

PLUi-H

DU HAUT-CHABLAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT



Pensons ensemble le Haut-Chablais



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Informations générales3

Chapitre 2: Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).....4

Chapitre 3 : Synthèse des débats.....5



Chapitre 1 : Informations générales

Objet : réunions publiques de présentation du PADD

Lieux et dates :

- Le 23 avril 2018 à Vailly
- le 24 avril 2018 à Morzine

Objectifs de la rencontre autour d'un ciné-débats :

- Expliciter le cadre juridique dans lequel s'inscrit le PADD ;
- Contextualiser le PADD dans le PLUi-H de la Communauté de Communes du Haut Chablais ;
- Engager des pistes de réflexions collectives sur le PADD.

Personnes présentes :

Le 23 avril 2018 à Vailly

- Jacqueline GARIN, Maire de La Vernaz et Présidente de la Communauté de Commune du Haut Chablais ;
- Gérard BERGER, Maire de Morzine et Vice-Président en charge de l'Urbanisme à la CCHC ;
- Yannick TRABICHET, Maire de Vailly et Adjointe au Vice-Président en charge de l'Urbanisme ;
- Christophe MUTILLOD, Adjoint au Maire de Les Gets et Vice-Président en charge la Communication et de l'Economie à la CCHC ;
- Gérald LOMBARD, Maire de Reyvroz et Vice-Président en charge de l'action sociale à la CCHC ;
- Jean-Louis VUAGNOUX, Maire de Bellevaux et Vice-Président en charge des équipements sportifs à la CCHC ;
- Etienne GUYOT, Bureau d'Etudes Urbanisme, EPODE ;
- Léonore BARTHELEMY, Agence de Communication, AIRE PUBLIQUE ;
- Jean-François BAILLEUX Responsable Urbanisme, CCHC.

Le 24 avril 2018 à Morzine

- Jacqueline GARIN, Maire de La Vernaz et Présidente de la Communauté de Commune du Haut Chablais.
- Gérard BERGER, Maire de Morzine-Avoriaz et Vice-Président en charge de l'Urbanisme à la CCHC.
- Yannick TRABICHET, Maire de Vailly et Adjointe au Vice-Président en charge de l'Urbanisme.
- Christophe MUTILLOD, Adjoint au Maire de Les Gets et Vice-Président en charge la Communication et de l'Economie à la CCHC.
- Gilbert PEILLEX, adjoint au Maire de Morzine et Vice-Président en charge de la Voirie et des Sentiers à la CCHC ;
- Etienne GUYOT, Bureau d'Etudes Urbanisme, EPODE ;
- Léonore BARTHELEMY, Agence de Communication, AIRE PUBLIQUE ;
- Jean-François BAILLEUX Responsable Urbanisme, CCHC.

Chapitre 2: Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Haut Chablais des réunions publiques sont organisées pour informer et échanger au mieux avec la population. Par une volonté de concertation pour la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) deux réunions publiques ont été organisées sous forme de ciné-débat :

- le 23 avril 2018 – à Vailly
- le 24 avril 2018 – à Morzine

Ce compte-rendu expose les éléments saillants de ces deux réunions. Une quarantaine de personnes étaient présentes à Vailly et une soixantaine à Morzine.

Jacqueline GARIN, Présidente de la Communauté de Commune du Haut Chablais a introduit les deux séances en rappelant les intentions liées au projet de PLUi-H. Elle a fait part de l'importance de la coopération intercommunale et du soin avec lequel les élus étaient concertés tout au long des études. Gérard BERGER, Maire de Morzine et Vice-Président en charge de l'Urbanisme à Communauté de Communes a redonné le cadre juridique et conjoncturel de l'élaboration de ce projet en précisant les impératifs légaux et en rappelant les différentes étapes.

Pour présenter le diagnostic, le film du PLUi-H a été présenté aux participants. Il met en lumière les problématiques locales, les attentes des habitants ainsi que les réponses apportées par le projet.

Le film est disponible sur : <https://www.youtube.com/watch?v=ls5idjjOzoo>

Etienne GUYOT du cabinet d'urbanisme EPODE a ensuite présenté le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le cabinet d'études AIRE PUBLIQUE a explicité les règles du débat lors du temps d'échange à la fin des deux réunions publiques.

