

ARCHITECTURE

URBANISME

PAYSAGISME

PASCAL GIRARD

Architecte Urbaniste DUG
Plasticien environnement DNBA

ALAIN VULLIEZ

Architecte Urbaniste DPLG
Expert Cour d'Appel Chambéry

Thonon-les-Bains, le 29/05/2017,

**Monsieur le MAIRE
MEGEVETTE**

OBJET: REVISION DU P.L.U. de MEGEVETTE
Compte-rendu de la réunion du 24/05/2017

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de trouver ci-après :

- Le compte-rendu de la réunion N°17 du 24/04/2017, dédiée à la dixseptième réunion de la révision du P.O.S. de MEGEVETTE pour la présentation du projet de PADD à la population dans le cadre de la deuxième réunion publique .

Nous vous en souhaitons bonne réception,
Pour l'Atelier AXE, Pascal GIRARD

PROCHAINE REUNION

Réunion préalable au débat du conseil municipal sur le PADD pour la révision du
POS

SCM GIRARD VULLIEZ

35, Grande Rue – 74200 THONON LES BAINS

% 04 50 26 11 87 Fax 04 50 71 29 14 E-mail : atelier .axe @ wanadoo.fr

Révision générale du P.O.S. de Mègevette

Compte-rendu n° 17 du 24/05/2017 correspondant à la deuxième réunion publique de présentation du PADD et des OAP

La deuxième réunion publique comprend une vingtaine de participants.

OBJET DE LA REUNION :

M. le maire ouvre la séance et accueille les participants à cette deuxième réunion publique du 24/05/2017 à 19 h. Elle précède le débat sur la PADD en conseil municipal qui aura lieu le 29/06/2017. La population pourra ainsi s'exprimer dans le registre de concertation sur le projet de PADD et OAP jusqu'au 12/06/2017 afin que ses remarques puissent être prises en considération, si elles respectent le cadre législatif en vigueur, avant le débat du conseil municipal.

La réunion publique se déroule comme suit :

- 1- M. le maire accueille le public et fait un rappel des études engagées depuis la délibération de la prescription de la révision générale et rappelle que la première réunion publique avait permis de présenter les objectifs du PLU, le PAC de l'Etat, l'état initial de l'environnement, les enjeux de l'Etat, le diagnostic et l'enveloppe urbaine en février 2017.
- 2- L'urbaniste rappelle le cadre de la concertation publique (registre, réunions, mise à disposition des documents du public...)
- 3- L'urbaniste présente le document PDF comprenant un extrait de l'étude agricole, de l'étude paysagère, des directives du SCOT puis l'enveloppe urbaine actualisée, les OAP et le PADD.
- 4- Conclusion de la présentation
- 5- Engagement du débat avec le public

La réunion de ce soir s'inscrit dans la démarche de concertation publique. L'élaboration du PLU requiert une participation très ouverte. Possibilité de s'exprimer dans le registre de la concertation après cette réunion.

1 – Accueil du public par m. le maire

M. le maire remercie la population pour sa présence à cette deuxième réunion publique qui permet de présenter le travail qui a été engagé jusqu'à ce jour et de recueillir les remarques du public qui est vivement invité à s'exprimer.

M. le maire rappelle que la commune a fait le choix d'un équilibre entre la démographie, le développement et la préservation de l'agriculture et de l'espace naturel, pour son projet de PLU.

Il s'agit également de maintenir et d'accueillir les jeunes générations et les familles pour maintenir une vraie vie de village et préserver l'avenir de l'école.

La commune veut poursuivre la réalisation de logements aidés pour tous, dans une démarche de mixité sociale.

3 – La concertation publique.

L'urbaniste rappelle que la concertation publique doit permettre à la population de participer à l'élaboration du document d'urbanisme en exprimant ses attentes pour le devenir de la commune et de ses habitants. A l'issue de cette deuxième réunion, la population pourra débattre avec les élus et

2

SCM GIRARD VULLIEZ

35, Grande Rue – 74200 THONON LES BAINS

% 04 50 26 11 87 Fax 04 50 71 29 14 E-mail : atelier .axe @ wanadoo.fr

l'urbaniste. Elle pourra également s'exprimer sur le registre de concertation en mairie, par mail ou par courriers, jusqu'au 12/06/2017 inclus sur le PADD. Le 13/06/2017 les avis de la population seront examinés par la commune et pris en compte pour faire évoluer le projet de PADD dans le cadre de la cohérence avec la législation. Cette participation se déroulera avant le débat du PADD par le conseil municipal qui est programmé pour le 29/06/2017.

La concertation publique se poursuivra pendant toute la procédure de la révision du PLU et l'on se retrouvera pour deux autres réunions publiques préalablement à l'arrêt du PLU.

