



altereo
Éveilleur d'intelligences environnementales



COMMUNE DE SAINT-JULIEN-EN-VERCORS DEPARTEMENT DE LA DROME

CARTE COMMUNALE

BILAN DE LA CONCERTATION

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| 1. Rappel du contenu de la délibération de prescription | 3 |
| 2. Articles dans Le Bulletin municipale | 4 |
| 2.1. Lou Bécan n°28 de décembre 2012 ; | 5 |
| 2.2. Lou Bécan n°29 de juillet 2013 ; | 8 |
| 2.3. Lou Bécan n°31 de juillet 2014 ; | 14 |
| 2.4. Réunions publiques..... | 15 |
| 2.4.1. Compte rendu de la réunion publique du 26 mars 2013 | 15 |
| 3. Bilan Global de la concertation publique..... | 17 |

1. RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

Le conseil municipal a délibéré le **16 avril 2012** pour prescrire l'élaboration de la carte communale.

Délibération 2012-15

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT JULIEN EN VERCORS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 avril 2012

L'an deux mil neuf et le vingt trois du mois de novembre à 20 h, le Conseil Municipal de la Commune de St Julien en Vercors, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans la salle de la Mairie, sous la Présidence de Pierre-Louis FILLET, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 11

Date de convocation du Conseil Municipal : 11 avril 2012

Présents : FILLET Pierre-Louis, HUSTACHE Pierre, BATHIER David, DROGUE Pierre, FEUGIER Monique, FILLET Nadège, ROCHE Jean-Maurice, CHAZOT Gilles

Absents excusés : CHATELAN Françoise (a donné pouvoir), GONTIER Jean-Louis

Secrétaire de séance: CHAZOT Gilles

Objet : Carte communale

Monsieur le Maire présente au conseil municipal l'intérêt pour la Commune de réviser la carte communale. En effet, à l'issue de diverses commissions urbanisme, il est apparu nécessaire de se doter d'une vision d'ensemble de son développement urbain afin d'accompagner le développement démographique et économique tout en respectant les paysages qu'ils soient agricoles, naturels ou bâtis, l'activité agricole, l'organisation et l'architecture du village et des hameaux et en optimisant les réseaux pour tenir compte des contraintes financières et techniques.

Monsieur le Maire décide d'engager l'élaboration d'une carte communale et demande à Monsieur le Préfet de lui transmettre les dispositions et documents mentionnées à l'article R 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, le Conseil Municipal

- **DECIDE** d'inscrire au budget la dépense relative à l'élaboration de la carte communale.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,

Pour extrait conforme

Le Maire



2. ARTICLES DANS LE BULLETIN MUNICIPALE

La commune de Saint Julien en Vercors a communiqué sur l'avancement de la révision de la carte communale par le bulletin d'information municipal :

- Lou Bécan n°28 de décembre 2012 ;
- Lou Bécan n°29 de juillet 2013 ;
- Lou Bécan n°31 de juillet 2014.

2.1. Lou Bécan n°28 de décembre 2012 ;



Nous indiquions dans un précédent numéro de Lou Becan que les élus avaient engagé la refonte de la carte communale et l'élaboration en parallèle d'une étude urbaine. Retour sur la carte communale.

Urbanisme : quelques rappels

L'urbanisme désigne l'ensemble des orientations prises par la puissance publique pour orienter et contrôler l'utilisation et l'affectation des sols. Le droit de l'urbanisme, aujourd'hui consigné dans le Code de l'Urbanisme, s'est développé dans les années 1920. Auparavant, très attachés à la liberté de propriété, acquis révolutionnaire, les législateurs français n'étaient que très peu intervenus en la matière : chacun pouvait plus ou moins construire où et comme il le voulait. Dans les années 1920, le développement urbain important et la reconstruction du pays après la guerre ont conduit à la mise en place d'une législation, qui n'a cessé de se renforcer depuis (généralisation des permis de construire en 1943)... ; cette législation intègre de plus en plus d'enjeux environnementaux.

L'urbanisme est un enjeu très important pour les élus ; en la matière, toute élaboration se fait conjointement entre la commune et l'Etat.

En France, une commune peut n'être couverte par aucun document d'urbanisme : c'est alors le Règlement National de l'Urbanisme, RNU, qui s'applique. Ce RNU est très limitatif. Cela concerne souvent les villages à faible pression foncière ; dans ces conditions les élus sont moins acteurs du développement de leur commune.

A l'inverse le document d'urbanisme le plus connu en France est le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et son ancêtre, le P.O.S., Plan d'Occupation des Sols. Ce document est très complet, comprend de nombreuses règles et prescriptions (en matière de zonage, de règlement...). C'est un document qui se veut opérationnel et abouti. Néanmoins, un tel document pour notre commune est disproportionné : son élaboration coûte très cher et le rythme de notre développement ne justifie pas ce choix.

