

Commune  
de  
Demi-Quartier



## Lettre exceptionnelle d'information municipale N°1

### La révision du Plan d'Occupation des Sols L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

**Invitation à la réunion publique n°1 du 15 avril 2015 à 20H00**

**Centre de vacances « Les Bartavelles » 132 route des Chozeaux à DEMI-QUARTIER**

*Madame, Monsieur,*

*Le document d'urbanisme de notre commune : le Plan d'Occupation des Sols (POS) date de mars 1993.*

*S'il a permis d'accompagner notre développement jusqu'à aujourd'hui, il n'est plus en conformité avec l'importante évolution du cadre législatif et réglementaire de l'urbanisme sur le territoire français qui a eu lieu ces dernières années et ne permet plus aussi de répondre de manière satisfaisante aux besoins et projets de la commune.*

*En décembre 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite « Loi SRU » a transformé le POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans un nouveau cadre formel et procédural.*

*Le cadre législatif en vigueur impose aux collectivités, dotées encore d'un POS, d'engager l'élaboration d'un PLU avant fin 2015 sous peine de revenir au Règlement National d'Urbanisme (RNU), à cette échéance.*

*Aussi, par délibération en date du 16 décembre 2014, le Conseil municipal a prescrit la mise en révision du POS et l'élaboration d'un PLU.*

*Le futur PLU de notre commune devra non seulement être conforme avec l'ensemble du dispositif législatif en vigueur qui, par ailleurs, a fortement mis en avant les préoccupations liées à l'environnement et au développement durable, mais aussi cohérent dans ses orientations d'aménagement, de développement et de protection avec le contexte géoéconomique dans lequel s'inscrit notre commune.*

*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 cette procédure. Elle 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 de notre commune.*

*Au fur et à mesure de l'avancement de la démarche, vous trouverez d'autres documents d'information à votre disposition en Mairie, aussi, n'hésitez pas à venir les consulter.*

*Dans l'attente de vous retrouver pour notre première réunion publique afin de débattre des enjeux de cette élaboration du PLU, soyez assurés, Madame, Monsieur, de toute notre implication dans ce dossier.*

*Martine PERINET, Maire et le  
Conseil municipal*

# DU POS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Le Plan d'Occupation des Sols : un document obsolète

En 1993, la commune a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols, lui-même ayant été approuvé en 1981. Depuis, il a fait l'objet de cinq modifications.

Ce document très ancien n'est plus conforme au cadre législatif et réglementaire aujourd'hui en vigueur et, de fait, les autorisations d'urbanisme s'en trouvent fragilisées.

En outre, il ne permet plus de répondre aux besoins et projets de notre commune.

## Un cadre d'aménagement du territoire renforcé

Ces vingt dernières années ont vu la parution d'une profusion de lois (eau et assainissement, paysages, protection de l'environnement, loi d'orientation agricole...). Elles contribuent certes à la préservation de l'environnement et du cadre de vie auxquels nous sommes attachés, mais ont rendu les POS de plus en plus difficiles à appliquer, tant sur le plan technique que juridique.

En matière d'urbanisme, la loi la plus importante est la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" (loi SRU) du 13 décembre 2000. Elle opère une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme existants en remplaçant le Plan d'Occupation des Sols par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans un nouveau cadre formel et procédural.

Depuis, le Développement Durable est devenu priorité nationale. Suite aux Grenelle de l'Environnement I et II, l'Etat a émis des engagements forts pour un urbanisme "plus efficace et équitable", plaçant notamment l'environnement, le cadre de vie, la modération de la consommation de l'espace, les économies d'énergie au cœur des préoccupations d'aménagement du territoire, afin de mieux affronter les évolutions sociétales, environnementales et économiques attendues.

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

## Sa vocation

Le PLU est un document de planification portant obligatoirement sur l'ensemble du territoire communal. A ce titre, il exprime le droit des sols et sert de cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement.

Il est également une occasion privilégiée pour :

- réaliser un diagnostic général et réaliste de la situation communale sur des thèmes divers : démographie, habitat, économie, urbanisation, équipements divers, environnement, paysages.
- engager un véritable débat démocratique, enrichi par votre participation dans le cadre de la concertation.

L'évolution de la commune nous amène inmanquablement à la définition d'enjeux et de projets nouveaux à inscrire dans le PLU et qui devront respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment la loi Montagne, le principe général de préservation des grands équilibres, ainsi que les objectifs du développement durable (posés par l'article L.110 du Code de l'Urbanisme).

## L'Approche Environnementale de l'Urbanisme

Elle permet d'intégrer la dimension environnementale à chaque étape d'un projet, non pas comme une composante secondaire de ce projet mais comme un de ses fondements.