C'est après avoir débattu sur le PADD, au sein du conseil municipal, que des sursis à statuer pourront être opposés à des demandes d'autorisation d'urbanisme. M. le maire annonce que le POS est devenu caduc (cf. décret depuis le 27/01/2017) et c'est le RNU qui s'applique désormais. Les permis de construire sont désormais délivrés par la préfecture, avec signature du maire.

l'urbaniste présente une suite de cartes et d'arguments.

3 - Une projection de cartes et documents est présentée.

Une série de cartes thématiques et arguments (agriculture, actualisation de l'enveloppe urbaine, étude paysagère, extrait des directives du SCOT, etc...) suivi des enjeux démographiques et habitat, en cohérence avec les objectifs du SCOT permet de faire la transition avec l'actualisation de l'enveloppe urbaine et la première réunion publique du 03/02/2017.

Enveloppe urbaine

On présente l'actualisation de l'enveloppe urbaine suite aux remarques de la population et des personnes publiques et associées (PPA) en regard de la première réunion publique.

Les habitants avaient demandé que la limite de l'enveloppe urbaine ne colle pas aux constructions mais qu'une distance d'au moins 4 m permettent de prendre en compte la réalisation de petites extensions ou appentis.

De nouvelles constructions et PC accordés ont été retirés du potentiel d'urbanisation future.

Pour le SCOT, le cas des P.A. et D.P. autorisés et en cours d'urbanisation ne devraient pas être comptabilisés dans le potentiel futur d'urbanisation tout comme les parcelles en dents creuses au cœur de l'enveloppe urbaine. On cite le cas du lotissement de la Culaz.

Suite aux remarques du SCOT, la commune va concentrer son développement urbain dans les villages proches de la STEP (chef-lieu, Culaz et Marquisat/Grand Pré).

L'enveloppe urbaine comprend environ 35.50 ha qu'il faut mettre en parallèle avec le différentiel de par rapport à l'ancien POS qui comprenait environ 72 ha, y compris les zones naturelles à vocation d'urbanisation future d'habitat, d'aménagements touristiques et sportifs pour 19.60 ha.

A l'horizon de 10 ans, le potentiel disponible dans l'enveloppe urbaine est d'environ 1 ha auquel il faut ajouter 2.5 ha hors enveloppe urbaine, hors zone d'activités, pour être confirmé avec le SCOT.

Les emplacements réservés

On présente la carte des emplacements réservés.

ER 1 - Création d'un parking pour la grotte (spéléologie).

Il s'agit ici de permettre un accès sécurisé pour les véhicules des visiteurs depuis la RD (intérêt touristique), sans que cet ER engage la responsabilité de la commune pour la visite de la grotte qui est sous la responsabilité des associations de spéléologues.

ER 2a - création d'une retenue d'eau de régulation du Risse et d'aire de détente avec des parkings pour les visiteurs.



SCM GIRARD VULLIEZ

35, Grande Rue – 74200 THONON LES BAINS

% 04 50 26 11 87 Fax 04 50 71 29 14 E-mail : atelier .axe @ wanadoo.fr

La surface de cet emplacement sera réduite au plus près du bassin pour limiter la consommation de l'espace agricole.

ER 2b - création d'un parking public et aménagement public proche de la future retenue d'eau pour son intérêt touristique.

Ce parking servira également pour les cérémonies à l'église et comme parking de covoiturage ou de départ pour des parcours en mode doux.

ER 3 - Extension de l'aire du hangar communal.

Cette extension régularise la situation existante puisque le terrain est déjà utilisé pour du dépôt de matériaux BTP pour la commune.

ER 4 - Création d'une plateforme de dépôt de bois.

Il s'agit ici de créer un dépôt de grumes en bordure de la RD et de supprimer celui utilisé au chef-lieu.

ER 5 - Création d'un deuxième point d'apport volontaire couplé à une aire de manoeuvre pour les bus scolaire à Chauméty.

Outre la gestion des déchets, il s'agit de sécuriser la manoeuvre des bus scolaires.

ER 6 - Création d'un accès pour le réservoir des Fornets.

ER 7 - Elargissement de la route d'accès à la STEP et à la zone d'activités et raccordement des réseaux. La largeur totale de la plateforme sera portée à 7 m.

Cet élargissement est nécessaire pour l'accès des véhicules de la zone d'activité et de la STEP.

ER 8 - Création d'un parking respectant l'accessibilité pour la mairie.

Le parking servira pour la mairie et également pour l'école et la salle polyvalente.

ER 9 - Création d'un accès pour le futur parking de la mairie et la zone de développement urbain, en amont du chef-lieu.

Cet accès pourrait faire l'objet d'une procédure de PUP (projet urbain partenarial) puisque cette voie servira à la zone d'urbanisation future sur des terrains privés.

