

COMMUNE de

28 JAN. 2021

NOTRE-DAME de BELLECOMBE

Annexe 5.

Olivier L'HEVEDER
Commissaire-Enquêteur



COMMUNE de

29 DEC. 2020

NOTRE-DAME de BELLECOMBE

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Notre Dame de Bellecombe
285 rue de Savoie
73590 Notre Dame de Bellecombe

Notre Dame de Bellecombe, le 28 Décembre 2020.

Monsieur, le Commissaire.

Suite à notre rencontre le 23 décembre dernier je vous prie de trouver joint ma contribution à l'enquête publique sur le projet de PLU de Notre Dame de Bellecombe.

Les arguments exposés reprennent donc les remarques que je vous ai présentées lors de notre réunion. J'espère que ces arguments vous aideront dans la rédaction de votre rapport.

Je vous adresserai une copie de cette contribution par la voie électronique si vous préférez la lire sur un écran plus que sur le papier.

Dans l'attente de lire votre rapport d'enquête, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Philippe PERDRIAU
22 quai Claude Bernard
69007 LYON

645 rue de Savoie
73590 Notre Dame de Bellecombe

Contribution à l'enquête Publique sur le projet de PLU à Notre Dame de Bellecombe

Sommaire

Intérêt à contribution

Partage et commentaires des avis des personnes publiques associées (PPA)

Contribution en tant que résident

Réflexions au niveau stratégique

Conclusion

COMMUNE de
29 DEC. 2020
NOTRE-DAME de BELLECOMBE

Voici mon intérêt à cette contribution

Je suis propriétaire de plusieurs appartements en résidence secondaire et locative partielle (lit tiède) (situés sur la parcelle A1281) à proximité de l'OAP1 (parcelle A1273).

Je suis présent à Notre Dame de Bellecombe depuis plus de 25 ans et viens tous les ans à Noël et pendant toutes les vacances de Février (1 mois) ainsi que l'été avec enfants et petits-enfants.

Je partage certains avis que ceux émis par les PPA et voici mes commentaires

1. Sur la densification prévue (supérieure à celle autorisée par le Document d'orientation Générale (DOG) du SCOT. Cette densification me paraît excessive surtout au chef-lieu (voir argumentaire ci-après).
2. Sur l'impact de la gestion de l'eau qui n'est pas résolue sur le réseau bas service compte tenu de cette densification, du réchauffement climatique par la nécessité probable d'un recours accru à la neige de culture et en l'absence de réserve collinaire destinée à cet usage.
3. Sur l'obsolescence des documents présentés sur la gestion de l'eau et de l'assainissement en particulier sur l'évacuation des eaux pluviales sur les zones urbanisées et bétonnées à 100 % au chef-lieu (ce point amène une remarque particulière relative à notre situation particulière détaillée ci-après).
4. Sur l'absence d'une politique paysagère et architecturale notamment au chef-lieu, avec la planification des OAP1 et OAP2 changeant l'aspect du village montagnard en village urbanisé et pouvant faire renoncer à venir les touristes attachés à cette caractéristique. En particulier sur la disparition d'animaux d'élevage à l'abord du village.
5. Sur l'insuffisance des mesures de maîtrises des risques au niveau de la circulation routière (au niveau de l'accès sur l'OAP 1 et dont la faisabilité n'est pas démontrée et de la maîtrise du bruit l'été au niveau des OAP1 & OAP2 et de leur environnement du fait de la circulation des motos et voitures de sports sur la route des Grandes Alpes.
6. Sur la disparition sur les parcelles réservées par les OAP1 et OAP 2 d'une zone importante à forte valeur ajoutée agricole et destinée au fauchage du foin sans contrepartie possible sur la commune.
7. Sur la non-démonstration de la prise en compte des besoins (eau et assainissement) globalisés actuels et futurs intégrant les communes limitrophes impliquées (Flumet, Crest-Voland, Saint Nicolas la chapelle, Praz sur Arly).
8. Sur l'absence de zonage dans le plan de gestion des risques (PIZ), point relevé par la Préfecture. Cette gestion des risques amène cependant des remarques particulières supplémentaires exposées ci-après.
9. Sur la demande d'annexer au PLU un budget communal pluri annuel voté sur les travaux nécessaires à la réalisation des prérequis évoqués dans le PLU et garantissant la soutenabilité du projet. Ce point amène une réflexion stratégique qui est exposée ci-après.