C'est pour des communes comme Saint-Julien, qui ne se contente pas du RNU mais qui n'ont pas les moyens d'élaborer un PLU, qu'un document intermédiaire a été créé par le législateur. Autrefois, il s'agissait du document qu'on appelait M.A.R.N.U. (Modalités d'application du règlement national d'urbanisme) créée en 1983. Saint-Julien en a été doté dès les années 1990. La loi SRU de 2000 a remplacé les MARNU par un nouvel outil équivalent : les cartes communales.

Les cartes communales

Les cartes communales sont des documents très simples qui se contentent de définir les zones constructibles et les zones non constructibles. Les communes disposent également de la possibilité d'établir des droits de préemption sur des secteurs à enjeu, comme ce fut par

Infos municipales



exemple pour la Grange Marcon. La carte communale doit respecter les principes fondamentaux inscrits dans l'article L 121-1 du code de l'urbanisme qui s'imposent à tous les documents d'urbanisme.

1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;

3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol

et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Carte Communale détermine donc les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels. Elle doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser). C'est un document juridique opposable aux tiers.

De par sa situation en zone de moyenne montagne, la Commune de Saint-Julien est en outre soumise à la Loi Montagne, transcrite dans le code de l'urbanisme par l'article L145-3. L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est à privilégier, en continuité des zones déjà urbanisées.

La situation à Saint-Julien

POURQUOI REFONDRE LA CARTE COMMUNALE :

La carte communale actuelle a été validée en 2007. Or, en 2010, le tribunal administratif a annulé deux secteurs constructibles : la Prette et Pioche, au motif qu'on ne pou-

voit mettre en avant la continuité avec le bâti existant pour justifier ce classement. La commune avait dans l'intervalle été contrainte à engager d'importants travaux pour desservir la Prette (en électricité). D'autres zones sensibles nécessitaient également une réflexion plus approfondie du fait de l'absence de réseau.

Constatant que la carte communale n'était donc plus en phase avec les enjeux communaux, la décision a été prise de bâtir une nouvelle carte ; il faut en effet savoir qu'il est impossible de réviser ponctuellement une carte ; toute modification entraîne nécessairement une refonte totale. Accompagnée par le CAUE, la commune a donc recruté le bureau d'étude G2C. Son technicien Baptiste Volland suivra ce dossier jusqu'à son aboutissement. La procédure est officiellement engagée.

Parmi les constats rapidement



établis par le CAUE, il est apparu que la surface actuellement constructible était largement démesurée par rapport aux objectifs que la commune s'était alors fixés en matière de développement. L'espace constructible défini par la carte actuelle est estimé à 14.57 hectares, ce qui donne une capacité théorique d'environ 50 à 87 constructions. On est bien loin évidemment du rythme de développement actuel de Saint-Julien.

Ce constat trouve évidemment des explications (problème de la rétention foncière...) mais le CAUE et G2C expliquent que la nouvelle carte communale devra disposer de surfaces constructibles moins importantes afin de répondre aux différentes réglementations (lois Grenelle notamment) et orientations en matière de consommation foncière (Charte de la Chambre d'Agriculture et du Conseil Général). Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration de la carte communale qui devra être approuvée en fin de procédure par le Préfet de la Drôme.

LA FUTURE CARTE:

Les élus ont été amenés à s'exprimer sur leurs attentes quant à la refonte de la carte communale. Ce passage est important pour pouvoir justifier certains choix lors de l'établissement du zonage.

1- La préservation de l'activité agricole. Le développement urbain ne doit pas porter atteinte à la pérennité des exploitations agricoles. Un diagnostic agricole doit être intégré ; il est établi à partir d'un questionnaire remis à chaque exploitant de la commune.

2- Le maintien d'un développement démographique «raisonnable» permettant l'accueil et l'intégration des nouveaux habitants dans de bonnes conditions. L'apport démographique doit se poursuivre au même rythme qu'actuellement afin de conforter les services publics (écoles, crèche...) et la vie locale (associations,...). Le rythme actuel est de 1 à 2 constructions nouvelles par an.

3- La limitation de l'impact sur les paysages, la préservation des espaces naturels et de la biodiversité il faut notamment définir pour les



zones constructibles à enjeux les conditions d'urbanisation pour favoriser l'intégration paysagère.

4- L'optimisation des réseaux existants. D'importantes dépenses ont été engagées par la commune pour équiper de nouvelles zones constructibles. Il convient de les rentabiliser dans la mesure du possible sachant que le tribunal a annulé le classement de certaines d'entre elles.

5- Le renforcement de la centralité du bourg. Ces dernières années, un contraste est apparu entre un important développement de certains hameaux et le manque de dynamisme du village et notamment du cœur du village (volets clos sur la traversée...). Cet éparpillement pose des questions en matière de transport, de stationnement... Il ne favorise pas les espaces publics du bourg. Les élus souhaitent renforcer l'attrac-



L'ÉTUDE URBAINE est liée à la carte communale. Le schéma d'orientation du développement villageois permettra de définir les zones préférentielles d'extension. Pour chacune, un cahier des charges définira l'organisation et l'implantation du bâti, les conditions d'accès, de desserte... Ce dossier permettra de faire connaître aux pétitionnaires nos attentes en matière d'urbanisme pour intégrer au mieux les nouvelles habitations dans le paysage.

