

LE SAPPEY

Révision du POS

Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

Lettre exceptionnelle d'information n°1

Madame, Monsieur,

Par délibération en date du 2 décembre 2015, votre Conseil municipal a engagé la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de notre commune pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Sans plus attendre, il est devenu nécessaire d'adapter notre document d'urbanisme aux évolutions récentes, tant sur le plan législatif que dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, ou de l'organisation territoriale de notre bassin de vie.

L'ambition de ce nouveau document d'urbanisme est de fixer, pour la décennie à venir, les grandes lignes du développement et de l'aménagement de notre commune, dans le respect des valeurs du développement durable, ainsi que des orientations d'aménagement fixées à l'échelle supra-communale par divers documents (Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin annécien, Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles,...).

Cette démarche d'élaboration du PLU se fera dans le cadre d'une concertation avec vous jusqu'à la finalisation du projet, au travers de moyens dont vous trouverez les détails ci-après.

Cette première lettre d'information a pour but de vous familiariser avec le contexte juridique et réglementaire dans lequel s'inscrit l'élaboration de notre PLU. Ainsi, vous sont présentés ci-après :

- le contexte et les objectifs qui nous amènent à élaborer un PLU,*
- ce qu'est un PLU, en termes de contenu et de procédure d'élaboration,*
- les dispositions qui seront mises en œuvre, afin de vous tenir informés de l'avancement du dossier et vous permettre d'exprimer vos réactions et propositions sur le projet communal.*

Cette lettre est le premier vecteur d'une information que nous souhaitons partagée par tous, afin que chacun au sein de la commune puisse contribuer, s'il le souhaite, à la définition de ce projet d'intérêt général pour l'avenir du Sappey.

Vous serez informés au fur et à mesure de l'avancement de la démarche, et trouverez d'autres documents d'information à votre disposition en Mairie et sur le site Internet de la commune, aussi, n'hésitez pas à les consulter.

*Votre Maire, Pierre GAL
et l'ensemble du Conseil Municipal*

POURQUOI UN PLU ?

Le POS...un document à rénover en profondeur, sur le fond et dans la forme

1. Satisfaire aux nouveaux textes en vigueur

Elaboré juste avant la mise en œuvre de la loi SRU (2000), et dans « l'esprit » de la décentralisation, l'existence du **Plan d'Occupation des Sols (POS)** a permis à la commune d'exercer ses compétences en matière d'urbanisme, avec l'appui des services déconcentrés de l'Etat.

Datant maintenant de plus de dix ans, notre POS nécessite d'être révisé, pour y intégrer les évolutions législatives récentes et importantes.

La loi « SRU » (2000), texte fédérateur des principes du développement durable, a initié une véritable « révolution culturelle » dans l'aménagement du territoire, et une évolution notable des documents d'urbanisme, notamment en remplaçant les POS par les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Cette nouvelle forme s'est accompagnée de nouveaux moyens réglementaires et fonciers, qui offrent aux PLU une capacité accrue pour assurer un développement et un renouvellement urbain plus cohérents, solidaires et durables.

De plus, de nouvelles impulsions législatives ont été données par les lois « Grenelle », qui a érigé le développement durable en « priorité nationale », ainsi que tout récemment par la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

La loi ENE (dite « Grenelle II »), en particulier, vise la simplification, l'harmonisation, le « verdissement » et le renforcement des PLU et des SCOT (entre autres outils de planification). **Dans ce nouveau cadre, le PLU se voit doté d'un champ élargi et de nouveaux « outils » réglementaires.**

La loi ALUR renforce les dispositions en faveur de l'optimisation de l'espace, la production de logement et la protection des espaces naturels, notamment en supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et les surfaces minimales de terrain.



Notre futur PLU devra être conforme avec les lois **ENE et ALUR**, et la procédure engagée en constitue l'occasion privilégiée. Il s'agit là d'une obligation : les des documents d'urbanisme doivent être "grenellisés" avant le 1^{er} janvier 2017 ; quant aux POS ils deviendront caducs fin 2015 (ou en mars 2017 dans le cas d'élaboration du PLU en cours).

