

**Commune de CORDON  
(Haute-Savoie)**

***Projet de plan local d'urbanisme (PLU)***

***Enquête publique***

***Document 2 – Conclusions et avis***

***Octobre 2017***

**Commissaire-enquêteur Michel MESSIN**  
97 chemin de la Cascade 74400 Chamonix Mont-Blanc  
06 11 61 42 75 / 04 50 53 65 14

**Enquête n°E17000231/38**

# Sommaire

<b>1</b>	<b><u>L'ENQUETE PUBLIQUE</u></b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>GENERALITES</b>	<b>4</b>
1.1.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
1.1.2	PETITIONNAIRES .....	4
1.1.3	SITUATION DE LA COMMUNE.....	4
<b>1.2</b>	<b>PROCEDURE, DEROULEMENT ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>5</b>
1.2.1	MODALITES DE L'ENQUETE .....	5
1.2.2	CONCERTATION PREALABLE .....	5
1.2.3	DOSSIER EN CONSULTATION.....	6
1.2.4	INFORMATION DU PUBLIC.....	6
1.2.5	DEROULEMENT ET CONDITIONS .....	6
<b>1.3</b>	<b>PERSONNES, PUBLIC S'ETANT EXPRIMES</b>	<b>7</b>
1.3.1	INTERVENTIONS DU PUBLIC.....	7
1.3.2	PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PA) .....	7
<b>2</b>	<b><u>LE PROJET DE PLU</u></b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>PROJET</b>	<b>8</b>
2.1.1	DONNEES ET ENJEUX DE LA COMMUNE .....	8
2.1.2	ORIENTATIONS ENCADRANT LA CONSTRUCTION DU PLU.....	10
2.1.3	AXES DU PADD .....	10
2.1.3.1	<b>Orientations générales</b> .....	<b>10</b>
2.1.3.2	<b>Orientations générales thématiques</b> .....	<b>11</b>
2.1.3.3	<b>Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>11</b>
2.1.4	MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	12
<b>2.2</b>	<b>OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS</b>	<b>13</b>
2.2.1	OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	13
2.2.2	OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	13
2.2.3	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET MEMOIRE EN REPONSE .....	14
<b>2.3</b>	<b>ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR</b>	<b>14</b>
2.3.1	PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	14
2.3.2	ANALYSE DES PREOCCUPATIONS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE .....	15
2.3.2.1	<b>Observations relatives à des cas particuliers localisés.</b> .....	<b>15</b>
2.3.2.2	<b>Observations relatives au zonage et à la réglementation du PLU</b> .....	<b>16</b>
2.3.2.3	<b>Observations générales sur le PLU</b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b><u>CONCLUSIONS ET AVIS</u></b>	<b>20</b>

## SIGLES UTILISES

AE	Autorité environnementale
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme
ANC	Assainissement non collectif
AOTU	Autorité organisatrice de transport urbain
APS	Avant-projet sommaire
CASIEP	Carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales
CASMANC	Carte d'aptitude des sols et des milieux à l'assainissement non collectif
CCPMB	Communauté de communes Pays du Mont-Blanc
CNPN	Conseil national de protection de la nature
CRPF	Centre régional de la propriété forestière
DUP	Déclaration d'utilité publique
DDT	Direction départementale des territoires
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EH	Equivalent habitant
EP	Eaux pluviales
GEMAPI	Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
LLS	Logements locatifs sociaux
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PLH	Plan local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Plan de protection de l'atmosphère
RNU	Règlement national de l'urbanisme
RTE	Réseau de transport d'électricité
PPRN	Plan de prévention des risques naturels
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDEP	Schéma directeur des eaux pluviales
SDIS	Service départemental d'incendie et secours
SGEP	Schéma de gestion des eaux pluviales
SIABS	Syndicat intercommunal d'assainissement du Bassin de Sallanches
SM3A	Syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses abords
SPANC	Service public d'assainissement non collectif
SPU	Secteur potentiellement urbanisable
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités
STEP	Station d'épuration des eaux usées
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique

## 1 L'enquête publique

### 1.1 Généralités

#### 1.1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement, pour les volets eaux pluviales et eaux usées de la commune de Cordon (Haute-Savoie).

Le document de réglementation de l'urbanisme de la commune était un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 1992 et modifié pour la dernière fois en 2011. Conformément aux dispositions de la loi ALUR<sup>1</sup>, il devenait caduc le 31 décembre 2015, sauf si la procédure de révision générale était engagée avant cette date. Le conseil municipal en a prescrit la révision le 31 octobre 2014, ce qui l'autorisait à mettre en place le projet de PLU jusqu'au 27 mars 2017.

La commune de Cordon depuis cette date est soumise à l'application du règlement national de l'urbanisme (RNU).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité associer à l'enquête publique, celle relative à l'élaboration du zonage de l'assainissement des eaux usées et à l'élaboration du zonage de l'assainissement des eaux pluviales.

L'intitulé de l'enquête est le suivant :

**« Elaboration du plan local d'urbanisme et du zonage  
d'assainissement, volet eaux pluviales et volet eaux usées de la  
commune de CORDON (Haute-Savoie) »**

#### 1.1.2 Pétitionnaires

Le maître d'ouvrage pour le projet de PLU est la commune de Cordon, représentée par son maire, M. Serge PAGET.

Pour l'élaboration du zonage d'assainissement et pour le volet eaux pluviales, le maître d'ouvrage est la commune de Cordon qui a compétence en matière de gestion des eaux pluviales<sup>2</sup>.

Pour le volet eaux usées, c'est le Syndicat intercommunal d'assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS) qui est maître d'ouvrage, il a donné pouvoir à la commune de Cordon pour réaliser une enquête publique conjointe PLU-zonage d'assainissement.

#### 1.1.3 Situation de la commune

Cordon est situé en rive gauche de l'Arve, entre Sallanches et la Chaîne des Aravis, sur le versant sud-est de ce massif. Les habitations et les herbages occupent l'essentiel des pentes entre les altitudes de 600 m et 1200 m, au-delà, les alpages et le domaine skiable s'étendent jusqu'au point dominant Croise Baulet à 2233 m.

