

Révision du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N° 3

VENDREDI 19 OCTOBRE 2018

19 H – SALLE COMMUNALE

Présents :

Madame Christiane DETRAZ, Maire – Messieurs Christian EXCOFFON, Denis BOURGEOIS-ROMAIN, adjoints – Madame Marie-José LIGOUZAT, messieurs Jacky MARIN-LAMELLET, Dominique TEYPAZ, Gérard VIALLIS, Jean-Loup MARTIN et Patrick BUCIOL conseillers municipaux, Monsieur Vincent BIAYS, architecte urbaniste et Madame Jocelyne MORELLA, adjoint administratif.

Public présent :

Mesdames Béatrice BIGUET, Monique POLONI, Rose-Marie BENOIT-LALLEMAND, Messieurs Louis TEYPAZ, Jean-François SOCQUET-JUGLARD, Vincent BEROD, André CHEVALLIER, Joël CUSIN-MERMET, Francis GARDET et Serge MENAGER arrivé à 19 h.50.

Madame le Maire remercie l'assemblée de s'être déplacée pour cette réunion publique qui a pour objet la présentation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elle rappelle que cette réunion est la 3^{ème} concernant la révision du PLU. Cette réunion sera suivie d'un temps d'échange avec les personnes présentes afin de répondre au mieux à leurs interrogations et recueillir leur avis.

Elle donne la parole à Monsieur Vincent Biays, architecte urbaniste, missionné par la commune pour réaliser cette révision du PLU.

Monsieur Vincent Biays rappelle brièvement les étapes qui ont précédé la réunion de ce soir. Le PADD présenté sous forme de PowerPoint aborde les thèmes suivants :

- Démographie, urbanisation et objectifs de modération de la consommation d'espaces
- Habitat, logement et mixité sociale
- Equipements publics
- Déplacements, stationnements et transports
- Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysages
- Activités économiques

Le document présenté est disponible en Mairie et sur le site internet de la commune.

A l'issue de cette présentation, la parole est donnée à l'assemblée :

Question n°1 : Nous n'avons pas de question à poser puisque les zones constructibles sont au Cernix, on est les oubliés au Chef-lieu et Grand Cohennoz ?

Ce n'est pas du tout ce qui a été recherché. Les plans que vous avez vus ce soir sont définis dans des enveloppes urbaines. La loi nous oblige à travailler par enveloppe urbaine c'est-à-dire plus de 5 maisons distantes de moins de 35 mètres les unes des autres, sans être coupées par une route ou un ruisseau. Trois enveloppes urbaines ont été répertoriées : au Chef-lieu, aux Panissats et au Cernix.

Question n°2 : Pourquoi des terrains classés en terrains constructibles vont-ils être classés en terrains non constructibles ?

Il y a très peu de terrains déclassés. Pour qu'un terrain soit compris dans l'enveloppe urbaine il faut qu'il y ait des constructions autour, dans ce cas il est considéré comme une « dent creuse ». S'il se situe à l'extérieur de la zone urbaine il s'agit d'une extension. Le SCOT Arlysère nous limite à 2 hectares d'extension par rapport à l'état 0 de 2012. A ce jour il reste 1 ha 6 d'extension possible. Cette surface a été positionnée comme vous l'avez vu sur la présentation qui vient d'être faite.

Question n°3 : Une extension d'urbanisation doit-elle obligatoirement être accolée à une zone constructible ?

Oui, obligatoirement. Une extension doit être accolée à une zone urbaine. Il existe des exceptions mais qui sont très complexes à réaliser. L'accord du Préfet est nécessaire.

Question n°4 : Cette règle s'applique-t-elle à tous les terrains ?

Oui, la loi nous oblige à respecter cette règle. Nous n'avons déclassé que ce que l'on nous a obligé à déclasser, Tout le reste est resté constructible. La commune a répertorié toutes les autres constructions isolées situées en zone N et A en fonction de leur accessibilité, leur condition de desserte des réseaux et équipements afin qu'elles puissent, en fonction de leur classement, être rénovées, agrandies ou non. Certaines ont été classées en chalets d'estives car non accessibles l'hiver. Cet inventaire sera présenté lors de la prochaine réunion publique.

Question n°5 : Les constructions en zones N et A doivent-elle être accessibles 365 jours par an et déneigées par la commune ?

La commune a l'obligation de déneiger les voies et places publiques. Pour les routes privées, la commune n'est absolument pas obligée de les déneiger mais les propriétaires concernés peuvent le faire à leurs frais. On essaie de faire le maximum. On considère qu'une construction est accessible lorsqu'elle est carrossable et déneigeable. Nous avons utilisé le maximum de ce que la loi nous autorise à faire et pas l'inverse.