Les années 90 ont vu la parution d'une profusion de textes (sur l'eau et l'assainissement, sur les paysages, sur le renforcement de la protection de l'environnement, sur l'agriculture, sur l'habitat...).

En matière d'urbanisme, la plus importante de ces lois est la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (dite « SRU ») du 13 décembre 2000.

Cette loi (complétée ensuite par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003), rénove le cadre juridique des politiques urbaines, alliant pour la première fois, les questions d'urbanisme, de logement et de transport, dans une perspective de développement durable.

Les lois « Grenelle » du 23 juillet 2009 et du 12 juillet 2010 résultent d'une démarche de concertation sans précédent (engagée en 2007 à l'échelle nationale), partant du constat que la France traversait une crise climatique et écologique de grande ampleur.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « Grenelle II ») décline en mesures concrètes (102 articles) une partie des engagements du « Grenelle I ». Son ambition générale : l'amélioration énergétique des bâtiments et l'harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, affiche plusieurs objectifs, notamment, concernant la planification urbaine :

- **Engager la transition écologique des territoires**, en favorisant la densification des quartiers pavillonnaires, en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des espaces naturels et agricoles et en limitant l'étalement urbain.
- **Moderniser les règles d'urbanisme**, en favorisant des plans locaux d'urbanisme plus robustes et portant sur le périmètre intercommunal, mais aussi par une participation citoyenne en amont et renforcée.

Le Code de l'Urbanisme a été renforcé en tant qu'outil du développement et d'aménagement durables des territoires, et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Faire face à de nouveaux enjeux supra-communaux

Pour mieux faire face à certaines tendances d'évolution et phénomènes de plus en plus difficiles à maîtriser, les territoires se fédèrent et s'organisent, « pour influencer sur le futur, plutôt que le subir »...

A l'image de la Haute-Savoie, notre territoire jouit d'une attractivité résidentielle et touristique, dans un site à la fois riche en patrimoine (naturel et culturel), fragile et

spatialement restreint, car notamment contraint par la topographie.

La Communauté de Communes du Pays de Cruseilles s'est engagée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin annécien, approuvé cette année, et qui reprend, en outre, les grandes orientations de son projet de territoire. Notre PLU, comme tous les PLU du territoire concerné, devra être compatible avec ce SCOT.

3. Répondre à nos préoccupations

Enfin, l'élaboration du PLU intégrera bien évidemment des problématiques et des enjeux plus spécifiques à notre commune, au premier rang desquels, un développement maîtrisé et harmonieux, se fondant sur les principaux axes de réflexion suivants :

- le confortement de la vie et l'animation du village,
- la maîtrise du développement urbain,
- le confortement des services à la population,

- la poursuite de la diversification de l'offre en logements,
- le maintien de l'activité agricole,
- la protection des espaces naturels et de la fonctionnalité écologique,
- la maîtrise de l'évolution du cadre bâti,
- la prise en compte et la lutte contre les risques et nuisances.

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

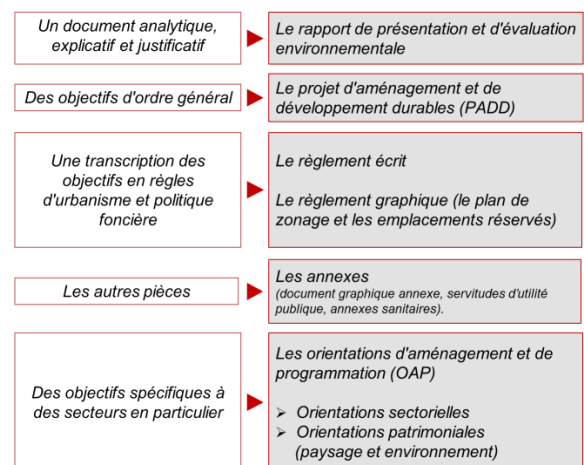
1. La vocation d'un PLU

Le PLU est un document de **planification** élaboré à l'initiative de la commune, et portant obligatoirement sur l'ensemble du territoire communal. A ce titre :