Cette nouvelle approche de l'urbanisme, plus soucieuse de nos paysages et de notre cadre de vie, répond aux préoccupations du Grenelle de l'Environnement dont le respect des grands équilibres (agricoles, naturels et urbains) et la moindre consommation de l'espace seront les points forts de l'évolution du nouveau document d'urbanisme, dans lequel nous nous engageons. Après réalisation de l'état initial de l'environnement et le débat sur le PADD, le PLU devra faire l'objet d'un examen au cas par cas, par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, en vue de décider si ce PLU est soumis à la procédure réglementaire d'évaluation environnementale, conformément à l'article L. 121-10 et R. 121-14 du Code de l'Urbanisme.

## LES BESOINS PRESENTIS POUR LA COMMUNE

Au-delà de la mise en conformité et en cohérence du document d'urbanisme communal avec le nouveau contexte législatif et réglementaire...

...le Conseil municipal souhaite promouvoir un certain nombre d'objectifs d'intérêt général non exhaustifs, qui guideront toute la démarche d'élaboration du PLU.

Et d'une manière globale, un objectif de développement maîtrisé de la commune, se fondant sur les principaux axes de réflexion suivants :

- Répondre aux besoins et projets propres à la commune, avec l'objectif principal d'un développement adapté aux caractéristiques géoéconomiques de la commune, c'est-à-dire en étant conscient de sa position aux portes des stations voisines.
- Conforter la vie et l'animation de la commune en recherchant le développement des logements permanents, des services, des équipements et de l'armature des espaces publics et collectifs.
- Mieux valoriser le potentiel touristique et économique de la commune, notamment en confortant la zone d'activités.
- Maîtriser le développement urbain et économique au regard des capacités des réseaux divers, en mettant en adéquation le développement de l'urbanisation et les capacités de la commune à réaliser ces travaux de confortement, notamment dans la programmation de l'extension de l'urbanisation.
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements, notamment vers le logement permanent et la mixité sociale au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population, de l'amélioration du parcours résidentiel sur la commune, de l'accompagnement du développement touristique, notamment le logement des saisonniers et de la modération de la consommation de l'espace.
- Œuvrer en lien avec l'intercommunalité pour relever les enjeux de la mobilité de demain par le développement et la diversification des modes de transport et déplacement.
- Maintenir la pérennité de l'activité agricole, dont il convient de soutenir la diversification, mais aussi pour son rôle dans l'identité et la qualité du paysage communal, tout en prenant en compte le nécessaire développement urbain et économique de la commune.
- Assurer la protection des espaces naturels, notamment les plus sensibles, ainsi que leur mise en valeur.
- Maîtriser l'évolution d'un cadre bâti et paysager encore de qualité, notamment par la valorisation du patrimoine rural et agropastoral.
- Prendre en compte les risques et les nuisances dans le développement de la commune.



# VOTRE AVIS NOUS INTERESSE

## Ce que dit la loi "SRU" sur la concertation

Selon l'article L. 300.2 du Code de l'Urbanisme, la concertation est :

- assurée à l'amont, c'est-à-dire dès le début de la procédure et tout au long de l'élaboration du projet,
- ouverte à tous : habitants, associations locales, les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole...
- organisée librement par la commune, selon des modalités qu'elle choisit par délibération.

## Les modalités retenues par le Conseil municipal

Il a semblé important à la Municipalité, que VOUS, habitants de DEMI-QUARTIER, premiers intéressés dans l'avenir de notre commune, soyez régulièrement informés et puissiez exprimer votre avis dans un esprit d'intérêt général.

C'est pourquoi, le Conseil municipal a décidé la mise en œuvre de moyens spécifiques, dont la présente lettre constitue le 1<sup>er</sup> volet. Un certain nombre d'informations seront prochainement consultables en Mairie. De plus, un registre a été mis à votre disposition pour vous permettre de consigner vos remarques et votre opinion sur ce que pourrait être le "Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune" (PADD).

### VOUS SOUHAITEZ VOUS INFORMER ? VOUS EXPRIMER ?

Voici les moyens mis en œuvre pour la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU :

- Mise à disposition d'un registre d'observations en Mairie, complété, selon l'état d'avancement des études, par des documents d'information sur l'élaboration du PLU (lois SRU, Grenelle, ALUR., Porter à Connaissance de l'Etat, éléments de diagnostic, comptes-rendus de réunions...). Le registre sera accessible à tous, pendant les heures habituelles d'ouverture de la Mairie au public.
- Diffusion de lettres d'information à la population aux grandes étapes de l'avancement de la démarche, sous forme d'exemplaires spécifiques.
- Organisation de réunions publiques d'information et de débat aux grandes étapes de l'avancement de la démarche. Le public sera informé de la date de ces réunions par une lettre exceptionnelle d'information municipale, par une annonce dans un quotidien local et par affichage.
- Publication et diffusion du bilan de la concertation.



### Pour tous renseignements :

Mairie de DEMI-QUARTIER, 28 place de l'église 74120 Megève  
HORAIRE D'OUVERTURE : du lundi au vendredi : 9H30-12H00 / 14H00-16H30.  
Le samedi : 9H00-11H30.

Tél : 04 50 21 23 12 / Fax : 04 50 58 74 93

Adresse @mail : [contact@demi-quartier.fr](mailto:contact@demi-quartier.fr)