Pour le bourg, cette étude traitera de l'évolution des espaces publics pour redonner vie au cœur du village tout en favorisant les lieux de rencontre.

Le bourg pour dynamiser son cœur, étoffer les constructions, aménager des espaces publics.

6- L'accueil d'activités nouvelles.

Nous ne connaissons pas pour l'heure la volution de la future carte communale mais il est important que les habitants aient ces éléments de contexte en tête. Nous vous tiendrons évidemment informés de l'avancée des travaux.

2.2. Lou Bécan n°29 de juillet 2013 ;



Les élus poursuivent leur réflexion engagée depuis plusieurs mois maintenant en vue de l'élaboration d'une nouvelle carte communale et de la réalisation d'une étude urbaine qui permettra de définir les aménagements futurs du village.

La carte communale

ON A PU LIRE QUE FAIRE UNE CARTE COMMUNALE EN 2013, CE N'EST PLUS LE MÊME EXERCICE QU'EN 2007 DU FAIT DE L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : QU'EN EST-IL VRAIMENT ?

Comme cela a longuement été rappelé dans le précédent numéro de Lou Bécan, le contexte réglementaire a profondément évolué depuis 2007, dans un sens évidem-

RAPPEL

CARTE COMMUNALE & ÉTUDE URBAINE EN BREF

Mission d'accompagnement confiée au bureau d'étude G2C.
Accompagnement également par le CAUE de la Drôme.

Validation conjointe nécessaire de la carte communale par le conseil municipal et le Préfet de la Drôme

COÛT ESTIMÉ DE L'ENSEMBLE : 40 391€

Carte communale : 12 025 € (5 037 € de subventions de l'Etat)

Étude urbaine : 25 206 € (avec 39,7 % de subvention du Département et 40,3% de l'Europe)

CAUE Drôme : 3 160€

Aboutissement prévu : printemps 2014

ment toujours plus contraignant. aussi à densifier les zones déjà l'élaboration d'un tel document urbanisées et à mieux respecter l'environnement (lois des Grenelles)....

« *Le contexte réglementaire s'est durci depuis 2007* »

La carte communale de 2007 a été réalisée, comme tous les documents d'urbanisme d'alors : aujourd'hui les choses ont évolué de manière radicale ! C'est un exercice nouveau pour les élus.

POUR COMMENCER, IL A DONC FALLU RÉALISER LE BILAN DE L'ACTUELLE CARTE COMMUNALE.

Oui, c'est la procédure. Le bureau d'étude G2C a d'abord réalisé le bilan de la carte communale actuelle. Parmi les points positifs, la carte a permis d'accompagner le développement de la commune et d'accueillir de nouveaux habitants (notamment au lotissement). Parmi les points plus problématiques il a été rappelé les difficultés rencontrées sur certaines zones, mal desservies par les réseaux ; le classement de certaines zones a en outre été annulé par le tribunal administratif.

G2C a fait remarquer que comme dans de très nombreuses autres communes en France, la surface totale de terrains constructibles était disproportionnée par rapport au développement réel de la commune. A l'époque, il avait été prévu 30% pour la rétention foncière (propriétaires non vendeurs). Le potentiel théorique était de 70 nouvelles habitations soit environ 160 nouveaux habitants : la population de Saint-Julien aurait augmenté de moitié. On en est loin !

Aujourd'hui, la détermination des surfaces constructibles répond à des règles très strictes.

POUR EN VENIR À LA FUTURE CARTE COMMUNALE, COMMENT LE BUREAU D'ÉTUDE A-T-IL TRAVAILLÉ ?

Avant de fixer un nouveau zonage, il faut bien connaître les enjeux communaux. C'est la raison pour laquelle G2C a réalisé un diagnostic précis de la situation saint-ju-



liennoise. Les principaux résultats seront présentés dans une exposition visible en mairie. Une réunion publique a été organisée en mars, pour présenter ce diagnostic initial aux habitants. Une vingtaine de personnes y participait.

« Il faudra passer de 13,9 à environ 2,5 hectares de terrains constructibles »

En effet. Une fois le diagnostic validé, les élus ont dû définir le rythme de développement de la commune pour les prochaines années. Pour Saint-Julien, le conseil a indiqué qu'il souhaitait maintenir le rythme de croissance actuel, c'est-à-dire un rythme raisonnable, qui permette à la fois au village de se développer, aux services publics d'exister, mais avec une urbanisation qui ne dénature pas non plus notre commune et notre cadre de vie. Un développement

démographique raisonnable et harmonieux, c'est aussi le moyen de préserver la cohérence villageoise, d'intégrer les nouveaux arrivants.

ET CELA A MÉCANIQUEMENT CONDUIT À UNE SURFACE NÉCESSAIRE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES ?

Oui, mécaniquement ! Pour répondre à cette volonté politique, G2C a précisé le nombre d'habitants potentiels à accueillir : en l'occurrence une trentaine, d'ici à 2020. G2C a appliqué un certain nombre de ratios réglementaires (taux de desserrement, surface moyenne par terrain pour une habitation...). Cela a donc mécaniquement généré une surface de terrains constructibles nécessaires pour répondre à ce développement.

