaces agricoles, les PLU devant démontrer cette modération et une commission étant créée en parallèle pour en juger.

Puis en 2014 la Loi ALUR demande que cette consommation d'espaces ne soit plus seulement jugée sur les espaces agricoles mais aussi sur les espaces naturels et forestiers ; mais aussi qu'un bilan de la consommation d'espace sur les 10 dernières années doit être réalisé. Ainsi cette modération devra se faire par rapport aux 10 dernières années.

Ceci a dû être démontré par le SCoT, et de fait, il est rare qu'un PLU révisé présente plus de surfaces constructibles que l'ancien document, avec parfois des réductions drastiques.

Par ailleurs, s'appliquera, pour les plus contraignantes, la loi montagne, qui impose sauf dérogation une urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes ; et la loi Barnier le long de la RD 1091, qui impose hors agglomération une bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route sauf dérogation et certains types de constructions.

Le SCoT a également du intégrer divers schémas notamment à échelle régionale.

Diapositive page 5 :

- Présentation des enjeux et objectifs, non exhaustifs qui ont présidé à la volonté communale de réviser son PLU :
 - Intégrer les évolutions réglementaires introduites depuis 2008. Il est ainsi obligatoire pour un PLU de se mettre en compatibilité avec le SCoT sous 1 an, ou 3 ans en cas de révision générale ;
 - Corriger les dysfonctionnements techniques constatés dans la réglementation du PLU, et qui viennent notamment des évolutions législatives avec certains points aujourd'hui obsolètes de ce point de vue ;
 - Prioriser l'implantation et le maintien de la population permanente, ce qui est une problématique régulièrement rencontrée sur des communes support de station ;
 - Assurer la mixité de la population et des habitats ;
 - Renforcer la mixité des fonctions urbaines (commerce, services, habitat...) ;
 - Limiter la consommation de l'espace par l'urbanisation ;
 - Instaurer des mesures de protection des éléments forts et identitaires du paysage et du patrimoine, ce qui constitue un véritable point d'attrait sur le territoire ;
 - Soutenir une agriculture intégrée à la fois en tant qu'activité économique mais pour son intérêt dans l'entretien de paysages de qualité ;



- Protection des ressources naturelles ;
- Sécuriser les traversées des villages et favoriser leur transversalité ;
- Production énergétique à partir des sources renouvelables ;
- Amélioration de la performance énergétique des logements par la diversification du mix énergétique et plus particulièrement des hébergements touristiques.

Diapositive page 6 :

- Présentation de la concertation avec là encore des dates qui peuvent évoluer :
 - Dans un premier temps, il faudra prendre la délibération prescrivant la révision générale du PLU, ce qui devrait être fait à la fin de l'été et lancera officiellement la procédure et la concertation ;
 - Un registre sera mis à disposition de suite afin de recueillir les doléances du public pendant toute la phase de concertation, soit jusqu'à l'arrêt du projet. Les courriers et mails envoyés seront reportés dans ce registre ;
 - Un premier temps fort de la concertation sera la tenue d'un forum participatif sur le diagnostic. On demandera probablement une préinscription au regard du monde présent ce soir afin de pouvoir gérer la salle, les tables, les documents et techniciens à prévoir ... Le but sera donc de travailler avec la population sur le diagnostic, chacun étant amené à faire émerger les enjeux, problématiques, éléments de connaissance, points forts/points faibles importants sur le territoire par exemple sur des post-it, qui sont ensuite hiérarchisés, afin d'aller travailler sur des ateliers thématiques où ces éléments sont cartographiés (fond cartographique + calque), et enfin restitués par un des participants. Les élus sont présents et des techniciens, mais tout le monde est sur un pied d'égalité. Les dates seront communiquées par affichages, articles, tracts ... ;
 - Ces éléments seront ensuite intégrés dans le diagnostic, complété par le bureau d'étude, et celui-ci sera présenté dans une réunion publique ;
 - Se tiendra ensuite le second forum, cette fois sur le projet communal (PADD), et sur la base des enjeux qui auront émergés au diagnostic. Le principe atelier / restitution sera conservé ;
 - Sur la base notamment de ces éléments, le PADD sera formalisé par un travail conjoint des élus et du bureau d'étude. Les élus feront notamment des choix sur les éléments à retenir et à compléter. Ce travail sera restitué dans une réunion publique présentant le projet de PADD.
 - Dans la phase suivante, seuls les élus et techniciens vont travailler sur la traduction réglementaire du projet, ce qui ne veut pas dire qu'il n'y aura plus de concertation puisque le travail final sera présenté dans une troisième réunion publique et que le registre sera toujours à disposition. Par contre, on estime par expérience que ce travail final qui détermine à la parcelle les terrains constructibles ou non, ne peut être réalisé en totale impartialité par le public, même avec toute la bonne volonté possible.

Fin de la présentation



Suite à la présentation, plusieurs questions sont posées :

- ✚ Comment associer pleinement les personnes qui ne résident pas sur la commune à l'année ?
Peut-on être informé individuellement ?

