

# PLUi-H

## DU HAUT-CHABLAIS

PLAN LOCAL D' URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT



*Pensons ensemble le Haut-Chablais*



Réunion publique diagnostic n°1 –  
Compte-rendu

# Chapitre 1 : Introduction

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Haut-Chablais, 2 réunions publiques ont été organisées pour la présentation aux habitants du diagnostic du territoire, première étape de la démarche :

- le 17 janvier sur la commune de St Jean d'Aulps.
- le 18 janvier sur la commune de Bellevaux.

Ces réunions ont respectivement réuni 130 et 75 personnes.

En introduction de ces deux rencontres la Présidente a rappelé le stade d'avancement de la démarche d'élaboration du PLUi-H et le calendrier prévisionnel des étapes à venir. Elle a rappelé que les débats sont encore largement ouverts puisque rien n'est encore figé à ce stade.

Après une présentation des points clé du diagnostic territoriale, les habitants se sont très largement exprimés sur leurs besoins quotidiens et ont interpellé les élus sur des enjeux stratégiques pour le territoire :

Le chapitre suivant fait la synthèse des échanges qui ont eu lieu lors de la première réunion publique.

## Chapitre 2 : Synthèse des échanges



### **Que cherche-t-on à faire avec la logique de centralisation de l'habitat ? Quel est l'objectif de cette mesure ?**

C'est une question fondamentale, c'est inscrit dans les lois nationales et doit être appliqué au niveau communal et intercommunal. Le Haut-Chablais est un territoire spécifique, l'urbanisation le long des voies crée des fragmentations, il y a une nécessité de durcir la réglementation en la matière. L'idée générale consiste à dire « essayons de faire les choses différemment », le Haut-Chablais est marqué par le pastoralisme, l'éparpillement existe, nous devons nous demander quels lieux sont polarisants, vers quels lieux orienter le développement ? Cela sera traité dans le PADD, aujourd'hui nous faisons simplement le constat d'un étalement urbain qui existe et qui doit nous interpeler.

**🐾 Le documentaire que nous avons vu ne pose pas les problématiques des zones de montagne. L'urbanisation en zone de montagnes n'est jamais faite pour ceux qui y habitent mais pour les résidences secondaires.**

Nous souhaitons que cette question soit soulevée, nous allons réaliser notre propre film, sur notre territoire. Toutes les problématiques sont différentes et les communes de montagnes doivent bénéficier du PLUi-H autant que les autres.

L'Etat a insisté sur la densification, c'est bien dans certaines zones, dans d'autres c'est une catastrophe, comme à Morzine. Il y a des effets pervers qui sont compliqués, mais nous souhaitons mener cette bataille.

Lorsque l'on parle de densification le compromis est difficile à trouver, il faut une hiérarchisation et il ne faut pas aller trop loin.

**🐾 Ma remarque concerne la densification, comment faire pour limiter la construction de « lits froids » qui ne profite pas aux habitants du territoire ?**

La question est légitime, on se la pose nous-même. Il faut d'abord tordre le coup à cette idée que le Maire donne ou refuse les permis comme il veut, ce serait un abus de pouvoir caractérisé. Nous avons demandé au préfet de nous fournir un outil pour choisir le « type de lit » il nous a répondu que c'est impossible : ça serait de la discrimination.

Ce n'est pas vraiment possible en France de prendre des mesures contre les « lits froids », une législation française n'existe pas en la matière. Le PLUi-H ne pourra pas réglementer ce point, il y a aujourd'hui un vide juridique sur cette question.

**🐾 Pour les communes qui viennent de refaire leur document d'urbanisme, comme Saint-Jean-d'Aulps, le zonage va-t-il beaucoup changer ?**

Il y a peu de communes qui ont un PLU « Grenellisé », quand la commune a fait cet effort, si la carte doit changer elle ne changera pas beaucoup. Mais dans le cadre d'une discussion intercommunale et de projets intercommunaux ça peut bouger à la marge, ne serait-ce que pour la mise en place de certains équipements.

**🐾 Tant que le nouveau PLUi n'est pas approuvé ce sont bien les documents d'urbanismes existants qui sont opposables au tiers ? Donc les autorisations d'urbanisme passent bien par la responsabilité des maires des 15 communes ?**

Oui c'est exactement ça, tant que le PLUi n'est pas approuvé, ce sont les documents communaux qui serviront d'appui pour délivrer ou refuser le permis de construire.

**🐾 J'ai 22 ans, je me destine à être agriculteur mais on ne trouve pas de terrain agricole, ils sont dans les alpages et ce n'est pas accessible l'hiver. Ce n'est pas cohérent, au bord des villages les terrains sont naturels mais devraient être agricoles et inversement. Que prévoyez-vous ?**

Là aussi la municipalité ne peut pas tout. A Morzine on a aidé une ferme à s'installer mais on ne peut pas non plus exproprier les gens, nous n'avons pas la maîtrise de tous les terrains, même si le terrain est classé en zone agricole rien n'oblige le propriétaire à vendre.