Question n°6 : Le jour où il n'y aura plus de neige au Cernix, ce sera un village fantôme, que se passera-t-il ?

Nous souhaitons que cette situation n'arrive jamais car 70 % de la population active travaille avec le tourisme. Si nos anciens avaient eu cette pensée, ils n'auraient jamais construit de station.

Question n° 7 : Quels sont les chiffres qui montrent la baisse d'activité ?

Globalement sur la station de Crest-Voland / Cohennoz on a perdu 600 lits marchands notamment des centres de vacances et hôtels. Cela se traduit par une baisse du nombre de journées skieurs de l'ordre de 15 % et une baisse des recettes de la taxe de séjour. Le manque de neige ou les conditions météorologiques n'expliquent pas tout puisque beaucoup de stations enregistrent une baisse mais de l'ordre de 7 à 8 %. La clientèle évolue, nous ne pouvons répondre à certaines demandes notamment celles des tour-opérateurs étrangers, des comités d'entreprises ou des séminaires de 100 ou 200 personnes car nous ne pouvons pas les héberger sur un même site. Ils ne souhaitent pas être logés dans des appartements dispersés dans la station et les hôtels ne peuvent les accueillir. Il nous manque cette diversité d'hébergement.

L'économie de la station notamment les remontées mécaniques et les commerces sont en baisse ou stagnent pour certains. Il faut redonner un souffle à la station. C'est la raison pour laquelle on souhaite créer une résidence de tourisme au Cernix. Si on continue ainsi il n'y aura plus d'activité économique donc plus de station.

Concernant le manque de neige, le SIVU de Crest-Voland – Cohennoz a fait de gros investissements pour la neige artificielle afin d'y palier avec l'installation d'enneigeurs performants. Nous avons assez de froid pour produire de la neige de culture même avec un réchauffement climatique de 1 à 2°.

Questions n°8 : Nous sommes bien conscients qu'il faut des lits touristiques mais quels atouts allez-vous mettre en avant pour que la clientèle choisisse notre station ?

Nous avons un très beau domaine skiable et un très beau territoire qu'il faut promouvoir et vendre.

Question n°9 : Il ne faut pas abîmer ce domaine en détruisant le front de neige alors que c'est ce que vous faites en construisant la caisse des remontées mécaniques sur le front de neige ?

Le front de neige n'est pas impacté par le projet de construction d'un bâtiment d'accueil touristique car celui-ci est enterré.

Question n°10 : Comment allez-vous réaliser un tourisme de 4 saisons ?

Dans le Val d'Arly, plus de 350 kms de sentiers existent dont 50 kms sur Cohennoz. Un travail important a été réalisé concernant le balisage et l'entretien des sentiers de randonnées pédestres, VTT, équestre et sentiers raquettes. La Communauté d'Agglomération Arlysère a repris cette compétence et une réorganisation est en cours afin d'avoir un suivi important au niveau de la signalétique et de l'entretien. On compte promouvoir cet atout aussi bien pour les randonnées pédestres et équestres que VTT et vélo électrique. Une commission tourisme d'Arlysère qui comprend tous les offices de tourisme travaille sur ce sujet.

Le Val d'Arly a plein d'atouts qu'il faut pouvoir vendre. On n'est pas capable d'accueillir des groupes de 100 ou 200 personnes ou de faire du tout compris. C'est un faux problème de dire « qu'allez-vous offrir de mieux à cette nouvelle clientèle » car on doit déjà conforter les activités et équipements existants. Augmenter la clientèle permettra de relancer l'économie afin de continuer à faire la promotion de notre station.

Question n°11 : En définitive les clients recherchent un plan d'eau pour la baignade. Y a-t-il un projet dans ce sens ?

Un plan d'eau existe à Flumet, un autre au Lachat qu'il faut promouvoir. Il n'y a pas de projet de zone de baignade sur la station actuellement.

Question n°12 : Le tourisme 4 saisons n'existe pas, aucune station n'arrive à le faire ?

Il faut plutôt parler de tourisme toutes saisons, plutôt que 4 saisons.

Cela existe par exemple dans les Dolomites, en Italie. Il y a du monde tout le temps, avec un territoire similaire au nôtre. Certaines stations comme les Karellis accueillent beaucoup de monde l'été. Nous sommes actuellement en perte sur les emplois.

