

REVISION DU PLU
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 18/01/2016 à 14H30 EN MAIRIE

Présents :

Elus : Alain BOUVIER, Christiane LEHMANN, Monique LEONARD, Robert TREVISIOL, Charles ESAIN, Florence CHOUQUER.

Bureau d'étude : Madame Ombeline DE BOUCLANS

Services : Guillaume NANTAS pour la commune de SGH.

Monsieur le Maire ouvre la réunion en remerciant Madame Ombeline DE BOUCLANS de sa présence en rappelant qu'elle fait partie du bureau d'étude « TERRITOIRES COMPOSES – VINCENT BIAYS », bureau d'étude retenu au terme de la consultation lancée, et sera donc un des interlocuteurs de la commune dans ce dossier.

Madame DE BOUCLANS indique qu'elle remplace Monsieur Vincent BIAYS aujourd'hui puisqu'il a été retenu dans une autre réunion, ce dont il s'excuse.

Madame DE BOUCLANS débute la réunion en présentant la liste des informations que la commune devra fournir pour permettre l'établissement du diagnostic du PLU existant.

Une discussion s'ouvre sur les conditions de réalisation de cette procédure de révision de PLU, sur la méthode employée, les paramètres qui influenceront sur le nouveau PLU (réglementation existante, SCOT, besoins de la commune, etc...).

Plusieurs dates de réunion sont fixées :

- **Réunion de terrain le mardi 02 février 2016 : RDV 13h30** devant la mairie. Le bureau d'étude souhaite à cette occasion se rendre compte sur place des enjeux du PLU dans chaque hameau. La commune devra en profiter pour indiquer les secteurs à fort enjeu.
- **Réunion de terrain le mardi 16 février 2016 : RDV 13h30** devant la mairie. Il s'agit d'une date de replis pour le cas où les intempéries obligerait à annuler la réunion du 02 février ou si la réunion du 02 février n'était pas suffisante.
- **Réunion de présentation du bilan du PLU pour les élus le mardi 08 mars 2016 à 14h30 en mairie.** Le secrétariat de mairie devra pour cette réunion avoir fourni une partie des documents demandés.

Fin de la réunion à 17h00.

REVISION DU PLU
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 16/02/2016 à 13H30 EN MAIRIE

Présents :

Elus : Christiane LEHMANN, Monique LEONARD, Robert TREVISIOL, Charles ESAIN, Florence CHOUQUER.

Bureau d'étude : Monsieur Vincent BIAYS (Madame Ombeline DE BOUCLANS est excusée pour cause de maladie).

Services : Guillaume NANTAS pour la commune de SGH.

Cette réunion de terrain a été programmée en complément de celle effectuée le 02 février dernier pour accompagner le bureau d'étude dans sa visite de la commune afin d'appréhender au mieux les enjeux de notre PLU.

Avant de se rendre sur le terrain, un point est fait sur le recueil de données demandé par le bureau d'étude :

