

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE DEMI-QUARTIER
REUNION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
LE 9 JUILLET 2015**

Présents :

- PERINET Martine, Maire de Demi-Quartier
- ALLARD Stéphane, Premier adjoint de Demi-Quartier
- GAIDDON Marie-Laure, 2^e adjoint de Demi-Quartier
- BRONDEX Pascal, 3^e adjoint de Demi-Quartier
- MUFFAT Jean-Michel, conseiller municipal de Demi-Quartier
- SEIGNEUR Paul, conseiller municipal de Demi-Quartier
- LIGEON Roland, conseiller municipal de Demi-Quartier
- BAZIN Martine, CCPMB, animatrice PLH
- POULAIN Nicolas, CCPMB, instructeur ADS
- MEUNIER Nicolas, DDT,
- PHILIPPE Patrick, Mairie de Megève
- WERNER Patrick, président des Amis de Megève et Demi-Quartier
- SARTORI Ange, Agence des Territoires
- MONTEGANI Charline, Agence des Territoires
- DALLU Sylviane, DGS Demi-Quartier
- MORAND Chantal, service urbanisme Demi-Quartier.

Excusés :

- M. le représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- M. le représentant de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
- M. le représentant de la Chambre des Métiers
- M. le représentant de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- MUFFAT Sophie, conseillère municipale
- CHATELLARD Gaspard, conseiller municipal

Objet de la réunion : présentation de la synthèse du diagnostic et des enjeux de l'élaboration du PLU aux personnes publiques associées.

C. MONTEGANI présente dans un premier temps la synthèse du diagnostic, puis les enjeux issus de ce dernier.

Plusieurs questions et remarques ont été émises au cours de la présentation :

N. MEUNIER précise que les enjeux de l'Etat, et le Porter à Connaissance seront transmis à la commune dans le courant du mois de Septembre.

Concernant la consommation d'espace, A. SARTORI indique que l'objectif est de diminuer cette dernière par rapport à la décennie précédente. Il convient que c'est un

objectif difficile à porter et mettre en œuvre pour l'ensemble des collectivités locales. Auparavant, la vision prospective était très lointaine, aujourd'hui, il est demandé, en vertu notamment du principe de précaution, de ne pas affecter l'espace à un horizon temporel trop lointain.

Il précise également que le territoire du Pays du Mont Blanc, auquel appartient Demi-Quartier, est un des derniers du département à ne pas être couvert par un SCOT.

Mme le MAIRE indique que la réflexion sur ce sujet a été lancée, et notamment sur le périmètre du territoire de ce SCOT à venir.

M. BAZIN précise qu'une réunion sur ce sujet se tiendra le lendemain, réunissant les Présidents des Communautés de Communes Pays du Mont Blanc, Arve et Montagne, Montagnes du Giffre et de la Vallée de Chamonix.

A. SARTORI indique que pour le projet de territoire de la commune, il est nécessaire d'identifier l'enveloppe urbaine actuelle, avant d'envisager son extension.

N. MEUNIER approuve ce point, et demande que cette enveloppe urbaine soit définie au plus près du bâti existant, en laissant la possibilité de le gérer, mais sans permettre l'implantation d'une nouvelle construction entre ce bâti existant et la limite de cette enveloppe.

A. SARTORI précise que la limite de surface pour les espaces interstitiels (espaces non bâtis au cœur de l'urbanisation) est de 2000m², comme demandé par les Services de l'Etat. Au-delà de cette surface, l'urbanisation de ces secteurs sera considérée comme une extension de l'urbanisation.

P. PHILIPPE demande comment ce seuil de 2000 m² se justifie-t-il.

A. SARTORI répond que ce seuil a été fixé à la demande de M. le Préfet de Haute-Savoie.

N. MEUNIER ajoute que cette décision se justifie en raison de la situation de la commune au cœur d'un espace montagnard sous pression, où l'étalement de l'urbanisation est important.

A. SARTORI indique que, selon la méthodologie mise en œuvre pour la définition de l'enveloppe urbaine, il en résulte plusieurs espaces interstitiels qui constituent des capacités d'accueil, mais qui font partie du domaine privé, et sur lesquels peut exister un phénomène de rétention foncière. Cette question peut donc être difficile à traiter.

P. PHILIPPE remarque que le plus difficile n'est pas de convaincre les élus, mais bien la population, surtout les propriétaires, à qui il faut expliquer que la constructibilité ne sera plus permise.

Mme le MAIRE ajoute que c'est d'autant plus difficile au regard des prix du foncier très élevés sur la commune et les territoires voisins.

N. MEUNIER convient de ce point, mais indique que l'objet du PLU est de répondre au droit de l'Urbanisme, et non au droit régissant les successions. Les lois en vigueur sont à respecter.

