



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires
Service aménagement, risques

Affaire suivie par Isabelle Fortuit
tél. : 04-50-33-79 44
isabelle.fortuit@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le - 4 DEC. 2018

Monsieur le maire

Chef-Lieu

74500 THOLLON-LES-MEMISES

objet : avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

PJ : avis de la CDPENAF
procès-verbal de la réunion de la CDPENAF
analyses agricole et environnementale

Monsieur le maire,

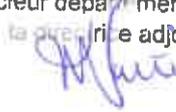
Comme suite à votre transmission du projet arrêté de PLU réceptionné dans mes services le 27/08/2018, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) réunie en séance le 15/11/2018.

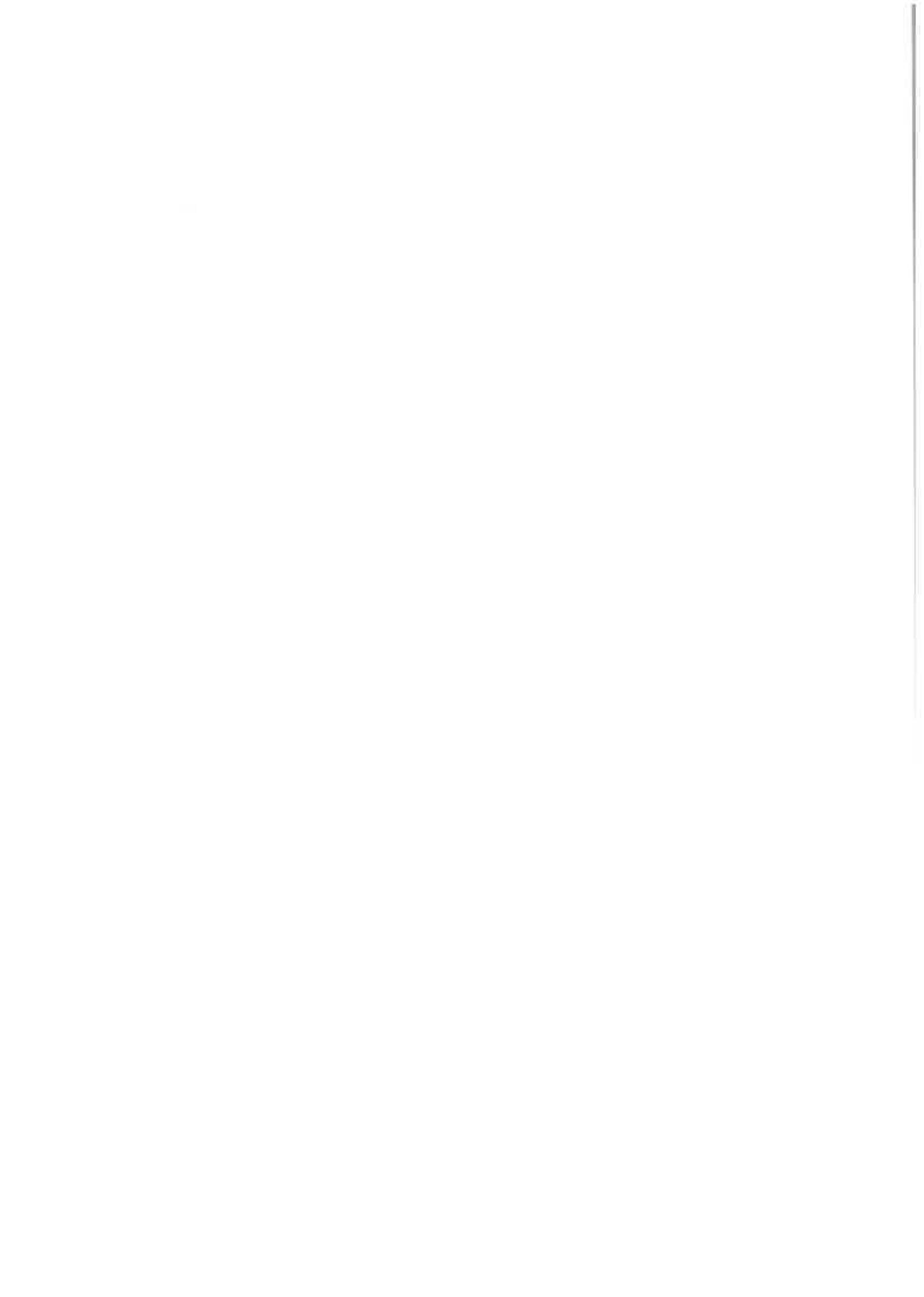
Cet avis est un avis simple qui doit compter parmi les pièces constituant le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