**🐾 Je suis également agricultrice, j'aimerais faire le point sur ce qui est en place aujourd'hui. Il faut installer les jeunes mais aussi préserver les exploitations en place. Vous montrez 126 exploitations dans la présentation, je me demande comment c'est possible, aujourd'hui en Vallée d'Aulps il y a 6 ou 7 exploitations qui vivent de l'agriculture à temps plein. Je voudrais qu'on nous donne les moyens de continuer et de vivre de notre métier. Je propose à la commune un projet qui s'inscrit dans la dynamique du tourisme et on ne me soutient pas. Les agriculteurs perçoivent des subventions de certaines communes en plus de la PAC et ça pose des problèmes. Il faut soit supprimer ces aides complémentaires soit les élargir à toutes les communes.**

Aujourd'hui on parle d'installer des nouveaux agriculteurs parce que nous avons été contactés par des jeunes dans ce but, et nous invitons ceux qui souhaitent s'installer à visiter une ferme communautaire avec nous

prochainement. La Communauté de Communes a un plan pastoral territorial qui aide pour les accès, le débroussaillage etc. et nous sommes à votre écoute. Nous avons mis en place le PAEC qui permet aux agriculteurs de toucher des aides supplémentaires. Nous ce que l'on souhaite dans le cadre du PLUi-H c'est de savoir qui fait quoi et où, et nous avons demandé une collaboration de la Chambre d'Agriculture pour cela. On souhaiterait que ça soit un peu plus claire, nous ne pouvons pas nous passer de l'agriculture sur le territoire et nous feront tout pour qu'elle y reste.

**🐾 Quelles sont les contraintes engagées par le développement durable dans le PLUi-H ?**

Le développement durable c'est l'équilibre de l'économie, du transport, de l'environnement et la gouvernance. Il s'agit d'articuler ces axes, et ce n'est pas toujours facile.

Il faut, de manière collective, avec la population, veiller à la protection des espaces environnementaux stratégiques et trouver l'équilibre entre développement et préservation des paysages qui font la renommée du territoire.

**🐾 Entre un raisonnement de protection et un raisonnement d'investissement financier, qui choisit lorsqu'il faut trancher ?**

Très bonne question, il va falloir faire des choix. Concrètement nous travaillons en ce moment sur les Zones d'Activités Economiques, des études sont réalisées et elles disent quelquefois aux élus qu'ils ne peuvent pas réaliser ce type d'équipement, elles sont là pour ça et elles sont obligatoires. Il faut donc réfléchir à d'autres lieux moins préjudiciables pour l'environnement.

Ce qui va faire juge de paix c'est le SCoT, rédigé grâce aux documents proposés par les territoires, donc les élus ; et finalement les services de l'Etat auront le dernier mot.

**🐾 J'ai trouvé le film intéressant, si nous appliquons tous ses principes nous irions très vite. Pour la zone du Haut-Chablais une des contraintes c'est de savoir jusqu'à quel point on doit développer le tourisme, qui mène à une pollution de l'air saisonnière et agit sur le long terme sur le réchauffement climatique. Ne faut-il pas avoir une vision globale d'une Terre commune dont nous avons la responsabilité, et dont vous élus avez aussi la responsabilité ?**

Les clients qui viennent ne viennent pas toujours avec leur voiture et cherche de plus en plus à la laisser au garage, il y a déjà une évolution des consciences dans ce sens-là.

Aujourd'hui le tourisme respecte l'environnement et les gens sont sensibles à ce positionnement, ils font l'effort de savoir comment ils vont venir, calculent le bilan carbone des déplacements touristiques : on peut faire du tourisme sans tout sacrifier. Les stations font des efforts, la SNCF aussi : des avantages sont offerts à condition de ne pas prendre la voiture. Cela peut se développer et le respect de l'environnement est même un atout marketing aujourd'hui.

**🐾 Ma question porte sur le calendrier et la place de la concertation, qu'en est-il de la co-construction concrète du PLUi-H?**

Sur le volet concertation il y a plusieurs étapes : trois d'élaboration et une de validation, l'idée c'est de venir vers la population à chaque grande étape et aussi de faire participer les acteurs spécifiques du territoire pour co-construire le projet. Il y aura également des lettres d'information et des registres à disposition pour recueillir vos remarques, soit directement, soit via les acteurs locaux qui seront mobilisés.

**🐾 Qu'est-ce que je peux apporter au débat de concret ? Les maires ont tous les pouvoirs en matière d'urbanisme depuis des années et aujourd'hui nous avons le constat d'un bilan catastrophique, que peut-on changer concrètement à notre niveau ? Qu'est-ce qui va changer, les maires auront-ils toujours tous les pouvoirs ?**

C'est un projet qui se veut concerté (comme le SCoT), les élus ont un pouvoir de décision donné par vos suffrages, mais ce soir vous pouvez donner votre avis, votre ressenti du territoire, l'étude est-elle cohérente avec votre quotidien ?

