

ELABORATION DU PLU de ST SIGISMOND

REUNION DE CONCERTATION N° 1

4 JUILLET 2011

EXPOSE DES CONTRAINTES JURIDIQUES et TECHNIQUES

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

OBJET DE LA REUNION :

Cette réunion constituait la première réunion de concertation publique organisée dans le cadre de l'élaboration du PLU, en application des articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'urbanisme, et suivant la délibération prise en ce sens par le Conseil Municipal.

Elle avait pour objet de présenter à la population :

- le contexte dans lequel s'élabore un document d'urbanisme, et notamment les contraintes juridiques et techniques ;
- une synthèse du diagnostic communal et des enjeux qui en résultent ;
- les axes du projet communal et les orientations du **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

La population avait été avertie par voie de presse et affichage.

La réunion s'est déroulée dans la salle des fêtes devant une assistance d'une quarantaine de personnes environ.

RESUME DES INTERVENTIONS :

● En préambule, Madame le Maire, remercie l'assistance de s'être déplacée et présente les raisons qui ont conduit la Mairie à élaborer un PLU et le contexte juridique qui encadre l'élaboration d'un document d'urbanisme.

L'objectif principal est d'avoir une organisation cohérente du territoire communal.

Au cours de cette réunion, ce sont les grandes orientations du développement futur qui seront abordées. Il ne s'agit pas encore d'un projet de zonage.

Un registre est ouvert à la Mairie pour que chacun puisse y consigner ses remarques . L'objectif est de débattre de l'intérêt général .

C'est l'Atelier Axe, M. Vulliez, urbaniste à Thonon, qui a été retenu après appel d'offres pour conduire les études.

FINALITE DE LA CONCERTATION

Instituée par la loi SRU (2000) elle a pour objet d'associer la population à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Il s'agit de débattre de **la politique communale en matière d'aménagement**.

La concertation n'a pas pour objet l'examen de cas personnels. Cet aspect est plutôt dévolu à l'Enquête Publique, procédure qui existe toujours, en fin de procédure, avant l'approbation du document par le Conseil Municipal.

1- LE CONTEXTE LEGISLATIF :

Pour informer l'assistance de l'ensemble des contraintes s'imposant à la commune lors de l'élaboration du document d'urbanisme, une présentation des contraintes juridiques encadrant l'élaboration d'un PLU (loi Montagne, loi sur l'Eau, loi Paysage, Loi d'Orientation agricole etc.) est effectuée.

L'arsenal législatif est important, évolutif, et met des limites à l'action du Conseil Municipal.

CONTEXTE INTERCOMMUNAL :

La commune ne fait pas partie d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) , l'intercommunalité étant encore en phase de définition.

L'élaboration d'un document d'urbanisme doit respecter les lois et principes suivants :

Le PRINCIPE d'EQUILIBRE :

Fixe l'équilibre nécessaire entre les besoins pour l'urbanisation , la préservation des sites, paysages et espaces agricoles, le territoire national constituant le patrimoine de la nation.

LOI MONTAGNE :

L'une des contraintes les plus importantes pour ST SIGISMOND est sans conteste la prise en compte de la **Loi Montagne**, dont les 2 prescriptions principales sont : la préservation des espaces agricoles et la notion de continuité (on ne peut construire que dans le prolongement d'entités existantes).

LOI SUR L'EAU :

La LOI sur l'Eau impose l'établissement d'un zonage d'assainissement (collectif / non collectif) de même que des mesures pour la gestion des eaux pluviales.

Le document d'urbanisme doit renseigner sur le type d'assainissement à mettre en place.

En l'absence de possibilité d'assainissement, un terrain ne peut pas être constructible.

L'enquête sur le zonage d'assainissement sera effectuée en même temps que celle de la révision du PLU. Ces documents sont en cours d'élaboration.

La LOI PAYSAGE demande que les documents d'urbanisme prennent des mesures pour la protection du paysage.

Les **risques naturels**, phénomènes évolutifs par excellence constituent un élément fondamental à prendre en compte dans le cadre du PLU (Plan Local d'Urbanisme). A ST SIGISMOND, il existe simplement une carte des aléas, sans secteur d'aléa fort.

La Loi SRU (2000) (de solidarité et de renouvellement urbain) a défini la philosophie des nouveaux documents d'urbanisme : les PLU (création des SCOT, introduction de la notion de développement durable, de la concertation, obligations de densification et de logements sociaux, etc...