- Documents généraux : fournis. Le bureau d'étude propose néanmoins de demander au service des impôts la dernière version du cadastre craignant que les données transmises par la DDT ne soient pas à jour. La demande sera faite par la commune.
- Présentation de la commune : une présentation succincte a été donnée ainsi que la liste des intercommunalités auxquelles la commune adhère. Des photos anciennes de la commune seraient intéressantes pour se rendre compte de l'évolution de l'urbanisme.
- Logement : renseignements fournis sauf pour les logements vacants. Le bureau d'étude signale à ce sujet qu'il fait une extrapolation des maisons visibles avec des volets fermés.
- Foncier : Transmis.
- Données sociales : pas de données. Le bureau d'étude a d'autres moyens pour recueillir ces données.
- Equipements publics : transmis.
- Economie : transmis.
- Economie touristique : transmis.
- Agriculture : pas d'exploitation agricole sur la commune.
- Gestion des déplacements : pas de transport collectif significatif. Il est proposé de solliciter la DDT afin d'obtenir ou de faire réaliser un comptage des véhicules empruntant la route départementale à l'entrée et à la sortie du village. Le réseau des chemins de randonnée doit être transmis si possible ainsi que les sentiers entre les hameaux. La commune doit prendre contact à ce sujet avec la communauté de communes et l'office de tourisme qui travaillent actuellement au recensement de ces sentiers ainsi qu'avec l'Espace Belledonne.
- Gestion de l'eau (eau potable) : schéma directeur transmis.
- Gestion de l'eau (assainissement) : schéma directeur partiel transmis (La Combe). Il aurait été intéressant de pouvoir fournir avec précision une carte de zonage de l'assainissement, même si cette donnée figure dans le PLU numérisé.
- Gestion de l'eau pluviale : aucune donnée fournie. Le bureau d'étude nous rappelle que le schéma de gestion des eaux pluviales est obligatoire pour les communes depuis 2012 mais que dans les faits, peu de communes en sont munies. Les services de l'Etat ne sont pas trop stricts pour l'instant. Le bureau d'étude pense néanmoins que cette obligation pourrait prochainement s'appliquer véritablement et qu'un plan de recollement demandé à un géomètre serait fort utile (réseaux secs et humides).
- Risques naturels : les données du PIZ ont été transmises.
- Milieux naturels : les données concernant la forêt soumise et les trames vertes ont été communiquées.
- Patrimoine et paysage : aucune donnée transmise. Le bureau d'étude n'a pas confirmé l'utilité immédiate de ces renseignements.
- Gestion des déchets : données transmises sur l'organisation du service.
- Gestion énergétique : aucunes données.

Les renseignements concernant la ZAD ont également été transmis ainsi que la délibération relative à l'instauration de la taxe sur les terrains devenus constructibles. Un point est également fait sur la procédure.

Plusieurs délibérations relatives à cette révision du PLU ont été adoptées par le Conseil Municipal en 2014 et 2015. Elles sont transmises au bureau d'étude. Compte tenu des possibilités de contestation, il convient en effet de s'assurer qu'aucune faille dans la procédure ne puisse servir de prétexte à l'annulation du PLU. Le bureau d'étude propose que la délibération du 10/04/2015 serve de base à la procédure. La commune ne pouvant garantir l'affichage de cette délibération durant un mois et ne possédant pas de certificat d'affichage, le bureau d'étude propose de recommencer cette procédure.

Il convient :

- D'effectuer la publicité de cette délibération dans le Dauphiné Libéré.
- D'afficher la délibération durant 1 mois minimum.
- D'établir un certificat pour l'affichage de cette délibération (affiché du.... au).
- De prévoir sur notre site internet un onglet spécial pour la révision du PLU en y insérant les délibérations d'avril 2015 et décembre 2015
- De transmettre cette délibération aux personnes publiques associées (PPA) sans oublier toutes les communes limitrophes, l'Institut National des Appellations d'Origine contrôlées (INAO à Valence ?) et le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

Le bureau d'étude fait remarquer que cette délibération ne fait pas mention du SCOT. Il propose de conserver et de transmettre cette délibération en l'état en prévoyant de prendre une délibération complémentaire mentionnant le SCOT, dans quelques mois, lorsque la procédure aura un peu avancé.

Le bureau d'étude et les élus effectuent la visite de terrain des secteurs non encore visités lors de la première réunion de terrains.

Le bureau d'étude propose de réfléchir à l'organisation d'une première réunion publique présentant les enjeux et les objectifs de la révision du PLU avant l'été 2016. Le bureau d'étude propose d'inviter Monsieur Antoine STOZICKY (DDT) à la prochaine réunion de présentation du bilan du PLU.

Rappel des prochaines dates de réunion fixées :

- **Réunion de présentation du bilan du PLU pour les élus le mardi 08 mars 2016 à 14h30 en mairie.**
Fin de la réunion à 17h00.

REVISION DU PLU

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 08/03/2016 à 14H30 EN MAIRIE

Présents :

Elus : Le Maire, Christiane LEHMANN, Monique LEONARD, Robert TREVISIOL.

Bureau d'étude : Monsieur Vincent BIAYS et Madame Ombeline DE BOUCLANS.

Services : Jean-Philippe HATIER pour les services de l'Etat et Guillaume NANTAS pour la commune de SGH.