- Il précise le **droit des sols** et permet d'exprimer le projet de la commune.
- Il est l'outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des **politiques urbaines** : il sert de cadre de cohérence aux différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité, dans le respect des principes définis par la loi.
- Il est un document à la fois **stratégique et opérationnel** qui énonce des règles (dans son règlement) et des principes (dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Il se distingue des anciens POS, en privilégiant la dimension de projet de territoire par rapport à une vision uniquement réglementaire.

⇒ **Le PLU est donc un document plus global, plus complet et plus opérationnel que ne l'était le POS, mais aussi plus lisible pour les citoyens, notamment grâce à la concertation**



2. Le contenu du PLU

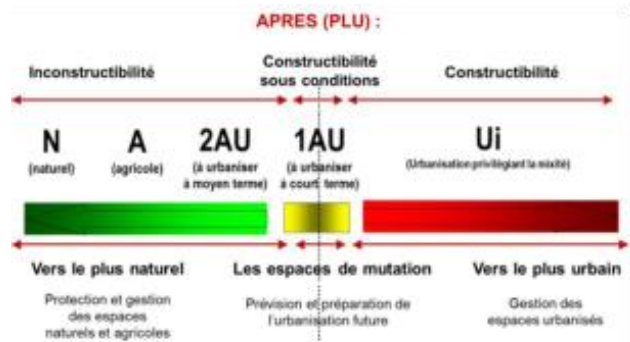
Les lois "SRU", "ENE" et "ALUR", pour l'essentiel, ont fortement modifié et enrichi le contenu du PLU, par rapport au POS.

Ainsi, notre futur PLU se composera des pièces suivantes :

- **Le PADD** (projet politique), constituera la « clé de voute » du PLU, qui abordera de nombreuses thématiques et qui devra, notamment, « Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, à caractère plus technique, pourront traiter d'opérations ou d'actions particulières nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de la commune et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- **Le plan de zonage** suivra une légende enrichie, et une nouvelle dénomination des zones.
- **Le règlement** applicable à chaque zone, ne peut désormais (de par la loi ALUR) plus réglementer de Coefficients d'Occupation du Sol (COS), ni imposer de surface minimale de terrain pour la construction. Les secteurs pouvant permettre des constructions en milieu naturel (secteurs de taille

et de capacité d'accueil limitées) revêtent désormais un caractère exceptionnel.

⇒ **A noter que le PLU doit être "dimensionné" pour répondre aux besoins de développement sur le moyen terme (c'est-à-dire à échéance du document d'urbanisme), et non plus le long terme, comme le faisaient de nombreux POS, avec des zones d'urbanisation future "en attente" durant plusieurs dizaines d'années.**



3. Les principales étapes

La révision du PLU représente une entreprise importante pour les mois qui viennent, rythmée par des

périodes d'études, des phases de consultation, et de nombreuses réunions.

Cette démarche nécessite donc l'inscription de moyens budgétaires spécifiques, ainsi qu'une mobilisation forte et continue :

- de vos élus,
- des techniciens (pilotés par l'Agence des TERRITOIRES),
- et des acteurs du territoire ainsi que des partenaires institutionnels (services de l'Etat, Conseil Régional, Conseil Général, Syndicat du SCOT, Communauté de Communes du Pays de

Cruseilles, Chambres Consulaires, communes voisines intéressées, ...).

La procédure se veut désormais simplifiée et plus démocratique (par rapport à celle du POS), en plaçant la concertation préalable avec la population au cœur de l'élaboration du projet, avec toute la démarche de communication et de débat public que cela implique.

4. Le diagnostic territorial

Sans diagnostic, pas de projet... Ce préalable indispensable consistera en **l'établissement d'un état des lieux multithématique, actualisé et réaliste, de la situation communale**, dans un contexte intercommunal de plus en plus influent.