<sup>1</sup> Loi accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

<sup>2</sup> Le Conseil départemental a la charge de la gestion des eaux pluviales liées à la voirie départementale (ici D113) en dehors des zones d'agglomération.

Cordon se caractérise notamment par une vue exceptionnelle sur le massif du Mont-Blanc, de l'Aiguille de Bionnassay jusqu'à l'Aiguille d'Argentière et au-delà vers la Suisse.

## 1.2 Procédure, déroulement et conditions de l'enquête publique

### 1.2.1 Modalités de l'enquête

A la demande de M. le maire de Cordon du 31 mai 2017, le tribunal administratif, dans sa décision du 02 juin 2017 a désigné le commissaire-enquêteur, Michel MESSIN, pour le projet de PLU<sup>3</sup>.

L'arrêté municipal du 17 juillet 2017 prescrit la tenue des enquêtes publiques relatives au projet de PLU et au projet de zonage. Dans ce document sont notamment précisés :

- les dates et durées de l'enquête, du 16 août 2017 à 9 heures, au 15 septembre 2017 inclus à 17 heures, soit 31 jours ;
- l'objet de l'enquête, projet de PLU d'une part et projet de zonage d'assainissement d'autre part ;
- le rappel des orientations du PADD ;
- le nom du commissaire-enquêteur ;
- les lieux, sites et horaires où peuvent être consultés les éléments du dossier, site de la mairie [www.mairie.cordon.fr](http://www.mairie.cordon.fr) ou le site dédié [plu@cordons.fr](mailto:plu@cordons.fr) et les horaires de consultation à la mairie ;
- les horaires de permanence du commissaire-enquêteur ;
- les formalités de fin de permanence avec la clôture du registre et la présentation du procès-verbal de synthèse au maire ;
- les formalités de rédaction et de communication des rapports et avis du commissaire-enquêteur ;
- les indications relatives aux lieux, sites et affichages ayant trait à l'enquête publique ;
- la diffusion de l'arrêté municipal.

On notera que pour pouvoir recevoir toutes les personnes qui le souhaitent une permanence supplémentaire a été organisée le 12 septembre de 9 h à 12 h avec prise de rendez-vous pour les personnes n'ayant pu être reçues le 8 septembre 2017.

### 1.2.2 Concertation préalable

La procédure relative à la concertation préalable a été menée dès la fin de l'année 2014, selon plusieurs épisodes avec l'intervention de la mairie et du cabinet d'urbanisme chargé du projet. On peut noter :

- depuis octobre 2014 jusqu'en septembre 2015, informations relatives à la prescription, à la révision ;
- décembre 2015 et décembre 2016, réunions publiques (100 à 120 personnes à chaque session) ;
- informations sur les lieux publics, sur le site internet de la commune, dans les bulletins communaux, distribution de flyers, avis de presse.

---

<sup>3</sup> Une décision d'extension de mission du 02 juin 2017 est venue compléter la précédente pour le projet de zonage d'assainissement.

La phase de concertation a fait l'objet d'une note de synthèse finale adressée à la préfecture de Haute-Savoie, sont mentionnés les noms, doléances et réponses faites par la mairie à cette époque.

### **1.2.3 Dossier en consultation**

Le dossier en consultation était constitué -outre le registre et les informations relatives à l'affichage dans les journaux- des documents suivants :

Pour le dossier PLU, les éléments constituant le projet, soit les cahiers suivants, procédure, rapport de présentation, PADD, règlement, annexes, orientations d'aménagement.

Ont été joints, les différents arrêtés municipaux et délibérations, le registre des doléances mis en place au moment de la concertation,

### **1.2.4 Information du public**

Pour ce qui concerne strictement la phase d'enquête publique, l'information a été pratiquée à partir des panneaux lumineux, du site internet à partir du 9 août 2017, des points d'affichage habituels de la commune depuis le 28 juillet 2017 et pendant toute la durée de l'enquête. Les certificats d'affichage et de mise à disposition des documents ont été établis par M. le maire.

Les parutions dans la presse ont été les suivantes :

- Le Messager du 27 juillet et du 17 août 2017 ;
- Le Dauphiné du 26 juillet et du 18 août 2017.

### **1.2.5 Déroulement et conditions**

Au-delà des contacts pris avec M. le maire au début de l'enquête, des échanges ont eu lieu avec les intervenants du projet, cabinet d'urbanisme, administration (DDT), chambre d'agriculture, communauté de commune (CCPMB° afin de préciser certains points du dossier).

Tout au long de l'enquête et des permanences, le commissaire-enquêteur a pu échanger efficacement avec M. PAGET, maire et Mme BURNIER-FRAMBORET adjointe à l'urbanisme, ce qui a permis d'apporter des compléments d'information périodiquement au cours de l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur s'est par ailleurs rendu à deux reprises sur le territoire de la commune pour examiner les différentes situations qui lui ont été présentées en permanence.

D'une façon générale, l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions qu'il s'agisse des aspects matériels ou de la qualité de la relation avec les différents intervenants de la mairie et de ses conseils, de l'administration, ou des collectivités.

Un public important s'est manifesté lors des trois premières permanences et toutes les personnes présentes n'ont pu être reçues dans les délais le 8 septembre 2017. Des rendez-vous ont été pris pour une autre permanence organisée le 12 septembre 2017, ce qui a permis au commissaire-enquêteur sur la durée de l'enquête de pouvoir recevoir toutes les personnes qui le souhaitaient. Au total cinq permanences ont donc été tenues.

Aucun incident n'a été relevé.

## 1.3 Personnes, public s'étant exprimés

### 1.3.1 Interventions du public

Dans le cadre de la concertation, dès la première réunion du 09 décembre 2015, des remarques ont été portées sur le « cahier de doléance » mis à disposition par la mairie, d'autres ont été de la même façon portées à l'issue de la seconde réunion publique du 5 décembre 2016. Les observations notées n'ont pas été prises en compte<sup>4</sup> puisqu'elles sont apparues avant et hors enquêtes, le commissaire-enquêteur en a cependant pris connaissance.