ET QUEL EST CE RÉSULTAT ?

De manière synthétique, de 2013 à 2020, si Saint-Julien souhaite accueillir environ une trentaine d'habitants, il faudra un certain nombre d'habitations, et donc un

PUIS EST ENSUITE VENU LE MOMENT DE LA DÉFINITION DU RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS LES ANNÉES À VENIR. UN VRAI ACTE POLITIQUE ?

Mairie

DOSSIER

besoin de surfaces constructibles. Le cadre est donc drastique sur le papier : passer de 13,9 hectares à 2,5 hectares. Même si les chiffres restent à affiner, la tendance est là.

RÉDUIRE LA SURFACE, C'EST UNE CHOSE. MAIS ON SAIT BIEN QUE TOUS LES PROPRIÉTAIRES NE SONT PAS VENDEURS !

Oui, c'est une réalité, c'est ce qu'on appelle la rétention foncière. C'est ce qui explique que dans les anciennes cartes communales (ou POS), les élus prévoyaient toujours une surface plus importante. Mais cela est fini. L'État n'entend plus cet argument. S'il y a des doutes sur la volonté des propriétaires, il faut s'en assurer en amont mais on ne peut plus prendre cet argument pour augmenter le nombre d'hectares.

L'ACCUEIL DES HABITANTS C'EST IMPORTANT. MAIS UNE COMMUNE CE SONT AUSSI LES ACTEURS ÉCONOMIQUES. COMMENT LA COMMUNE A-T-ELLE INTÉGRÉ LEURS BESOINS ?

L'élaboration d'une carte communale impose aux élus d'associer les agriculteurs, cela fait partie de la procédure. Une réunion a donc été organisée en mairie. Les agriculteurs avaient préalablement rempli un questionnaire pour permettre de cerner leur type d'acti-

tés, leurs besoins, leurs contraintes et leurs éventuels projets dans les années à venir.

Les élus n'ont pas voulu en rester aux seuls agriculteurs. Même si la loi ne l'impose pas, ils ont tenu à recevoir en mairie les entreprises et porteurs de projet, qui auraient des besoins en foncier. L'entreprise Blanc et Hydrophy ainsi que deux particuliers avec projets ont été reçus. Cela a permis de voir que des projets sérieux existaient sur notre commune et que celle-ci demeurait attrayante.

Les élus vont donc quantifier ces besoins et tenter de justifier ainsi l'ouverture à l'urbanisation de surfaces supplémentaires, aux titres des besoins pour l'activité économique.

« Les élus ont rencontré les acteurs économiques pour cerner leur besoin »

ON A BIEN SAISI COMMENT LES ÉLUS TRAVAILLENT SUR CETTE CARTE COMMUNALE. MAIS LA COMMUNE N'EST PAS SEULE. QUI EST ASSOCIÉ À CETTE ÉLABORATION ?

En parallèle de ces nombreuses réunions de travail, entre élus, avec les agriculteurs, les acteurs économiques et l'ensemble des habitants, il a aussi fallu – c'est la loi – prévoir une première réunion avec les PPA (Personnes Publiques Associées), c'est-à-dire toutes les structures qui doivent être associées à l'élaboration de la carte et qui ont ainsi voix au

chapitre. Cette réunion a eu lieu en mairie en mars. Étaient notamment présents les services de l'État (Robin Terrat de la DDT (ex DDE)), la chambre d'agriculture de la Drôme (avec Thierry Ageron, élu de la Chambre d'Agriculture et Delphine Mazabrard, chargée d'études), le Parc Naturel Régional du Vercors (avec Nicolas Antoine, chargé de mission urbanisme), la Communauté des Communes du Vercors (avec Pierre-Yves Palermo, directeur). La situation communale et le diagnostic ont été présentés et chacun a pu exprimer ses remarques et attentes. Les élus ont pris conscience de la grande vigilance de ces structures sur le travail communal.

CETTE PREMIÈRE PHASE EST DÉSORMAIS ACHÉVÉE. COMMENT VA SE PASSER LE ZONAGE ?

Maintenant le diagnostic réalisé, les projets cernés, le rythme de développement défini et les surfaces nécessaires connues, les élus vont devoir définir un zonage. Les élus et G2C devront inclure les très nombreuses contraintes qui se posent et sur lesquelles les services mentionnés ci-dessus seront très vigilants; en voici quelques unes :

- Écarter les zones avec des contraintes spécifiques du fait de la nature du terrain (scialets, zones humides)
- Exclure les zones incluses dans le périmètre de réciprocity autour des exploitations agricoles (entre 50 et 100 mètres selon la taille)
- Prévoir les zones constructibles exclusivement en continuité du bâti existant et de préférence à proximité du village (c'est une tendance lourde rappelée par les services de l'État)



URBANISME



-Comblir les «dents creuses», c'est-à-dire les terrains situés dans des zones actuellement construites et qui pourraient encore supporter de nouvelles constructions, afin de densifier (autre mot en vogue) ces zones
-Épargner les bonnes terres agricoles (la chambre d'agriculture veille attentivement et a demandé une carte des terres mécanisables)



-Préserver les zones avec un intérêt paysager et architectural (cônes de vue, entrée sud du village, «zone verte» située de part et d'autre de la route départementale...)