Elle a ensuite été complétée par les lois **UH** (urbanisme et habitat) , **ENL** (Engagement National pour le Logement , etc...

La récente Loi sur le Grenelle de l'Environnement (juillet 2010) qui renforce les obligations en matière de développement durable est applicable depuis ce début d'année 2011 . Les communes peuvent toutefois décider de différer (de quelques années) son application. Cette décision sera prise par le Conseil Municipal.

En l'état actuel, en l'absence des décrets , le futur PLU ne devrait pas avoir un contenu GRENELLE 2. Il paraît logique de procéder à cette évolution dans le cadre de l'intercommunalité.

Plusieurs Lois concernent l'agriculture : la Loi d'Orientation agricole (1999) et la Loi récente de modernisation de l'agriculture (juillet 2010) qui, entre autres a pour objectif de renforcer la compétitivité des filières agricoles et de réduire leur impact sur l'environnement

Le Porter à Connaissance

Dès lors qu'une collectivité a délibéré pour mettre en révision son document d'urbanisme, les Services de l'ETAT lui transmettent officiellement, signé par le Préfet, un « PAC » (porter à

connaissance). Ce document liste l'ensemble des contraintes à prendre en compte pour l'élaboration du PLU :

- les lois citées ci-dessus ;
- toute une série d'éléments : informations sur les gisements, données sur les éléments naturels, l'agriculture, les besoins en logements, dont sociaux etc.

Par ailleurs, les services de l'Etat, dans un document intitulé : «Enjeux de l'Etat », estiment que pour St SIGISMOND, « l'urbanisation des actuelles dents creuses devrait suffire à satisfaire au développement communal ».

2 - DIAGNOSTIC COMMUNAL :

Afin de cerner les enjeux de la commune, une synthèse du diagnostic communal est présentée.

L'AGRICULTURE :

L'agriculture est constitutive de l'identité de la commune. 2 exploitations font travailler 4 personnes spécialisées dans l'élevage de caprins.

8 exploitants d'autres communes exploitent des terres sur ST SIGISMOND.

Au total 187 ha de prairies naturelles et d'alpages sont exploités dont 88% par des agriculteurs extérieurs.

Il s'agit d'une agriculture de qualité (transformation , production de fromage, vente en circuit court, bénéficiant d'une AOC).

Les préconisations de la Chambre sont les suivantes :

- ✓ Protection des sièges d'exploitations
- ✓ Protection des circulations agricoles
- ✓ Protection des grandes plages agricoles

DONNÉES ENVIRONNEMENTALES :

L'ENVIRONNEMENT :

Le contexte environnemental est riche. Les différents inventaires et outils de protection recensent les espaces suivants :

-1 **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est identifiée sur le territoire communal: il s'agit du **versant rocheux en rive droite de l'Arve, de Balme à la Tête Louis Philippe**, site favorable aux espèces méridionales . Cette zone héberge de nombreuses espèces de grand intérêt : oiseaux; chauve-souris, reptiles.

-**L'inventaire des zones humides** et tourbières recense 5 entités environ dont l'une se situe à proximité d'espaces habités (Agy).

RISQUES NATURELS : en dépit de sa situation en contexte montagneux, la commune ne dispose pas de cartes d'aléas et ne connaît pas de problèmes liés aux risques naturels.

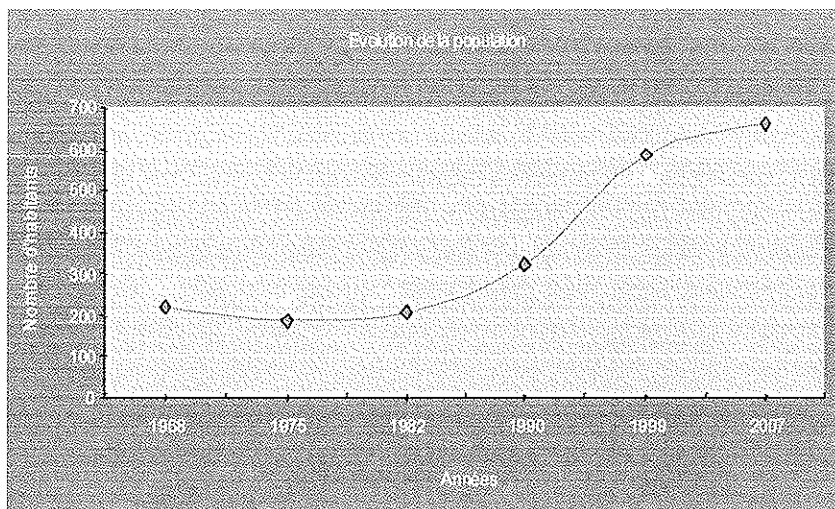
En conclusion, les zones humides et les espaces agricoles (dont la préservation est imposée par la Loi Montagne) constituent des éléments dont la prise en compte est incontournable.