Au bilan des observations durant l'enquête, on dénombre :

- 113 personnes en permanence pour rencontrer le commissaire-enquêteur (plusieurs personnes parfois pour faire part d'une ou plusieurs observations, parfois accompagnés d'un avocat ou d'un architecte) ;
- 36 inscriptions au registre ;
- 26 documents annexés au registre ;
- 35 lettres et courriels.

### 1.3.2 Personnes publiques associées (PA)

Les organismes ayant été consultés sont les suivants :

ASTERS Conservatoire d'espaces naturels de Haute-Savoie

Autorité environnementale

Chambre de commerce et d'industrie

Communauté de communes du Pays du Mont-Blanc

CDPENAF Commission départementale de préservation des espaces naturel, agricoles et forestiers

Chambre d'agriculture

Chambre des métiers

Commune de La Clusaz

DDT Direction départementale des territoires

Conseil départemental de la Haute-Savoie

INAO Institut national de l'origine et de la qualité

RTE Réseau de transport d'électricité

#### Sans réception de réponse

- Conseil régional
- DREAL
- Autorités organisatrices de transport urbain (AOTU) Cluses et Bonneville
- Mairies Sallanches, La Giettaz
- Centre régional de la propriété forestière (CRPF)
- Direction départementale des services incendie et secours (SDIS) (réponse indirecte)
- Syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses abords (SM3A)

---

<sup>4</sup> Il s'agit pour la très grande majorité de personnes ayant émis une observation lors de l'enquête publique par la suite.

## 2 Le projet de PLU

### 2.1 Projet

#### 2.1.1 Données et enjeux de la commune<sup>5</sup>

##### Démographie

La population de la commune était de 881 habitants en 1999, 1006 habitants en 2011, 1002 habitants en 2012, 993 habitants en 2013.

La croissance est de 0,4 % sur la période 2004-2011, pratiquement nulle sur 2008-2013, avec un coup d'arrêt des nouvelles arrivées (coût du foncier) et un vieillissement sur place des habitants.

Pour l'évolution de la structure socio-professionnelle on note une attirance pour une population qualifiée non cohérente avec les emplois proposés (cadre et professions libérales actifs dans la vallée à Sallanches notamment et souhaitant de meilleures conditions de vie en altitude).

##### Logement

Forte représentation des logements en résidences secondaires, 60 % en 2011. En 2013 sur 1218 logements, 4016 lits touristiques, les résidences principales représentent 39 % du parc de logements. Les logements vacants représentent 8 % du parc.

Entre 2009 et 2013, le taux de construction s'élève à 4,2 pour 1000 habitants.

Le PLH a été approuvé le 19 février 2014. En décembre 2014, 13 ménages étaient demandeurs d'un logement locatif social. La commune dispose de 4000 m<sup>2</sup> de terrains. Le secteur de Rochefort est identifié comme point de développement de la mixité sociale.

Pour les logements aidés, un logement social privé, deux logements saisonniers sont gérés par la commune. Quinze logements communaux non aidés se trouvent au centre du village.

Le coût du terrain est trop élevé pour un accès aux classes moyennes et incite les propriétaires à vendre.

##### Foncier

Sur la période 2004-2014, 123 logements ont été construits (dont 62 à partir de changements de destination).

En 10 ans, 6,3 ha ont été consommés pour construire 61 logements, avec une densité (logements par hectare) de 7 pour le logement individuel, 21 pour l'intermédiaire et 26 pour le collectif.

Entre 2004 et 2012 la surface considérée comme artificialisée est de 4,89 ha (0,72 ha/an), sur la base du POS, 16 ha sont considérés comme vulnérables, éventuellement ouverts à l'urbanisation).

En comparaison de la moyenne des communes du département, la commune de Cordon est marquée par la faible proportion des espaces artificialisés (3%) et la prédominance des espaces naturels et forestiers (61%) et agricoles (36%). Source : DGFIP-SAFER

---

<sup>5</sup> Données tirées des éléments présentés par l'Atelier LACHAT et CACHAT



## **Economie**

Les actifs représentent 671 personnes en 2011, soit 30 % de la population active, la part des retraités augmente, celle des élèves et étudiants diminue.

Sur la période 1999-2010, on constate (Observatoire départemental), une baisse des agriculteurs et des ouvriers, une stabilité des artisans, commerçants et employés et une augmentation des professions intermédiaires et cadres.

En 2014, 484 ha (22 % de la surface de la commune) sont déclarés en surface agricole avec 18 sièges d'exploitation, 3 labels AOP Reblochon, Abondance et Chevrotin. La double activité est courante.

L'artisanat cherche à intégrer ses activités au tissu urbain en répondant aux besoins locaux à partir de lieux uniques résidence et ateliers.

La capacité d'accueil du tourisme a doublé en 30 ans, Cordon est une « station de village » avec deux saisons d'accueil qui ne suffisent cependant pas à maintenir des structures de commerce et de service pérennes.

## **Déplacements**

Le site naturel contraint fortement les liaisons avec la vallée, les principales se font vers Sallanches et vers Combloux. Beaucoup de trajets sont des parcours pendulaires liés à l'emploi.

Des moyens de transport notables existent pour des liaisons vers Sallanches, le Pays du Mont-Blanc ou Genève. L'accès est un handicap au développement, en revanche le caractère excentré est un attrait pour les nouveaux arrivants.

## **Caractère urbain**

Le territoire (22,3 km<sup>2</sup>) s'est autrefois constitué à partir des besoins de l'activité agricole entre 850 m et 1250 m d'altitude, le chef-lieu est créé en 1992, le village possède un patrimoine de bâtiments intéressants, une église baroque renommée et un panorama remarquable sur le Massif du Mont-Blanc.