Cette réunion s'ouvre sur un rappel du bureau d'étude concernant les personnes prenant part à cette révision du PLU. Il convient de distinguer :

- Les personnes associées : la loi en détermine la liste, il s'agit par exemple des services de l'Etat.

- Les personnes consultées : la loi prévoit également cette consultation, il s'agit par exemple des communes limitrophes.
- Enfin, il est de l'initiative du Maire de recevoir ou d'entendre qui bon lui semble et dans des conditions qui sont de sa propre initiative. C'est de cette catégorie que relève par exemple la demande de la CCID de SGH.

Le bureau d'étude fait remarquer également que des associations agréées (exemple la FRAPNA) peuvent légitimement demander à être associées.

Les participants sont également informés des résultats du recensement de janvier 2016 organisé sur la commune et qui fait état de 333 habitants permanents.

Le bureau d'étude propose de planifier l'organisation de la première réunion publique : celle-ci se tiendra dans la salle de l'Eco Musée le jeudi 28 avril 2016 à 18h30.

Afin d'organiser cette réunion convenablement, il convient de prévoir :

- 1 écran + 1 vidéoprojecteur.
- 1 sono + 1 micro.
- Prévoir la rédaction d'un compte rendu de cette réunion : c'est le secrétariat de mairie qui sera chargé de prendre note des débats et notamment des questions posées et des réponses qui seront apportées.
- Prévoir une liste d'émargement à l'entrée.
- Réaliser des affiches afin d'informer la population, ainsi qu'une annonce dans le DL et sur le site internet de la commune. A faire début avril.
- La présence de la DDT à cette réunion publique est actée. Elle fera une présentation de la loi.

Le bureau d'étude rappelle que la durée de vie d'un PLU est de 9 ans. En effet, il y a obligation de faire un bilan du PLU au bout de 9 ans d'existence.

Le bureau d'étude rappelle la nécessité de prévoir une page spécifique PLU sur le site internet de la commune.

Il demande également qu'on lui fournisse le PADD du PLU actuel (envoi par mail). La DDT se propose de rechercher également ce document et de nous l'envoyer.

Le bureau d'étude demande également qu'on lui envoie par mail une copie des courriers envoyés aux personnes publiques associées le 25/02/2016.

Enfin, il faut également lui transmettre une copie du registre des permis de construire correspondant à l'année 2015.

A la vue du cadastre existant, le bureau d'étude fait remarquer que des bâtiments existant sur le terrain n'apparaissent pas sur le cadastre. Il est prévu de faire le point sur ces anomalies et de demander au cadastre de les corriger.

Le bureau d'étude présente le bilan du PLU actuel

Il est constaté qu'à ce jour, 22 hectares du territoire communal sont disponibles à la construction dont 15 hectares en zone d'habitation.

Le bureau d'étude indique que le nouveau PLU devra donner sa priorité aux possibilités de constructions situées dans l'enveloppe urbaine de chaque hameau.

Si ces enveloppes urbaines ne génèrent pas assez de surface constructible, alors le PLU pourra justifier la mise en constructibilité des zones limitrophes aux enveloppes urbaines.

Le bureau d'étude transmet à la commune les plans des zones urbaines de chaque hameau. La commune doit :

- Réajuster les enveloppes urbaines si nécessaire.

- Répertorier les dents creuses à l'intérieur de ces enveloppes urbaines et expliquer pourquoi on fait disparaître ces parcelles des zones constructibles en dent creuse. Il est fait remarquer que les dents creuses représentent aujourd'hui une surface totale de 2 hectares bruts.
Plusieurs critères devront être pris en compte pour qu'une parcelle puisse devenir constructible :
- Respect de la loi montagne : il s'agit de respecter notamment la continuité du hameau.
- Eviter les zones agricoles.
- Préserver les enjeux environnementaux.
- Présence des réseaux à proximité afin d'éviter des couts importants pour la collectivité.
- Correspondre à un choix politique de développement. Par exemple, il peut s'agir du choix politique de développer un peu tous les hameaux ou au contraire de recentrer le village sur un hameau principal qui doit être développé.