On aborde ensuite les OAP :

OAP

L'OAP 1 propose de développer une extension du chef-lieu, en amont des équipements regroupant l'école, la mairie, la salle polyvalente et l'office de tourisme. Cet aménagement serait l'occasion de créer un parking permettant un accès PMR à la mairie et offrant du stationnement complémentaire pour l'école et la salle polyvalente. La réalisation de petits collectifs et d'habitations groupées autour d'une placette conforterait la densification du chef-lieu.

Elle développera 3 petits collectifs (15 logements) dont une partie en locatifs aidés et de l'habitat groupé (4 logements).

Le verger de l'école est conservé comme espace vert (zone humide). En amont de l'opération, un jardin avec accès piétons sera aménagé entre le collectif amont et les habitations groupées.

L'accès aux espaces agricoles voisin sera préservé.

L'OAP 2 avec un petit collectif et des commerces et des parkings publics en bord de RD. En aval on cherchera un accès depuis le parking du presbytère.

L'OAP 3 disposera de 6 logements groupés et 1 logement individuel, avec un seul accès et aire de retournement.

L'OAP 4 organisera un aménagement pour 4 logements groupés, adaptés à la topographie et en continuité d'une DP de 2 parcelles.

Un accès amont est créé pour accéder à l'espace agricole.

L'OAP 5 permettra de réaliser, 4 bâtiments qui pourront être divisés, ou non, par sections. L'ER 7 permettra d'élargir la voie d'accès à cette future zone d'activités artisanales.

Le PADD

C'est dans une approche transversale couvrant les volets économiques, sociaux et environnementaux que le P.A.D.D. est élaboré. Il traduit les objectifs de la délibération de prescription d'élaboration du PLU et les éléments du diagnostic.

On évoque les grands chapitres du PADD et on se reportera au document pour plus de précisions (cartes et rapport écrit) :

Enjeux environnementaux :

- Préserver les éléments naturels et les qualités paysagères du site tant naturel qu'urbanisé.
- Préserver l'agriculture

Enjeux économiques :

- Promouvoir les activités de proximité
- Promouvoir les activités touristiques
- Politique en matière de transports

Enjeux sociaux :

- Conforter le lien social dans une vision globale

On aborde ensuite les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le volet « modalités de modération et de réduction des surfaces constructibles » du PADD s'appuie principalement sur les réductions de surfaces constructibles immédiates et futures entre le zonage du P.O.S. et l'enveloppe urbaine du projet de P.L.U.

Les modalités de modération et de réduction des surfaces constructibles se traduisent par les objectifs suivants :

- La suppression de terrains constructibles périphériques à l'enveloppe urbaine des villages et hameaux, de la zone rouge du P.P.R.
- La suppression des zones constructibles bordant les sièges d'exploitations agricoles.
- La préservation des corridors biologiques traversant la vallée de par en part des massifs montagneux.

Le solde des retraits et extensions par rapport à l'enveloppe urbaine est d'environ – 18 à - 19 ha de réduction par rapport aux capacités foncières constructibles du P.O.S.

Les surfaces constructibles du POS (zones urbaines) couvraient environ 53. ha (mesure digitalisée du POS) auxquels il faut ajouter environ 15 ha d'urbanisation future d'habitat. Soit une réduction théorique d'environ une trentaine d'hectares.

L'enveloppe urbaine comprend environ 35 ha. Les potentialités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine s'élèvent à environ 1 ha (hors petites parcelles inférieures à 1800 m²).

SCM GIRARD VULLIEZ

35, Grande Rue – 74200 THONON LES BAINS

% 04 50 26 11 87 Fax 04 50 71 29 14 E-mail : atelier .axe @ wanadoo.fr

En dehors de l'enveloppe urbaine, les extensions groupées au chef-lieu et sur l'ensemble urbaine des Marquisat et du Grand Pré, sur les P.A. et DP autorisés (environ 0.70 ha), couvrent environ 2.60 ha, y compris les O.A.P.

Soit un total d'environ 3.60 ha de foncier disponible à la construction de logements, hors zone d'activités qui regroupe 0.60 ha à côté de la station d'épuration.

La réduction d'environ 14. ha dans le potentiel du futur PLU par rapport au POS correspond donc à une réduction théorique d'environ 26.50 %.

Le D.O.O. du SCOT des 3 Vallées autorise un potentiel foncier supplémentaire de 7 ha à échéance de 20 ans et 3.5 ha à l'échéance de 10 ans.

Les capacités du PLU devront donc être conformes aux prescriptions du D.O.O. du S.C.O.T. des 3 Vallées, à l'échéance de 10 ans.

C'est dans le rapport de présentation du PLU que l'on évoquera, à titre indicatif, les potentialités d'urbanisation à venir pour la tranche de 10 à 20 ans exploitant le solde des 7 ha prévus dans le SCOT. Cette indication dans le rapport de présentation n'est pas un engagement mais une orientation de principe qui pourra évoluer en fonction des données futures.

