

3-Transcription de la présentation du processus du PLU par Vincent Biays (Extrait pertinent)

... [10:32] Et donc il y a une feuille de route qui a été définie, et je vais dire la loi est applicable tout de suite, elle est d'application immédiate. Il y a des décrets qui sont sortis en 2022 et, voilà, la loi est applicable tout de suite, elle est d'application immédiate la loi. Le décret est sorti en 2022. Donc aujourd'hui, n'importe quelle commune en France qui fait un PLU, cette loi s'applique. Tous les décrets ne sont pas sortis. Il y a encore deux, trois discussions, mais enfin c'est du détail. Donc aujourd'hui, quand on fait un PLU, on est obligé d'appliquer cette loi. Et la loi, elle dit qu'il faut qu'on prévoise des sanctions, s'est dit qu'il faut qu'on prévoise des sanctions, parce que, on sait bien, s'il n'y a pas de sanctions, il y a des lois qui ne sont pas appliquées. Donc, déjà, aujourd'hui, toutes les zones à urbaniser, ce qu'on appelle les zones Au (ou A+) dans les PLU, qui ont plus de 6 ans, sont caduques. C'est terminé. Donc aujourd'hui, dans n'importe quel PLU de France, une zone Au qui a plus de 6 ans, et bien, c'est fini, c'est terminé, elle est considérée comme à redonner, caduque, gelée. Donc, la punition est sévère. Comprenez bien que je suis le rapporteur (11.13) des outils qu'on donne à tous les urbanistes pour travailler. Après, chacun peut avoir son point de vue, y compris moi. La sanction est d'application immédiate. Et donc, les PLU ont l'obligation d'ici 2027, le 1^{er} janvier 2027 pour être précis, d'être en conformité avec la loi climat.

Et cette fameuse loi climat, elle dit, dans cette première étape, qu'on doit diviser par deux le rythme d'artificialisation. Donc, on prend la décennie de référence (ce sont les 10 ans qui ont précédé la loi, donc 2011-2021), on regarde quelle a été la consommation foncière (40 hectares, un chiffre au hasard), eh bien, dans le PLU, je ne peux pas mettre plus que la moitié de ce chiffre. Donc, si je prends l'exemple de mes 40 hectares, dans mon PLU, je ne peux mettre que 20 hectares. Et cela, c'est d'application tout de suite. Alors, il y a une toute petite zone grise, comme disait Jean-Paul Constant ..., une petite marge d'appréciation, c'est que, en fait, dans la déclinaison de la loi, en premier, le fameux SRADDET, le schéma régional, doit être mis en conformité avec la loi, donc cela c'est en 2024 ; en un deuxième temps les SCOT, en 2026 et les PLU en 2027. Donc, en théorie, tant que le SRADDET, au niveau de la région, et le SCOT au niveau local ne sont pas révisés, on a une toute petite marge de latitude ... c'est quelques pourcents, ce n'est pas pour en profiter pour en mettre de tous les côtés. En fait, la loi dit que cette réduction de 50 % doit être territorialisée, c'est-à-dire que, en France, on voit bien qu'il y a des territoires très dynamiques, la Haute-Savoie par exemple, et des territoires qui sont beaucoup moins dynamiques. Et que, dans un même territoire, si on prend la vallée de l'Arve par exemple, il y a des secteurs qui sont très très très dynamiques (le pays du Mont Blanc, etc) et d'autres qui le sont un peu moins. La loi dit que, au niveau local, dans le SCOT, cette part de 50 %, elle peut être répartie entre les communes. Il y a peut-être des communes qui ne vont réduire que de 30 % leur consommation foncière parce qu'il y a des gros besoins, je vais dire n'importe quoi, s'il y a une grosse industrie qui s'installe, si elle a besoin de 15 hectares pour s'installer, il y aura peut-être des systèmes de vases communicants pour permettre à des projets très stratégiques pour le territoire de voir le jour. Donc, cela, c'est un débat qui a lieu au niveau du SCOT pour voir comment au niveau des territoires, est-ce que c'est 50 % pour tout le monde, toutes les communes, communes rurales, communes touristiques, communes urbaines, ou s'il y a des petites bascules d'un secteur par rapport à un autre.

