

Révision du PLU de CREST-VOLAND

Compte-rendu de la réunion publique du 27 juillet 2010

Personnes du Conseil Municipal présentes :

L. Mollier	Maire
E. Rimboud	Adjointe
A. Lafon	Adjoint
R. Marin-Cudraz	Adjoint
C. Ravier	Conseillère
M. Ouvrier	Conseiller
F. Socquet-Juglard	Conseiller
R. Marin-Lamellet	Conseiller
JC. Poutissou	Atelier 2
N. Terrier	Atelier 2

Personnes excusées :

C. Rambaud	Conseiller
L. Marin-Lamellet	Conseiller

Public : environ 80 personnes. Mr Pelèse est présent dans le public.

Présentation de la mise en révision du POS

Rappel des dates du POS :

- 1981 : élaboration
- 2002 : révision
- 2004, 2006 et 2007 : modifications

Rappel de ce qu'est le PLU, les obligations de respect légal (code de l'urbanisme), de compatibilité (SCoT), de prise en compte de recommandation (DTA), ...

Rappel des grandes échéances de la procédure d'élaboration du PLU :

- Août 2008 : réunion de démarrage
- Février 2009 : réunion publique de présentation du diagnostic territorial
- Juillet 2009 : débat d'orientation du PADD en conseil municipal
- Mai 2010 : présentation du pré-projet de PLU aux PPA
- Juillet 2010 : réunion publique de présentation du projet de PLU

Le PLU est le résultat de l'application concrète des orientations choisies dans le PADD.

Rappel des 4 axes du PADD :

1. Le soutien à l'accueil et au maintien de résidents permanents, pour enrayer le déclin démographique
2. Le soutien à l'activité touristique, moteur économique majeur de la commune
3. Le maintien et le développement d'une agriculture permanente et performante, pour pérenniser les espaces agricoles et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs
4. La préservation des qualités architecturale et environnementale, pour garder à la commune son caractère de station-village

Présentation du projet de PLU

Planning :

Rappel de l'avancement dans le calendrier de la procédure.

Rappel des échéances passées.

Présentation de la suite de la procédure :

- Prise en compte des remarques pertinentes à l'issue de la réunion publique
- Arrêt du projet de PLU
- Récolement des remarques des PPA à l'issue des 3 mois d'analyse par celles-ci
- Réponses aux remarques des PPA rédigées et consignées dans une chemise jointe au dossier soumis à l'enquête publique
- Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur (1 + 1 mois)
- Prise en compte des remarques des PPA et du commissaire enquêteur (1 mois)
- Approbation par le conseil municipal
- Délai de recours des tiers/contrôle de légalité (2 mois)
- Applicabilité : 1 mois (compris dans les 2 mois ci-dessus)

Analyse du POS en cours :

Le POS est antérieur à la Loi Montagne de 1985. Il en résulte une non-conformité avec l'esprit de cette loi, notamment sur les thèmes de la limitation de l'éirement de l'urbanisation le long des voies et de la limitation du mitage.

Les chalets d'alpages peuvent être rénovés et habités mais la Loi de 2003 permet d'en limiter l'usage par l'établissement de servitudes administratives. Celles-ci peuvent être justifiées par un accès limité, l'absence de réseaux, etc...

Zonage :

Correspondance des dénominations de zones entre le POS et le PLU :

Zones U : (≈ zones U du POS)

Ce sont les zones déjà urbanisée ou urbanisables immédiatement. La commune doit garantir la présence des réseaux suivant :

- Accès
- Alimentation en eau potable
- Assainissement
- Alimentation électrique
- Défense incendie (pas obligatoire pour le classement en U mais fortement recommandé)

Les équipements doivent être à une distance de 60 à 100m du terrain d'assiette du projet. L'accès au domaine public peut être conditionné à l'établissement d'une servitude de passage d'ordre privé avec un voisin ou par désenclavement judiciaire sans que la commune ait à intervenir.

L'alimentation en eau potable est obligatoire. Toutefois les personnes possédant une source peuvent ne pas être raccordées sur le réseau d'eau potable. Si la source est partagée entre plusieurs propriétaires, des analyses doivent prouver la potabilité de l'eau et la conformité des installations.