LES ÉLUS ONT AUSSI MIS EN AVANT DES CONSIDÉRATIONS COMMUNALES PLUS SPÉCIFIQUES ?

En effet, les élus ont redit qu'il fallait être particulièrement vigilant quant à la présence des réseaux

LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET DES EAUX PLUVIALES

La commune doit délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif (reliées à une station d'épuration, les habitants ont alors l'obligation de se raccorder) et les zones d'assainissement individuel (soumis au contrôle du SPANC). La carte doit être mise à jour en fonction des évolutions de la carte communale. Une étude financière (estimation de l'installation de nouvelles stations d'épuration) est également annexée dans le but de planifier les investissements nécessaires en matière d'assainissement (construction de nouvelles stations d'épuration). D'autre part, le document comprendra une partie sur le traitement des eaux pluviales dans les nouvelles zones à urbaniser.

(voirie, eau, électricité...); ils souhaitent aussi porter une attention particulière aux zones sur lesquelles des dépenses ont déjà été engagées ou des réflexions lancées.

DANS LE NOUVEAU ZONAGE, POURQUOI LES PARCELLES SERONT-ELLES PLUS FINEMENT DÉCOUPÉES ?

Dans les anciens documents, le zonage se faisait souvent à la parcelle, en suivant les contours du cadastre. Il a été décidé de ne plus suivre ces contours et de découper plus finement les parcelles

Cela permet d'une part d'économiser des surfaces; dans l'ancienne carte, des terrains de plusieurs milliers de m² étaient intégralement classés constructibles alors qu'ils ne pouvaient recevoir qu'un nombre limité de constructions. Désormais si un terrain de 3000 m² est intégralement classé constructible, l'Etat fera le calcul suivant : 3000 m² = 3 habitations, même si le terrain ne peut en recevoir qu'une seule.

En outre, ce découpage plus fin

permet de mieux contrôler l'implantation des futures habitations. Imaginons un terrain de 1500 m² le long d'une route; si le terrain est profond et intégralement

constructible, la maison peut être posée n'importe où, notamment en fond de parcelle. En ne classant

constructible qu'une bande le long de la route, il est possible de veiller et d'orienter l'impact paysager des futures constructions;

«Les élus veulent découper plus finement les parcelles»

Une exposition pour comprendre

Dans un souci permanent de bien informer les habitants, le bureau d'étude propose le montage d'une exposition qui sera présentée durant tout l'été en mairie et qui permettra à toutes les personnes intéressées d'en savoir plus sur la carte communale et sur l'étude urbaine.

RDV en mairie aux heures d'ouverture habituelles.

Mairie

les futurs propriétaires achèteront toute la parcelle en sachant néanmoins que leur maison devra être implantée sur une zone délimitée. C'est comme ça que le lotissement communal avait déjà été conçu.

L'EXERCICE N'EST DONC PAS DES PLUS SIMPLES !

En effet, les élus savent que l'élaboration d'une carte communale est sensible et délicate, surtout dans le contexte actuel de réduction drastique des surfaces ouvertes à la construction. C'est un fait et il faudra composer avec.

En outre l'interdiction d'intégrer le phénomène de rétention foncière complexifie

l'exercice : si les élus n'ont pas un minimum d'assurance sur la volonté des propriétaires de vendre, le risque est de se trouver avec très peu de terrains constructibles. C'est donc un paradoxe; il faut plus que jamais considérer l'intérêt général mais ne pas occulter les positionnements des privés (chez lesquels les demandes sont nombreuses). De futures réunions d'information seront organisées. Il est essentiel pour les élus d'informer, d'expliquer, de rendre la plus transparente possible la démarche. Entre l'État et les particuliers, la tâche ne sera pas des plus simples !

QUELLE VA DÉSORMAIS ÊTRE LA SUITE ?

Les élus vont poursuivre leur travail avec G2C, en lien avec les PPA. Une fois le zonage défini, les formalités administratives seront encore nombreuses ; les services de l'État seront consultés ; une enquête publique sera lancée,

puis au final, la commune et l'État (par la main du Préfet) devront tous deux approuver le document final, qui entrera alors en vigueur, à la place de l'actuelle carte communale. Cela n'interviendra sans doute pas avant le printemps prochain (les délais pour l'élaboration d'un document d'urbanisme sont compris entre 12 et 20 mois). Les élections municipales en mars 2014 doivent aussi être considérées car la période pré-électorale génère des contraintes (en matière de communication

«Fixer le cap pour les aménagements futurs du village»

notamment). En parallèle les élus devront aussi élaborer un zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. (voir encart)

IL Y AURA AUSSI UNE PHASE DE TRANSITION DURANT LAQUELLE LES AUTORISATIONS D'URBANISME SERONT GELÉES DANS L'ATTENTE DE LA NOUVELLE CARTE.