Contribution à l'enquête Publique sur le projet de PLU à Notre Dame de Bellecombe

Voici ma contribution en tant que résident

Ces remarques particulières sont essentiellement relatives à notre implantation (parcelle A1281) au chef-lieu à proximité immédiate de l'OAP1.

Le projet de PLU mentionne qu'un permis de construire a été accordé et ce fait a été pris pour acquis par les différentes PPA. Or à la date de la l'arrêté du PLU le 5 février 2020, un recours avait été déposé et ce fait n'est pas mentionné. En conséquence aucune remarque (sauf celle de la celle de la DDE et celles relevant la surdensité du nombre de logements par rapport au D.O.G du SCOT) n'a été effectuée sur le projet OAP1 qui est donc considéré hors périmètre de l'analyse du PLU alors qu'il devrait l'être.

Sauf abandon du recours et si le Tribunal Administratif ou le conseil d'état lui donne suite, un nouveau permis pourrait être demandé et il serait alors examiné, par les différentes parties prenantes, en fonction des contraintes du PLU et non des RNU. Les différentes considérations exposées ci-après pourraient alors être prise en compte, si le projet de PLU est révisé : cela concerne principalement la maîtrise des risques telle qu'exposé dans le PIZ. Cependant, le projet actuel permet de se rendre compte de la topologie de tout projet futur.

Le PIZ a évolué ces dernières années¹ dans le sens d'une diminution notable des risques. Ainsi sur le périmètre de l'OAP1, il y avait initialement trois risques : « Avalanche », « Glissement de terrain » et « Ruissellement sur versant », tous classés au niveau faible et donc permettant des constructions dans la mesure où des dispositions constructives sont prises.

Maintenant dans le PIZ en vigueur seul le risque « glissement de terrain » est présent toujours au niveau faible. Or, on ne sait pas si les phénomènes lié au réchauffement climatique sont pris en compte : on pourrait comprendre la disparation du risque « avalanche » mais pas celui du « ruissellement ».

Le risque « glissement de terrain » est bien avéré avec ces dernières années l'occurrence d'une coulée de boue mais celui du « ruissellement » l'est sans doute aussi, en effet de fortes pluies d'été surviennent ; elles ont un impact important sur les rivières comme l'Arly mais aussi sur les immeubles. En effet, notre immeuble étant situé en aval de la D218B, nous avons régulièrement des flux d'eau (et de grêle) venant de la route et qui nous a obligé ces deux dernières années à revoir toute la réception des eaux pluviales autour du bâtiment avec la réalisation de deux puisards enterrés ce qui est conforme d'ailleurs aux prescriptions du futur PLU.

Le projet OAP1 étant en contrebas de notre terrain, nous ne sommes pas en mesure de retenir, ni l'eau (ni d'ailleurs la neige) venant de la route. Or l'ensemble de la zone (y compris en amont) est prévue en zone urbanisée (donc imperméabilisée) alors que ce sont actuellement des champs. Il est donc certain que le volume des eaux pluviales ne peut qu'augmenter et que le réseau communal, déjà insuffisant devra être totalement revu.

A la lecture du permis de construire du projet prévu pour l'OAP1, il s'avère que les bâtiments sont en contrebas de 6 mètres en dessous du nôtre, que la circulation de personnes est directement au pied des talus, que la zone est déjà sensible et de plus est une zone sismique de niveau 4. Il y a donc un réel **risque sur les biens et personnes**, risque que l'évolution du PIZ ne prend plus en compte. Ce type de déclassement a été constaté sur d'autres communes (suite à pression économique) avant de réelles catastrophes avec perte de vie et aussi de biens. La responsabilité des acteurs ayant procédé à ces déclassements est d'ailleurs recherchée par la justice...

