

Commune de SAINTE MARIE DE CUINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu de réunion

Réunion n°7
Relance du PLU

Date : 03/09/15
Dossier n° 12295

Maître d'ouvrage : **Commune de Sainte Marie de Cuines**



Mandataire : **EPODE**

Immeuble l'Axiome – 44, rue Charles Montreuil – 73000 CHAMBERY

Tél : 04.79.69.39.51 – Fax : 04.79.96.31.09 – Email : a.trasbot@epode.eu

Organisme	Nom du représentant	Prés.	Diffus.	Conv	Excusé
Maître d'ouvrage					
Commune de SAINTE MARIE DE CUINES	M. Philippe GIRARD , Maire	X	X	X	
	Mme Madeleine LAPERROUSE , Adjointe	X	X	X	
	M. Claude BERARD , Adjoint	X	X	X	
	M. Gérard BORDON , Adjoint	X	X	X	
	Mme Agnès LATTARD PRUVOT , Conseillère	X	X	X	
	Mme Françoise BOZON-VIAILLE , Conseillère	X	X	X	
	M. François COMBET Adjoint	X	X	X	
	M. Yves MORVAN , Conseiller	X	X	X	
	Mme Stéphanie SUSGIN , secrétaire générale	X	X	X	
	M. Christian DELEGLISE , Conseiller				X
Invité					
DDT73 / SPAT	M Antoine STOZICKY	X	X	X	
Maître d'œuvre PLU - Urbanisme					
EPODE a.trasbot@epode.eu	Mme Alexandra VALETON , Urbaniste M. Antoine D'ARGENTRE , paysagiste M. Charles MURE , écologue	X	X X X	X	
	T : 04 79 69 39 51 F : 04 79 96 31 09				

NB : Sauf remarques écrites sous huitaine, ce document devient contractuel

Observations

Objet

Relance du PLU : présentation aux nouveaux élus de la procédure d'élaboration du PLU et mise en place d'une nouvelle démarche de travail.

Mme VALETON Trasbot, présente la démarche initiée par les élus sur l'élaboration du PLU.

Méthodologie du PLU

Cette présentation est organisée en trois temps.

1- Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU remplace le POS mais il est avant tout l'expression du projet communal. Le PLU est le projet de la commune de Ste Marie mais il doit être compatible avec l'ensemble des documents de l'échelon supérieur : les lois Grenelle, ALUR, MACRON, le SCOT en cours... Le PLU devra justifier dans ses choix la prise en compte des prescriptions des différentes lois.

2- Pourquoi un nouveau PLU ?

Les raisons de l'élaboration d'un nouveau PLU sont rappelées : évolutions législatives et la caducité de tous les POS à échéance Mars 2017.

Les différents objectifs de cette nouvelle élaboration sont inscrits dans la délibération du conseil municipal disponible en mairie. Il est rappelé qu'un SCOT était en cours d'élaboration et que le travail d'Epode s'appuiera sur ce document, au fur et à mesure de l'avancement de celui-ci.

De même les modalités de concertation mises en place pour ce projet sont inscrites dans la délibération.

3- La démarche

Mme VALETON précise que le PLU est une démarche de projet et s'inscrit dans une logique **d'intérêt général**. En ce sens, il s'agit pour les élus de définir un projet et d'inscrire dans le PLU les moyens mis en œuvre pour permettre sa réalisation. De plus, le projet doit être calibré pour les 10 années à venir.

Il est précisé que l'élaboration du PLU est une remise à plat du projet communal et qu'il ne s'appuie pas sur le POS.