P. PHILIPPE indique que la population comprend tout de même cette notion d'enveloppe urbaine, et le fait qu'il faille la densifier et l'optimiser.

A. SARTORI précise que les espaces de rétention identifiés (espaces interstitiels et dents creuses) font partie de l'enveloppe urbaine. L'ensemble du PLU est à justifier au regard du projet de territoire et de ses besoins. La définition de cette enveloppe urbaine constitue une partie de cette justification.

P. PHILIPPE demande si le potentiel constructible est inscrit au PLU au regard de la consommation d'espace constatée ces 10 dernières années.

A. SARTORI répond que c'est effectivement une donnée prise en compte, au même titre que les paramètres démographiques et économiques, et notamment l'activité touristique pour Demi-Quartier et les territoires voisins.

P. PHILIPPE demande quelle définition est retenue pour l'espace agricole : est-il défini au regard de ce qui n'est pas constructible au POS, ou au regard de ce qui n'est pas construit ?

A. SARTORI répond que l'activité agricole est un élément structurant de l'aménagement du territoire, comme en témoigne la position de l'Etat, notamment au sein de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers, animée par le Préfet. Par ailleurs, la situation de l'activité agricole en elle-même est toujours difficile à appréhender en raison du peu d'informations disponibles ou accessibles. Pour le Plan Local d'Urbanisme, on prendra en compte la pertinence de l'usage agricole du terrain.

P. SEIGNEUR indique que l'ensemble des terrains exploités ne sont pas tous déclarés comme tels, car certains propriétaires n'autorisent pas la déclaration.

C. MONTEGANI ajoute qu'il faut prendre en compte l'ensemble des terrains exploités. Par ailleurs, la définition des limites de constructibilité s'opère à partir de la définition des besoins et de la définition des limites actuelles de l'enveloppe urbaine. Ainsi, les espaces non nécessaires à la mise en œuvre du projet communal, en matière d'urbanisation (à destination d'habitat, d'équipement ou d'activités), sont restitués à l'espace agricole ou naturel (selon son usage).

A. SARTORI indique que la carte de l'enveloppe urbaine ne représente pas le futur zonage du PLU, mais qu'elle est la résultante de l'état actuel de l'urbanisation sur la commune.

P. PHILIPPE demande comment se justifie le taux de 25% de rétention foncière.

A. SARTORI répond qu'en réalité, on estime ce taux à près de 50%. Cependant, il est demandé de faire des efforts, et ce taux reste justifiable. Sur la commune de Demi-

Quartier, on montre qu'il existe un potentiel d'urbanisation de 5ha, au sein des limites de l'enveloppe urbaine. Le tissu actuel est donc relativement aéré.

Concernant la comparaison des limites de cette enveloppe avec celle des espaces constructibles du POS, il conviendra d'expliquer correctement la situation à la population et aux propriétaires, et faire comprendre qu'elle est aujourd'hui plus compliquée sur la question du maintien de certains secteurs constructibles.

Le risque de contentieux sur le futur PLU est présent. Il faut donc une rigueur absolue lors de son élaboration.

P. WERNER demande, au regard des échéances mises en œuvre par les dernières lois, si les communes de Demi-Quartier et Megève vont arriver à se doter d'un PLU dans les délais imposés.

A. SARTORI répond que c'est tout à fait possible.

Il ajoute qu'aujourd'hui, il faut être en capacité de justifier l'ensemble des mesures mises en œuvre dans le PLU, ceci au regard d'un véritable projet de territoire. La justification sera multiple.

N. MEUNIER rappelle les échéances auxquelles les services de l'Etat souhaitent être associés, à savoir la présentation du diagnostic, du Porter à Connaissance de l'Etat, du PADD, puis avant l'arrêt du projet de PLU, et enfin suite à l'enquête publique. Il indique également que si besoin, d'autres rencontres peuvent être organisées.

Il insiste également sur la nécessité de justifier et d'argumenter l'ensemble des dispositions du PLU.

P. WERNER demande si ce n'est pas au SCOT de justifier les dispositions.

A. SARTORI répond que non, car la commune n'est pas couverte par un SCOT. Par contre, lors de l'élaboration d'un SCOT, il faut veiller à inscrire, et justifier à l'échelle intercommunale, des choix précis, en matière de protection des espaces naturels et agricoles, d'extension de l'urbanisation, de production de logements, de promotion de l'activité économique, etc... afin que ces choix soient repris dans les PLU, mais justifiés et portés au niveau intercommunal.

La logique portée par l'Etat va dans le sens de SCOT mis en œuvre sur de larges périmètres. Cependant, une échelle plus fine permet d'amorcer ce travail entre collectivités, qui n'ont pas toujours pris l'habitude d'un travail collectif.

Sur la question de l'activité économique, et notamment l'activité touristique, il faut rechercher une complémentarité avec les communes voisines, et non une opposition.