Tout cela pour vous dire quand même que c'est quelque chose de très lourd, puisque quand on a commencé le PLU avec l'équipe municipale, alors effectivement Jean-Paul Constant a rappelé que le PLU a été commencé avant avec l'équipe de monsieur Iochum. Ce PLU n'a pas

pu aboutir parce que en fait la commune ne s'est jamais mise d'accord avec les services de l'état sur le contenu du PLU. Donc, monsieur Iochum avait dit puisque c'est comme ça, j'arrête le job, on peut pas discuter, j'arrête le job. La nouvelle équipe, élue en 2020 a repris le boulot, et avec une mission qui était différente, forcément, nouveaux élus, nouvelles missions et donc aujourd'hui, on travaille depuis 3 ans sur ce nouveau PLU, et on va dire qu'on est à peu près en phase avec les services de l'État. Bon, vous savez comment c'est, dans un PLU, il y a toujours des petits réglages à la marge, mais dans les grandes lignes et les grandes orientations, on a une validation de principe. C'est pour ça qu'aujourd'hui, comme cela fait longtemps que le PLU est sur la table, les élus ont décidé de le clore rapidement. L'idée c'est que, là, on en est aux derniers ajustements. **L'idée c'est qu'il y ait un conseil municipal fin juin ou début juillet qui va voter l'arrêt du PMU ; l'arrêt du PLU, c'est la fin des études, les études sont terminées et le dossier est fini.** Et à partir de ce moment là, on va dire à partir de début juillet, le document va partir à la consultation des services de l'État, cela dure 3 mois, et après, il y a enquête publique, ce qui veut dire que l'enquête publique, grosso modo, va débiter autour des vacances de la Toussaint, à peu près à ce moment là, sachant que comme on est une commune touristique, on est obligé de faire l'enquête publique à cheval sur une zone de vacances. Soit on est prêt pour les vacances de la Toussaint. Si on loupe le coche, cela reporte à Noël. Mais il n'y a pas de raison pour que l'on ne soit pas prêt à la Toussaint. On arrive au bout de cet exercice. Donc ce que l'on va vous présenter ce soir, c'est les plans de zonage. Aux dernières réunions, on vous avait présenté le PADD. On a juste une petite diaporama pour vous rappeler en trois mots les grandes orientations du PADD, et après, on va regarder sur les documents de zonage ce que l'on a prévu, quelle est la philosophie et puis quelques chiffres clés pour comprendre comment cela se passe. Vous avez compris que, aujourd'hui, de toutes façons, on est obligé d'enlever des surfaces constructibles. On va vous montrer ce que cela représente comme surface. Et puis, il reste quand même évidemment des zones constructibles à l'intérieur des espaces urbains, ce que l'on appelle les dents creuses : dans un quartier avec des maisons, j'ai des parcelles qui sont nues, eh bien ces parcelles continueront à être constructibles... [18:43]

5-Transcription de la présentation du PLU par Vincent Biays

[1] A partir du cadre général et du projet politique au niveau local, tout cela, on l'a traduit bien sûr dans un PLU. Je vais vous présenter ce document. Et comme je le disais, on ne va pas s'attarder parcelle sur parcelle. Ce n'est pas l'objet. Je vais vous expliquer comment il a été construit