¹ Pour voir cela, il faut regarder le PIZ applicable lors du précédent projet de PLU en 2012.

Contribution à l'enquête Publique sur le projet de PLU à Notre Dame de Bellecombe

Nous demandons une révision du PIZ compte tenu de ces éléments qui s'imposeraient donc à tout projet de construction donc sur l'OAP1 pour prendre en compte ces risques. Il serait très souhaitable que comme tout document prescriptif, il y soit référencé les règlements à prendre en compte, par exemple pour évaluer les volumes d'eau au m² à prendre en compte pour le dimensionnement des réseaux.

Il a aussi à noter dans le PIZ en vigueur, que toutes les zones où le risque de ruissellement est présent sont inconstructibles ; cela démontre l'absence de graduation dans la prise en compte de ce risque ce qui semble anormal.

Réflexions stratégique

Ces réflexions sont relatives à l'exposé dans introduction du rapport de présentation qui mentionne l'état dégradé du bilan économique des remontées mécaniques (maintenant en zone rouge) et de la nécessité de produire des lits marchands (2000 sur la commune).

Il est fait mention du ratio actuel entre lits marchands (14%) et lits des résidences secondaires (86%).

Il est fait mention d'une chiffre d'affaire de 3,5 M€ d'euros et d'un revenu moyen de 410 € à Notre Dame de Bellecombe contre 600 € à Crest-Voland et 1100 € aux Saisies.

Ces derniers chiffres amènent les remarques suivantes :

Les Saisies présentent une configuration très différente de celle de Notre Dame de Bellecombe (N.D.B.) et celle de Crest-Voland (C.V.) avec une architecture constituée principalement d'immeubles avec un usage probable des appartements plus fréquents (plus de lits chauds et tièdes). Les familles désirant une résidence leur permettant de se réunir choisissent N.D.B. ou Crest-Voland dont l'habitat plus extensif leur permet de trouver un gîte approprié de façon plus abordable. Il est donc illusoire de penser que le revenu moyen de N.D.B. ou de C.V. puisse se rapprocher même faiblement de celui des Saisies.

La différence entre les revenus moyens de C.V. et de N.D.B vient surtout sur la proximité du domaine des Saisies avec une clientèle croisée, ce qui peut se démontrer à l'analyse du ratio entre le nombre de forfaits « Espace Diamant » sur « Val D'Arly » qui est sans doute supérieur à C.V. qu'à ND.B.

La localisation du chef-lieu NDB se trouve en fait en bout de domaine skiable et la clientèle venant des autres stations est plus limitée ; celle-ci se concentre probablement sur le Mont Rond (clientèle des Saisies et de Praz sur Arly). La modernisation du Mont Rond est donc le moyen d'attirer plus de clientèle (par exemple remplacement des téléskis du Plan Désert par des télésièges, augmentation du débit du télésiège du plan des Fours pour faciliter la bascule sur les Saisies). Dans ces conditions, il est possible d'envisager que le revenu moyen de ND.B se rapproche de celui de C.V.

La localisation de lits marchands au Mont Rond est donc susceptible de faire monter ce revenu moyen et il conviendrait de donner une ambiance sportive sur ce domaine. Il semble donc impératif de donner la priorité aux OAP 5, OAP 6 et OAP 7 malgré la présence de zones humides à proximité. Il conviendrait de compenser ces zones humides en les déplaçant légèrement et de préserver ainsi la faune et la flore.