## **Milieus naturels et biodiversité**

La géologie, les expositions et altitudes, les activités humaines ont généré un patrimoine végétal varié, plusieurs sites remarquables sont identifiés, un site Natura 2000, six secteurs pour leur intérêt hydraulique ou naturaliste et quatre ZNIEFF.

## **Aléas naturels**

La commune dispose d'un PPRN approuvé en juillet 2013.

## **Consommation d'énergie**

Le secteur résidentiel est le principal consommateur, les produits utilisés sont en majorité les produits pétroliers (46 %), ensuite l'électricité (28 %) et les énergies renouvelables (25 %).

Les choix urbanistiques et architecturaux futurs devraient représenter un potentiel important pour la réduction des consommations.

## **Emission de gaz à effet de serre (GES)**

Le secteur résidentiel représente 88 % des émissions.

## 2.1.2 Orientations encadrant la construction du PLU

D'une façon réglementaire, on retiendra les orientations suivantes imposées à l'exercice de construction du PLU.

Dans le cadre de l'application des Loi Grenelle :

- **La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain**, ce qui oriente les projets vers une densification et une mutation des espaces bâtis, vers la définition d'un échancier d'ouverture des secteurs à urbaniser selon des OAP et vers une optimisation foncière (limitation de l'extension pavillonnaire).
- La préservation et la remise en état des continuités écologiques (préservation et restauration du maillage écologique).
- La lutte contre le changement climatique.
- La définition des performances énergétiques et environnementales renforcée.
- L'optimisation des relations entre zones urbaines denses et **modes de déplacements** collectifs, doux ou alternatifs.
- La connaissance des **nuisances** ayant un impact sur la commune.
- **L'évaluation environnementale** dans le cadre notamment de la Loi Montagne s'appliquant à CORDON.

En application de la hiérarchie des normes, sans adoption du SCoT couvrant le territoire de Cordon, la limitation des autorisations d'ouvertures à la construction.

Dans le respect de la stratégie foncière de l'Etat en région Rhône-Alpes-Auvergne, la réduction de 50 % de la consommation des espaces agricoles.

Par les différents schémas d'orientations territoriaux, SRCE (schéma régional de cohérence écologique) de Rhône-Alpes, (SRCE) schéma régional climat air énergie, schéma départemental d'accueil des gens du voyage notamment.

Selon la note DDT du 12 juin 2015, les enjeux et les orientations définies par l'Etat dans l'élaboration du projet de PLU ont pour objets principaux, l'aménagement, la limitation de l'extension de l'urbanisation, le respect de la loi montagne, la protection de l'agriculture et des milieux, du patrimoine et des paysages, l'habitat, la compatibilité avec le PLH et la réhabilitation de bâtiments anciens.

## 2.1.3 Axes du PADD

### 2.1.3.1 Orientations générales

Elles sont ainsi définies dans le PADD.

**Aménagement du territoire** : poursuite de l'urbanisation sur les pôles urbains de la commune, gestion de l'historique urbain renforcement du poids urbain du village, définition et constitution du poids urbain des hameaux, action pour la conservation des chalets d'alpage dans un usage contemporain et estival.

**Equipement** : poursuite de la réalisation et les mises aux normes des réseaux favorisant l'habitat permanent, action en vue de la valorisation de la ressource en eau comme ressource économique et de la répartition de cette ressource, veille au fait que le transport des déchets et leur valorisation par réemploi recyclage ou toute autre action soient organisés.

### Urbanisme

Urbanisme : définition d'un équilibre territorial, réaffirmation du caractère rural de la commune, accompagnement des changements d'usage en matière de mobilité.

**Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation ou remise en état des continuités écologiques** : protection des différents espaces naturels et la biodiversité qui les compose, protection des milieux agricoles en tant qu'activité de gestion de l'espace paysager, maintien des continuités écologiques, préservation et mise en valeur les atouts paysagers de Cordon, veille à la prévention des risques naturels.

#### 2.1.3.2 Orientations générales thématiques

Les déclinaisons en termes de moyens opérationnels sont les suivantes.

##### **Habitat**

Créer des logements sociaux sur le secteur de Rochefort et réfléchir à la mixité sociale intégrant la localisation des actions.

##### **Transports et déplacements**

Favoriser les liaisons inter-hameaux et au centre du village (chemins piétonniers), encourager l'usage de transports collectifs (aménagement pour favoriser l'utilisation et l'accès des aires d'arrêt de bus), aménager la voirie communale, améliorer les stationnements (vélos, bornes électriques).

##### **Réseaux d'énergie**

Inciter à une utilisation rationnelle de l'énergie (économie d'énergie bâtiments et équipements communaux, réduction des émissions de gaz à effet de serre, construction rénovation énergétiquement sobres, produire de l'énergie renouvelable), se conformer aux orientations du plan de protection de l'atmosphère (PPA) de la Vallée de l'Arve.

##### **Développement des communications numériques**

Soutenir les projets du Syndicat des énergies et de l'aménagement numérique de Haute-Savoie en prévoyant la pose anticipée de fourreaux dans les nouvelles zones d'aménagement, opérations d'aménagement et voiries.

##### **Equipement commercial, développement économique, touristique et loisirs**

Soutenir les activités de commerces et services sur le chef-lieu, maintenir et conforter le tissu artisanal dans les hameaux, répondre favorablement aux demandes de stockage de matériaux (hors déchets inertes), sauvegarder l'offre hôtelière existante, soutenir les activités touristiques, hivernales et estivales, intégrer l'église de Cordon au sentier du Baroque, préserver les espaces agricoles de valeur économique.

#### 2.1.3.3 Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ce volet représente un exercice difficile dans le cadre de la réglementation actuelle et les objectifs sont ainsi définis.