Différentes questions sont posées :

- Quel intérêt de faire un PLU avec si peu de marges de manœuvre et de capacité d'investissement ?
Mme VALETON précise que l'essence même du PLU réside dans l'articulation entre développement communal (urbanisation) et gestion des finances. L'intérêt du PLU est de prioriser les projets et les investissements de la commune sur les 10 années à venir.
Il est précisé que pour tout espace en zone urbaine au POS ou au PLU, la commune doit les réseaux et les équipements. Actuellement près de 30 ha, sont encore urbanisables et pourront faire l'objet de demandes de travaux sans pouvoir anticiper où ? et combien ?
Le PLU a ainsi l'intérêt de gérer les investissements communaux à l'avance et de cibler les secteurs prioritaires.
Dans sa dimension de projet, le PLU permet aux élus de se positionner sur les secteurs à enjeux dans l'intérêt général de la commune.
De plus, faible capacité d'urbanisation ne sous-entend pas qu'il n'y a pas d'enjeux. A l'inverse, il faut que la commune s'investisse dans la réalisation de projets cohérents qui véhiculeront l'image communale.
- Le sursis à statuer.
Le sursis à statuer permet à la commune de gérer le temps qui s'écoule entre l'élaboration du projet politique (PADD) et l'approbation du PLU. Dans ce laps de temps où la commune a défini les orientations de son projet mais où seul le POS est opposable, elle a la possibilité de poser des sursis à statuer sur les PC qui seraient contraires au futur PLU.
Le sursis à statuer est valable 2 ans et est non renouvelable.
- Le déclassement ne va-t-il pas entraîner une augmentation du coût du foncier ?
Mme VALETON précise qu'effectivement mathématiquement si on ne change pas notre façon d'habiter, de construire et de gérer le foncier ; l'offre se réduisant, le foncier devient plus rare et engendre une augmentation des coûts. Ainsi, dans sa dimension de projet, l'élaboration du PLU doit s'accompagner d'une réflexion sur la diversification des formes urbaines et la qualité des logements réalisés. Les communes, dans le respect de l'article L110, ne peuvent plus se permettre de réaliser que des maisons individuelles sur des grandes parcelles. Il faut pouvoir répondre aux besoins de toutes les populations tant en maisons individuelles qu'en logements locatifs ou logements plus petits.
Ainsi, les parcelles qui seront mises à la construction devront faire l'objet d'une réelle réflexion sur les besoins de la commune et d'un accompagnement des propriétaires pour que les projets se réalisent.
M. le Maire constate qu'il y a très peu de rotation sur les logements sociaux, les personnes y étant bien installées. Ce qui ne répond pas à la problématique communale de faire vivre le groupe scolaire. M. le Maire précise qu'il faut « rentabiliser » l'école par de la construction, notamment par la vente des parcelles communales.
- Mme VALETON précise que depuis le lancement de la démarche en 2012, les lois ont évolué et que le projet de PLU que les élus vont réaliser devra être compatible avec les lois Grenelle, ALUR, modernisation de l'agriculture et Macron.
En ce sens, de nouvelles analyses devront être réalisées (non incluses dans la mission de base) :
 - Demande au cas par cas à la DREAL. Il s'agit de demander à l'autorité environnementale si la commune est jugée à enjeux et nécessitera une évaluation environnementale. Cette demande sera faite lorsque le PADD sera finalisé. Toutefois, il est précisé que la DDT n'incitera pas à la réalisation de cette évaluation environnementale.
 - Analyse de densification et de mutation des espaces urbanisés. Dans le principe de réduction de la consommation d'espace pour l'urbanisation et la préservation des terres agricoles, il est demandé aux communes d'analyser le potentiel constructible existant dans les villages / hameaux et d'en déterminer le potentiel de mutation. Les parcelles en densification jugées mutables devront prioritairement être inscrites urbanisables dans le projet de PLU. Si le potentiel en densification ne répond pas aux besoins de la commune, l'inscription de parcelles en extension pourra être envisagée.
M. STOZICKY précise que cette analyse doit prendre en compte autant que possible le potentiel de réhabilitation ou de changement de destination des granges.
→ l'analyse sera présentée lors de la prochaine réunion de travail
 - Analyser des capacités de stationnements

Prochaines réunions : 6 novembre 2015 à 14h Bilan du POS et analyse des espaces urbanisés