L'assainissement doit se faire en collectif sur le réseau communal. Dans les secteurs où il est impossible de se raccorder sur le réseau communal, il peut être autorisé des solutions d'assainissement individuel qui seront adaptées à l'aptitude des sols.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la commune doit également garantir la présence du réseau d'alimentation électrique ainsi que la puissance en adéquation avec les potentialités d'urbanisation de chaque secteur.

Zones AU : (≈ zones NA du POS)

Ce sont des zones à urbaniser. Deux cas sont possibles :

Soit certains réseaux ne sont pas encore disponibles dans la zone, ce qui repousse son ouverture à l'urbanisation à la date de réalisation de ces réseaux

Soit la commune souhaite que les propriétaires se mettent d'accord pour proposer un projet d'aménagement cohérent du secteur pour permettre une consommation raisonnée de l'espace.

Zones A : (≈ zones NC du POS)

Seul ce qui est rattaché à l'activité agricole est possible dans ces zones : bâtiments d'exploitation, logements des exploitants.

Zones N : (≈ zones N du POS)

Ce sont les zones naturelles. Toute construction est interdite à l'exception de cas très particuliers qui sont encadrés par des procédures lourdes.

Suite à un arrêt du Conseil d'Etat interdisant le pastillage de zones Nu en zone A (correspondant au bâti existant). Le choix a été de supprimer le zonage A au profit du zonage Na (Naturel agricole). Le Grenelle 2 de l'environnement devrait apporter une solution à ce problème qui sera intégré à l'occasion de la prise en compte des remarques des PPA.

Le SCoT prévoit pour Crest-Voland une urbanisation maximum hors de l'enveloppe bâtie existante de 5,6 ha.

Glossaire

DTA : Directive Territoriale Alpes = disposition préconisant des choix d'aménagement limités au territoire des Alpes.

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial = document d'urbanisme supra-communal à l'échelle d'un groupement de commune partageant un même territoire. Obligation pour le PLU d'être compatible avec le SCoT.

POS : Plan d'Occupation des Sols = ancien document d'urbanisme.

PLU : Plan Local d'Urbanisme = document d'urbanisme qui régit l'utilisation et l'aménagement du territoire communal.

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable = projet politique de la municipalité, feuille de route pour l'aménagement de la commune.

PPA : Personnes Publiques Associées = personnes représentant les services de l'Etat, les chambres consulaires, les communes voisines, le département, la région, les établissements public de coopération intercommunale (SCoT, Pays, communauté de communes, ...)

AFU : Association Foncière Urbaine = procédure d'organisation foncière permettant de mettre en commun le foncier pour un projet global d'aménagement.

Questions/réponses

Intervention 1 : L'assistance a souhaité voir le plan d'aménagement du secteur de la Cottuaz et connaître le coût de la voirie. Celui-ci sera-t-il à la charge des administrés ?

Réponse : le coût de l'aménagement de la voirie et des réseaux est estimé à 2.2 M€. Ce coût sera intégré à la charge foncière (prix du foncier + coût des aménagements) permettant la réalisation de m² constructibles. La voirie de desserte ne sera pas à la charge de la commune au final. Celle-ci assurera le portage financier mais se remboursera avec la vente de droits à construire. L'opération doit être équilibrée.

Intervention 2 : Mr le Maire autorise la présentation par Mr Favre d'une projection superposant le cadastre, les emplacements réservés du POS de 2002, le projet de la Cottuaz et la photo aérienne issue de Géoportail.

L'objectif était de démontrer que le projet sortait du périmètre de la zone NA du POS lequel faisait apparaître un Emplacement Réservé de déviation et éventuellement de desserte uniquement à l'aval de la zone NA.

Mr Favre dénonce le projet de voirie consommant du foncier alors que des accès auraient pu se faire par l'amont et par la déviation à l'aval.

Réponse : le projet correspond au 5.6ha d'extension d'urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie prévu par le SCoT.

La desserte interne est organisée pour permettre l'accès aux deux côtés (amont et aval) et lève l'hypothèque des accès par l'amont conditionnés à des négociations individuelles non maîtrisées par la collectivité.