D'ici la fin de l'année, quand la réflexion aura bien avancé, les élus arrêteront un pré-zonage qui sera soumis – c'est la procédure – aux services de l'État. A partir de ce moment-là, pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme, un sursis à statuer sera mis en place ; ces demandes d'autorisations seront mises en attente, jusqu'à la validation de la nouvelle carte. Les élus chercheront à compresser au maximum cette période de gel incontournable, d'où la nécessité de travailler en étroite collaboration avec les services de l'état en amont et d'associer le plus possible les habitants.

DOSSIER

L'étude urbaine



À CÔTÉ DE LA CARTE COMMUNALE, LES ÉLUS ONT ENGAGÉ UNE ÉTUDE URBAINE. EN QUOI CELA CONSISTE-T-IL ?

L'étude urbaine comporte plusieurs volets : l'un vise notamment à approfondir la réflexion pour l'urbanisation de certaines zones (schéma d'intention de développement, prescriptions...). Cet aspect est conduit en lien très étroit avec la carte communale. Cette phase permettra d'aller plus loin que ce que permet la carte communale.

MAIS LE CŒUR DE CETTE ÉTUDE SERA SURTOUT CENTRÉ SUR LE VILLAGE, POURQUOI ?

Le volet principal consiste en une réflexion approfondie sur le développement du village.

Le contexte a été maintes fois rappelé : la commune sera sous peu propriétaire de près de 1,5 hectares de terrains en plein cœur du village, avec l'acquisition des terrains Christophe ainsi que de la grange et des terrains Marcon. Cette vaste zone constitue un important potentiel et il faut dès à présent envisager son développement, son aménagement.

Mais se pose aussi la question, de-

URBANISME



puis de nombreuses années, de la traversée du village ; la chaussée a grandement besoin d'être reprise, des aménagements doivent être prévus pour ralentir la vitesse et sécuriser les riverains. Les cheminements piétons ne sont en outre plus aux normes et il faudra des trottoirs beaucoup plus larges et accessibles.

financiers et des priorités que fixeront les élus. Il faut fixer un cap, tracer une direction et avancer, année après année sur ce chemin, en tenant compte des moyens de notre commune. L'important, c'est donc bien le cap à atteindre !

Y A-T-IL D'ORES ET DÉJÀ DES ORIENTATIONS QUI SE DESSINENT ?

Oui, même s'il faut prendre cela comme de simples pistes. Plusieurs points sont évoqués : la

création d'une voie qui contournerait la mairie à l'est (avec une entrée au nord de la mairie et une sortie au sud du terrain de boules), afin de déplacer et de sécuriser l'entrée de l'école et de la crèche ; la création de places de stationnement ; l'aménagement de l'espace au sud de la Grange Marcon (espace vert, aires de jeux...) ; pose de plateaux traversant le long de la traverse ; matérialisation prononcée de l'entrée nord pour réduire la vitesse de circulation ; mise aux normes des cheminements piétons ; aménagement évidemment de la grange Marcon...

LES HABITANTS SERONT TENUS INFORMÉS.

Oui, c'est essentiel que les habitants s'approprient ce projet. L'avenir du village et son développement futur appartient à tous. Les élus présenteront donc l'état de leurs réflexions lors d'une réunion publique pour nourrir leur travail des remarques des habitants et usagers du cœur du village. Cette réunion sera uniquement consacrée à l'étude urbaine / aménagement des espaces publics du village, le jeudi 8 août, à 20h30, à la salle du Fouillet.

Rendez-vous

RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION SUR L'ÉTUDE URBAINE ET L'AMÉNAGEMENT DE LA TRAVERSÉE DU VILLAGE

JEUDI 8 AOÛT À 20H30

SALLE DU FOUILLET



2.3. Lou Bécanc n°31 de juillet 2014 ;

[URBANISME]

La carte communale

Rappel : LA CARTE COMMUNALE EST UN DOCUMENT D'URBANISME QUI DÉFINIT LES ZONES CONSTRUCTIBLES (ZONE DITE U). LA PRÉCÉDENTE ÉQUIPE MUNICIPALE A ENGAGÉ LA REFORTE DE LA CARTE COMMUNALE. UN BUREAU D'ÉTUDE G2C A ACCOMPAGNÉ LES ÉLUS DANS CETTE DÉMARCHÉ. LE FORT DURCISSEMENT DU CADRE RÉGLEMENTAIRE A CONDUIT À RÉDUIRE CONSIDÉRABLEMENT LA SURFACE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN PASSANT DE 14 HECTARES À 3 HECTARES. PLUSIEURS RÉUNIONS ONT ÉTÉ ORGANISÉES : AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (État, CCV, PNRV, CHAMBRE D'AGRICULTURE...) ET LES HABITANTS, AU COURS DE RÉUNIONS PUBLIQUES. IL CONVIENT DE FINALISER LA DÉMARCHÉ. VOICI LA SUITE DU DOSSIER

* Instruction du zonage proposé, par les services de l'Etat, la DREAL pour valider l'impact environnemental de la carte et la CDCEA pour vérifier que la carte ne consomme pas trop de terres agricoles