Quand nous serons dans la phase de projet vous serez encore questionnés, le projet répond-il aux enjeux identifiés dans le diagnostic ? Vous avez le pouvoir de venir modifier et co-construire le projet des élus.

**🐾 Les registres et courriers ne sont pas des discussions, ça ne va que dans un seul sens. Rien ne change en termes de gouvernance et avec cette attitude, les élus ne vont récolter que des avis négatifs. Comment faire pour nous laisser faire vivre notre territoire ?**

Il faut que l'on puisse vivre et travailler sur ce territoire. J'ose espérer que tout ce que vous nous direz apportera une pierre à ce qu'on veut construire ensemble. Vous nous dites qu'il y a un problème : nous allons revoir notre site internet et ajuster la gouvernance, justement on est là pour ouvrir la parole à la population, celle qui vit ici toute l'année.

**🐾 Je crois que cette réunion publique a pour but de réfléchir sur l'avenir du Haut-Chablais, ici il existe des associations représentatives de l'avis d'une partie de la population et j'aurais aimé que notre association soit associée à l'élaboration du PLUi-H. Nous sommes à un seuil d'urbanisation qui ne permet plus que des développements immobiliers à la marge du bâti actuel dans un souci de préservation de l'environnement. Le petit commerce traditionnel pâti des nouveaux comportements de consommateurs, certaines arcades commerciales sont fermées en centre de station à cause de cela. Nous ne cautionnons aucune extension commerciale en dehors des villages qui rendrait les centres fantômes. Nous sommes aussi vigilants par rapport au développement touristique dans les zones naturelles. A l'avenir nous espérons être associés dans les réflexions à venir.**

On ne peut pas s'engager ce soir et vous dire qu'il y aura tel atelier tel jour sur tel sujet mais nous allons réfléchir à associer de nouvelles parties prenantes et retravailler le volet communication et concertation pour élargir vers une co-construction réelle, nous entendons vos remarques et nous allons les prendre en compte.



**👉 Les documents d'urbanisme deviennent de plus en plus restrictifs sur les parcelles, cela ne risque-t-il pas de faire monter les prix et de faire fuir les jeunes que nous voudrions faire rester ?**

C'est toute la question. C'est justement pour ça que nous souhaitons réfléchir aux outils à mobiliser pour faire venir et rester les jeunes, faire de l'accession à la propriété, peut-être collective. Nous devons repenser l'urbanisation et c'est un gros travail. Réfléchir sur les déplacements, comprendre pourquoi des communes gagnent de la population et d'autres en perdent, nous voulons avancer et faire de notre territoire un territoire attractif et agréable à vivre.

15 communes c'est 15 questions différentes, on arrive aujourd'hui à un projet qui peut aboutir, mais c'est compliqué. Reconstruire la ville sur la ville permet ailleurs de faire baisser les prix, chez nous c'est différent mais nous n'avons pas tellement de poids en temps qu'élus, pas vraiment d'outils juridiques. Agir sur les lits froids serait une solution mais aujourd'hui nous n'avons pas les outils pour.

**👉 On a des élus qui foncent avec des œillères sans consulter la population, alors même qu'ils n'ont été élus qu'avec 25% de votants. Il faut créer des collectifs, des pétitions pour obtenir des réunions pour que ces personnes communiquent sur ce qu'ils veulent faire. Sur ce projet c'est la même chose, nous on ne pourra rien faire, nous ne pourrons que**

**constater. Dans nos villages tout sera fermé car il n'y aura que des personnes âgées.**

**👉 J'habite la commune de la Côte-d'Arbroz notre Maire fait le nécessaire pour que les jeunes restent, elle veut garder au maximum ses enfants et leur donne des terrains privilégiés : pourquoi les autres ne le font pas ?**

Jusqu'à présent ce ne sont pas les élus qui vendent les terrains, nous avons peu de poids.

**👉 C'est très bien d'avoir mis en place cette rencontre pour que l'on puisse s'exprimer. J'aimerais revenir sur la question de la gouvernance, j'ai entendu beaucoup de chose ce soir, vous avez répondu Madame la Présidente, vous avez dit que c'était difficile et je comprends la complexité de gérer à 30 élus un immense territoire avec des problématiques si différentes. C'est pourquoi il me paraît extrêmement important de ne pas travailler seulement avec des techniciens et de faire appel également aux associations du territoire.**

Ainsi qu'évoqué précédemment nous ne pouvons pas prendre d'engagement ici ce soir en plein milieu d'une réunion publique. Mais nous avons entendu vos remarques et nous allons réfléchir à une plus grande intégration de tous les acteurs du territoire dans le processus.

#### **Conclusion du Bureau d'étude :**

Cindy Charret du Cabinet Aire Publique clôt la réunion et suggère aux participants de laisser leurs coordonnées pour être prévenus de l'avancée du PLUi-H et des dates des réunions à venir. Elle souhaite à tous une bonne soirée et rappelle qu'un second temps d'échange est prévu le lendemain.

