

Commune de Notre-Dame de Bellecombe
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Réunion Publique n° 03
Présentation du Zonage

Lundi 15/10/2018
18 h 30
Salle polyvalente

Annonce publiée dans le Dauphiné Libéré du vendredi 5 octobre 2018.

Affichage sur le panneau lumineux, sur le site internet et à l'entrée de la mairie.

Présents : **M. MOLLIER Philippe (Maire), Mme VERNIER FAVRAY Claude (3^e Adjoint), Mme ANCENAY Laurence, Mme BRUN Véronique, Mme CURT-COMTE Elodie, M. BIAYS Vincent (urbaniste).**

Excusés : **M. VIDAL Robert (DDT Chambéry).**

Le public s'inscrit sur le registre et s'installe. La réunion débute à 18h45.

M. BIAYS Vincent prend la parole, la première réunion portait sur l'évolution du cadre juridique, la seconde établissait un diagnostic de la commune, la troisième présente le zonage. La dernière réunion aura lieu fin décembre 2018 ou janvier 2019 afin de pouvoir valider le PLU début 2019.

M. BIAYS rappelle que la commune n'est pas seule à décider le contenu du PLU. Le SCoT voté en 2012 impose des contraintes quantitative et qualitative pour l'établissement du PLU.

Le SCoT a attribué à la commune de Notre-Dame de Bellecombe 1.6 ha d'extension d'urbanisation (bâti sur moins de 50% de sa surface).

Mais depuis 2012, tous les permis accordés viennent en déduction et cette surface est déjà atteinte. (Habitat permanent, diffus, secondaire ; 5 secteurs d'hébergement touristique marchands : hôtels, résidences de tourisme dont 2 au village, 2 au Mont Rond, 1 à Les Coins Dessus (ex AREPOS), 1 à l'Arcanière.

1 emplacement touristique a été déplacé et validé par la modification du SCOT dont l'enquête publique a eu lieu cet été.

La présentation de ce soir sera générale à l'ensemble de la commune.

Nous ne regarderons pas les cas particuliers mais la carte sera disponible sur le site internet de la mairie ou bien à l'accueil.

Le zonage n'est pas arrêté, il s'agit d'un document de travail.

Il sera arrêté en mars, puis viendra l'enquête publique et comme la commune est touristique la période d'enquête devra s'étaler pour moitié durant les vacances scolaires.

L'élaboration du PLU doit appliquer la loi nationale et le SCOT, en respectant des contraintes :

- Carte agricole : terrain agricole prioritaire (enjeux) donc les terrains ne seront pas déclassés en zone constructible,
- Carte de l'environnement,
- Corridor écologique (passage d'animaux sauvages)

Ce qui signifie que toutes les remarques ne pourront pas être satisfaites.

Projection à l'écran :

Bilan consommation d'espace				
	Consommation d'espace période 2012-2018 (m ²)	Capacités d'urbanisation du PLU (m ²)	Total	Rappel extension autorisée dans le SCOT
Espace de densification		50 700		
Extension	16 200	4 700	20 900	16 600
Divisions parcellaires potentielles		11 300		
Sous total « diffus »		66 700		
Touristique		52 600		
Total général		119 300		

Les 4700 m² sont à négocier.

Division parcellaire potentielle : Un terrain précédemment bâti peut se couper en deux pour la création d'une nouvelle parcelle à bâtir.

Il n'existe pas d'obligation pour la division, mais la Loi impose d'analyser le potentiel possible.

M. BIAYS présente le zonage en précisant que ce document n'est pas arrêté, c'est un document de travail.

Les différentes zones :

- Vert : zone naturelle, forêt, zone humide
- Jaune clair : agricole, pour bâtiments à usage agricole, bâtiments existants pouvant être transformés
- Rouge : constructible
- Quadrillage bleu : ER : emplacements réservés pour la réalisation des équipements publics
- Tâche verte : non construit, pas comptabilisé,

M. Jérémy Marin-Cudraz : Le terrain en vert sur la copropriété des Alpagnes pourrait faire l'objet d'une division parcellaire ?

M. Philippe Mollier : Pour cela, il faut que 100 % des propriétaires soient d'accord !

- Les surfaces délimitées en bleu correspondent aux O.A.P. (Opérations d'Aménagement et de Programmation). Les directives sont données pour l'urbanisation du secteur, afin d'optimiser l'espace car le foncier est rare. Ce sont des dents creuses.

M. David Joguet : Il n'y a pas d'intérêt de les mettre en vert.

M. Vincent Biays : Ces terrains ne sont pas desservis.

M. Daniel Marin-Cudraz : Il faut trouver une solution et les laisser constructibles.

M. Jérémy Marin-Cudraz : Je prends un exemple, si un jour, un promoteur leur propose 2 M € pour faire un projet devant les Alpagnes, comment ils feront si c'est en vert ?