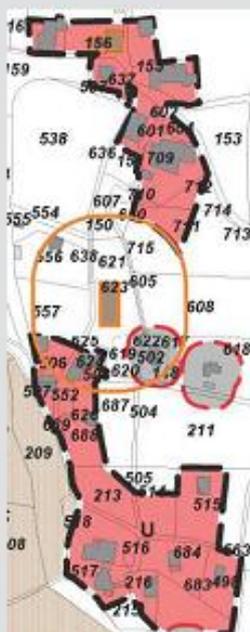
* Enquête publique en mairie au cours de laquelle toutes les personnes pourront faire remonter remarques, contestations et propositions (automne 2014)

* Co-approbation par le maire et le Préfet de la Drôme (fin 2014 si accord entre les deux parties)

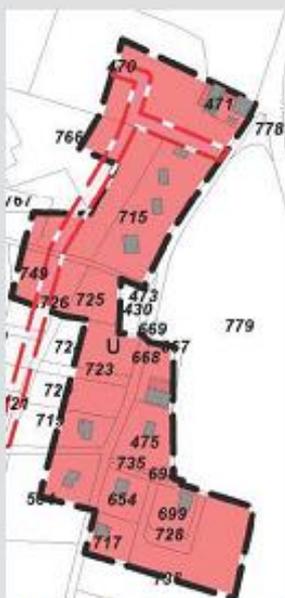
Les élus ont dû intégrer plusieurs impératifs pour définir ce nouveau classement : proximité des réseaux ; intégration paysagère et



Les Clots



Les Orcets - les Janis
12



La Madone - la Prette

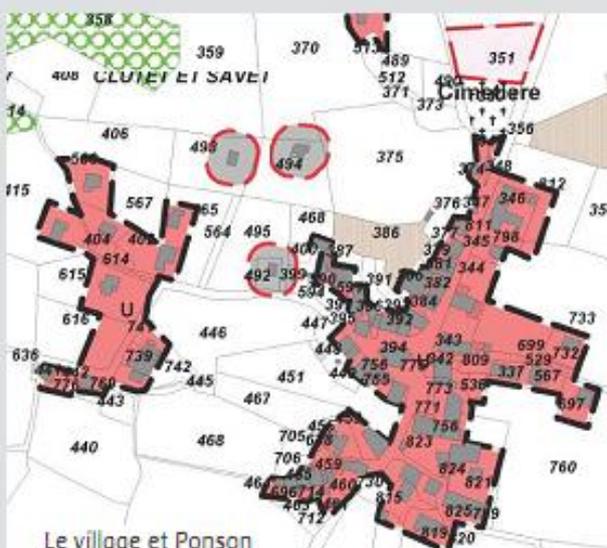
en continuité du bâti existant ; préservation des bonnes terres agricoles...

Le conseil municipal a également proposé qu'un zonage de 15 mètres de terrain constructible soit tracé autour de toutes les habitations de la commune, afin de faciliter la construction de petits bâtiments annexes. En effet, le code de l'urbanisme prévoit qu'en dehors des zones constructibles, les habitations n'ont le droit de construire qu'en continuité du bâti existant. En clair, en zone non constructible, il serait théoriquement impossible de construire un abri jardin de 25 m² situé à 5 mètres de la maison. Les élus n'ont pas de garantie qu'une telle demande puisse aboutir, les services de l'Etat étant réservés. Ils ont néanmoins voulu faire remonter ainsi, officiellement, ce qu'ils considèrent être un problème en matière d'équité.

Plusieurs hameaux n'auront pas de potentiel constructible (Les Granges, Le Château, Piache, La Martelière, Les Farilles, Les Alberts, Les Combettes, Les Domarières, La Matrassière, La Prette-sud (refus catégorique de l'Etat de réintégrer constructible la zone dont le classement a été annulé dans la précédente carte), Picot, Les Chaberts.

Ci-contre, les zones constructibles de la commune pour de nouvelles constructions. Aux Orcets, une zone est inconstructible autour de la ferme Achard. Au village, la commune établit un droit de préemption sur la parcelle 351 pour l'agrandissement du cimetière. Elle établit à la Madone un droit de préemption sur l'emprise de ce qui pourrait être la future voie qui desservirait l'arrière de la zone (tracé en pointillé).

Ces quatre plans ne sont que des projets et ne constituent en rien le zonage définitif. Ils doivent être validés par les services de l'Etat et soumis à enquête publique.



Le village et Ponson

2.4. REUNIONS PUBLIQUES

La concertation s'est traduite par la mise en place de deux réunions publiques. La première en date du **26 mars 2013** a permis d'exposer le diagnostic et le projet communal à la population. La seconde réunion tenue le **5 décembre 2013** a permis de présenter le projet de carte communale.

2.4.1. Compte rendu de la réunion publique du 26 mars 2013

COMPTE-RENDU DE LA REUNION

Du 26 mars 2013

OBJETS DE LA REUNION :

La réunion avait pour objet de présenter le Rapport de Présentation de Carte Communale de la commune de St-Julien-en-Vercors.