Alpicité : On communiquera par de nombreux moyens, notamment dématérialisés, dont le site internet de la commune, des articles de presse. Les documents publics seront mis à disposition en ligne, les doléances peuvent être faites par courriel ou courrier. Il est aussi possible d'appeler la commune pour se renseigner sur l'avancée du projet.

Tout le monde devant être informé de la même façon, il est impossible d'envoyer spécifiquement à untel ou untel les informations.

En phase de concertation, la commune communique au maximum, mais c'est bien au public de faire la démarche de se renseigner.

Nb : L'adresse du site internet de la commune est projetée et ajoutée au powerpoint qui sera mis à disposition du public.

- ✚ Est-ce qu'il y aura un compte-rendu cette réunion.

Alpicité : Oui. Il sera mis à disposition, au même titre que la présentation, en Mairie et en ligne sur le site internet.

- ✚ Que se passe-t-il tant que le nouveau PLU n'est pas valable ?

Alpicité : Le PLU actuel s'applique jusqu'à l'approbation du PLU révisé. Par contre, à partir du débat PADD, la commune peut, et parfois à le devoir, d'appliquer un sursis à statuer si le projet n'est pas compatible avec le projet en cours ou peut rendre son exécution plus onéreuse. Cela consiste à repousser la décision sur le permis pendant 2 ans à 3 ans.

- ✚ Est-ce que les routes sont traitées par le PLU ?

Alpicité : Oui en partie. Le PLU ne réalise pas les travaux mais travaille sur l'accessibilité, l'amélioration des déplacements par divers outils.

- ✚ Est-ce que le PLU est rétroactif ?

Alpicité : Non, si vous avez un permis de construire en cours de validité, il s'applique, même si la zone est inconstructible au PLU.

- ✚ Est-ce que le SCoT est consultable ?

Alpicité : Il l'est, notamment en ligne.

Nb : L'adresse du site internet de la communauté de communes est projetée et ajoutée au powerpoint qui sera mis à disposition du public.



Est-ce que la commune a pesé de tout son poids dans ce document ?

La Municipalité : Oui, la commune a activement participé et fait valoir ses positions, dans le cadre des contraintes inhérentes au territoire.

✚ Est-ce que les déchets sont une compétence SCoT parce qu'il y a des problèmes ?

La Municipalité : Non. Ni communale. C'est un service intercommunal.

✚ Est-ce que tout le monde fait des PLU par ici ?

Alpicité : Oui, quasiment partout. Les PLU sont soit approuvés, soit en cours d'élaboration, soit la révision va être lancée.

✚ Est-ce obligatoire ?

Alpicité : Non la réalisation d'un PLU n'est pas obligatoire mais le cadre réglementaire en l'absence de PLU est extrêmement restrictif.

✚ Y-a-t-il une réflexion pour un PLUi (PLU intercommunal) ou un PLU groupé sur la commune ?

La Municipalité : Non. Le SCoT vient d'être approuvé à l'échelle communautaire mais pas de PLUi en vue.

✚ Est-ce que la fusion de communes change quelque chose ?

Alpicité : A la première révision d'un des PLU le PLU doit être commun au nouveau territoire.

✚ Est-ce que le PLUi se substitue aux PLU existants ?

Alpicité : En cas de PLUi, les PLU communaux n'existent plus.

✚ Où est le registre ? En Mairie ?

Alpicité : Oui, il le sera une fois la délibération de prescription prise.

✚ Qu'en est-il de Chantemerle ? Toujours la volonté de faire des lits chauds ?

La Municipalité : Une étude est justement menée en parallèle du PLU et y sera intégrée.

✚ Si vous dites en parallèle, ça ne rentre pas dans le PLU ?

La Municipalité : Si, le but est de l'y intégrer. Et Chantemerle est déjà traité dans le SCoT avec l'intégration d'une UTN (unité touristique nouvelle).

✚ Est-ce qu'une voie verte est toujours d'actualité ? Y-a-t-il un lien avec le PLU ?

La Municipalité : Oui, le recrutement pour son tracé a été réalisé. Il y a effectivement un lien avec le PLU pour éventuellement mettre en place les outils permettant de réaliser le tracé ou ne pas empiéter sur ce tracé. Le principe de la voie est aussi intégré au SCoT.

✚ Aujourd'hui, en dépôt de CU, je reçois un avis négatif sur ma parcelle en zone constructible de la part d'ENEDIS. Cela me semble incohérent.

Alpicité : C'est pour éviter ce genre de problème qu'un bureau VRD fait partie de l'équipe qui travaillera sur le PLU. Ça pose problème parce que maintenant c'est la collectivité qui doit payer



et non ENEDIS. Dans le PLU on va chercher à anticiper et aider la commune à mettre en place les outils adaptés pour financer les équipements.

✚ Donc je dois attendre le nouveau PLU ?