Le procès-verbal de la réunion, ainsi que les analyses jointes à cet avis, sont des documents de travail vous permettant d'appréhender la position de la CDPENAF et ne devront donc pas figurer dans le dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental des territoires,
la directrice adjointe,


Isabelle NUTI





PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires
Service aménagement, risques

**Commission départementale de préservation des espaces
naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
du 18 octobre 2018**

Affaire suivie par Isabelle Fortuit
tél. : 04-50-33-79 44
isabelle.fortuit@haute-savoie.gouv.fr

**Avis sur le projet de PLU de Thollon-les-Mémises,
au titre des articles L.153-17, L.151-12 et L.151-13
du code de l'urbanisme**

Avis de la CDPENAF

Vu le rapport d'instruction de la DDT présenté en séance aux membres de la CDPENAF,
Considérant que les extensions de l'urbanisation ne peuvent se justifier que si le potentiel mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est insuffisant,
Considérant qu'il convient de ne pas développer les hameaux ou les secteurs d'urbanisation diffuse ou éloignés afin de ne pas favoriser la dissémination de l'habitat.
Considérant que l'OAP 1 s'étend sur une zone à vocation agricole et que l'OAP 4 est à vocation d'habitat individuel,
Considérant que ces deux OAP sont en extension de l'enveloppe urbaine, et qu'elles iraient à l'encontre du développement de la centralité du village,
Considérant que la zone humide des « Aires Sud » a fait l'objet d'un relevé en 2014 et qu'elle s'étend sur 2000 m², avec présence d'une végétation hydrophile,
Considérant que la zone Nh située au sud de « Chez Vesin » doit être justifiée dans le rapport de présentation,
Considérant que le rapport de présentation présente de nombreuses incohérences, qu'il convient de revoir les règles applicables aux extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N et aux chalets d'alpage,
Considérant qu'il convient, dans l'article I-2 de la zone agricole, de privilégier les termes « activités de diversification en lien direct avec les activités agricoles » plutôt que le terme « artisanat et commerce » et qu'il doit être fait mention d'un seuil maximal de m² d'extension dans le volume du bâtiment d'exploitation préexistant ;
Considérant que l'alinéa 1 de l'article I-2, relatif à l'hébergement hôtelier et touristique en zone agricole, est contradictoire avec l'alinéa 2, et qu'il convient, dans cet alinéa 2, de supprimer la mention « ce type d'hébergement est autorisé uniquement » et d'ajouter la mention « 6 emplacements maximum pour le camping à la ferme ».
Considérant qu'une zone A, secteur « Blanchard », est grevée d'un EBC, alors qu'il s'agit d'un alpage non exploité,
Considérant que les possibilités d'extension dans un stecal doivent être limitées,
Considérant que seule la constitution d'un Stecal permet une possibilité d'agrandissement du restaurant et de la gare supérieure du télécabine,

Considérant les efforts de la commune pour réduire le potentiel constructible au regard du document d'urbanisme opposable, sur un territoire où l'urbanisation est très diffuse,
Considérant qu'il est nécessaire de plafonner l'extension possible du STECAL « La Buissonnière »,
Reconnaissant toutefois les efforts de maîtrise de l'étalement urbain entrepris par la commune, qui restent à accentuer,

A l'unanimité des membres présents, la CDPENAF émet un avis favorable, avec les demandes express suivantes :

- préciser dans le rapport de présentation quel potentiel est mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de pouvoir justifier les extensions de l'urbanisation ;
- délimiter l'enveloppe urbaine au droit du bâti existant, en particulier sur le hameau « Le Hucelle », et reclasser en zone agricole bâtie les secteurs « Le Mas de Muy », « Maravent-Est (secteurs bâtis linéaires au nord de la route) et « les Vernes »,
- supprimer les OAP 1 et 4;
- prendre en compte la zone humide de « Chez les Aires-Sud » ;
- justifier la zone Nh située au sud de « Chez les Vesins » dans le rapport de présentation ;
- revoir le règlement de la zone A et N (réduction des possibilités d'extension des bâtiments d'habitation, extension possible pour les seuls chalets d'alpage à vocation agricole, correction des différentes incohérences) ;
- revoir le règlement de la zone agricole dans son article I-2;
- inscrire la zone A située à « Blanchard » dans un zonage N, non couvert par un EBC ;
- limiter quantitativement les possibilités d'extension du STECAL At (La Buissonnière) ;
- créer un STECAL afin de permettre un possible agrandissement du restaurant et de la gare supérieure du télécabine ;