De même, il y a 15 ans, on comptait 2 écoles primaires sur la station qui accueilleraient 60 enfants. Aujourd'hui il ne reste qu'une école avec un effectif de 25 enfants à la rentrée de septembre 2018. Donc soit on continue comme cela ou soit on essaie de faire quelque chose pour avancer ?

On sait très bien que l'on ne pourra pas avoir autant de touristes que l'on voudrait au printemps et à l'automne, mais on peut avoir l'objectif d'augmenter la fréquentation en janvier, mars, avril, juin à septembre.

Question n°13 : Que représente le projet de résidence de tourisme au Darbelot en nombre de lits et de logements ?

Le site a été défini avec une capacité maximale de 400 lits. Pour le moment nous n'avons pas de projet concret, et nous ne pouvons pas vous dire le nombre de lits et de logements. La station de Crest-Voland/Cohennoz a droit à 2000 lits touristiques à se répartir entre les 2 communes. Suite à l'enquête publique concernant la modification du SCOT, la commune a précisé que le secteur du Darbelot sera limité à 400 lits avec une hauteur de construction limitée à 12 m 50 au faitage. Tout et n'importe quoi ont été dit lors de cette enquête publique alors qu'aucun projet n'a été réalisé notamment sur le nombre de bâtiments et leur hauteur. Pour le moment il n'y a qu'une pastille sur un plan.

Question n°14 : A partir de ce principe-là, l'intérêt communal est-il d'essayer, dans la construction qui sera faite, de préserver autant que possible le caractère familial de la station ?

Bien sûr que l'on ne va pas se tirer une balle dans le pied. On connaît très bien la particularité de notre station. On parle toujours de 2000 lits globaux car il se peut que dans quelques années un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) soit élaboré au niveau de la communauté d'agglomération d'Arlyère soit 39 communes. Si on commence à dire que 1000 lits nous suffisent, dans 7 ou 8 ans la répartition sera encore plus globale, les petites stations n'auront plus rien. Un certain nombre de lits a été défini pour le Val d'Arly et le Beaufortain. On ne va pas les laisser aux autres stations. Pour récapituler la Giétaz 1400 lits, Flumet 2200 lits, Notre Dame de Bellecombe 2400 lits, Crest-Voland/Cohennoz 2000 lits, Hauteluçe/Villard sur Doron 3100 + 1000 lits et Arêches Beaufort 2500 lits. Peut-être que l'on ne fera pas tout, mais si l'on passe en PLUi les futurs élus ne pourront plus rien faire.

Question n°15 : Sur la construction de MGM, ZAC de la Vouillon, il était prévu du locatif or cela a fini en résidences secondaires, en sera-t-il de même pour le projet du Darbelot ?

Pour les Chalets des Oursons, le constructeur MGM prévoyait de faire une gestion locative avec le projet de construction sur la place du Cernix. Suite aux recours et à la conjoncture immobilière, le projet a été abandonné.

Pour le secteur du Darbelot, la commune restera maître du projet puisqu'aucun appartement ne sera mis à la vente. La commune est actuellement propriétaire du foncier à 80 %. On va s'inspirer des programmes immobiliers qui fonctionnent et se faire accompagner pour la réalisation de ce projet et notamment pour la gestion locative. Si l'on ne trouve pas de gestionnaire fiable, le programme ne se fera pas. Le montage financier sera réalisé avant le début des travaux.

Question n°16 : Le projet va-t-il ressembler à la construction Odalys à Notre Dame de Bellecombe ?

Ce programme semble bien fonctionner, les socio professionnels de Notre Dame de Bellecombe sont satisfaits. Pour l'heure il est trop tôt pour nous de se prononcer à ce sujet.

Question n°17 : Entre les 2 secteurs prévus au Cernix, quelle est la priorité ?

Les objectifs de la commune pour le secteur du Darbelot viennent d'être précisés. Concernant le 2^{ème} secteur, il est lié au centre de vacances le Chardon Bleu. Celui-ci est vieillissant et des mises aux normes vont être nécessaires. Le jour où les bâtiments seront trop vétustes pour continuer, ils seront englobés dans un projet d'ensemble pour respecter une cohérence entre la place du Cernix et ce secteur. Tant que le centre de vacances fonctionne le reste ne se fera pas. Cela dépend du propriétaire.

Question n°18 : La place du Cernix sera-t-elle aménagée avec des équipements ludiques ou une construction ?

On s'aperçoit qu'il manque une salle multi-activités de taille intermédiaire entre la salle communale du Chef-lieu et la salle polyvalente de Crest-Voland. On a besoin d'un local communal au Cernix. On travaille actuellement sur le déplacement des caisses des remontées mécaniques et des toilettes publiques. Il y aura un complément d'activités à prévoir sur la place.