Alpicité : Sur ce cas précis difficile de dire ce que fera le futur PLU.

✚ Comment allez-vous « jongler » entre le PLU en cours et l'élaboration ?

Alpicité : Le PLU actuellement opposable continue d'être appliqué normalement. Mais si des projets sont contraires au projet en cours, le Conseil Municipal devra sûrement utiliser le sursis à statuer. Sur du permis au coup par coup ça reste marginal mais sur des gros projets c'est plus probable.

✚ Et sur la voie verte, le SCoT a déjà tout calé ?

La Municipalité : Non, en fait le SCoT sur ce point donne un principe de liaison « douce » entre 2 points en traversant la vallée, ce qui au demeurant existe déjà quasiment. Mais le tracé exact n'est pas défini par le SCoT.

✚ Qu'est-ce que la voie verte ?

La Municipalité : C'est un cheminement « doux », notamment cyclable mais aussi piéton.

✚ Est-ce que le PLU est obligé de se mettre en compatibilité avec le SCoT ?

Alpicité : Oui, sous 1 an, et 3 ans en cas de révision générale.

✚ J'ai noté que l'arrêt du PLU était prévu en mai 2019 et qu'après ça on ne pouvait plus faire que des modifications mineures. Ça arrive vite. Par quels moyens les gens vont pouvoir s'exprimer d'ici là ?

Alpicité : Par toutes les modalités de concertation exprimées dans la présentation : registre, 3 réunions publiques, 2 forums ...

✚ Sur ces forums, pour gagner du temps et que les gens puissent réfléchir, est-ce qu'on ne pourrait pas donner les thèmes en avance ? Vous devez les connaître par expérience.

Alpicité et la Municipalité : Le choix qui est fait est justement de ne pas influencer les thématiques qui seront traitées pour voir ce qui ressort en priorité. On pense que mettre les thématiques crée forcément une orientation. Par contre on rappellera les enjeux et contraintes dégagés au diagnostic au moment du PADD. Et très honnêtement, il n'y a pas de vérité absolue sur les thématiques qui ressortent en priorité.

✚ Dans tout ça, où se situe l'avis de l'ABF ?

Alpicité : Il se situe en amont du permis d'aménager ou du permis de construire.

✚ Est-ce qu'on peut lui imposer des choses ?

Alpicité : Dans les périmètres monuments historiques, pas vraiment. Mais l'ABF ne peut pas assouplir une règle de PLU, il peut seulement être plus contraignant.

✚ Vous pouvez rappeler la date de tous les PLU du secteur ? Ne peut-on pas avoir de réflexion à l'échelle de la vallée ?



Alpicité : Pour les communes les plus proches Monétier est en cours, La-Salle-les-Alpes va normalement lancer la révision générale, Villar d'Arêne est en cours, Val-des-Prés s'est fini cette année, Névache devrait être finalisé rapidement, Briançon a un PLU approuvé.

Pour la réflexion à l'échelle de la vallée, le SCoT est exactement la traduction de cette démarche.

✚ Pour des PLU communs, vous dites que ce n'est pas possible donc ?

La Municipalité : Non, c'est tout à fait possible mais ce n'est pas le choix qui a été fait en 2017 quand la compétence urbanisme pouvait devenir intercommunale. A ce moment-là a été utilisée la minorité de blocage pour conserver la compétence aux communes. Donc le PLUi n'est vraiment pas à l'ordre du jour.

✚ Mais on pourrait juste le faire entre quelques communes ? Ça serait avantageux ?

La Municipalité : Non, c'est toutes les communes ou rien. Et ça sous-entend pour information que le Maire de telle ou telle commune décide pour le territoire de Saint-Chaffrey et vice et versa. Donc les arbitrages peuvent être ou non favorables.

✚ Est-ce qu'il ne faudrait pas faire un bilan du SCoT avant les forums ?

Alpicité : On n'a pas encore en l'état « épluché » l'ensemble du SCoT. Mais on sait que sur certains points c'est acté, comme Chantemerle, la voie Verte, pour réduire les surfaces ... Cependant, ce n'est pas important pour le forum diagnostic, mais le bilan sera fait dans le diagnostic qui vous sera présenté et cela sera intégré dans le forum PADD.

✚ La ZAC des Clarines a été validée par le SCoT. Quels sont les projets ?

La Municipalité : Elle est juste maintenue, et actée par le SCoT. Mais à l'intérieur rien n'est défini par le SCoT. Ce sera justement un des objets du PLU.

✚ Comment y acquérir le foncier ?

Alpicité : Ce n'est absolument pas une obligation dans une ZAC. Il y a plein de montages possibles, privé, public ou partagé. Mais ceci n'est pas traité par le PLU directement.

✚ Le PLU ne peut pas traiter du domaine skiable ?

La Municipalité : Pas en investissement/aménagement. Mais le PLU a vocation à prévoir les secteurs dédiés au domaine skiable, à son exploitation et éventuelles évolutions.

Fin de la réunion.