Rappel des prochaines dates de réunion fixées :

- **Réunion de travail entre élus pour étudier les enveloppes urbaines jeudi 24 mars 2016 à 18h30.**
- **Réunion de travail avec le bureau d'étude le lundi 04 avril 2016 à 14h30 en mairie. Point enveloppes urbaines et Préparation réunion publique.**
- **Réunion publique PLU jeudi 28 avril 2016 à 18h30 à la salle de l'Eco Musée.**
Fin de la réunion à 17h00.

REVISION DU PLU

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 02/05/2016 à 14H30 EN MAIRIE

Présents :

Elus : Le Maire, Christiane LEHMANN, Monique LEONARD.

Bureau d'étude : Monsieur Vincent BIAYS.

Services : Guillaume NANTAS pour la commune de SGH.

Cette réunion a pour principal objet d'effectuer le tri dans les « dents creuses », c'est-à-dire les parcelles constructibles au sein des enveloppes urbaines non encore construites. Cet état des lieux doit permettre de distinguer les parcelles susceptibles d'être construites de celles qui ne pourront l'être (nature du terrain, parcellisation importante...).

- LA CHAISAZ
A1509 : non constructible car trop pentue.
A1027, 1028, 1034, 1035, 1516 : non constructibles car trop parcellées.
A2137 (partielle) : non constructible en raison de la pente et car il s'agit d'une bande de terrain trop étroite.
- LA COMBE
B1170 et B1171 : reste constructibles.
B2502 : non constructible car trop étroite
B2853 : constructible
B2854 : constructible car dépôt de PC.
B2855 : constructible
B2859 : non constructible car il était prévu un espace vert dans le projet initial du lotissement.

B2852 : parcelle à réinsérer dans l'enveloppe urbaine car fait partie du permis d'aménager du lotissement. Reste constructible.

- LE MAS

B1079 : La partie dans l'enveloppe urbaine reste constructible. M Bouvier demande à ce qu'elle soit retirée de la constructibilité, si, au terme de l'étude du PLU les surfaces nécessaires apparaissent insuffisantes.

- LE PICHET

B1002 et B 2652 : non constructible car trop en pente.

- LA BRESSE

B2954 : constructible

B1218 : constructible

- LE ROCHER

B 1089 : constructible

B2027, 1073, 1072, 1074 : non constructibles car terrain en pente avec du rocher et sans accès.

- CHEF LIEU

B1050 (partielle) : constructible

B1003 : constructible

B932 et B930 : constructibles

B953 (partielle) : non constructible car on ne souhaite pas de maison qui puisse empêcher un agrandissement éventuel de l'école

- LE REPOSET

C2554 et 2552 : non constructibles.

C2551 : constructible.

C1383 et 1384 : non constructibles.

C1274 et 1275 : constructibles.

C1360, 2607, 2606, 2608, 2609, 1356 : non constructibles.

C1362 et 1378 : constructibles.

C1379 et 1380 : non constructible car ce sont des jardins potagers utilisés.

C1319 : non constructible car trop de pente.

- LE VERNERIN – CHAMP LAGNEAU

C1509 (partielle), 1536, 1535, 1534 : constructibles.

C1559, 1560, 2403, 1561, 1562, 1563 : non constructible.

C1550 et 1551 : constructibles.

- LES GROSSETS

C2173 : non constructible.

Le bilan de ce travail laisse apparaître un total de 24 maisons potentiellement constructibles comprises dans les enveloppes urbaines :

LA COMBE : 4

CHEF LIEU : 9

LES VOUTES : 1

(LE MAS : 1 sous réserve)

LE REPOSET : 5

LE VERNERIN : 4

Mais ce calcul est purement théorique. Dans la réalité, on estime que seule une dizaine de maisons seront réellement construites.

Ce calcul ouvre donc la discussion sur les possibilités de constructibilité que la commune pourrait justifier en dehors des enveloppes urbaines.

A ce titre, la question de rendre constructible les terrains communaux situés à la Combe pour environ 8 000m², avec l'hypothèse de rachat de la parcelle B2852 servant d'accès, est envisagée.

Dans la mesure où il faudrait créer 15 000m² de terrains constructibles, cette hypothèse laisse encore une enveloppe de 7 000m² à définir.