P. PHILIPPE ajoute qu'une réflexion entre les communes de Megève et Demi-Quartier peut être mise en place concernant les modes de déplacement « doux » (piétons et cycles). Il serait intéressant de mettre en place un ou deux axes structurants.

Mme le MAIRE indique qu'une réflexion est en cours à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc pour la location de vélos électriques.

A. SARTORI précise que ce sont effectivement des questions à amorcer.

P. SEIGNEUR, sur la question du logement et de la mobilité, remarque que certains travaillant sur la commune (ou les communes voisines) qui avaient fait le choix de s'implanter en zone plus urbaine (environs de Sallanches) en raison du prix des logements, commencent à remonter sur la commune et les communes voisines pour se rapprocher du lieu de travail et limiter les déplacements.

A. SARTORI ajoute que c'est en effet un phénomène qui s'amorce, et qui devrait prendre de l'ampleur si le coût de l'énergie continue à augmenter.
Sur la question du bâti traditionnel, il insiste sur la nécessité de l'identifier, afin de pouvoir inscrire la volonté de préservation dans le PADD.

P. PHILIPPE, sur la question des déchets inertes, remarque que certaines communes n'acceptent pas ces derniers sur leur territoire. Une réflexion est à mener pour trouver des sites adéquats.

Mme le MAIRE cite l'exemple de ce qui a été fait en la matière au lieu-dit « En Etraz », avec le remblaiement de certains espaces agricoles.

M. BAZIN, sur la question des économies d'énergies, indique que des dispositions sont mises en place pour encourager les travaux nécessaires à l'amélioration énergétique des bâtiments.

P. PHILIPPE demande des précisions sur les « formes architecturales plus économes en énergies ».

A. SARTORI indique que cela ne correspond pas seulement aux techniques d'isolation, mais à la forme du bâtiment elle-même : plus un volume est simple, plus il est performant.

La RT 2020 correspond à des constructions passives, qui seront difficiles à mettre en œuvre pour les bâtiments collectifs, au regard notamment des comportements de chacun, qui doivent s'adapter au fonctionnement des bâtiments.

La RT 2012 est déjà difficile à atteindre.

P. PHILIPPE demande si ces questions se traduisent dans le règlement du PLU.

A. SARTORI répond que ces questions sont difficilement traduisibles. Sur ces questions ont été créés les articles 15 (obligations imposées en matière de performances énergétiques) et 16 (obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électronique), mais ces articles restent difficile à régler.

P. WERNER, sur la question de l'artisanat, approuve l'enjeu du maintien de cette activité. Il se pose la question cependant de la pérennité de cette activité, dans le cas où l'on diminuerait les possibilités de construire, cette activité étant directement liée au secteur de la construction.

S. ALLARD répond qu'il n'y a pas que la construction neuve, et que l'artisanat est également nécessaire pour les projets de rénovation. Aujourd'hui, l'artisanat local n'arrive pas à répondre à la demande sur la commune.

P. PHILIPPE ajoute qu'il y aura toujours possibilité de construire sur le territoire. Les artisans n'auront pas moins de travail, mais celui-ci sera différent.

P. WERNER demande si, dès lors, l'objectif est de s'orienter vers un COS plus haut et une diminution de la taille des terrains.

A. SARTORI répond qu'effectivement, il est question d'optimisation de l'usage du sol.

Mme le MAIRE ajoute que depuis la loi ALUR, le COS n'existe plus.

A. SARTORI ajoute qu'aujourd'hui, seules deux règles existent pour définir le volume des constructions : l'emprise au sol et la hauteur. Il faut également tenir compte, dans les projets, de l'insertion des constructions dans le paysage.

Sur la question de la loi Montagne, il faut veiller à traiter la question de la continuité avec les hameaux et groupements de constructions existants, et de fait les définir correctement. Il faut aussi montrer que le PLU prend en compte le patrimoine culturel et naturel montagnard.

Il insiste enfin sur le fait que le document d'urbanisme devient aujourd'hui un véritable outil de débat public. Il faut donc être clair sur le projet politique et sa traduction.

P. WERNER demande si la commune est couverte par un SCOT.

Mme le MAIRE répond que non, comme il a été dit en début de séance.

A. SARTORI indique qu'à ce sujet, il faudra réfléchir à la façon dont les communes vont travailler ensemble.

P. WERNER précise que l'objectif de l'association qu'il représente est d'aider la commune dans l'élaboration de son document, avec l'objectif de préserver les paysages et plus globalement le cadre de vie.

P. PHILIPPE répond qu'il faut respecter les enjeux et objectifs définis par la collectivité, qui vont dans le sens de l'intérêt général.

Mme le MAIRE remercie l'ensemble des participants, et lève la séance.