Les participants se sont largement exprimés sur les différents sujets que soulève le PADD, une synthèse des débats entre le public et les élus est reportée ci-après autour des principales thématiques évoquées telles que la Mobilité, l'Environnement, le Haut Débit, les Questions Juridiques et le Foncier.

Chapitre 3: Synthèse des débats

REMARQUES	RÉPONSES
MOBILITÉ	
<ul style="list-style-type: none"> • Quelles orientations sont prévues concernant la mobilité ? <i>(Réunion publique PADD, 24.04.18 à Morzine)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Une réflexion est en cours afin de réduire l'impact environnemental engendré par la mobilité. Un réseau d'autostop participatif appelé « réseau pouce », l'aménagement d'espaces de covoiturage, la mise en place de bornes électriques, l'aménagement de pistes cyclables, le développement du vélo électrique, la création de parking relais, sont autant d'orientations d'aménagement que le PLUi-H a pour objectif de mettre en place.
<ul style="list-style-type: none"> • La piste cyclable entre les Gets et Morzine est très dangereuse. Le PLUi-H permettra-t-il de sécuriser cet itinéraire ? <i>(Réunion publique PADD, 24.04.18 à Morzine)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • La liaison Morzine Les Gets a été identifiée comme dangereuse dans l'étude du diagnostic. La liaison Morzine - Saint-Jean de Morzine - Les Gets ainsi que la liaison Morzine - Saint-Jean d'Aulps, sont une priorité d'aménagement pour assurer la sécurité des cyclistes.
ENVIRONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> • Les objectifs de transition énergétique fixés par la COP21, seront-ils appliqués dans le PADD ? <i>(Réunion publique PADD, 24.04.18 à Morzine)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Pour rédiger le PLUi-H, notamment la partie du PADD, la Communauté de Communes s'est entourée de professionnels environnementaux afin de s'assurer de la compatibilité des objectifs de développement durable de la COP21 avec ceux du PADD.
<ul style="list-style-type: none"> • La filière bois sera-t-elle intégrée au PLUi-H ? De quelle façon ? <i>(Réunion publique PADD, 23.04.18 à Vailly)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • La Communauté de Communes travaille avec le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC) sur une politique de valorisation du bois, notamment du bois énergie. Le PADD, aux travers d'outils spécifiques, a pour objectif de gérer durablement l'usage de la forêt en mettant en œuvre des politiques de desserte. les différents objectifs spécifiques à l'avenir de la filière bois intégrés dans le PADD sont : <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la fonctionnalité des espaces forestiers et la compétitivité de la filière bois - Optimiser la ressource forestière/ optimisation foncière - Mettre en valeur le bois local du Chablais - Favoriser l'écoconstruction en bois - Fabriquer les plaquettes forestières et les granulés par le bois du Chablais.
HAUT DÉBIT/FIBRE	
<ul style="list-style-type: none"> • La mise en place des conditions nécessaires au télétravail est-elle prévue dans le PLUi-H ? <i>(Réunion publique PADD, 24.04.18 à Morzine)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Le télétravail amène beaucoup de questionnements et de réflexions depuis la création de la Communauté de Communes. La mise en place des conditions nécessaires au télétravail pose deux difficultés. Le très haut débit n'est pas encore installé sur l'ensemble du