##### **Stratégie foncière**

Objectif de 1200 habitants à échéance du PADD soit un rythme de croissance de 1,4 % par an pour conserver une population suffisante, pérenniser commerces et services, réalisation de 10 logements locatifs sociaux à l'horizon 2019, pour l'habitat ancien, réhabilitation et rénovation, pour les nouveaux, mise à disposition de terrains en tenant compte de la rétention foncière, préservation de l'identité rurale de la commune avec des logements dotés de jardins et des logements individuels dans les hameaux, création de logements sociaux

sur le secteur foncier communal de Rochefort et mise en œuvre la mixité sociale en tenant compte de la localisation géographique.

### Lutte contre l'étalement urbain

Retrait des extensions urbaines des périmètres de captage des eaux, ajustement le périmètre des monuments historiques, travail à l'intérieur des enveloppes urbaine, définition des extensions urbaines indispensables, identification des espaces à garder pour le développement de la commune.

#### 2.1.4 Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Pour arriver à réaliser les objectifs précédemment définis, on peut retenir que les éléments essentiels pour maîtriser l'organisation de l'occupation de l'espace sont les suivants.

Le besoin est de 154 logements supplémentaires pour maintenir la population et les calculs prospectifs montrent qu'il conviendra d'accueillir 215 habitants supplémentaires en 2025 et de mobiliser 252 logements nécessaires.

Le potentiel constructible est évalué à 7,3 ha (5,2 ha pour les logements individuels, 1,2 ha pour les logements intermédiaires et 0,8 ha pour les logements collectifs<sup>6</sup>), le potentiel urbanisable est de 10,3 ha, ce qui après application d'un coefficient de rétention foncière estimé à 1,5, détermine un potentiel constructible de 6,8 ha.

En termes de logements, l'évaluation sur cette base indique la faisabilité de construction de 127 logements en dix ans, conforme aux besoins envisagés (126).

- sur les OAP des Darbaillets, Le Vuaz, 38 logements (40 logements/ha) ;
- sur l'OAP de Rochefort, 24 logements (40 logements/ha) ;
- sur les dents creuses des enveloppes urbaines, 58 logements (12 logements/ha) ;
- sur le bâti existant pouvant changer de destination, 7 logements.

Au final selon ces estimations, le bilan de l'évolution du PLU par rapport au POS en terme de surface constructible par type de zonage qui est affiché est le suivant :

Surfaces en hectares (ha)	POS de 1992 (modif. 2011)	Projet de PLU 2017
<b>Total des zones U</b>	64,5	62,2
<b>Total des zones d'urbanisation future</b>	27,16	2,07
<b>Total des zones agricoles</b>	249	666,37
<b>Total des zones naturelles</b>	1894,34	1496,16
<b>Total <sup>7</sup></b>	2235,00	2226,80

De ces évaluations, il convient de retenir que :

- le projet « décline » 27,53 ha de potentiel constructible (91,8 ha étaient classés en zone urbaine ou à urbaniser et le projet actuel affiche en 64,27 ha) ;
- parmi les 666,37 ha en zone agricole du projet, 330 sont identifiés en alpage (et l'on notera qu'en 2014, la surface utile déclarée s'élevait à 484 ha).

<sup>6</sup> Avec les densités respectives de 12 logt/ha, 25 logt/ha et 40 logt/ha.

<sup>7</sup> La différence entre POS et PLU correspond à la prise en compte ou non du domaine public non cadastré (routes, rivières etc.)

Par ailleurs, les emplacements réservés, au nombre de 9, sont consacrés essentiellement à l'élargissement de chemins ou de routes, à la création de stationnements, et à l'élargissement du cimetière, leur surface totale est évaluée à 7621 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Observations et avis recueillis

### 2.2.1 Observations des personnes publiques associées

On note les **avis favorables sans réserves** des organismes suivants :

Aster, Chambre de commerce et d'industrie, Communauté de communes Pays de Mont-Blanc (CCPMB), Commune de La Clusaz, Réseau de transport d'électricité (RTE), Autorité environnementale.

Certains organismes émettent des **avis favorables avec remarques, observations ou recommandations** :

Direction départementale des territoires (DDT, Département de la Haute-Savoie, Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).

Les avis **favorables avec réserves** sont les suivants :

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (réserves sur le tracé « au plus près des enveloppes urbaines », sur le règlement des zones A et N, sur les précisions à apporter aux STECAL).

Chambre d'agriculture Savoie-Mont-Blanc (réserves quant à la suppression de parcelles sur le secteur de Rochefort, du Clos, des Parchets).

### 2.2.2 Observations du public

Au cours de la phase de concertation, on notera -au-delà des observations ayant trait à des parcelles particulières- des demandes pour que Cordon conserve son authenticité et une inquiétude quant la part prise par les logements « froids » au détriment de l'habitat traditionnel.

#### **Demandes de modification du classement en zone A de parcelles, constructibles ou non dans le POS**

- En raison des efforts de cession ou de mise à disposition déjà réalisés pour l'aménagement de la commune.
- Pour une utilisation personnelle, installation familiale, commerciale ou artisanale avec des projets déjà engagés (15) ou sans projet engagé (13).
- Pour une utilisation sans projet précis.
- Pour un terrain disposant déjà d'une autorisation de construire ou déjà construit (4).
- Pour une construction déjà située en zone UB et pour assurer la faisabilité d'un agrandissement (2).

#### **Demandes de classement spécifique**

- Dans une seule catégorie (non constructible) d'une parcelle coupée en deux par le zonage.
- De zone naturelle touristique (2).
- De création d'une zone Ax (1).

- De zonage N vers A plus adapté à la situation (3).

#### **Demandes de modification**

- De certains règlements (augmentations des surfaces des annexes notamment) (7).
- D'emplacements réservés.
- De tracés de chemins (2).
- D'erreurs manifestes.

#### **Demandes d'informations**

- Sur la justification du zonage.
- Sur la nature du règlement attaché à un zonage.
- Sur des ouvrages en projet.
- Sur la constructibilité attachée à une zone particulière (2).

