

Communauté de Communes du Haut-Chablais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Réunion du COP 15 n°12
du 08 septembre 2017

METHODOLOGIE

Présentation de l'organisation du travail autour
des comités de bassin

HABITAT

Présentation du document finalisé

ANNEXES SANITAIRES

Présentation du Diagnostic

Destinataires du compte rendu:

- Membres du COP15
- Personnes Publiques Associées (PPA)
- Bureaux d'Etudes (BE) missionnés
- Techniciens CCHC

Annexes :

- > Liste de présence
- > Documents de présentation (versions numériques)
 - Note Technique EPODE – Comité de Bassin
 - Scénario Habitat arrêté et orientations du PLH
 - Annexes sanitaires
- > Dossier Info Habiter Mieux

Compte-Rendu réalisé par Mathilde BOURGEOIS – Cabinet NICOT
Jean-François BAILLEUX – Service Urbanisme CCHC



Maître d'ouvrage : **Communauté de Communes du Haut-Chablais**

Contact : Responsable Urbanisme - Jean-François BAILLEUX

Courriel : direction-urbanisme@hautchablais.fr

Tél : 04 50 84 68 15

Interlocuteurs principaux : **EPODE – BLEZAT**

Tél : 04 79 69 39 51 – Fax : 04 79 96 31 09

Email : e.guyot@epode.eu

Email : mickael.etheve@blezatconsulting.fr

Dossier n° 16032

Présentation de l'organisation du Travail autour des comités de bassin

Après un rappel de l'état d'avancement du PADD qui reste à finaliser et des études complémentaires en attente d'ici novembre 2017 (Etude Paysage et diagnostic Agricole) Etienne GUYOT présente rapidement le travail qui doit s'organiser autour des bassins de vie tels qu'ils sont définis au PADD.

Afin de ne pas avoir un saut d'échelle trop important entre les orientations du PADD intercommunal et les réflexions menées au sein des communes il est important d'avoir des temps d'échanges à une échelle intermédiaire que sont les bassins de vie regroupant 4 à 6 communes.

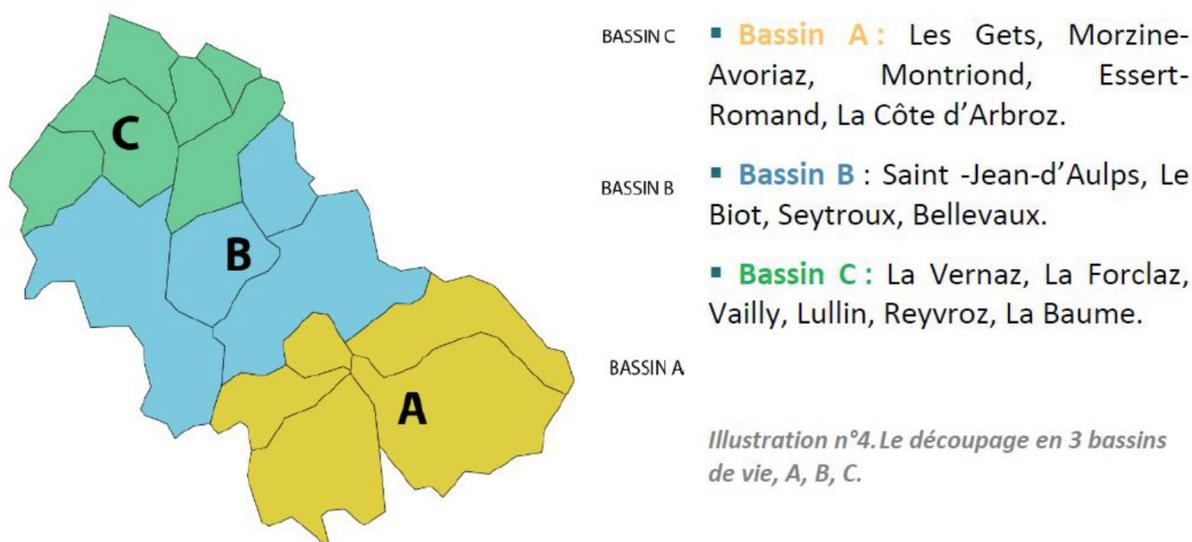


Illustration n°4. Le découpage en 3 bassins de vie, A, B, C.