M. Daniel Marin-Cudraz : Qu'est-ce que c'est le hachuré bleu derrière les Alpagnes ?

M. Vincent Biays : C'est un parking.

M. Daniel Marin-Cudraz : Les remontées mécaniques sont plus hautes.

M. David Joguet : C'est bizarre comme emplacement réservé.

M. Philippe Perdriau : Je voudrais voir le parking près du Reguet.

M. Vincent Biays : Ce n'est pas forcément un parking.

M. Jérôme Jacquet : Un Emplacement Réservé au POS et au PLU précédent indiquait le chemin piéton qui reliait le bas des pistes aux Biolles, il était judicieux. Il faisait 1.50 m. Cet accès est primordial.

M. Vincent Biays : C'était une servitude ou un Emplacement Réservé ? Sinon la commune doit acquérir le terrain.

M. Philippe Perdriau : Le parking près de la copropriété de l'Eterlou n'est pas possible car c'est trop étroit dans le virage et donc dangereux. Nous souhaitons agrandir le parking de la copropriété et le Département a refusé.

M. Hervé Favray : C'est la commune qui décide les O.A.P., les m² ? (O.A.P. n° 4)

M. Vincent Biays : Oui, c'est la commune qui décide des m², elle détermine les accès, le nombre de logements, le besoin d'aire de stockage de neige, les espaces verts. Elle établit les orientations d'aménagement.

M. Hervé Favray : Le propriétaire privé concerné par une O.A.P. n'est plus propriétaire, c'est la commune !

M. Vincent Biays : Non, il est toujours propriétaire.

M. Philippe Mollier : Si trois chalets sont construits sur un terrain, ils s'écartent et mangent les surfaces constructibles.

M. Hervé Favray : C'est le COS qui imposait.

M. Vincent Biays : Ce qui est souhaité, c'est la meilleure optimisation possible.

M. Hervé Favray : Les jeunes vont vivre où ?

M. Jérémy Marin-Cudraz : Il faut parcelliser pour faire du chalet. Les terrains constructibles ne sont que pour les résidences secondaires !

M. Vincent Biays : Sur ce terrain la commune réserve à l'habitat permanent.

M. Jérémy Marin-Cudraz : Il ne faut pas spéculer sur les prix, après les gens s'installent et ne mettent pas les enfants à l'école ...

M. Philippe Mollier : Lors du projet précédent qui date d'environ 10 ans, une quarantaine de personnes était intéressée mais c'était beaucoup trop cher, ils ont été bloqués à la banque !

M. Vincent Biays : On peut indiquer des clauses anti spéculatives, le prix de revente peut être indexé au coût de la construction.

Mme Florence Jacquet : Pourrait-on revenir sur les Biolles, sur la zone agricole, les parcelles A 1816 et 1813. Au POS, ces parcelles étaient en zone NA : future zone aménageable, au PLU elles étaient constructibles. Maintenant elles sont en zone agricole, comment est-ce possible ?

M. Vincent Biays : Le Scot a mis en blanc sur la carte tous les enjeux agricoles.

Mme Florence Jacquet : Les parcelles ont un accès, elles sont desservies par les réseaux, elles sont à proximité d'autres habitations. En 2016, un projet a été déposé pour trois chalets.

M. Vincent Biays : Les élus ont eu une réflexion pour l'entrée du village.

Mme Florence Jacquet : La parcelle A 1816 va de l'autre côté vers la RD, le projet longeait le bâti. On peut discuter.

M. Vincent Biays : Non, on s'est calé sur le trait par rapport à la carte agricole.

Mme Florence Jacquet : Je laisse exploiter ces terrains gracieusement à une agricultrice. Elle a signé une autorisation pour l'urbanisation de ces parcelles.

M. Daniel Marin-Cudraz : C'est pas possible ! C'est pas demander la lune ! La Chambre d'Agriculture doit venir rencontrer les agriculteurs, c'est inculte ! On y fait pour entretenir, que ce soit joli !

M. Vincent Biays : Il y a eu une réflexion sur l'entrée du village pour inclure les bâtiments existant, et puis on a demandé au SCot la carte agricole et ces terrains sont bloqués par la carte des enjeux agricoles !

M. Jérôme Jacquet : Le SCoT date de 2012 et le PLU a été approuvé après, et l'Etat a validé la zone constructible !!

M. Vincent Biays : Le SCoT sera révisé en 2020.

M. Daniel Marin-Cudraz : La parcelle du 2^e chalet en montant la route des Biolles, est située en zone A : c'est de la friche et une décharge à neige, ce n'est pas agricole !

M. Philippe Mollier : Nous avons 1.66 ha de surface d'extension possible au PLU. Nous sommes la seule commune qui a déjà consommé sa surface ! En face, ils ont obtenu 4 ha, en dessous également.

M. Daniel Marin-Cudraz : A Crest-Voland, les agriculteurs ont vendu le terrain autour de leurs fermes et ils ont été construits.

M. David Joguet : La chambre d'agriculture trouve que beaucoup trop de terres partent en constructible.

M. Philippe Perdriau : Quand connaissons-nous le contenu des O.A.P. ?

M. Vincent Biays : Lors de la réunion de fin d'année.

Nous allons voir le reste de la commune. Les divers hameaux sont montrés à l'écran.

