

# PLUi-H

## DU HAUT-CHABLAIS

PLAN LOCAL D' URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT



*Pensons ensemble le Haut-Chablais*



Réunion publique diagnostic n°2 –  
Compte-rendu

# Chapitre 1 : Introduction

1. 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 deuxième réunion publique.

# Chapitre 2 : Synthèse des échanges

🔊 **La vidéo que vous avez diffusé évoque seulement les nouveaux projets mais il y a aussi des enjeux sur l'existant or il est souvent plus difficile d'améliorer ce qui existe plutôt que de construire du neuf.**

Effectivement la vidéo est orientée sur les projets neufs et sur l'idée d'un changement de modèle dans les projets à venir. Néanmoins, dans la législation actuelle il y a bien un objectif de renouvellement urbain, c'est à dire l'idée de reconstruire la ville sur la ville et donc d'utiliser toutes ses ressources bâties et foncières.

🔊 **Les projets évoqués dans la vidéo valent pour des territoires urbains et périurbains. Dans nos campagnes il paraît compliqué de monter de tels projets, nous sommes trop loin de tout.**

Il est vrai que nous avons une particularité sur nos communes et notamment sur la commune de Bellevaux c'est que nous avons beaucoup de hameaux et de tels projets peuvent exister dans des centres-villages mais pas dans des hameaux. En revanche ce qui est expliqué dans le film est qui vaut pour nous également c'est que nous allons devoir consommer moins d'espace et donc faire moins de maisons individuelles et regrouper le bâti. C'est un peu revenir

en arrière car si on regarde nos fermes anciennes il y avait souvent 2 ou 3 familles qui y résidaient. Dans les hameaux, il faut s'appuyer sur ces formes historiques du bâti. La difficulté aujourd'hui est de rénover ces constructions car un jeune n'aura pas les moyens de mener des travaux sur de si grands ensembles. Il faut peut-être envisager une autre vision de la rénovation qui consisterait à rénover à plusieurs.



**👉 Y-a-t-il eu beaucoup de bénéficiaires pour les aides de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) dont c'est la dernière année il me semble ? J'ai l'impression qu'il y a toujours quelque chose qui ne va pas pour refuser les dossiers et que c'est un énorme gâchis.**

Il y a effectivement peu d'élus parmi les demandes car les attributions se font sous conditions de ressources. Par ailleurs l'état a changé les plafonds d'attribution pendant ces 5 années ce qui a pu entraîner quelques incompréhensions. Néanmoins depuis le début de l'opération, 60 propriétaires ont pu réaliser des travaux d'amélioration énergétique de leur maison ou de maintien à domicile. 24 logements sociaux de qualité ont pu être loués et près de 1,25 Me d'aides (de l'État, la Région, le Département, les caisses de retraite...) ont été mobilisées sur le Haut-Chablais.

**👉 À Bellevaux il y a deux zones artisanales. Pourquoi ne figurent-elles pas sur la cartographie présentée ? Ces zones sont pourtant bien dans le PLUi?**

Il s'agit là d'un oubli. Ces zones d'activités feront bien l'objet d'un zonage spécifique comme c'est le cas actuellement dans le document d'urbanisme communal en vigueur et participent quoiqu'il en soit à la dynamique économique du territoire. Néanmoins, dans le cadre du transfert de compétence certaines zones sont réputées de compétence intercommunale c'est-à-dire que leur gestion et leur devenir est pris en charge par la Communauté de Communes et d'autres, comme celles évoquées sont de gestion privée. La question est de voir comment ces deux familles de zones

peuvent coexister et participer à l'objectif commun qui est celui d'une offre économique visible, différenciée et complémentaire à l'échelle du Haut-Chablais. Ces zones ne seront pas oubliées et cette articulation sera réfléchie dans le PLUi. La carte sera donc complétée pour qu'elles apparaissent au même titre que les autres zones dans le diagnostic économique du territoire.

**👉 Qu'en est-il de la zone Morel qui n'apparaît pas dans cette carte non plus ?**

Le cas est différent car il ne s'agit pas aujourd'hui d'une zone d'activités à proprement parler mais d'une friche. La Communauté de Communes a été sollicitée sur ce secteur pour réaliser une étude de requalification. Il s'agit néanmoins d'un secteur privé, nous avons donc rencontré la famille Morel pour connaître ses intentions et l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie travaille sur l'acquisition du bâtiment. Nous ne savons pas à l'heure actuelle si les négociations aboutiront. Sur ce secteur on pourrait très bien imaginer par exemple l'installation de box pour des petites entreprises par exemple.

**👉 Tout PLU a un règlement alors est-ce qu'il y aura un règlement par commune ou un seul règlement pour les 15 communes du Haut-Chablais ?**

Dans les PLU il y a des règlements différenciés par type de zone par exemple les règles ne sont pas les mêmes sur une zone à vocation économique et sur une zone à vocation d'habitat. Cette démarche de différenciation qui est valable à l'échelle des PLU le sera également à l'échelle du PLUi. En revanche l'idée phare est d'avoir une harmonisation de la trame de l'écriture réglementaire qui n'existe pas aujourd'hui entre les différents documents communaux ce qui complexifie l'instruction des permis et induit un certain nombre d'interprétations. Néanmoins, il est vrai que quand on est à Bellevaux par exemple, dans certains secteurs on a des spécificités locales et architecturales notamment en matière de gabarit des bâtiments, de retrait par rapport aux voies. Donc l'idée du PLUi c'est d'harmoniser la trame, l'architecture du règlement, tout en faisant en sorte que les spécificités locales puissent

transparaître dans le règlement. Il s'agit donc d'avoir un règlement différencié propre à chaque territoire avec des zones spécifiques mais avec un tronc commun.