#### **Critiques et propositions**

- Critiques relatives à la perte d'authenticité du village, à la perte de patrimoine des familles de Cordon, au favoritisme à l'égard des résidences secondaires, à la surenchère du prix des terrains et en conséquence à l'impossibilité pour les enfants de Cordon de s'installer.
- Proposition de mise en place d'une incitation fiscale pour les résidents autorisant la location à vocation « sociale » de leur logement.
- Critiques sur le projet de zonage qui laisse peu de place à l'agriculture ou plutôt des espaces affichés qui ne sont pas utiles. Difficultés grandissantes pour l'agriculture et malgré cela perçue comme un handicap pour le développement du village, au détriment des propriétaires. Cette situation entraînant des tensions au sein de la population de Cordon.
- Interrogation sur les zones A construites et les zones UB agricoles.
- Propositions de dynamisation du centre village ou de développement touristique.

#### **2.2.3 Procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur et mémoire en réponse**

A l'issue de la phase de permanence, les observations présentées au commissaire-enquêteur ont été communiquées à M. le maire d'une façon synthétique, avec la liste des intervenants et le résumé de leurs observations.

Le conseil municipal, sur la base du procès-verbal de synthèse a formulé un avis point par point sur les observations qui ont été pratiquées.

### **2.3 Analyse du commissaire-enquêteur**

#### **2.3.1 Procédure et déroulement de l'enquête**

Sur le plan de la forme, le commissaire-enquêteur constate que l'enquête s'est déroulée dans le respect des règles auxquelles elle était soumise. L'information a été dispensée de façon abondante, les conditions pratiques ont été très satisfaisantes et la coopération de tous les interlocuteurs a été positive. Toutes les personnes ayant voulu s'exprimer en ont eu la possibilité.

Le public s'est déplacé de façon importante, puisqu'au cours des seules permanences, plus de 110 personnes se sont présentées, parfois porteuses de plusieurs projets, parfois appartenant à une même famille pour un ou plusieurs projets différents, accompagnées dans certains cas de leur avocat ou de leur architecte.

Des lettres et courriels ont été adressés au commissaire-enquêteur le plus souvent pour exprimer le détail des observations en confirmation d'une communication au cours des permanences, il s'agissait souvent de courriers déjà adressés à la mairie à l'issue de la phase de consultation.

Les personnes qui se sont déplacées ont très souvent noté une observation sur le registre ou déposé une liste de documents, courriers anciens, projets avec plans ou photos, consignés en annexe au registre.

Une demi-journée de permanence supplémentaire avec prise de rendez-vous a été organisée pour pouvoir recevoir le public le souhaitant. La durée des permanences a été dépassée –hors la dernière- de une à deux heures. Toutes les personnes qui le souhaitaient l'ont été au cours de la dernière session.

L'aide apportée par les services communaux et par M. le maire, pour l'organisation matérielle face à l'afflux du public a été vivement appréciée.

### **2.3.2 Analyse des préoccupations exprimées lors de l'enquête**

A l'examen des observations des personnes publiques associées, du public, de la commune et des propres remarques du commissaire-enquêteur, l'analyse des observations peut être menée à plusieurs niveaux.

#### *2.3.2.1 Observations relatives à des cas particuliers localisés.*

Il s'agit de l'essentiel des observations recueillies. Chacune d'elle est reprise dans le rapport d'enquête avec les réponses de la commune et celles du commissaire-enquêteur. Il convient donc de se reporter à ce document pour chaque cas particulier.

Ces cas particuliers sont pour l'essentiel centrés sur la réduction du potentiel constructible lié à l'application de la réglementation récente, à l'absence de SCoT notamment qui fixe des limites assez strictes dans la consommation de l'espace pour les dix prochaines années et à l'antériorité du POS qui autorisait un potentiel de construction de plus de 27 ha, alors qu'il est réduit dans le projet de PLU à un peu plus de 2 ha ! Au total, la perte de potentiel de constructibilité entre les zones urbaines (UA) et les zones à urbaniser (UB) est de plus de 27 ha, pour une superficie d'environ 91 ha affichée au POS (zones urbaines et à urbaniser). Ces terrains sont pour l'essentiel maintenant affectés à un zonage A, agricole et forestier.

Cette trame de fond intercepte des situations diverses, des propriétaires qui avaient des projets à différents niveaux d'élaboration, d'autres sans projet immédiat mais constatant une perte de patrimoine, d'autres ayant aidé foncièrement au développement de Cordon et se considérant lésés.

Cette disposition, conduit « en creux » pour les mêmes raisons, à une augmentation des surfaces agricoles de 249 ha (POS) à 666 ha (projet PLU) prélevée sur les zones urbaines ou naturelles.

Dans les situations présentées, certaines relèvent d'un avis favorable pratiquement immédiat, c'est le cas des terrains avec autorisation de construire accordés, avec augmentation peu importante des zones U ou UB alors que les projets sont déjà avancés et que des dépenses importantes ont été engagées avec l'accord de la collectivité ou qu'il s'agit de compléter un projet existant. D'autres en revanche, sur la base des critères retenus

dans les déclinaisons opérationnelles du PADD relèvent d'un choix qui ne peut être que communal.

Dans les situations particulières présentées, certaines ne peuvent recevoir un avis favorable, car à l'écart de tous les critères retenus pour la construction du PLU (zones déjà situées en zone non constructibles au POS, à l'écart des hameaux, ne venant pas en continuité ou non équipées par exemple).

Quelques observations localisées ont par ailleurs trait au positionnement des chemins, à des erreurs de graphisme, à des oublis, à des emplacements réservés et les réponses sont apportées dans le rapport d'enquête.

***Pour le commissaire-enquêteur, les contraintes réglementaires font partie des données de base sur lesquelles le projet est construit. Certaines observations doivent recevoir un avis favorable parce qu'en accord avec la réglementation, pour d'autres, des ajustements sont possibles « à la marge » compte tenu du contexte, pour d'autres encore, des choix restent probablement possibles entre différentes options sur la base de considérations communales et enfin certaines observations ne peuvent recevoir un avis favorable.***

***Au cas par cas un avis est donné dans le rapport d'enquête.***

#### 2.3.2.2 Observations relatives au zonage et à la réglementation du PLU

Les questions majeures relevées lors de l'enquête pour les terrains qui ont été classés en zone agricole, portent sur les points suivants.