Les Servitudes d'utilité publique:

La cartographie des servitudes d'utilité publique est dominée par les périmètres de protection des captages. Les autres servitudes (électricité, télécommunications) posant peu de contraintes.

DEMOGRAPHIE et HABITAT:

Comme le met en évidence le graphe ci-dessous, de 1975 à 1999, la population de ST SIGISMOND a connu une très forte croissance (de 50 à 80% entre recensements). De 1999 à aujourd'hui, cette croissance s'est notablement ralentie .Mais cette situation est en partie due à la situation de blocage des permis de construire, résultant de l'absence de réseaux.



Perspectives démographiques :

Lorsqu'on effectue une simulation sur la base d'une croissance identique à celle connue de 1999 à 2007 (croissance annuelle de 1,58% légèrement supérieure à la croissance départementale de 1,45%) on obtiendrait 815 habitants à horizon 2020 soit environ 150 habitants supplémentaires, représentant de l'ordre de 60 logements nouveaux (besoin à satisfaire en économisant l'espace).

A ce rythme, en 2023 St SIGISMOND comptera 853 hab soit 175 habitants de plus qu'aujourd'hui (677).

Logement :

En matière de production de logements au cours des 10 dernières années les données communales ne déterminent pas une tendance en raison du contexte technique évoqué ci-dessus (manque de réseaux).

Le parc communal actuel de logements compte 20% environ de résidences secondaires. Le parc est essentiellement composé de logements individuels.

L'ENVELOPPE URBAINE :

Les enjeux de l'Etat préconisent de satisfaire les besoins en matière d'urbanisation prioritairement dans l'enveloppe urbaine.

Il est donc nécessaire de définir cette enveloppe et d'évaluer ses potentialités.

De manière générale, l'enveloppe est définie « à la dernière maison » et les espaces libres évalués à partir de la photo aérienne. Cette analyse sera vérifiée et évoluera au cours des études de l'élaboration du PLU.

Nota : sur la base de 200 habitants supplémentaires estimés (soit 80 logements, 12 ha sont amplement suffisants pour accueillir le développement communal.

ETUDE PAYSAGERE:

Paysage et perspectives de développement :

Présentation d'une analyse par secteurs, recensant les coupures et ouvertures paysagères, les liens unissant bâti et paysage.

Il s'agit de définir, en prenant appui sur le paysage, les secteurs possibles de développement de l'urbanisation.

L'examen est effectué sans hiérarchie entre les hameaux.

On pourra se reporter utilement pour cette rubrique au power-point de présentation. Il faut souligner que lorsque le volet paysage a été présenté aux services de l'Etat, ceux-ci n'imaginait pour ainsi dire pas de développement pour les petits hameaux et d'une manière générale en dehors de l'enveloppe urbaine.

PREMIERS ENJEUX:

Les enjeux de l'Etat constituent une interprétation du contexte juridique appliquée au territoire communal.

Les Services de l'Etat distinguent les enjeux majeurs suivants:

1 : ECONOMIE DE L'ESPACE :

Le PLU devra localiser l'urbanisation résidentielle et économique en priorité à l'intérieur des secteurs actuellement urbanisés.

2 : DEVELOPER UNE CENTRALITE :

Le PLU devra localiser l'urbanisation résidentielle et économique en priorité à l'intérieur des secteurs actuellement urbanisés.
Recours à des formes de bâti économisant l'espace.

3 : PRESERVATION DE L'ESPACE : ZONAGE A MINIMA

L'urbanisation des actuelles « dents creuses » devrait suffire à satisfaire au développement communal.

4 : OBJECTIF QUALITATIF DES EQUIPEMENTS DU PLATEAU D'AGY

Ces enjeux identifiés par l'Etat constituent en quelque sorte la feuille de route de la commune pour l'élaboration de son PLU.

3- Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La rédaction du PADD présentée à la population est annexée au présent compte-rendu. Les grands axes en sont les suivants (Nota : on pourra se reporter à la proposition de rédaction figurant au dossier de concertation) :

CONSERVATION D'UNE IDENTITE DE VILLAGE :

Les élus souhaitent conserver une identité de village tout en lui assurant un développement . Il s'agit également d'éviter le statut de commune dortoir en offrant aux habitants les équipements publics et services de proximité nécessaires .

1 - PRESERVATION du PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL et PAYSAGER, PROTECTION des ESPACES AGRICOLES et FORESTIERS.

- Mesures à l'égard de l'espace agricole :
- Mesures à l'égard des espaces naturels :
- Mesures en faveur de la protection du paysage :

- Protection du patrimoine bâti :

2 – ORGANISATION de L'URBANISATION

L'urbanisation récente posant le problème d'une consommation excessive de l'espace, les orientations générales en matière d'urbanisation sont les suivantes :

Recentrage autour de 2 pôles d'urbanisation :

un pôle principal constitué par le CHEF-LIEU et ses prolongements, et un pôle secondaire : le secteur de La PALLAZ .

En dehors de ces secteurs, les extensions d'urbanisation seront privilégiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en légère extension.

3 – POLITIQUE DE L'HABITAT :

Les objectifs d'organisation de l'urbanisation énumérés ci-dessus permettent de mettre en place une politique de l'habitat permettant :

- répondre aux besoins en matière de logements,
- une mixité sociale (au chef-lieu) ,

4 - LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE :

Possibilité d'accueillir quelques activités artisanales y compris dans les zones urbaines, le maintien de l'activité agricole, et le tourisme.

5 – POLITIQUE EN MATIERE DE DEPLACEMENTS :

- Protection des cheminements existants :

Les opérations nouvelles devront conserver le caractère des cheminement piétons existants. Lorsqu'il est créé des cheminements nouveaux ceux-ci devront se raccorder sur les cheminements situés à proximité.

6 – DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE et CULTUREL:

Développement du site du plateau d'AGY
qui accueille une pratique de sports et loisirs estivaux et hivernaux.

Le site accueillera également une salle polyvalente ce qui concentrera activité sportive et culturel sur ce site exceptionnel.

4 - REMARQUES DES PARTICIPANTS /questions de l'assemblée :

Plusieurs interventions ont eu lieu abordant les thèmes et questions suivants :

La disponibilité des documents : sera-t-il possible de les consulter, éventuellement sur le site internet de la commune ?

Il est répondu que l'objectif de la concertation est d'informer la population. Celle-ci peut venir faire des observations sur le registre prévu à cet effet, consulter les observations qui y figurent et lire les documents annexés au registre (après cette réunion, la proposition de rédaction du PADD par exemple).

La Mairie verra s'il est techniquement à sa portée de mettre à disposition des documents sur internet.

L'assainissement : connaît-on le coût de sa réalisation ? La nécessité d'informer les gens sur l'importance de ces dépenses.

Madame le Maire répond que les études sont en cours. Elles seront conduites en adéquation avec le projet de zonage. Les possibilités d'assainissement individuel sont malheureusement très réduites sur la commune.

Pour ce qui est des dépenses, il y aura une participation intercommunale.

Question sur les capacités en eau : sont-elles suffisantes ? Les consommations sont-elles connues

Il doit y avoir une adéquation entre le projet d'urbanisme et l'alimentation en eau potable (et l'assainissement). Ces domaines constituent les annexes sanitaires du PLU. Par contre, il n'est pas logique d'effectuer un « urbanisme de tuyau ». La présence d'un réseau ne rend pas nécessairement constructibles les secteurs qu'il traverse. A ST SIGISMOND une difficulté supplémentaire résulte dans le fait que les réseaux d'eaux et d'assainissement suivront des itinéraires différents , ce qui augmente le coût.

Pour ce qui est de la consommation, les bureaux d'étude établissent l'évaluation des besoins à partir de la consommation moyenne par habitant (env 150l/ jour soit 50m3 par an) qui est ensuite multipliée par les capacités du document d'urbanisme . Il doit y avoir adéquation. En cas d'insuffisance, des secteurs de développement peuvent être supprimés ou différés.

5- SUITE de la CONCERTATION :

La prochaine réunion n'est pas encore programmée. Elle aura essentiellement pour objet la présentation des orientations d'aménagement par secteurs .