Présentation du scénario Habitat arrêté

Sébastien HOURAU (EOHS) rappelle que si la temporalité du PLH est de 6 ans, alors que le PLUiH est sur 12 ans, des projections ont été faites également sur cette échéance plus longue pour permettre au BE urbanisme EPODE d'avancer sur l'élaboration du PLUi.

La présentation du présent scénario arrêté, consolidé ou ajusté selon les remarques faites lors des réunions précédentes et des retours des communes sur le document initial, doit déboucher ensuite sur la rédaction du Plan d'Orientation et d'Actions (identification des outils opérationnels)

Il est rappelé que 5 orientations ont été retenues dans ce scénario qui tient compte du Porté à Connaissance transmis par les services de l'Etat :

- 1) Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle et permettre à tous les villages de se développer ;
- 2) Maîtriser la ressource foncière pour rendre le logement accessible et limiter l'étalement urbain ;
- 3) Améliorer la qualité des logements existants ;
- 4) Diversifier l'offre pour améliorer les réponses aux besoins spécifiques ;

5) Animer et piloter la politique locale de l'habitat.

Une volonté du scénario à retenir : à échéance de 2025, environ 800 résidences principales à produire représentant près de 2050 logements.

La question étant de savoir comment concrètement on s'organise pour réaliser cet objectif sachant que la superficie de terrain nécessaire à cette production est estimée à 75 ha. Compatible avec les orientations du SCoT en vigueur mais qui pourra évoluer à la marge au regard de la révision de celui-ci.

Outre la production de logements neufs, la remise sur le marché de logements vacants et l'amélioration de l'habitat sont des éléments à ne pas négliger. Pour cela il convient d'avoir une meilleure connaissance du parc existant (logt vacant ou résidence secondaire ?).

Le développement de logements locatifs aidés en optimisant les aides existantes, sensibiliser et informer les habitants (voir dossier info Habiter Mieux).

M. HOARAU indique que le rôle du PLH sera notamment d'inciter les bailleurs sociaux à venir sur le territoire.

Quid de l'objectif à atteindre en nombre de logement sociaux sur le bassin A (stations) jugé trop important par Jacqueline GARIN (excusée) ?

L'objectif est important sur ce secteur car pas d'offre par exemple sur Morzine.

Plusieurs élus soulignent la présence de logements communaux sur la plupart des communes, qui jouent un rôle de logements sociaux de fait. Mais ces logements ne rentrent pas en ligne de compte dans la production SRU car non conventionnés alors que les loyers sont parfois inférieurs aux logements proposés par les bailleurs dits « sociaux ».

Hors cas spécifique des logements communaux, le conventionnement permet cependant de pérenniser l'offre sociale sur le long terme selon Etienne GUYOT. Le bassin A concentrant les offres d'emploi il apparaît cohérent qu'une offre locative aidée soit améliorée sur ce secteur, pour habiter proche de son emploi et limiter les déplacements.

Pour Sophie MUFFAT cet aspect se défend aussi pour les habitants du bassin C travaillant sur Thonon. Pour M. GUYOT, le bassin C est en deuxième couronne de Thonon et propose peu d'emploi sur son secteur contrairement au bassin A.

Pour M. HOARAU il convient de maintenir une ambition plus importante sur les secteurs à fort potentiel d'emploi ne serait que pour « attirer » les bailleurs sociaux.

Le conventionnement de logements sociaux communaux (palulos communale) reste une possibilité.