##### **Justification du caractère agricole de certains terrains**

Pour la majorité des terrains passant d'une zone U à une zone A, le caractère agricole est contesté. Il peut s'agir de pelouses, de talus, de terrains totalement artificialisés et même de terrains avec un bâtiment en construction.

***Le commissaire-enquêteur a bien noté les contraintes imposées à l'exercice de zonage lié à la réglementation issue de la loi « Alur ». Il n'empêche que la lisibilité ne peut qu'apparaître obscure pour un citoyen non averti et pire, que le procédé est suspecté d'avoir eu pour objectif l'accroissement artificiel des surfaces agricoles.***

##### **Appartenance des constructions ou des terrains à un « hameau » en référence à la loi Montagne**

Parmi les terrains qui évoluent dans le zonage entre U et A, un assez grand nombre de propriétaires se considèrent comme habitants d'un hameau, car les parcelles contiguës sont construites. Ils ne comprennent pas le classement en zone A.

***La même remarque est faite à propos des conséquences de la réglementation avec une compréhension encore plus inaccessible car il s'agit le plus souvent de parcelles construites donc sans espaces agricole autres que des talus, des murs ou des pelouses.***

***Ne serait-il pas plus opportun (et possible ?) d'identifier ces groupements, comme secteur bâti mais avec une possibilité d'extension très limitée de même nature que celle qui est autorisée en zone A. Dans bien des cas, des solutions seraient trouvées pour le logement d'un enfant par exemple dans des groupements d'habitation bâtis, qui le resteront sans utilisation agricole.***



***Dans ce cas, l'augmentation des surfaces limitées des annexes doit être revue et l'aptitude à recevoir des habitants supplémentaires également.***

#### **Taille des annexes autorisées en zone A**

Dans ces secteurs (voir § précédents) les autorisations d'extension autorisées sont de 20 % de la surface existante limitée à 25m<sup>2</sup>.

***Les limites fixées apparaissent très basses pour les familles désirant accueillir un enfant supplémentaire, un parent, un escalier supplémentaire, etc. De l'avis des professionnels cela peut même se révéler complexe, le commissaire-enquêteur est favorable à l'augmentation de ces valeurs limitées.***

#### **Affectation de certains secteurs en zone N pour des installations agricoles, en zone UB pour certains terrains**

Plusieurs cas sont identifiés.

***Même si les contraintes sont assez semblables le commissaire-enquêteur est favorable à une affectation qui corresponde aux activités réelles.***

#### **Création de zones Ax pour l'artisanat ou A à vocation de loisirs**

Des propositions sont faites pour deux entreprises, l'une existante (Entreprise CART), l'autre projetée.

***Le commissaire-enquêteur est favorable à l'examen de ces cas particuliers notamment la création d'un îlot Ax sur le périmètre d'une entreprise existante.***

#### **Désignation des bâtiments agricoles anciens et nouveaux**

Plusieurs cas sont signalés d'anciens bâtiments agricoles situés en zone A et non désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La volonté des propriétaires est de restaurer les bâtiments et de les utiliser pour des utilisations touristiques.

Par ailleurs, quelques fermes sont signalées comme sièges d'exploitation, ce qui est contesté pour certaines observations.

***Le commissaire-enquêteur considère ici que l'utilisation de ces locaux à des fins touristiques n'entre peut-être pas dans les objectifs de la commune mais qu'une solution autre que l'abandon devrait pouvoir être recherchée.***

***Pour les fermes, sur les cas contestés une justification devrait pouvoir être facilement présentée puisque les analyses ont été pratiquées pour leur définition avec la commune et la profession.***

#### **2.3.2.3 Observations générales sur le PLU**

#### **Population<sup>8</sup> retenue pour l'évaluation des besoins**

***Le commissaire-enquêteur souligne –comme l'ont fait d'autres services- les écarts dans les évaluations de la population à atteindre à l'échéance d'une décennie, fixée par la commune. Les bases retenues sont celles de l'évolution de la population entre 1999 et 2014 montrant une augmentation de 0,75 % par an, or les données de l'Insee entre 2009 et 2014 indiquent que la population***

<sup>8</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2534314?geo=COM-74089>

**totale est passée de 1023 à 1008 habitants ce qui traduit une baisse de 1,4 % par an et conduit à un écart possible important à échéance de dix ans. Le réexamen de cette base de projet doit faire l'objet de précisions.**

#### **Evolution touristique et prise en compte du patrimoine dans l'aménagement du centre bourg**

**Le commissaire-enquêteur a bien noté plusieurs observations relatives au développement touristique et économique du centre bourg. Des remarques sont apparues sur le positionnement des parkings (utiles, cependant sur un des points de vue les plus remarquables de Cordon), sur l'aménagement des chemins (certains ne conduisent pas au bourg mais l'évitent).**

**Le commissaire-enquêteur considère que Cordon possède un des plus beaux points de vue de la vallée sur la chaîne du Mont-Blanc et s'interroge sur l'opportunité de positionner des immeubles à densité élevée ou des parkings sur ces sites. Il est certes indiqué que des études paysagères ont été menées mais la justification n'est pas présentée dans les documents or il s'agit d'un volet patrimonial important et d'une base de développement forte pour Cordon.**

#### **Transport et habitat**

**Il s'agit d'un point évoqué notamment au cours des consultations préalables et souligné comme étant un des objectifs du PADD, avec la prise en compte d'habitudes nouvelles, or les transcriptions dans le projet n'apparaissent pas nettement.**

**De la même façon, les logements pour 60 % d'entre eux sont des résidences secondaires et le diagnostic n'est pas nettement affiché sur les caractéristiques de ce parc, sur son évolution prévisible et sur sa réutilisation en cas d'abandon.**