[0 :19] et quelles sont ses caractéristiques. Ce qu'il faut savoir c'est que ce document est disponible à l'accueil. Donc les plans et le règlement qui va avec sont disponibles au à l'accueil, pardon à l'accueil, si vous voulez les consulter, parce que, bon quand on est au fond, on ne doit certainement pas très bien voir. Si vous voulez prendre le temps tranquillement de regarder ce qui peut vous intéresser, cela est possible dès à présent. De même le PADD est disponible. Il a été présenté en conseil municipal en juillet 2022. Donc, cela fait déjà quelques mois. Donc cela ce sont des documents parfaitement **publics**, bien évidemment. Alors comment est-ce que l'on a construit notre PLU ? Ce qu'il faut bien retenir c'est que, par rapport à tout ce que l'on vous a expliqué en préalable, il y a très très peu d'extension urbaine. Alors comment on fait la distinction entre l'extension urbaine ou la densification. Quand j'ai

un espace qui est déjà bâti, dans lequel j'ai une dent creuse qui existe, on fait ce que l'on appelle de la densification. Quand j'ai une enveloppe urbaine, qui est déjà occupée et que je viens construire à l'extérieur, Extra Muros si je puis dire, on parle d'extension urbaine. Vous avez compris que **dans le cadre cela presque une heure que l'on parle de cela, il y a extrêmement peu d'extensions** urbaines ciblées quelques projets vraiment précis. Donc, le développement de notre PLU va se faire majoritairement dans les espaces qui sont déjà construits. Sur les plans, vous verrez, la couleur. Un peu vert, vert jaune, ce sont les espaces agricoles. Le vert ce sont des espaces naturels. Il y a pas mal de taches bleues un partout sur la commune ce sont des zones humides, qui sont classées soit en agricole soit en naturel. Les zones humides sont, par la loi, protégées. Il y a certaines zones, bon, je prends au hasard, on a par exemple ici, des secteurs qui sont urbanisés. On a, à côté une zone humide. On ne pourrait pas construire dedans même si on avait les meilleures raisons du monde pour aller l'urbaniser. On ne peut pas. Ici, pareil, on est vraiment tangent aux espaces urbanisés. On a une zone humide. C'est impossible de construire dedans.

[3:04] Après parfois, vous verrez, il y a des découpages un peu bizarre... C'est parce que l'on s'est calé sur le plan de prévention des risques naturels, le fameux PPR. Donc, la commune est concerné par deux PPR. Il y a le PPR d'Arâches et le PPR de Flaine. Donc, des fois, vous pouvez dire ils sont fous, la limite des zones, elle fait des zigzag tout bizarres. C'est généralement lié à cela, lié à la prise en compte du PPR. parce que vous vous doutez bien, quand il y a des secteurs à risque, on a pas le droit d'aller construire, bien évidemment. Et puis après, on a toute une déclinaison de zones. Donc ici cette diapo, c'est le secteur de la Frasse. Ici, on a le vieux secteur de la Frasse. Donc ici, on a Ballancy, Treydon et là, ça doit être **l'Hermineur**, si je dis pas de bêtises. On est dans la partie nord de la commune. Donc dans les zones constructibles, il y a toute une distinction. Les parties qui sont un peu rose, comme ici le vieux la Frasse, ce sont les hameaux anciens. Donc pour chaque lot, il y a des règles d'urbanisme. Dans les hameaux anciens l'objectif du règlement c'est de préserver les caractéristiques de ces hameaux. Donc, je vous passe les détails parce que le règlement c'est très technique. Il y a des proportions pour les bâtiments, pour éviter qu'il y ait des choses contre nature. Dans notre secteur, on a des chalets très aplatis, très larges et très plats, donc avec des règles de proportion qu'on a défini dans le PLU. Donc tout ce qui est en rose, ce sont les vieux hameaux traditionnels. Donc, on va dire grosso modo ceux qui ont été construits avant 1940, pour faire simple. Ensuite, on a en orange, il y en a pas mal sur la commune, c'est les fameuses zones de chalets dont parlait Jean-Paul Constant. Les zones de chalets c'est les zone orange. Ils sont de l'habitat principalement individuel, sous forme de chalet, de chalets discontinus. C'est-à-dire que le chalet est au milieu de la parcelle, contrairement au vieux villages où souvent les chalets sont collés les uns aux autres, plus ou moins collés les uns aux autres. Dans ces zones de chalet, on a de l'habitat discontinu. On verra un peu plus loin, c'est un des axes forts de ce nouveau PLU, comme l'expliquait Jean Paul Constant, c'est de préserver la qualité de ces zones de chalet parce que vous avez très bien compris, que comme maintenant, on ne peut plus mettre d'extension urbaine, et bien le promoteur, il rachète, il casse et il reconstruit. Ça commence à arriver chez vous. Je peux vous dire, dans le Genevois, c'est toutes les semaines, il y a un permis qui arrive : j'achète trois quatre villa, je casse. Toutes les communes Archamps, ???, Saint-Julien, tout ce coin là, c'est le pain quotidien de ces communes. Donc c'est vraiment un choix politique des élus, de dire : c'est la caractéristique,

