

Commune de BONNEVAL SUR ARC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu de réunion

Réunion publique n°3

23/07/18

Etaient présents :

Conseil municipal : Gabriel Blanc (Maire), Franck Charrier (1^{er} adjoint), Michèle Anselmet (2^e adjointe), Laurent d'Ozouville (conseiller).

Epode – urbaniste : Candice Sottas

Secrétaire de Maire : Camille Suiffet

Auditoire : 26 personnes.

Objectif de la réunion :

**Point d'étape sur le projet de PLU,
Présentation du pré-zonage et de l'organisation des zones constructibles.**

En pièce jointe : le support projeté en réunion.

1. Introduction

Un support diaporama a été diffusé pendant la présentation et est joint au présent compte-rendu. Les questions sont posées au fur et à mesure de la présentation.

Le Maire rappelle en introduction le contexte du PLU, le bureau d'études poursuit ensuite la présentation, structurée par le diaporama joint au présent compte-rendu.

2. Le PLU n'est qu'un des projets en cours sur la commune

La présentation est l'occasion de faire le point sur les différents projets d'urbanisme et leur lien éventuel avec le Plan Local d'Urbanisme.

• **Le hameau nouveau du Vallonnet**

Le Maire et le prestataire insistent sur le fait que le projet du Vallonnet a une existence propre, indépendante de la procédure de PLU. Cependant, la loi Montagne (pour ne citer que cette loi) et la nécessité d'obtenir une dérogation au principe de construction en continuité de l'existant imposent la prise en compte de ces projets au sein même du PLU. C'est la CDNPS dite « commission des sites » qui autorise la dérogation à ce principe.

En outre, le projet du Vallonnet est considéré comme la locomotive du développement futur du territoire.

• **Les remontées mécaniques**

Le maire insiste également sur le fait que plusieurs remontées mécaniques nécessitent une attention particulière et de potentiels investissements futurs :

- Moulinet,
- Andagne,
- Les 3000.

Il explique que ces machines pourraient potentiellement subir des pannes prochainement, et qu'il faut donc trouver, le plus rapidement possible, une solution pour dégager de nouvelles ressources financières permettant de satisfaire activement les besoins.

Le télésiège du Vallonnet devrait faire l'objet d'une étude relative au déplacement de la gare de départ d'ici la fin de l'année. Plusieurs personnes de l'auditoire interpellent le maire sur l'importance du risque encouru actuellement par la vétusté des machines.

Le maire répond que, faute d'alternative, cela confirme bien la nécessité du projet du Vallonnet pour dégager le plus rapidement possible de nouvelles ressources financières.

- **L'assainissement**

La réalisation du réseau d'assainissement est une autre contrainte majeure, imposée par mise en demeure préfectorale. Le coût total des travaux est estimé hauteur de 5,5 millions d'euros.

- **L'Ouilletta**

Le parking de l'Ouilletta doit également être agrandi dans le cadre du programme d'aménagement ALCOTRA.

3. Le projet du Vallonnet, questions relatives à sa faisabilité et à sa livraison

Le Maire explique que la commission UTN a été décalée en juin du fait d'un problème spécifique à la CDNPS, relatif à la nomination de ses membres.

L'idée est d'avoir une livraison du projet d'ici 2021-2022.

Des membres de l'auditoire interpellent l'équipe municipale sur la faisabilité du projet. Une personne s'inquiète de la capacité de la commune d'anticiper suffisamment en amont sur la communication commerciale du projet.

La question est posée sur la légitimité d'une absence d'appel d'offre sur ce secteur. La commune répond que le prestataire chargé de l'accompagner sur ce dossier veille à la légalité des procédures mises en place dans le cadre de ce projet.

En termes de programmation, ce sont 1500 lits hôteliers et para-hôteliers qui sont programmés, avec une qualité de service de niveau quatre étoiles. Il s'agirait donc d'une offre différente de ce qui existe aujourd'hui au village.