#### **Perspectives et PADD**

**Au cours des permanences a souvent été évoqué avec la disparition du potentiel de construction, le devenir de Cordon, ceci notamment avec des familles qui se sont déplacées en compagnie de leurs enfants souhaitant s'implanter à Cordon sur des terrains familiaux.**

**Le constat est que la raréfaction des terrains entraîne une élévation de leur coût ce qui éloigne les enfants jeunes n'ayant pas les ressources des acheteurs plus fortunés de la vallée soucieux de quitter les sites encombrés et pollués. Les constats chiffrés le confirment.**

**L'offre en immeubles de densité élevée devrait y répondre dans les OAP en accord avec le PADD, celle-ci est-elle conforme aux aspirations des habitants et propriétaires de Cordon soucieux de conserver le caractère rural de CORDON ?**

#### **Relation agriculture-population**

**Parmi les quelques agriculteurs reçus, certains sont venus exprimer d'une part le fait que l'affichage de l'augmentation des surfaces agricoles dans le**

***projet de PLU en comparaison du POS n'était pas réaliste car il s'agit très souvent de surfaces artificialisées et d'autre part que les propriétaires privés de surfaces constructibles rendent la population agricole responsable de la situation. Or ces agriculteurs considèrent que les surfaces exploitables sont rejetées de plus en plus en altitude, sur des terrains de plus en plus pentus.***

***Le commissaire-enquêteur –tout en comprenant la justification des affichages- considère que la désignation sous une même classe (zone agricole et forestière) de situations très variées ne contribue pas à la une planification apaisée de l'espace sur le territoire communal. Que ce soit dans la communication ou dans la réglementation, une action doit être entreprise pour y remédier.***

### **3 Conclusions et avis**

#### **APRES AVOIR**

- pris connaissance des documents constituant le dossier, vérifié qu'ils répondaient aux exigences réglementaires et évalué la teneur des projets présentés ;
- recueilli l'avis du maître d'ouvrage pétitionnaire, la commune de Cordon, de son maire et de son adjointe à l'urbanisme, de l'administration et du BE mandataire principal pour l'établissement du dossier de PLU, de tous les organismes ou personnes qu'il était souhaitable de consulter ;
- effectué un examen du site à plusieurs reprises ;
- recueilli l'avis de toutes les personnes ayant souhaité s'exprimer ;
- remis à M. le maire de Cordon, lors d'un entretien, un procès-verbal de synthèse relatant les observations enregistrées au cours de l'enquête ;
- rassemblé les observations, les avoir analysées, formulé un avis sur les éléments du dossier et synthétisé l'ensemble dans le rapport d'enquête (document 1).

#### **CONSIDERANT D'UNE PART QUE**

- la commune de Cordon disposait d'un POS ancien, approuvé en 1992 et modifié pour la dernière fois en 2011 ;
- depuis cette date, les usages sociétaux et la réglementation ont assez profondément modifié le cadre de la planification urbaine, avec des dispositions réglementaires notamment en matière de limitation de l'espace constructible, très contraignantes pour la commune ;
- le territoire de Cordon est resté traditionnel pour ce secteur de montagne, avec des activités tournées vers l'agriculture, le tourisme (été et hiver) et l'artisanat (fortement lié au tourisme), l'accroissement de l'activité liée au domaine skiable n'étant pas envisagé pour les années à venir ;
- La population baisse sur les derniers recensements et se dessine une tendance à l'investissement des actifs travaillant dans les centres urbains de la vallée avec un équilibre qui peine à maintenir les commerces et les services essentiels pour une vie traditionnelle de village ;
- le poids de l'habitat touristique est très important puisqu'il représente 60 % des logements avec des occupations probablement diverses mais mal cernées pouvant avoir une certaine importance dans la décennie à venir en matière d'habitat ;
- le projet de PLU a provoqué d'assez nombreuses observations qui ont surtout trait à la réduction des espaces classés en terrains constructibles dans le POS (perte de 27 ha) ;
- au-delà des points particuliers, certaines observations présentées ont trait à des orientations plus stratégiques du PLU ;

#### **CONSIDERANT D'AUTRE PART QUE**

- la commune dans l'établissement du PLU a respecté les contraintes imposées par la réglementation en concertation avec les différents organismes de tutelle ou simplement concernés par le projet ;
- la commune s'est imposé des restrictions dans l'extension et l'ouverture à la construction de terrains très importantes ce qui fait apparaître un projet possédant une dimension foncière et patrimoniale très éloignée de celle du POS de 1992, suscitant de nombreuses observations de la part des propriétaires de terrains ;

- les observations particulières relatives aux terrains dont le statut vis-à-vis de la constructibilité a évolué peuvent être traitées après réexamen de chaque cas particulier (certaines sont justifiées, d'autres pas du tout et enfin une partie peut être réévaluée) ;
- les observations relatives au zonage ou au règlement du PLU (appartenance des constructions à une zone agricole ou à un « hameau » en référence à la loi montagne, taille des annexes autorisées en zone A, affectation de certains secteurs en zone N pour des installations agricoles, en zone UB pour certains terrains autres, création de zones Ax pour l'artisanat ou A à vocation de loisirs, désignation des bâtiments agricoles anciens et nouveaux, doivent faire l'objet d'un réexamen à la faveur des cas présentés) ;
- les observations plus générales sur PLU (population retenue pour l'évaluation des besoins, évolution touristique et prise en compte du patrimoine dans l'aménagement du centre bourg, transport et habitat, perspectives en accord avec le PADD, relation agriculture-population) doivent faire également l'objet d'une réflexion dans le cadre des modifications qui seront apportées à l'issue de l'enquête-publique.

**J'EMETS UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE CORDON (HAUTE-SAVOIE),**

**AVEC LA RESERVE SUIVANTE :**

**REEXAMEN DES PONTS TRAITES DANS LES OBSERVATIONS (SUR LES POINTS  
PARTICULIERS, SUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT, SUR LES OPTIONS  
GENERALES)**

**Michel MESSIN**

**Commissaire-enquêteur**

**Chamonix Mont-Blanc**

Le 13 octobre 2017