**👉 En zone agricole lorsqu'une construction tombe en ruine il est difficile de la restaurer pour en faire par exemple une habitation. Je trouve que c'est dommage car c'est aussi une manière d'économiser du foncier en réutilisant de l'espace déjà artificialisé.**



Ce thème a effectivement été soulevé. Sur la question de la constructibilité en zone agricole la loi est assez claire : la zone agricole est avant tout destinée à l'activité agricole. Néanmoins, il y a des dérogations pour faire en sorte que les choses puissent évoluer. Il y a en fait deux cas de figure.



Pour ce qui concerne le patrimoine qui se situe en zone agricole qui avait historiquement une fonction agricole ou pastorale et qui ne l'a plus aujourd'hui il y a deux critères à prendre en compte pour pouvoir bénéficier d'une dérogation et donc d'une autorisation pour un changement de destination. Le premier est celui de l'accessibilité. Il ne faut pas se situer au fin fond des alpages avec un chemin d'accès compliqué - car la collectivité doit notamment garantir l'accès aux réseaux - mais à une relative proximité des zones urbanisées. Le second critère est celui basé sur les caractéristiques architecturales de la construction. Si ces deux critères sont remplis la dérogation peut s'appliquer mais le document d'urbanisme doit repérer chaque bâtiment susceptible d'en bénéficier et ce sont les services de l'Etat entre autres qui valident ce repérage lors d'un passage en commission (CDPENAF).



Autre cas, quand la question se pose sur un groupement isolé d'habitations. Il faut dans ce cas délimiter un STECAL c'est-à-dire un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour permettre l'évolution de cette entité. Là encore la même commission aura un regard sur ce repérage car la loi précise son caractère exceptionnel.



Ces travaux de repérage interviendront seulement en phase de traduction réglementaire, au cas par cas et sur la base d'une analyse et de critères précis.

Enfin les chalets d'alpage ont une réglementation particulière, ils doivent être inventoriés et faire l'objet d'un passage cette fois-ci en Commission des Sites. C'est elle qui a le dernier mot sur les critères associés à ces différents chalets.

Par ailleurs, il faut souligner qu'une rencontre est organisée à la fin du mois avec la Chambre d'Agriculture pour définir la manière dont on va travailler sur cette thématique et connaître leur vision sur ces questions de rénovations de bâtiments anciens et de changement de destination. A priori leur souhait et leur priorité est plutôt que ces bâtiments retournent à l'agriculture, il va donc falloir justifier précisément chaque changement de destination. La question des successions agricoles sera également évoquée avec la problématique du maintien sur site des anciens exploitants qui induit dans certain cas une gêne pour la reprise ou le développement de l'activité du nouvel exploitant, l'ancien étant considéré comme un tiers.

**👉 En zone U (urbanisée) le PLU ou le PLUi a à traiter de propriétés privées et tout le monde trouve ça normal. En revanche en forêt quand certaines exploitations dysfonctionnent ou sont mal gérées et qu'on le met en évidence on nous répond « la forêt c'est privé on ne peut pas y toucher ». Je trouve qu'on est là devant une contradiction ?**

Il va y avoir prochainement à Vailly une information à destination des communes du Chablais organisée par les communes forestières et la SAFER. Il existe en effet des moyens et des outils juridiques pour favoriser le regroupement de propriétés et je crois que c'est vraiment une question sur laquelle on doit se pencher. La réflexion est donc engagée du côté des communes forestières pour optimiser la gestion de ces espaces.

**👉 Dans les cas d'extensions des zones d'activités je voudrais savoir qui achète les terrains, qui les aménage etc. ?**

Sur l'ensemble du territoire la Communauté de Communes reçoit des demandes de la part d'entreprises nouvelles ou existantes qui souhaitent s'installer ou étendre leur activité. Aujourd'hui nous n'avons rien pour eux, donc le risque c'est de voir des entreprises partir, celles qui sont implantées sur le territoire et d'autres qui ne vont pas nous attendre et aller ailleurs. Aujourd'hui la zone d'activités économiques la plus avancée est celle de Lullin. La Communauté de Communes a lancé une étude loi sur l'eau qui est obligatoire pour implanter une zone. Cette zone doit par ailleurs être en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale qui prévoit bien une zone sur le secteur sans qu'elle soit précisément localisée. L'acquisition des terrains a été confiée à l'EPF de Haute Savoie qui les rétrocèdera ensuite à la Communauté de Communes qui sera en charge d'aménager la zone. Bien sûr nous essayerons de trouver des subventions pour que le coût d'installation pour les entreprises ne soit pas dissuasif. Nous veillons également à l'intégration des zones d'activités dans leur environnement. La collectivité revendra ensuite les lots. C'est un véritable avantage d'avoir la main sur l'aménagement globale pour garantir une meilleure cohérence.



### **Conclusion de la Présidente :**

Je vous remercie des débats constructifs de cette réunion. Vous l'avez compris, pour bien vivre sur notre territoire et dans nos vallées il faut : du travail, des logements pour tous, des transports, préserver notre cadre de vie et ne pas abîmer la « carte postale » étant donné que nous sommes une région touristique et que c'est notre fond de commerce. Donc vous le voyez, la tâche n'est pas simple, c'est pourquoi il faut une équipe d'élus motivés et que vous continuiez, vous, qui êtes des acteurs socio-professionnels, des actifs, des retraités, des jeunes, à participer à nos travaux car on ne prétend pas avoir la science infuse. Nous vous solliciterons certainement pour travailler sur certains thèmes, ne baissez pas les bras, une démarche de PLUi c'est long, mais c'est un beau projet alors restez impliqués.