Pour le directeur départemental des territoires,
la directrice adjointe,



Isabelle NUTI

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires

Service aménagement, risques
Cellule planification

Affaire suivie par Emmanuel Princic
tél. : 04 50 33 79 88
emmanuel.princic@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le 30 novembre 2018

PROCES-VERBAL

de la commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF) du 18 octobre 2018

Le 15 novembre 2018, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie sous la présidence de **Mme Isabelle NUTI, Directrice Départementale des Territoires Adjointe**

Assistaient à la réunion :

Membres de la commission (voix délibérative) :

M. Paul RANNARD, maire de Chêne-en-Semine
M. Franck JACQUARD, représentant de la chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc
M. Sébastien PINGET, représentant des jeunes agriculteurs de la Haute-Savoie
M. Gilles CHATELAIN, représentant de la coordination rurale des Savoie
M. Philippe MACHEDA, représentant de l'association départementale des communes forestières de Haute-Savoie
Mme Danielle ESPIC, présidente du syndicat départemental de la propriété privée rurale
M. Jean-François ARRAGAIN, représentant de la FRAPNA Haute-Savoie
Mme Aline BRETON, représentante d'Asters-conservatoire des espaces naturels de Haute-Savoie

Membre de la commission (voix consultative) :

M. Jean-Pierre LIAUDON, président du comité technique de la SAFER

Personnes excusées ou absentes :

M. le Préfet de la Haute-Savoie
M. Francis CHARPENTIER, directeur départemental des territoires
M. Jean-Paul AMOUDRY, conseiller départemental
M. Bruno FOREL, maire de Fillinges, président de la communauté de communes des Quatre Rivières et du syndicat mixte du SCoT des Trois Vallées (*pouvoir à M. Rannard*)
Mme Antoinette METRAL, maire de Saint-Sigismond,
M. Bernard MOGENET, représentant de la FDSEA (*pouvoir à M. Jacquard*)
M. le président de la confédération paysanne
M. André MUGNIER, président de la fédération départementale des chasseurs de Haute-Savoie (*pouvoir à M. Jacquard*)
Mme Lucille MOUCHET, représentante de l'INAO (*pouvoir à Mme Nuti*)
M. Yannick DUMONT, président de la société coopérative agricole Jura Mont-Blanc

M. Jean-Pierre PORTIER, représentant de l'union des forestiers privés de Haute-Savoie
M. le président de la chambre interdépartementale des notaires
M. le directeur de l'agence départementale de l'office national des forêts

Autres participants :

M. Bertrand LHEUREUX, DDT-SEA, chef du service
Mme Isabelle FORTUIT, DDT-SAR, adjointe au chef du service aménagement-risques
M. David BOSSON, DDT – SAR, chargé d'études à la cellule planification
M. Pascal MORNEX, Chambre d'agriculture – service aménagement

Etaient également présents :

M. Régis BENED, maire de Thollon-les-Mémises
Mme Florence LACHAT, urbaniste

Rédacteur : Mme Isabelle Fortuit

Examen du PLU de Thollon-les-Mémises

Mme FORTUIT présente le rapport de la DDT et conclut, au vu des éléments analysés, et du travail qui reste à accomplir, que l'avis ne peut être favorable, dans la mesure où la commune devra :

- préciser dans le rapport de présentation quel potentiel est mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de pouvoir justifier les extensions de l'urbanisation ;
- réduire l'enveloppe urbaine au plus près du bâti, en particulier au niveau des hameaux,
- supprimer les OAP 1 et 4;
- supprimer la tranche S2 de l'OAP 5 « Les Auguets » ;
- prendre en compte la zone humide de « Chez les Aires-Sud » ;
- revoir le règlement de la zone A et N (réduction des possibilités d'extension des bâtiments d'habitation, extension possible pour les seuls chalets d'alpage à vocation agricole, correction des différentes incohérences);
- créer un STECAL pour le restaurant et la gare supérieure du télécabine ;
- limiter quantitativement les possibilités d'extension du STECAL At (La Buissonnière).