Le PLH n'est pas figé dans le temps, une évaluation à mi-parcours (3 ans) est prévue afin de vérifier si les objectifs fixés sont susceptibles d'être atteints et si les outils ont été mis en place. On n'est pas au logement près mais l'idée est de vérifier si l'on tend vers les objectifs à travers le programme d'actions.

Il sera important de travailler sur la communication du PLH pour que les investisseurs, promoteurs et bailleurs sociaux potentiels se tournent vers la CCHC, l'addition de tous les projets permettra de se rapprocher des objectifs.

Hormis la location, l'accession abordable ne doit être négligée, la notion de parcours résidentiel doit être le fil conducteur des actions ou produits à mettre en place : prêt social locatif accession (PSLA), aide à l'acquisition foncière,...

JC MORAND souhaite savoir si l'on peut connaître la demande réelle sur le territoire (pour tout type de logement). M. HOARAU avoue qu'il est difficile d'identifier la demande, elle peut se percevoir au travers du desserrement des ménages, des entrées de population sur le territoire. La demande de logement sociaux est par contre identifiée au sein des communes via le système national d'enregistrement <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/#> cependant tant que la commune n'a pas d'offre le ménage ne fera pas demande sur celle-ci car elle ne pourra aboutir... Il convient donc de créer un outil spécifique pour comptabiliser les demandes, enregistrer les offres ce qui ramène à l'Orientatation 5 du PLH.

M. HOARAU renchérit sur la nécessité d'animer et de piloter la politique locale de l'habitat afin que la population soit en capacité de connaître puis utiliser les dispositifs existants. Un observatoire, avec quelques indicateurs, permet aussi de vérifier si la politique choisit est suivie d'effet ou s'il convient de l'adapter, de la renforcer.

La prochaine étape de l'étude visera à rédiger le Plan d'Orientatation et d'Actions (POA) qui sera annexé au PLUi.

Présentation du Annexes sanitaires (diagnostic)

- 1. Volet assainissement**
- 2. Volet eaux pluviales**
- 3. Volet eau potable**
- 4. Volet déchets**
- 5. Volet communication numérique**

Nota : le présent compte-rendu se lit en parallèle du diaporama et des plans présentés lors de la réunion. Le support de présentation a été transmis à chaque commune de la CCHC.

1. Assainissement

Il est rappelé qu'un schéma directeur d'assainissement a été entrepris sur l'ensemble de la CCHC courant 2016. Il est toujours en cours de réalisation par le bureau d'études SAFEGE.

Le Cabinet Nicot est en attente de la finalisation de ce schéma directeur afin de reprendre le zonage projeté.

Le diagnostic du Cabinet Nicot dispose donc des éléments en état. Il est précisé que le cabinet n'a cependant pas des plans des réseaux pour les communes de Lullin, Vailly et Reyvroz.

Monsieur Nicot présente aux Elus le principe du zonage Assainissement collectif/Non collectif avec les plans qui seront joints à la notice des Annexes Sanitaires. Il est rappelé l'importance de prévoir au budget l'extension du réseau pour des « bouts d'antennes » se situant en zone d'assainissement collectif.

2. Les eaux pluviales

Monsieur Nicot a rappelé, qu'il est nécessaire de disposer d'un zonage d'assainissement des eaux usées cohérent au regard du zonage PLUi, mais aussi d'un zonage des eaux pluviales. Seule la commune du Biot a entrepris un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales dans le cadre de son PLU.

Monsieur Nicot présente les différentes missions qui pourront être réalisées dans le cadre du SGEP : le levé complémentaire des réseaux d'eaux pluviales et fossés, notamment la précision des diamètres sur les tronçons où l'information est actuellement manquante, l'examen plus poussé de secteurs problématiques quant à la gestion des eaux pluviales, l'élaboration d'une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales (CASIEP) accompagnée de son guide technique qui constituent la base réglementaire eaux pluviales. Cet outil permet à la commune, si elle souhaite appliquer son principe, de demander la mise en place systématique d'une rétention lors des demandes de permis de construire. Les pétitionnaires sont alors amenés à mettre en place des dispositifs d'infiltration ou de rétention selon la nature du sol définit dans la CASIEP.