La présentation qui a été réalisé par le bureau d'études a été mise à la disposition du public en Mairie

Introduction de la réunion

Quinze personnes ont assisté à la réunion publique ainsi que six élus et trois techniciens (G2C Territoires + CAUE)

M. le Maire a introduit la réunion et il a évoqué les projets en cours sur le territoire.

Le Bureau d'études a démarré la réunion en décrivant le contexte administratif fixé par les documents cadres. Il rappelé les objectifs du projet communal et défini le document d'urbanisme réglementaire qu'est la Carte Communale en précisant les pièces constitutives (rapport de présentation et zonage) et la procédure.

Le bureau d'études a insisté sur l'évolution de la législation en matière d'urbanisme notamment la loi SRU et la Loi Grenelle.

Le Rapport de Présentation et sa portée réglementaire

Le bureau d'études a résumé les diagnostics socio-économique, paysager et urbain, l'état initial de l'environnement et la prospective. **Il a insisté sur l'importance des calculs prospectifs qui permettent de fixer les objectifs démographiques fixés à l'horizon 2020. A terme la commune devrait accueillir 26 à 34 habitants de plus qu'en 2009 suivant si l'on prend l'hypothèse d'une croissance démographique de 1% (identique à la période 1990-2009) ou de 1,3% (identique à la période 1999-2009)**

En comptant :

- le nombre de logements supplémentaires nécessaires afin de maintenir les habitants actuels (du fait du renouvellement, du denserement, de la vacance et des résidences secondaires) ;
- le nombre de logements nécessaires afin d'accueillir les nouveaux habitants ;
- les permis de construire déposés depuis 2009.

Au total les besoins en matière de logements sur la période 2013-2020 s'élèvent entre :

- **17 logements : pour une croissance démographique à 1% et un denserement à 2,2 personnes par ménage**
- **et 26 logements : pour une croissance à 1,3% et un denserement à 2,1 personnes par ménage.**

Ainsi le rythme de construction serait de 2,4 à 3,71 constructions par an.

Questions et remarques des administrés

Au cours de la présentation, les personnes présentes ont pu soumettre leurs remarques et questions aux élus, au CAUE et au bureau d'études.

Au début de la réunion et en fin de réunion, le Bureau d'Études a rappelé la procédure d'élaboration et a insisté sur la tenue de l'enquête publique. L'enquête publique est vraiment le moment où les habitants peuvent faire leurs remarques sur le projet de la commune. Chaque demande sera examinée par les élus et le bureau d'études puis avec les services de l'état.

La diminution des zones constructibles (et le manque d'espace = la densification ?) a amené certains habitants à considérer que cela entraînerait une diminution du nombre de nouvelles constructions et donc de la démographie (d'abord le solde migratoire puis le solde naturel).

- Le bureau d'études a mentionné que cette politique de réduction de l'emprise foncière de l'urbanisation est une directive nationale qui s'applique sur l'ensemble du territoire français.
- Puis il a souligné que les deux hypothèses de croissances démographiques envisagées pour St-Julien-en-Vercors sont respectivement une croissance identique et une croissance supérieure à celle rencontrée entre 1999 et 2009. Ainsi malgré la densification nécessaire, le nombre de logements à produire d'ici 2020 engendrerait un rythme de construction similaire à celui actuel.
- Enfin il a rappelé qu'il était nécessaire pour maintenir l'activité agricole sur la commune de réduire l'étalement urbain.

Dans le sens de la précédente observation, la préservation des terres pour l'agriculture a suscité quelques débats. Il apparaît incohérent pour certains habitants de réserver des parcelles pour l'agriculture, alors qu'ils la perçoivent comme déclinante.

- Au regard de l'étude agricole et du travail avec la Chambre d'Agriculture, il apparaît important de conserver les terres ayant un potentiel agricole afin de maintenir voire développer l'agriculture.

Certains habitants ont relevé que l'ancienne carte préservait déjà les bonnes terres pour l'agriculture.

- Le CAUE et le bureau d'études soulignent qu'il faut désormais considérer le contexte écologique et paysager.

Certains habitants se sont interrogés sur la possibilité de prendre en compte le développement économique.

- Le bureau d'étude a indiqué qu'un règlement spécifique pour les zones d'activité n'existait pas en Carte Communale. C'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique notamment l'article R*124-3 du Code de l'Urbanisme « Le document graphique peut préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. » Cependant des habitations peuvent aussi s'y implanter.

D'autres se sont enquis quant à la revitalisation du bourg (logements vacants) la carte donne-t-elle des moyens d'agir?

- Non, ce sont les subventions qui permettent cela. Sur ce point, la carte est incitative.

Concernant la temporalité, une habitante a questionné sur le statut de la commune d'ici l'approbation de la nouvelle Carte Communale.

- Le bureau d'études a informé que jusqu'à l'approbation de la nouvelle Carte Communale, c'est l'ancienne carte qui s'applique.

Calendrier prévisionnel

La commune souhaite pouvoir arrêter le projet avant l'été 2013 pour pouvoir lancer l'enquête publique à l'automne 2013.

3. BILAN GLOBAL DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Ce bilan de la concertation permet au Conseil municipal, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.