Intervention 3 : il est reproché au projet de PLU de ne pas tenir compte de plusieurs recommandations :

Concernant le projet de la Cottuaz :

- de la note de cadrage du Préfet : non respect de la zone tampon entre la forêt et le front bâti (vue depuis St Nicolas la Chapelle).
- du SCoT : non respect de l'utilisation économe de l'espace, non définition au préalable du périmètre d'étude pour l'implantation d'une résidence de tourisme.

Concernant le projet des Combloux :

- étude agricole : non respect de terrains classés en zone agricole sensible pour le secteur des Combloux.
- Empiètement sur le domaine skiable par le projet de résidence de tourisme aux Combloux.
- suppression d'une liaison skieur entre le parking de la Gave et les remontées mécaniques dans le projet des Combloux.

Réponse :

Concernant le projet de la Cottuaz

La lisière de la forêt évolue du fait de la déprise agricole. La forêt se rapproche du bâti. L'objectif est de maintenir une zone libre entre la forêt et la zone bâtie qui recréera la zone tampon initiale.

Le projet permet à la commune et au CCAS de récupérer du terrain et/ou des logements. Les propriétaires dans le périmètre du projet recevront des droits à hauteur de leur apport en foncier.

Concernant le projet des Combloux :

Le projet initial de résidence de tourisme sous le village n'était pas acceptable par la nouvelle municipalité pour les raisons suivantes : bâtiment de R+7 sur la façade aval. ; accès problématique. Il fallait donc trouver un autre site d'implantation pour renforcer la dynamique touristique, le site des Combloux présentait le meilleur compromis.

L'implantation envisagée respecte les passages des flux skieurs. En particulier le passage skieur depuis le parking de la Gave sera conservé. La zone d'implantation du projet de résidence de tourisme est calée pour éviter d'impacter les pistes.

Le bilan compensatoire des terrains rendus à l'agriculture est favorable à celle-ci.

Intervention 4 : certains propriétaires souhaiteraient voir leurs terrains en zone constructible dans un secteur proche des Combloux et cela leur a été refusé. Ils voudraient savoir pourquoi.

Réponse : Le projet de résidence de tourisme est d'intérêt général, il participe aux recettes de la commune (via la délégation de service public) et à la vie économique générale.

Les demandes de particuliers ne peuvent être traitées au cas par cas mais doivent s'inscrire dans une logique d'ensemble. Si les demandes correspondent au projet global elles peuvent être prises en compte.

Intervention 5 : l'assemblée a appréciée cette réunion de concertation et regrette qu'il n'y en ait pas eu plus.

Intervention 6 : La densification du centre est une bonne chose mais il faudrait trouver les 5.6 ha prévu par le SCoT dans l'enveloppe bâtie existante. Le projet de Combloux est une extension. Le SCoT précise qu'il faut d'abord remplir les « dents creuses » avant de prévoir des extensions.

Une étude datant de 1987 rappelle que le secteur de Cavet-Bostu était une zone d'urbanisation prioritaire.

Réponse : les 5.6 ha définis par le SCoT correspondent aux extensions hors enveloppe bâtie existante. Le remplissage des dents creuses n'est pas comptabilisé par le SCoT.

L'étude paysagère de 2009 souligne la qualité paysagère du site et donne les contraintes à respecter pour le sauvegarder dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation.

Intervention 7 : La sortie Nord de la voie du projet de la Cottuaz présente une gêne pour l'accès aux commerces et supprime 15 places de parking importantes pour ceux-ci. Par ailleurs cette solution nécessite la démolition d'un hangar agricole récent.

Réponse : le plan présenté n'est qu'un avant projet et le tracé final n'est pas arrêté. La version finale présentera le meilleur compromis. La démolition du hangar agricole doit être ramenée à l'échelle du projet d'aménagement du secteur. Il n'est plus utilisé et le corps de ferme à laquelle il était rattaché n'est plus utilisée.

Intervention 8 : Les projets présentés sont des projets déjà finalisés. La concertation ne sert à rien car la municipalité n'en tient pas compte.

Réponse : La municipalité rappelle que les projets présentés ne sont que des avant projets et que les propriétaires fonciers impactés ont tous été contactés. A présent la commune doit négocier avec ces propriétaires pour finaliser les projets.

Intervention 9 : L'hôtel du Mont Bisane est très impacté par le projet de voirie : son parking est déplacé et la voie de desserte passe très près du bâtiment. Ce tracé peut-il encore être modifié ?