Avant la prochaine réunion de travail, le conseil municipal devra donc se pencher sur les questions suivantes :

- Quel objectif de population peut-on raisonnablement afficher ? 400 habitants serait un objectif nécessitant la création de 30 maisons supplémentaires par exemple.
- Quelle stratégie d'urbanisation : développer uniquement un secteur déterminé, le chef-lieu par exemple ou privilégier la construction dans d'autres hameaux ? privilégier les terrains communaux de la Combe ? les parcelles communales de Plan la Tour ?

Rappel des prochaines dates de réunion fixées :

- **Réunion de travail avec le bureau d'étude le lundi 30 mai 2016 à 14h30 en mairie.**

Fin de la réunion à 17h00.

REVISION DU PLU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 30/05/2016 à 14H30 EN MAIRIE

Présents :

Elus : Le Maire, Christiane LEHMANN, Monique LEONARD, Florence CHOUQUER.

Bureau d'étude : Monsieur Vincent BIAYS.

Services : Guillaume NANTAS pour la commune de SGH.

Suite à la dernière réunion de travail, une discussion s'engage sur l'objectif raisonnable de population visé dans les 10 ans à venir.

La population de la commune en 2016 ayant été recensée à hauteur de 333 habitants, deux hypothèses sont envisagées :

- + 50 habitants dans les 10 ans à venir : cela impliquerait donc la construction de 25 logements environ, ce qui correspond au nombre de logements neufs construits durant les 10 dernières années du PLU actuel.
- + 70 habitants dans les 10 ans à venir : cela impliquerait donc la construction de 35 logements environ. C'est l'hypothèse qui est retenue, tenant notamment compte de l'attractivité du canton de la porte de Maurienne et de la raréfaction des possibilités de construire dans les communes environnantes.

Compte tenu des terrains compris dans les enveloppes urbaines susceptibles d'accueillir environ 10 nouvelles constructions, cette hypothèse nécessite donc d'élargir les possibilités de construction en dehors des enveloppes urbaines en vue de générer 25 constructions supplémentaires.

La discussion s'ouvre sur les secteurs de la commune susceptibles d'accueillir ces nouvelles constructions. Plusieurs idées sont évoquées :

- Secteur 1 : Terrains lieudit la Combe (Nord) : il s'agirait de rendre constructibles les parcelles communales B1187, 2822 et 3049 pour une surface totale d'environ 7 700 m². Ce secteur présente notamment l'intérêt de pouvoir être directement relié à l'assainissement collectif passant en bordure de parcelle.

- Secteur 2 : Terrains lieu-dit la Combe (Sud) : il s'agirait de rendre constructibles les parcelles communales B1282, 1281, 1280, 1279 et 1277 pour une surface totale d'environ 5 500 m².

Cette zone n'est pas directement reliée à l'assainissement collectif, mais se situe néanmoins à proximité.

- Secteur 3 : Terrains lieu-dit Plan la Tour : il s'agirait de rendre constructible tout ou partie des parcelles communales B850, 851, 864 et 865 pour une surface totale d'environ 4 800 m² environ.

Ce secteur ne se situe pas en zone d'assainissement collectif aujourd'hui mais pourrait le devenir dans l'avenir à l'occasion du raccordement du chef-lieu.

Secteur 4 : chef-lieu : il s'agirait de rendre constructible une partie de la parcelle C953 appartenant aux conjoints RESCH en échange d'une partie de ladite parcelle située en contrebas de l'école qui serait alors cédée à la commune, l'accès à la parcelle se faisant alors par Plan la Croix. La constructibilité de la parcelle ne serait pas totale mais concernerait environ 1300 m² sur la partie est du terrain c'est à dire la partie comprise entre le cimetière et la maison BUSSAT/MEDALY.

Il convient de noter au passage que l'emplacement réservé en contrebas du cimetière compris dans la parcelle C953 devra être conservé par le nouveau PLU.