Il devrait permettre de déboucher sur une vision partagée des enjeux et des **perspectives d'avenir pour notre commune**, afin de nous permettre de construire et justifier les choix d'intérêt général, d'en débattre, puis

de les traduire en termes prescriptifs (dans le « langage » du PLU).

Les étapes :

- Délibération de prescription du PLU,
- Lancement de la concertation,
- Débat sur les orientations du PADD,
- Phase d'« Arrêt » du PLU,
- Enquête publique,
- Modification éventuelle du PLU et approbation par le Conseil Municipal.

VOTRE AVIS SUR LE PLU NOUS INTERESSE

1. La concertation

Selon les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la concertation sur le PLU :

- Est assurée à l'amont, c'est-à-dire dès le début de la démarche, et tout au long de l'élaboration du projet (jusqu'à son arrêt par le Conseil Municipal).
- Est ouverte à tous : habitants, associations locales et autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole.
- Est organisée librement par la commune, selon des modalités qu'elle choisit par délibération, mais auxquelles elle devra se tenir (à minima).
- Fera l'objet d'un bilan (par délibération), qui pourra (s'il y a lieu) entraîner un réexamen de certaines orientations du projet de PLU, avant son arrêt par le Conseil Municipal.

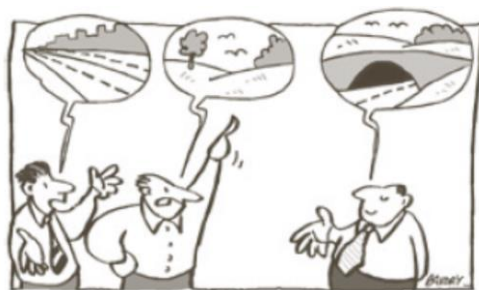
Ce bilan sera mis à disposition du public.

Les modalités de concertation retenues par le Conseil Municipal (délibération n°33-2015 du 2 décembre 2015):

- Mise à disposition en Mairie et sur le site Internet de la commune, de documents d'information sur l'élaboration du PLU (ex. textes législatifs, "Porter à Connaissance" de l'Etat, éléments de diagnostic, comptes rendus de réunions), au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure.
- Ouverture d'un registre en Mairie, destiné à recueillir les observations du public, pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Et aux grandes étapes de l'élaboration du PLU :

- Diffusion de trois lettres d'information à la population spécifiques à la démarche du PLU.



- Organisation de deux réunions de concertation publique.
- Publication de l'avis de ces réunions dans un journal diffusé dans le département.

2. Ce qu'il faut attendre de la concertation

La concertation n'est pas l'enquête publique ! ...

La concertation porte essentiellement sur le diagnostic et les enjeux territoriaux, les objectifs et les orientations générales du projet.

Elle n'a pas pour objet de recueillir, ni de prendre en compte les demandes particulières : celles-ci le seront au moment de l'Enquête Publique, sous le contrôle d'un Commissaire Enquêteur.

La concertation devrait être un temps fort de la démocratie locale.

Il a semblé important à la municipalité que, **VOUS**, habitants du SAPPEY, premiers intéressés dans l'avenir de votre commune, soyez régulièrement informés et puissiez exprimer votre avis général.

Outre les possibilités qui vous sont offertes de vous informer par différents moyens (dont la présente lettre), la concertation sur le PLU devrait constituer **une occasion privilégiée d'échanges de points de vue**, pour un enrichissement de la réflexion sur ce que pourrait être « l'aménagement et le développement durable » de notre commune dans les années à venir...

la recherche d'une vision partagée autour d'un projet d'intérêt général.

Alors, ... n'hésitez pas à venir en Mairie, consulter les documents mis à votre disposition, et à vous exprimer dans le registre ouvert à votre intention

Pour tous renseignements :
Mairie du SAPPEY
2 route du Salève 74350 LE SAPPEY
Tél : 04 50 44 02 31 / Fax : 04 50 32 27 98
Site Internet : www.lesappey.fr
@mail : mairie;lesappey@wanadoo.fr