l'image de notre commune : on veut préserver ces zones de chalets. Bon, on verra, on fera un petit détail tout à l'heure pour voir comment ça marche. Après, je vais passer un peu vite sur le reste de la commune. Là, on est dans le secteur de Arâches. On retrouve en rose le vieux village, en orange toutes les zones de chalets, et puis, on commence à voir apparaître ici, par exemple, cette couleur un peu bleu acier ... qui sont les fameuses zones hôtelières. Donc effectivement comme le rappelait Jean-Paul tout à l'heure, on a un certain nombre d'établissements, qui sont des établissements, soit des hôtels, soit des centres de vacances, soit des résidences de tourisme. Et on veut éviter absolument que ces établissements se transforment en copropriété. Donc, on a créé cette fameuse zone hôtelière, qui fait que les établissements ne peuvent pas changer de destination. Une résidence de tourisme doit rester une résidence de tourisme. Elle ne pourra pas devenir une copropriété. A Arâches, on a qu'un secteur. Après, évidemment, quand on monte aux Carroz et à Flaine, il y en a beaucoup plus. Et puis on a cette particularité autour de la mairie, ici, des services techniques. Donc, il y a des zones d'équipements publics, qu'on a créé également. Après, on monte aux Carroz. Donc, là effectivement aux Carroz, c'est un petit peu plus complexe parce que l'on a différents tissus urbains. Par contre, contrairement aux villages, on a une certaine densité. Par exemple, là, tout ce qui est en orange foncé ou en orange clair, c'est des zones de densité un peu plus forte. On a des immeubles, on a des copropriétés, etc. On retrouve toujours nos zones de chalets, à droite, à gauche. Et puis on a tout autour de la Kédeuze, on a mis des zones hôtelières, existantes ou futures, par exemple, ici, sur le parking de la Kédeuze. On l'a classé en zone hôtelière. On se dit que peut-être un jour, on pourra sur ce parking construire. Moi, j'ai travaillé sur un projet de ce type là à Courchevel, à La Tania exactement, qui est un des villages de Courchevel où il y avait un parking. On a construit un hôtel résidence de tourisme sur le parking. En plus pour nous, c'est tout bénéf parce que comme c'est un espace qui est déjà artificialisé (c'est un parking), ça ne rentre pas en compte dans notre comptabilité. Donc pour nous, c'est tout bon. On en a un peu partout, notamment dans le secteur des Servages. On a différentes résidences de tourisme et hôtels. Donc, on trouve cela un peu disséminé. Sur les Carroz, comme je le disais, le PLU est un petit peu plus complexe, parce que le tissu urbain est plus complexe, par rapport aux villages. Je continue, on monte un peu, ainsi, on est dans la partie amont des Carroz, les Carroz Sud. On a par exemple ici une zone hôtelière, c'est le projet **Terresens**, et puis toutes les zones de chalet, etc. Et puis vous voyez, il n'y a pas d'extension urbaine. L'extension urbaine, les seules exceptions qu'on a fait, je crois que j'ai oublié cette diapo c'est la zone artisanale qu'on a prévu à côté de la station d'épuration dans le secteur des Racines. C'est une zone artisanale, qui fait un peu près 3 hectares qui est scindé en deux tranches : une première tranche qui fait à peu près 2 hectares, et une deuxième tranche qui fait à peu près un hectare en discontinuité totale. J'en profite pour expliquer que la commune est soumise à la loi montagne. La loi montagne interdit de construire en discontinuité, sauf exception. Et l'exception, il faut obtenir un accord préalable d'une commission qui s'appelle la commission des sites qui va juger de l'opportunité ou non de construire en discontinuité. On a présenté quelques projets comme cela en discontinuité. On a la zone des Racines qui est une zone artisanale dans la boucle : quand on monte, il y a la station d'épuration dans la boucle. Il y a pas mal de remblais à cet endroit-là. Parce que on s'est dit que, une zone artisanale il y a quand même un peu de nuisance (trafic de camion, il peut y avoir du bruit, par exemple, une scierie, ou je ne sais quoi), qu'il fallait mieux la mettre loin des habitations. D'ailleurs la loi montagne fait des exceptions pour les activités nuisantes.