	<p>territoire de la Communauté de Communes. La seconde difficulté rencontrée est due aux réglementations qui encadrent le télétravail : le local de coworking ne doit pas se trouver à une distance de plus de 15 km du domicile des travailleurs.</p> <p>Une discussion est en cours pour envisager l'installation d'un espace de travail partagé dans les zones commerciales et d'activité de la vallée du Brevon.</p>
<p>QUESTIONS JURIDIQUE</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Comment le PLUi-H intègre-t-il le PLU de Morzine? <i>(Réunion publique PADD, 24.04.18 à Morzine)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Les différents PLU des différentes communes de la Communauté de Communes du Haut Chablais devront être compatibles avec le PLUi-H en cours d'élaboration. Le PLUi-H est prévu pour 12 ans. Or pendant cette période les territoires bougent et évoluent. Le PLU de Morzine va être modifié pour qu'il soit compatible et en cohérence avec le PLUi-H de la Communauté de Communes du Haut Chablais.
<ul style="list-style-type: none"> • Dans la présentation du PLUi-H certaines zones sont identifiées comme étant des zones réceptrices pour favoriser l'hôtellerie (lits chauds). Qu'en est-il des permis de construire pour les habitats ? <i>(Réunion publique PADD, 24.04.18 à Morzine)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi-H définit des zones U-touristiques où seuls les projets hôteliers et touristiques sont acceptés. Ce dispositif permet de pérenniser l'attractivité du territoire. L'outil juridique français ne permet pas d'imposer un quota de lits chauds ou de résidences secondaires sur un territoire donné. La maîtrise de la distribution des lits chauds en zone U-touristique, n'est pas possible car elle aurait pour conséquence une sélection discriminatoire de l'attribution des permis de construire, ce qui est contraire aux lois républicaines. La Communauté de Communes du Haut Chablais va candidater auprès de l'Etat pour devenir un territoire d'expérimentation afin de trouver un juste équilibre entre le développement des lits chauds et des résidences principales, afin de réduire au mieux les lits froids.
<ul style="list-style-type: none"> • Quelle marge de manœuvre ont les élus dans la création du PLUi-H ? <i>(Réunion publique PADD, 24.04.18 à Morzine)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Les élus de la Communauté de Communes du Haut Chablais participent activement à l'élaboration du document d'urbanisme. Dans un 1^{er} temps un comité de pilotage, le COP15, composé de 30 représentants de chacune des communes (2 représentants par commune), forme le noyau central en charge de relayé les informations entre le comité de pilotage et l'ensemble des élus. En seconde instance des conférences intercommunales des maires sont organisées régulièrement afin de maintenir un lien d'échelle entre les spécificités communales et les intercommunalités. En 3^{ème} instance des temps de présentation en conseil municipal sont organisés, notamment dans le cadre du PADD, dans chaque commune du Haut Chablais

<ul style="list-style-type: none"> • L’Etat impose aux municipalités de réduire leur part de surface constructible. Existe-t-il une indemnisation prévue pour les propriétaires qui verraient leur terrain devenir non constructible et perdre de la valeur ? <i>(Réunion publique PADD, 23.04.18 à Vailly)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Le droit à construire en France n’est pas acquis. De fait lorsque le document d’urbanisme évolue, les propriétaires ayant un terrain qui n’est plus constructible et qui a perdu de la même valeur, n’obtiendront pas de dédommagement. Il n’existe pas de rétroactivité de la fiscalité en France. De ce fait lorsqu’un propriétaire paye des droits de succession sur un terrain constructible et que celui-ci devient non constructible, le propriétaire n’a aucun moyen de d’obtenir une indemnité.
<ul style="list-style-type: none"> • Qui est en charge de réaliser le zonage ? <i>(Réunion publique PADD, 23.04.18 à Vailly)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Ce sont les urbanistes qui font le document de zonage. Ce document doit respecter les lois nationales (Grenelle, Solidarité et Renouvellement Urbain) qui traduisent des objectifs forts de limitation du développement urbain. Les constructions réalisées dans le cadre du PLUi-H doivent répondre aux besoins futurs sur une durée de 12 années. Le document doit également être conforme à celui du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) afin qu’il corresponde aux contraintes et besoins spécifiques au territoire du Haut Chablais.
<ul style="list-style-type: none"> • Quelle valeur auront les permis de construire obtenu aujourd’hui, un fois le PLUi-H engagé ? <i>(Réunion publique PADD, 23.04.18 à Vailly)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Les maires ont un droit de « sursis à statuer ». C’est une possibilité et non une obligation, qui peut être mis en place dès lors que le PADD est débattu. Un permis de construire portant un projet qui est à l’encontre du PADD, pourra être gelé par le maire en attendant que le PLUi-H soit statué. Le droit des maires de « sursis à statuer » permet d’éviter une incohérence entre les projets personnels des habitants et le projet global d’aménagement du territoire de la Communauté de Communes du Haut Chablais.
METHODOLOGIE	
<ul style="list-style-type: none"> • A qui devons-nous nous adresser afin de trouver des réponses à nos questionnements concernant le PLUi-H ? <i>(Réunion publique PADD, 24.04.18 à Morzine)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les informations concernant le PLUi-H seront communiquées sur le site internet de la Communauté de Communes du Haut Chablais. Les documents administratifs seront numérisés afin que les habitants y aient accès facilement. Le service urbanisme de la Communauté de Communes répondra aux questionnements des citoyens par mail, téléphone ou courrier. Une enquête publique sera également organisée afin que l’ensemble des habitants de la Communauté de Communes du Haut Chablais puisse s’informer avec précision sur le projet.
<ul style="list-style-type: none"> • Des réunions publiques sont-elles prévues pour la suite du PLUi-H, notamment lors de la phase de zonage ? <i>(Réunion publique PADD, 23.04.18 à Vailly)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Des réunions auront lieu lors de la phase du règlement/Orientations Aménagement et Programmation (OAP)/zonage. Pour autant les habitants ayant des questions spécifiques portant sur une parcelle précise, sont invités à