La prestation pour la réalisation du SGEP n'était pas prévue dans l'offre initiale concernant la réalisation des annexes sanitaires. Monsieur Bailleux indique qu'il reprendra le devis avec l'offre pour le SGEP qui était en option, afin d'amorcer la réflexion.

3. Eau potable

Il est rappelé qu'un schéma directeur d'eau potable a été entrepris sur l'ensemble de la CCHC courant 2016. Il est toujours en cours de réalisation par le bureau d'études SAFEGE.

Le Cabinet Nicot est en attente de la finalisation de schéma directeur afin de reprendre le zonage et le chiffrage des travaux projetés.

Le diagnostic du Cabinet Nicot dispose donc des éléments en état. Il est précisé que le cabinet n'a cependant pas des plans des réseaux pour la commune de Reyvroz.

Il est souligné entre autres les rendements faibles des réseaux sur la majorité des communes.

4. Déchets

Après discussion avec les élus, les 5 déchetteries sont suffisantes aux besoins. Il est précisé qu'il serait opportun de prévoir « une zone » autour afin d'anticiper les extensions et/ou réaménagements futurs de celles-ci.

Concernant le système de collecte, il a été précisé que les PAV sont désormais en place également sur la Vallée du Brévon et est donc l'unique méthode de collecte sur le territoire.

Il est souligné que le territoire dispose d'un site à la Baume pour les Déchets Inertes du BTP, ce qui est un point positif. Un autre site sur la Vallée du Brévon a été indiqué par un élu, « semi privé-public ». Le cabinet Nicot devra faire le point afin de préciser cette information.

5. Communication numérique

Ce volet a été présenté très rapidement. Le cabinet reste à l'écoute des éventuelles remarques suite à la lecture de la notice par les élus.

Annexe

Présents à la réunion du COP15 n°12 du 08/09/2017

COMMUNE	NOM	Prénom	Fonction
BELLEVAUX	CONVERSEY	Michel	Adjoint
BELLEVAUX	BATUT	Nadine	Conseillère
LA COTE D'ARBROZ	BAUD	Marie-Thérèse	
LA COTE D'ARBROZ	LE RAY	Gérard	Adjoint
LA COTE D'ARBROZ	MUFFAT	Sophie	Maire
LA FORCLAZ	GALLAY	Cyrille	
LA VERNAZ	HAUTEVILLE	Laurent	
LES GETS	MUTILLOD	Christophe	Adjoint
LULLIN	COHEN	Jean-Yves	
MONTRIOND	BRAIZE	Alain	
MORZINE	FOURNET	Bernard	Adjoint
REYVROZ	CORNIER	Andrée	1er Adjoint
REYVROZ	LOMBARD	Gérald	Maire
SAINTE JEAN D'AULPS	COTTET-DUMOULIN	Patrick	Maire
SEYTRONX	MORAND	Jean-Claude	Maire
SEYTRONX	BOYAT	Sylvie	
VAILLY	TRABICHET	Yannick	Maire
LE BIOT	Absent		
LA BAUME	Absent		
ESSERT ROMAND	Absent		

ORGANISME	NOM	Prénom	Fonction/Service
EPODE	GUYOT	Etienne	BE Urbanisme
EOHS	HOUARAU	Sébastien	BE Habitat
EOHS	PRUDHOMME	Coline	BE Habitat
NICOT	NICOT	Gilles	BE Sanitaire
NICOT	BOURGEOIS	Mathilde	BE Sanitaire
CCHC	VINCENTI	Sabine	Habitat
CCHC	WILT	Cédric	Urbanisme
CCHC	LAPERROUSAZ	Aurélien	Urbanisme
CCHC	BANCEL	Alexandre	Urbanisme
CCHC	BAILLEUX	Jean-François	Urbanisme