L'habitat est diffus tout au long des routes et pas très dense. L'emplacement touristique situé dans un « trou » vers la scierie, avant le Mont Rond a été déplacé aux Teux.

M. David Joguet : Ça n'a pas posé de problème agricole ?

M. Vincent Biays : Non, au-dessus de la route mais pas en bas.

On continue le tour de la commune en suivant les hameaux, l'ancien bâtiment de l'AREPOS dont la réhabilitation est prévue, puis les Frasses.

Mme Colette Alliot-Lugaz : Je vois le partage de la parcelle C 63, car on a coupé le terrain constructible. Je suis en procédure pour un droit de passage. Je ne suis pas d'accord. Il faut nous consulter pour faire ça !

M. Vincent Biays : C'est ce que nous faisons aujourd'hui.

Mme Colette Alliot-Lugaz : Il faut la remettre constructible comme elle l'était avant.

M. Vincent Biays : Si je la mets constructible c'est de l'extension, la Préfecture l'enlèvera !

M. Daniel Marin-Cudraz : Les Armaillis n'ont pas de parking, ils vont se garer sur les parkings publics. Pourquoi certains ont des parkings et d'autres non ?

M. Vincent Biays : Le bâtiment des Armaillis existait déjà.

M. Jérémy Marin-Cudraz : Non, des maisons sont faites sans garage.

Mme Lucienne Ravier : Je voudrais qu'on revienne sur le Planay. Je possède une ferme avec deux mazots. Le terrain en bas était constructible. Il est à proximité de route et des réseaux.

M. Vincent Biays : Votre ferme est isolée.

Mme Lucienne Ravier : Non (Mme Ravier montre une photo)

M. Vincent Biays : Si, car elle est seule de l'autre côté de la route. Si on met constructible autour de chaque bâtiment isolé, alors toute la commune est constructible.

Le fait que la route sépare, on considère chez vous en habitat diffus.

Mme Lucienne Ravier : Aux Teux, la maison est toute seule et c'est constructible.

M. Vincent Biays : Oui, mais c'est dans un programme.

Mme Lucienne Ravier : Sera-t-il possible de déplacer un mazot ?

M. Vincent Biays : Oui et même d'agrandir la ferme.

Mme Lucienne Ravier : C'est la Chambre d'Agriculture qui m'a dit qu'il y avait un bon potentiel à mettre en valeur.

M. Philippe Perdriau : On nous a dit que les Remontées Mécaniques du village dépendent du nombre d'habitant au village.

M. Philippe Mollier : Les lits touristiques sont indiqués en jaune sur le plan, chaque opération comprend environ 500 lits. On estime à 1000 € / lit la rentrée d'argent. Les Saisies ont 16500 lits et ont 16 M € de chiffre d'affaire. Celui de Notre-Dame de Bellecombe est inférieur aux estimations.

Mme Florence Jacquet : Vous représentez l'état ?

M. Vincent Biays : Non, c'est M. Vidal qui le représente. Je suis urbaniste du privé mais je fais appliquer la loi.

M. Jérôme Jacquet : Comment le précédent P.L.U. a-t-il été validé, si aujourd'hui ce n'est pas possible ?

M. Nicolas Gardet : Je voudrais voir le terrain à la Zona. Est-il possible de faire des lits chauds dans la zone verte ?

M. Vincent Biays : La zone rouge du PIZ traverse la parcelle et est inconstructible, l'autre zone est constructible sous conditions. Faites-nous une demande par courrier ou par mail avec un plan et on l'étudiera.

Mme Josiane Gilitos : Quand aurons-nous la partie réglementaire du zonage ?

M. Vincent Biays : Elle sera mise sur internet prochainement.

Mme Josiane Gilitos : La zone N, on y habite, on veut savoir ce qu'on pourra faire.

M. Vincent Biays : La Zone N est inconstructible. Les chalets d'alpage ont été répertoriés et indiqués par un carré rouge. Leur rénovation est possible, le dossier passera en commission des sites et devra obtenir l'accord du Préfet.

La zone A est réservée à l'agricole. On trouve également de l'habitat existant. Il sera possible d'agrandir votre maison dans la limite de 30 % de la surface existante dans la limite de 50 m².

Mme Josiane Gilitos : C'est possible de construire un garage non attenant à une maison ?

M. Vincent Biays : Oui c'est possible, mais tout de même à proximité de la maison.

Mme Josiane Gilitos : Sommes-nous obligés de le faire dans une pente ?

M. Vincent Biays : non, vous n'êtes pas obligés.

Les ronds bleus indiquent les bâtiments non habités ou partiellement habités dont le changement de destination est autorisé. Mais cela ne signifie pas que la délivrance de permis de construire sera automatique. Il peut exister un problème de réseau. D'ailleurs, tous les réseaux tirés sont à la charge du pétitionnaire qui devra demander l'accord de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces NATurels et Forestiers).

La présentation du zonage est terminée. Vous pourrez trouver les documents en ligne rapidement, ou bien passer les consulter en mairie.

Vous pouvez écrire à la mairie tout au long de l'élaboration du PLU. Un cahier est également disponible pour vos remarques à l'accueil.

Fin de la réunion à 20h30.