On est vraiment dans le cas d'une activité nuisante, enfin plus ou moins nuisante. S'il y a une carrosserie qui vient s'installer, cela fait un peu de bruit, etc. On a présenté ce dossier qui a été accepté, et puis on a présenté quelques autres dossiers, alors pas beaucoup. Ils sont plus en rapport avec le tourisme. Donc, on a un dossier pour l'installation du refuge Tonneau au niveau de l'Arbaron, donc vers Flaine dans le secteur de Pierre Carrée. Le refuge de Charlotte Perriand, c'est un refuge Tonneau, qui est un peu itinérant aujourd'hui. Il est déjà venu à Flaine. En ce moment, il est à Saint-Gervais, je crois.... Il est un peu itinérant, il a pour vocation à venir s'installer de façon un peu plus long terme à l'Arbaron sur un circuit de randonnée qui est prévu. On a obtenu l'accord pour cette discontinuité. Dans notre jargon les discontinuités, on appelle ça un STECAL, cela veut dire Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée. Il y a beaucoup d'acronyme dans notre métier, je suis désolé. Alors voilà, on en a obtenu un également pour une roulotte touristique à côté de la chèvrerie. On a obtenu un STECAL au col de Pierre Carrée pour une aire de camping-car sur l'ancienne carrière, au niveau du col. Là, c'est un espace qui est déjà artificialisé. C'est des remblais et on n'a pas eu beaucoup de problèmes pour avoir l'accord. Et puis on a présenté un dernier STECAL dans le secteur des Molliets pour faire quelques chalets, un hébergement un petit peu innovant de type Eco Lodge, donc pas loin du départ du télésiège des Molliets. On l'a présenté une première fois, cela a été refusé, même si on avait un avis positif de la DDT. La Commission n'a, je pense, pas bien tout à fait compris les tenants et les aboutissants de notre projet. Donc on le représente au mois de juin, en espérant que cette fois-ci, on sera plus convaincant sur ce projet. Donc, c'est de très rares exceptions. À part la zone artisanale qui fait 3 hectares... (*question dans la salle*), Ah oui, les restaurants d'altitude, effectivement, sont soumis au STECAL. Donc, à part la zone artisanale qui fait 3 hectares, le reste on parle de quelques centaines de mètres carrés. C'est très, très petit. Le chalet Tonneau, je crois qu'il fait 60 mètres carrés d'emprise au sol, enfin, vous voyez. La roulotte, c'est 30 mètres carrés au sol. C'est tout petit, petit, petit. Donc, sinon, à part ça, on est dans les enveloppes urbaines. On n'a pas de discontinuité. On a quelques excroissances. On en a une aux Carroz justement sur le parking de Kédeuze. A Flaine, alors à Flaine, on est extrêmement contraint par différentes choses :

- le dossier UTN, Unité Touristique Nouvelle, qui, aujourd'hui, est achevée. Il y avait des mètres carrés qui avait été accordé, il y a quelques années. Il y a eu l'UTN 1 et l'UTN 2. Aujourd'hui, il n'y a plus de mètres carrés disponible dans l'UTN.
- et puis il y a le PPR avalanche qui est extrêmement contraignant.