- Secteur 5 : la Bresse : l'hypothèse de rendre constructibles les parcelles C2151, 2109, 1064 et 1065 semble difficile à retenir compte tenu notamment de l'existence de plusieurs propriétaires et de la taille des parcelles.
- Secteur 6 : Le Pichet : une discussion s'engage sur l'opportunité de rendre constructible d'une part la parcelle B2664 en prolongement de l'enveloppe urbaine et d'autre part les parcelles situées le long de la route de la minière entre le carrefour du Pichet la propriété ROBIN.
- Secteur 7 : la Tour du Vernerin : hypothèse de rendre constructibles tout ou partie des parcelles C1462 et C2612. S'agissant des parcelles C1433 et 1434, la proximité immédiate de la station d'épuration du Reposet rend cette option inenvisageable.

Le bilan de ces discussions permet de constater que parmi les options les plus plausibles, les terrains de la combe + Plan la Tour + terrain RESCH au Chef-lieu générerait au total une surface constructible d'environ 15 000m². Compte tenu de l'hypothèse de 70 habitants supplémentaires, il resterait alors environ 5 000 m² de terrains à trouver dans d'autres secteurs.

Il convient de noter que les terrains situés au Reposet et cadastrés C1404, 1389, 1390 et 1388 seront réservés dans le nouveau PLU à la réalisation d'un équipement public (école par exemple).

Enfin, s'agissant des surfaces rendues constructibles (parcelles communales) une réflexion devra être menée concernant le type d'habitat souhaité : en effet, un habitat locatif jumelé, semblable au lotissement Grossepierre pourrait à ce titre être générateur de population tout en consommant un minimum de foncier.

Avant la prochaine réunion de travail, le conseil municipal devra se pencher sur les questions suivantes :

- Etude des demandes des particuliers sur les modifications de zonage.
- Prise de contact avec les héritiers de Monsieur Louis PORTIER à l'occasion de la prochaine réunion de travail.

Jeudi 16 aout 2016 en Mairie

Présents : A. Bouvier, C. Lehmann, C. Esaim, R. Trévisiol, G. Nantas, F. Chouquer, M. Léonard et Ombeline du BE

Après le résumé de la réunion du 5 aout par M. le Maire, nous avons de nouveau revu les enveloppes urbaines des différents hameaux, et approfondi les propositions :

- Pichet : 2 terrains vers chemin du plan du bourg à inclure
- Combe en haut, dans les bois : proposition de suppression
- Combe route du bas : conserver 2 terrains communaux.
- Combe (lotissement) : rattacher les terrains derrière piscine avec terrains communaux.
- Combe (route du lotissement) : redistribution des terrains (commune, Buet et Bouvier Fabienne) afin de créer 3 ou 4 terrains constructibles . idem pour terrains Troillard : constructibles au PLU actuel
- Plan la tour : 1 terrain communal et 1 terrain privé (Portier)
- Chef-lieu : ajouter terrain RESCH en partie
- Reposet : derrière monuments aux morts : à zoner en « équipement public »
- Reposet : terrains entre Halte et dépôt municipal : à conserver
- Reposet/Chapelle à Rampeau : zone de camping-cars à durée réduite.
- Reposet : zone artisanale : possibilité d'extension : à voir.
- Terrains Pégulu : d'après le Cabinet Biays, il y a discontinuité : donc pas possible
- Chef-lieu : la zone des gites sera en « touristique : 1 AUT » donc non comptabilisé en surface bâtie.

Le Cabinet Biays confirme qu'il faut densifier les secteurs les plus peuplés : Chef-lieu, Reposet et Pichet. Faire une OAP : orientation, aménagement et programmation. D'après les derniers calculs il resterait 25 constructions possibles. Un calcul des enveloppes urbaines, des dents creuses et des projets plus précis sera effectué par le B.E

Le B.E précise que les zonages futurs seront

- en UA (habitat très concentré)
- en UB (habitat moins dense)
- en UC (lotissement, zone pavillonnaire)

M. le Maire propose des réunions par secteur, sur place, en invitant tous les habitants de ce secteur à venir ensuite présenter leur projet s'ils le souhaitent. Ces réunions auront lieu les 26 et 30 septembre prochain.

Aux prochaines réunions avec le B.E, il faudra étudier le PADD : exposer les demandes de la municipalité pour chaque projet ; voir les corridors écologiques, la croissance démographique de la comcom et de la Maurienne...

Fin de la réunion.