Question n°19 : On a très souvent des clients qui ne viennent pas chez nous car il n'y a pas de garderie, y a-t-il un projet au Cernix ?

Il n'y aura pas de garderie au Cernix. La garderie saisonnière de Crest-Voland est financée par les deux communes mais également par l'ESF de Crest-Voland et la société de remontées mécaniques Labellemontagne.

Il a été créé à Flumet une garderie à l'année multi-accueil, qui est gérée maintenant par la C.A. Arlysère. Nous travaillons actuellement pour qu'à partir de cet hiver une garderie multi-accueil annexe de Flumet soit ouverte dans les locaux de la garderie de Crest-Voland afin d'accueillir les enfants à partir de 3 mois en plus de la garderie saisonnière. Nous sommes en attente des agréments afin qu'elle puisse être ouverte toute l'année parce qu'il faut aussi penser aux habitants permanents.

Nous travaillons au maximum en collaboration avec la commune de Crest-Voland afin d'avoir des équipements et des activités complémentaires.

Question n°20 : Pensez-vous faire un parking souterrain au Cernix ?

Nous avons 3 sites potentiels qui peuvent accueillir un parking souterrain communal mais aucune décision n'a été prise : Soit sous la place du Cernix, soit intégré au projet de la résidence du Darbelot ou soit dans l'opération du Grand-Duc.

L'objectif du projet du Grand-Duc est d'amener les jeunes à rester sur la station pour qu'ils puissent habiter là où ils travaillent. Nous prévoyons également la construction de logements saisonniers et des logements pour les seniors. Le projet prévoit des constructions individuelles ou jumelées ainsi que d'un petit collectif avec parkings souterrains. Lorsque le programme sera un peu plus précis, la population sera questionnée pour recenser les personnes qui sont intéressés par de l'accession à la propriété.

Question n° 21 : Ne serait-il pas plus judicieux de prévoir un hébergement hôtelier haut de gamme plutôt qu'une résidence de tourisme à prix cassés ?

Qui a parlé de résidence de tourisme à prix cassés ? Certainement pas la commune de Cohennoz. Comme Crest-Voland nous souhaitons réaliser une résidence de tourisme de qualité 4* dotée de services adéquats, adaptée à la demande mais sans service hôtelier. Nous nous attacherons, lors de la réalisation du cahier des charges à ce que les volets environnementaux, architecturaux et qualitatifs soient respectés

Madame le Maire lit à l'assemblée le courrier transmis par Monsieur Fernier, représentant de l'association ASCC. Nous avons répondu en grande partie à ses questions lors de cette soirée. Quelques points restent à préciser :

- Concernant le montage financier de l'opération et l'engagement de la commune : Comme expliqué auparavant, tout est encore à étudier. Mais il est primordial que la commune soit propriétaire du foncier qui constituera son apport dans l'opération.
- Concernant l'activité agricole la commune soutient ce secteur. Elle a d'ailleurs favorisé très récemment l'installation d'un jeune couple. Mais avant d'envisager d'en installer encore, la commune souhaite la pérennisation de celles qui existent déjà car pour pouvoir construire une nouvelle ferme, il faut avoir les terrains agricoles nécessaires à la viabilité de l'exploitation. Une étude agricole a été réalisée dans le cadre de la révision de notre PLU.
- Concernant l'offre de proximité, il n'est pas prévu de nouveaux commerces dans l'immédiat mais l'initiative privée sera toujours la bienvenue. Il faut avant tout que les commerces existants perdurent et se développent en apportant un complément de clientèle nouvelle d'où le projet de création de lits marchands. Le jour où ces commerces seront saturés et qu'il y aura une nécessité d'en créer de nouveaux cela voudra dire que l'économie de notre station est relancée.
- Concernant la performance économique de la station : en complément des données que nous transmettent régulièrement notre Office de Tourisme Intercommunal et la Société de Remontées Mécaniques, une

mission d'étude et d'observatoire touristique et économique de notre destination (Statistiques de remplissage, étude de clientèle, prévisionnel hebdomadaire...) vient d'être lancée par l'Agglomération Arlysère, sur 3 ans (110 200 € par an) avec le Cabinet G2A Consulting. Une première rencontre de tous les socio professionnels et notamment les hébergements déclarés aura lieu dès la première quinzaine de novembre.

La prochaine réunion publique est prévue le 28 novembre 2018 à 19 h. et portera sur le plan de zonage et les opérations d'aménagements.

Madame le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes.

Le Maire,
Christiane DETRAZ