Donc la seule opération que l'on a prévue, c'est ici. C'est ici une toute petite zone qui fait je crois 4000 mètres carrés, je crois, qui est dans le prolongement des chalets scandinaves, tout à fait à l'amont, en haut, dans le prolongement, pour faire de l'habitat touristique hôtelier, enfin para-hôtelier. Voilà, à Flaine, il y a donc 4000 mètres carrés, point, terminé, il n'y a rien d'autre.

[16:28] Voilà, je vous l'ai présenté un peu rapidement, après, le but c'est que vous puissiez poser toutes les questions que vous voulez. On fera peut-être des marches arrière s'il y a besoin, bien évidemment. Donc, juste, un peu rapidement ce règlement écrit, j'en fais cadeau parce que cela fait 200 pages et vous allez avoir une indigestion. Juste pour dire que sur la règle, la zone Ut (ou Ud), on a mis des règles très particulières pour préserver le tissu de chalets. Je les passe un peu rapidement. Par exemple, on a prévu un coefficient d'emprise au sol maximum de 20 %. C'est-à-dire qu'au maximum 20 % de la parcelle peut être bâti. Donc, j'ai un terrain de 1000 mètres carrés, je ne peut bâtir que 200 mètres carrés au sol. On a prévu

des règles d'implantation. On a prévu des distances par rapport au terrain du voisin, pour éviter que les chalets se touchent les uns aux autres. On a prévu des distances des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété, parce que on voit aujourd'hui qu'il y a beaucoup de densification quand j'ai un terrain que j'utilise et puis je fais un autre chalet au bout de mon terrain. On a prévu des règles de séparation. On a prévu des hauteurs modestes (10m) pour éviter que des immeubles s'y installent. Et on a prévu des règles de proportion pour garder les proportions des chalets. Et, domaine très important, la plus grande façade d'une construction ne peut pas dépasser plus de 20 m. On a prévu des surfaces d'espaces verts de au moins 40 % de la parcelle. Donc, j'ai une parcelle de 1000 m², je suis obligé d'avoir au moins 400 m² d'espaces verts de pleine terre. Donc toutes ces règles, c'était un peu technique, un peu compliqué, mais tout ça pour dire que on reste dans la typologie de chalet. Je vous fais grâce de toutes les autres zones parce que sinon on n'est pas couchés. Alors, après, j'ai presque fini. J'ai quelques diapo sur le bilan de l'évolution des surfaces entre le PLU de 2005 et le PLU de 2023. Donc, il y a des plus et des moins parce que certaines zones qui étaient classées en U, ou Au ont été déclassées et d'autres qui ont été classées, qui étaient en zone N et qui sont devenues en zone U. Mais souvent par exemple, c'était de la zone N d'équipement, qu'on a classé en zone U d'équipement. **Par exemple autour du RIS**, le centre équestre, tout ça, on l'a classé en zone U pour des équipements publics.... Et dans les 13 hectares qu'on a rajoutés, il y a aussi la zone artisanale. Donc si on fait le décompte, en fait, le PLU se solde par l'augmentation de 67 hectares des zones agricoles et naturelles. Dit autrement, on a réduit de 67 hectares les zones urbaines ou les zones à urbaniser, sachant que je le répète, déjà, toutes les zones à urbaniser, comme le PLU date de 2005, ce sont des zones qui ont plus de 6 ans : elles sont caduques. Donc là, de toute façon, on n'en parle plus, par la loi, pas parce qu'on l'a décidé un jour, tiens, ça serait sympa de les enlever. Voilà un peu pour le bilan. Je terminerai par le gisement constructible dans le PLU, donc qu'est-ce qui reste à construire dans le PLU ? Il reste quand même pas mal de terrain constructible. Et voyez, j'ai fait la distinction dans les différents secteurs, dents creuses, etc. En fait, il nous reste 16 hectares constructibles. On peut imaginer ces 16 hectares qui viennent se construire. Et puis j'en aurai terminé pour cette présentation un peu longue, mais un peu synthétique, vous imaginez qu'en 3 ans, on a beaucoup travaillé. Je vous propose maintenant peut-être de passer aux questions/réponses...

[21:00]