	<p>participer à l'enquête publique qui est un format de concertation construit pour les questionnements individualisés. Les habitants devront se référer au commissaire enquêteur et à la commission d'enquête afin d'obtenir des réponses à leurs questions spécifiques. Les réunions publiques sont organisées dans l'objectif d'explicitier le projet global afin que les participants puissent questionner le projet dans sa globalité dans l'intérêt collectif. Ainsi les deux dispositifs sont complémentaires.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Quand se terminera la phase de zonage ? <i>(Réunion publique PADD, 23.04.18 à Vailly)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Le document de zonage doit combiner les scénarii de croissance démographique, les formes urbaines et l'offre foncière. Ces scénarii doivent également s'accorder avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). La phase de zonage devrait être terminée fin 2018.
FONCIER	
<ul style="list-style-type: none"> • Quel avenir pour nos stations ? <i>(Réunion publique PADD, 24.04.18 à Morzine)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Le mot d'ordre donné par l'Etat est la densification afin de réduire au maximum les espaces à urbaniser. Il est nécessaire de trouver un juste équilibre entre le construit et le non construit. Le patrimoine bâti doit permettre de perpétuer l'identité des communes du Haut Chablais, dans les nouvelles constructions. L'objectif est de permettre aux enfants de grandir et de rester sur le territoire du Haut Chablais. C'est dans ce sens que les élus souhaitent que ce territoire devienne un territoire d'expérimentation. C'est pour cette ambition que le PLUi-H favorisera la création de lits de commerces afin de favoriser l'emploi pour les jeunes.
<ul style="list-style-type: none"> • Les stations de moyenne montagne vont-elles disparaître ? <i>(Réunion publique PADD, 23.04.18 à Vailly)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD a un volet consacré à l'avenir de ces stations. L'étude est en cours, l'ensemble des maires sont en discussion. L'objectif porté par l'ensemble des élus est de faire en sorte que ces stations ne disparaissent pas. Une des solutions abordée est la reconversion de ces stations dans le tourisme vert.
<ul style="list-style-type: none"> • Comment accueillir de nouvelles populations, ou les jeunes actifs du territoire, si l'offre des terrains constructibles est réduite? <i>(Réunion publique PADD, 23.04.18 à Vailly)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Le défi aujourd'hui n'est pas de ne plus construire mais de construire différemment. Les urbanistes doivent travailler à l'intérieur des enveloppes urbaines, dans les espaces construits, afin de ne pas étaler l'urbanisation et d'engendrer une dégradation de l'environnement. Le PLUi-H est soumis à la loi montagne qui impose une réglementation concernant les distances à respecter entre deux bâtiments. Une fois les zones définies, les urbanistes doivent cibler les dents creuses afin de juger de leur

	capacité de construction. Une fois le scénario de capacité établi, celui-ci doit-être mis en corrélation avec celui de la croissance démographique, des lits chauds et des résidences secondaire.
<ul style="list-style-type: none">• Existe-t-il des quotas de réserve foncière ? <i>(Réunion publique PADD, 23.04.18 à Vailly)</i>	<ul style="list-style-type: none">• Les élus pensent l'évolution démographique de leur territoire. Puis de ce constat découlera les besoins en logements potentiel et la réserve foncière nécessaire.