La problématique du chef-lieu est tout autre. Il fort probable que le revenu du forfait par lit n'évolue pas et la croissance du chiffre d'affaire des remontées mécaniques générée par les habitants et touristes situés au chef-lieu sera limitée. Il convient donc plutôt de rechercher des économies ce qui est possible et d'ailleurs envisagé : la suppression des 6 téléskis (Terret, Quart, Biolle 1 et 2, Reguet, Verdette) pourraient générer suffisamment d'économies pour réaliser deux tubes (Terret et Biolle) et un nouveau télésiège au Reguet (par exemple en récupérant celui du plan des Fours et en remplaçant ce dernier par un TSD 4 places). Cette modernisation du Plan des Fours pourrait peut-être bénéficier

Contribution à l'enquête Publique sur le projet de PLU à Notre Dame de Bellecombe

d'une subvention de Praz sur Arly dans la mesure où ce télésiège facilite la bascule sur les Saisies de leurs touristes et conforte l'attractivité de leur station.

La modernisation du télésiège du Planay et la réalisation d'une réserve collinaire devrait être partagée avec Flumet.

L'urbanisation accélérée du chef-lieu telle qu'envisagée dans le PLU n'aura donc qu'un impact limité au niveau du budget des remontées mécaniques (600 lits à 410 € soit 250 000 € par an) mais un impact très important sur les budgets de la commune (rénovation de la voirie, des réseaux d'eau bas service, etc.) et est à même de changer profondément l'aspect très montagnard et vivant du village (présence d'animaux par exemple) ce qui peut présenter un effet contraire à celui recherché. Il ne faut pas oublier que « lit marchand » veut dire « lit volatil » et que la concurrence est rude entre stations. Une erreur de positionnement marketing est aussi fatale qu'un déficit économique qui peut être lui être compensé par une optimisation des ressources.

Actuellement la commune est sous pression de l'exploitant des remontées mécaniques (« la Belle Montagne »). Il lui conviendrait de changer cette crise en opportunité et d'inverser les rôles et plusieurs leviers sont possibles (comme par exemple de reprendre à sa charge les remontées du village rénovées en proposant un droit d'accès fixe) ; nul ne doute alors que l'exploitant révisera sa position quant au village...

Comme mentionné plus haut, il y a un recours sur le permis de construire relatif à l'OAP1 et de nombreuses réserves sont exprimées sur le PLU, en particulier par les PPA. Il n'est donc pas trop tard pour agir. La responsabilité des acteurs est totale et de leur décision dépendra la survie du village. Cette décision doit être murement réfléchie, il convient d'en envisager toutes les alternatives, leur bénéfice et risque, chercher les éléments différenciant et les leviers, avoir un regard éclairé et éviter les effets « moutons » en copiant des décisions faites par d'autres communes qui ont des contextes différents.

Conclusion

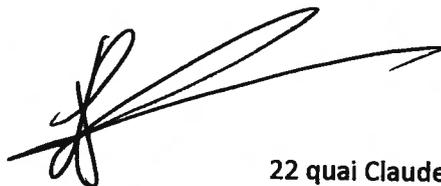
Il y aurait tout intérêt à présenter une réflexion stratégique plus abouties avec un équilibre dépenses et recettes en distinguant chef-lieu et Mont Rond. Les éléments présentés dans le P.A.D.D. sont notoirement insuffisants pour se faire une idée.

Il y a donc la nécessité d'avoir une nouvelle version du PLU publiée, prenant en compte les remarques des PPA, des particuliers et entreprises avec mise en cohérence de toutes les informations. Cette révision devrait alors faire l'objet d'une nouvelle enquête publique avant approbation. Ce point est essentiel quant à la transparence sur les décisions.

Nous donnons donc un avis défavorable au PLU dans son zonage en haut du chef-lieu, car non écologique, surdensifié, dangereux pour les biens et personnes, insuffisamment étayé économiquement donc risqué pour le budget de la commune. Il conviendrait, à l'instar de l'avis de la MRAE de le reprendre.

Avis exprimé par :

Philippe Perdriau
645 rue de Savoie
73590 Notre Dame de Bellecombe
philippe.perdriau@gmail.com



22 quai Claude Bernard
69007 LYON

28-12-20