Réponse : La réalisation de la voie de desserte se fera selon le meilleur compromis. Le tracé n'est pas définitif.

Réponse de Mr Pelèse : différentes solutions ont été évaluées pour les 2 sorties. Celles présentées ce soir sont les solutions définitives.

Intervention 10 : Le projet de route va-t-il se réaliser ?

Réponse : Le projet d'urbanisation est structuré par la route de desserte. L'un ne va pas sans l'autre.

Intervention 11 : Le télésiège du Lachat est sous exploité car l'embarquement n'est pas aisé et qu'il dessert une partie du domaine skiable qui n'est pas très intéressante. Le projet de résidence de tourisme au Combloux ne va pas forcément renforcer l'utilisation de cette remontée.

Réponse : La résidence de tourisme n'est pas une réponse directe à ce point mais apporterait une meilleure utilisation de l'appareil. La commune a déjà discuté avec le fermier pour voir comment améliorer l'embarquement et le tracé des pistes.

Intervention 12 : Le secteur du Plan du Crest est classé en Nas (Naturelle agricole ski). La commune a-t-elle des ambitions autres qu'agricole dans ce secteur ?

Réponse : Ce secteur se prête bien au développement d'activités d'hiver autres que le ski alpin : ski de fond, chien de traîneau, ...

Intervention 13 : La municipalité reclasse des terrains potentiellement constructibles en agricole pour favoriser des proches. Les terrains plats sont classés en agricole et les terrains pentus sont classés en urbanisable.

Réponse : Le choix de rendre ou non des terrains urbanisable n'est pas lié à des intérêts particuliers mais à une logique globale qui suit les orientations du Code de l'Urbanisme dont la Loi Montagne.

Intervention 14 : La réunion de ce soir est du niveau de Cloche-Merle ou de Lafontaine. Il n'y a pas de débat mais un affrontement. Une partie de l'assistance est pour le projet, l'autre est contre mais au final la municipalité devra arrêter un choix.

Le projet présenté est très axé sur l'activité hiver. Quel est le projet pour l'été ?

Réponse : Une zone de loisirs été est prévu dans le projet de la Cottuaz. Elle devrait recevoir un mini golf au standard international. Le secteur du Lachat sera aussi aménagé autour de l'activité été : pêche, jonction entre le télésiège et les sentiers de randonnée. La communauté de commune a mis en place une navette entre le Col de Aravis et le Col des Saisies. L'activité VTT sera également développée.

Intervention 15 : La taxe de séjour est-elle perçue correctement ?

Réponse : La taxe de séjour stagne depuis longtemps. De nombreuses personnes ne la paie pas.

Intervention 16 : les chemins de randonnées ne sont pas tous bien balisés et entretenus.

Réponse : La communauté de commune a mis en place un programme d'entretien et de balisage. La commune devra réaliser un travail pour les chemins lui incombant.

Intervention 17 : Le projet présente beaucoup d'investissement dans l'immobilier. Cela est-il en relation avec la fréquentation du village ? Les spécialistes annoncent une baisse de l'enneigement.

Réponse : La station manque d'une structure d'accueil important (de l'ordre de 250 lits) pour organiser des évènements.

Par ailleurs il faut permettre aux jeunes de rester sur la commune voir d'en attirer d'autres en leur permettant d'acheter à des tarifs abordables. Il en va de même pour les anciens qui n'ont plus besoin de grand logement.

Intervention 18 : Malgré un bon enneigement la fréquentation n'a pas été très bonne cette année. Quelles en sont les raisons ?

Réponse : L'enneigement a mal été réparti sur la saison, notamment avec un gros manque à Noël. De plus la météo n'a pas été très bonne pour les WE. L'année a été moyenne mais pas catastrophique.

Intervention 19 : le financement de la route de desserte sera effectué par la commune qui se fera rembourser lors des dépôts de permis ou est-ce l'AFU qui paiera la route ?

Réponse : cf réponse à l'intervention n°1

Calendrier – poursuite de la procédure

Arrêt du projet de PLU d'ici la fin de l'été

3 mois d'analyse par les PPA

Enquête publique en fin d'année

Approbation du nouveau PLU au 1^{er} trimestre 2011

Le pré-zonage présenté lors de la réunion ainsi que le compte rendu seront consultables en mairie.