4 – Conclusions

Le PADD traduit la politique communale d'aménagement, d'urbanisme et de protection de l'ensemble du territoire communal, dans toutes ses composantes, pour les années à venir.

Les orientations du PADD doivent être traduites dans tous les documents de l'élaboration du PLU de la Rivière-Enverse.

5 – Le débat avec la population

M. Le maire ouvre le débat et invite la population à s'exprimer.

Question 1

Pour les secteurs en OAP, que se passe t'il si les propriétaires ne sont pas vendeurs ?

Cette remarque permet de préciser que les OAP s'imposent aux propriétaires pour encadrer la constructibilité des terrains avec cohérence. Elles justifient la constructibilité en dehors de l'enveloppe urbaine.

Question 2

Le projet de plan d'eau est prévu à quelle échéance ?

M. le maire répond qu'il s'agit d'un projet à long terme qui demandera une étude particulière.

Question 3

Le projet de fibre optique est prévu à quelle échéance ?

M. le maire répond que la fibre optique passe à Mégevette mais il faudra réaliser un édicule technique à côté du tennis pour raccorder les habitations. Il faudra passer par un opérateur et il n'y a pas de date précise à ce jour.

Question 4

Qui seront les opérateurs pour la fibre optique ?

M. le maire répond que ce sont tous ceux qui sont sur le marché.

Question 5



SCM GIRARD VULLIEZ

35, Grande Rue – 74200 THONON LES BAINS

% 04 50 26 11 87 Fax 04 50 71 29 14 E-mail : atelier .axe @ wanadoo.fr

Est ce qu'il est logique de densifier dans les OAP alors que la population souhaite disposer d'un jardin et vivre selon un mode de vie traditionnelle de moyenne montagne.

M. le maire répond que cela est compréhensible mais les jeunes ont besoin de logements et les collectifs offrent l'avantage d'un loyer modeste, c'est également le cas pour tous ceux qui n'ont pas les moyens de bénéficier d'un logement en pleine propriété.

Par ailleurs, c'est le SCOT qui impose la typologie des logements.

Question 6

Est ce qu'il ne faudrait pas privilégier la réhabilitation du bâti existant pour créer de nouveaux logements ?

M. le maire répond que l'on ne peut pas imposer des travaux très coûteux aux propriétaires. La commune se pose également la question pour valoriser la fruitière, mais cet investissement ne permet pas de d'équilibrer le financement dans un délai raisonnable.

Question 7

La zone humide de Dorjon présente un grand intérêt écologique à mettre en valeur dans un parcours d'initiation et de découverte, tout en préservant le site..

M. le maire répond qu'il faut bien encadre ce type d'aménagement si l'on veut préserver le site.

Question 8

Quels types de commerces la commune a prévu ?

M. le maire répond que l'on peut penser à un point service comme à Seytroux, en complément de l'auberge communale. Il faut bien définir les besoins pour que le commerce soit viable.

Question 9

Quel est le nombre et le type de visiteurs ou touristes à Mégevette qui pourraient faire vivre le commerce ? Un commerce adapté aux randonneurs de tous types serait à développer.

Les élus notent que les randonneurs se promènent mais consomment peu sur place.

Question 10

Le tracé de la piste de ski de fond devrait être préservé à côté de la STEP.

M. le maire répond que l'on maintiendra la piste tout en élargissant la route d'accès à la STEP.

Question 11

On pourrait développer le VTT électrique sur des chemins dédiés.

M. le maire répond que le syndicat des Alpes du Léman a mis à disposition ce type d'équipement mais ce n'est pas rentable car il faut des accompagnateurs. Une structure privée pourrait peut-être développer cette activité.

Question 12

La grotte de spéléologie pourrait être valorisée.

M. le maire répond que la commune a prévu un emplacement réservé pour un parking visiteurs. La grotte est actuellement utilisée par le club de Gaillard qui est ouvert à la faire visiter par les écoles car elle facilement accessible. u ?

Question 13

Comment peut t'on déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sans POS ?



SCM GIRARD VULLIEZ

35, Grande Rue – 74200 THONON LES BAINS

% 04 50 26 11 87 Fax 04 50 71 29 14 E-mail : atelier .axe @ wanadoo .fr

Le RNU s'impose désormais avec la loi montagne et un sursis à statuer pourra être imposé après le débat sur le PADD, à la demande de m. le préfet s'il juge que la demande ne respecte pas la loi.

M. le maire constatant qu'il n'y a plus de questions lève la séance et invite la population à poursuivre le dialogue autour du verre de l'amitié.

|



SCM GIRARD VULLIEZ

35, Grande Rue – 74200 THONON LES BAINS

% 04 50 26 11 87 Fax 04 50 71 29 14 E-mail : atelier .axe @ wanadoo.fr