Le format résidences de tourisme (« para-hôtelier ») n'est envisageable que s'il est signé une convention avec les futurs opérateurs économiques, imposant le maintien de ce format durant une durée prédéterminée, qui pourrait attendre 27 ans.

Des membres de l'auditoire interpellent les élus sur les flux supplémentaires que devraient engendrer ces 1200 personnes minimum prévues sur site (équivalent au nombre de lits envisagés).

Comment peut-on attirer des clients au Vallonnet, sur la promesse d'une offre 4 étoiles, alors qu'il n'y a pas de télésiège à proximité ? Comment convaincre l'investisseur de verser des fonds alors que la perspective de créer un télésiège depuis le hameau n'est pas acquise, ne serait-ce que pour des considérations environnementales (études à réaliser, autorisations à obtenir...) ?

Le Maire explique que la commune est plutôt confiante sur les modalités d'évolution du projet, parce que les investisseurs contactés le sont également, mais aussi parce que, jusqu'ici, la commune a su convaincre, notamment les services de l'Etat, de l'utilité de projets auxquels elle croyait vraiment. Il cite en exemple le projet de l'UTN, qui n'était pas du tout acquis et qui a finalement recueilli un avis favorable de la commission des sites.

- **Une question porte sur l'accessibilité du projet : comment est-elle gérée ?**

Le Maire explique que des poches seront aménagées sur la route existante pour permettre le croisement des véhicules.

- **Concernant le risque que le Vallonnet dévitalise davantage l'activité commerciale au village**

Une étude complémentaire doit être menée pour affiner la programmation du développement du secteur des Glières.

L'idée est bien de travailler sur une complémentarité entre les activités et non une concurrence.

Par ailleurs, le PLU lance des pistes pour améliorer la relation fonctionnelle entre les différentes entités bâties. Cela passera souvent par des solutions qui sortent du champ du droit de l'urbanisme, telles que l'amélioration des liaisons carrossables et douces (vélo, piéton), la valorisation de l'espace ludique entre Tralenta et le vieux village, ou encore la mise en location des logements vacants.

Le bureau d'études précise que d'autres réflexions d'urbanisme pourraient contribuer à améliorer l'attractivité des lieux-dits, comme la gestion du stationnement (en particulier autour du vieux village) ou le travail sur l'espace public (notamment à Tralenta).

- **Concernant la capacité de la commune à faire tenir l'engagement des investisseurs, à lutter contre la transformation des lits chauds en lits froids.**

Le bureau d'études explique que le droit de l'urbanisme comporte des outils limités en la matière, car on ne peut, par exemple, pas distinguer entre résidences principales et résidences secondaires.

Cependant, le contrat de cession des terrains à un investisseur peut comporter des clauses complémentaires, notamment l'engagement de l'opérateur de ne pas sortir du système de résidences touristiques avant une période de 27 ans.

4. Les autres sujets qui nécessitent d'être approfondis

- **Les locations touristiques par les particuliers et la lutte contre les lits froids**

Plusieurs membres de l'auditoire insistent sur le fait que les conditions de mise en location des logements doivent être améliorées :

- la visibilité des locations et la commercialisation,
- la gestion courante, la remise des clés,
- le ménage.

Le maire explique que la gestion du logement touristique est de compétence intercommunale, ce qui signifie que la commune n'a pas la main pour améliorer les problèmes de commercialisation.

Les propriétaires présents assurent ne jamais avoir été contactés par une quelconque structure publique à ce sujet. Ils demandent à ce que la commune relaie leur attente à l'échelle de la communauté de communes.

- **Le plan de prévention des risques inondation**

Le maire explique que la validité de ce document fait l'objet d'un recours au tribunal administratif. Si le tribunal confirme la validité du document, alors il faudra financer la création d'une trappe d'accès sur les toits des bâtiments localisés en zone rouge du PPRI, afin de faciliter l'évacuation en cas de crue soudaine.