Discussion

Le maire précise que les différents points portant sur le règlement des zones agricole ou naturelle ou sur le stecal de « La Buissonnière » seront corrigés. Il souhaite le maintien de l'OAP 1, compte tenu de l'absence de développement du chef lieu. Il note que la zone humide aux « Aires Sud » correspond à une ancienne piscine embroussaillée et que le tènement constitutif de l'OAP 5 appartient à une même propriété et ne constitue pas un espace agricole. Il indique que le tènement couvert par l'OAP 4 était en zone U dans le PLU 2008 et que l'objectif est de redensifier ce secteur. Il précise que la différence de surface du territoire communal entre le PLU de 2008 et celui de 2018 correspond à une erreur figurant dans le précédent document d'urbanisme.

Mme Lachat rajoute que sur les 7 ha situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine figurent aussi les droits cristallisés (1 ha). La surface située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et comportant des tènements supérieurs à 2 000 m² représente 1,8 ha; l'ensemble des OAP permettra l'édification de 43 logements collectifs, 38 logements intermédiaires et 8 logements individuels, dont 28 logements sociaux.

Le tènement couvert par l'OAP 5 appartient à la commune d'Evian ; l'objectif est réinvestir ce secteur et un travail est en cours avec un promoteur ; 43 logements sont prévus avec une densité différenciée et un phasage par secteur.

M. Jacquard suit l'avis de la DDT sur la suppression des OAP 1 et 4 et le reclassement des secteurs « Les Vernes » ou « Le Hucelle », compte tenu de leur caractère excentré. Il demande également le reclassement des zones Ucp « Le Mas de Muy » et « Maravent-Est » en zone agricole bâtie. Mme Nuti indique que ces extensions de l'urbanisation ne sont pas justifiées, notamment au regard de la doctrine de la CDPENAF, qui vise à ne pas développer les hameaux afin de ne pas favoriser la dissémination de l'habitat.

M Jacquart fait plusieurs remarques sur le règlement de la zone A :

- il demande que dans l'article I-2, que le terme « artisanat et commerce » soit remplacé par « activités de diversification en lien direct avec les activités agricoles » et mention d'un seuil maximum de m² d'extension dans le volume du bâtiment d'exploitation préexistant ;
- il signale que l'alinéa 1 de l'article I-2, relatif à l'hébergement hôtelier et touristique en zone agricole, est contradictoire avec l'alinéa 2, et qu'il convient, dans cet alinéa 2, de supprimer la mention « ce type d'hébergement est autorisé uniquement » et d'ajouter la mention « 6 emplacements maximum pour le camping à la ferme ».

M. Pinget partage les remarques de la Chambre d'Agriculture.

Mme Breton précise que la zone humide a fait l'objet d'un relevé en 2014 et qu'elle s'étend sur 2000 m², avec présence d'une végétation hydrophile.

Elle souhaite également que le corridor biologique puisse être traduit dans le règlement graphique.

Mme Lachat répond que la majorité du corridor se situe en zones A ou N, avec un repérage d'espaces boisés classés et qu'il n'y a pas de corridors transversaux identifiés. La zone N a été maintenue « chez Gérard », pour sa valeur écologique et naturelle. Un zonage de type « co » se justifie plus sur des espaces urbanisés ou sous pression urbaine forte.

Mme Breton indique qu'il pourrait y avoir des parcelles qui permettraient des passages transversaux à gauche des Aires Sud. M. le maire précise que les animaux sont bien présents sur ce secteur.

Mme Lachat indique que le pôle de vie s'est développé sur ce secteur et que ces terrains constituent des espaces de loisirs. Les espaces traversants passent à l'ouest de la commune, en limite de la commune de Lugrin et un gros travail a été fait pour supprimer du zonage constructible et mettre un zonage spécifique.

M. Arragain interroge la commune sur le classement de zones N en A, sachant que les espaces de type N peuvent être des réservoirs de biodiversité. Il demande aussi pourquoi les modes de déplacement, présentés comme un enjeu, ne sont pas pris en compte dans les OAP, exception faite de l'OAP 6.

Le maire indique que le transfert des zones N à A correspond à un secteur d'alpages.

Mme Lachat précise que, s'agissant d'un territoire de montagne, il existe de manière traditionnelle et usuelle des liaisons piétonnes. Il y a d'autre part toujours un ramassage collectif des employés des Eaux d'Evian. L'OAP 6 étant patrimoniale, les cheminements piétons sont ainsi protégés.

L'enjeu des déplacements est traduit au moyen d'un emplacement réservé et d'une servitude de projet sur la station : il s'agit de lui redonner une qualification avec aménagement d'un front de neige, et permettre la circulation entre celui-ci et les commerces. Le maire rajoute qu'il y existe déjà de gros bâtiments et que ces terrains vides appartenaient à une grande indivision acquise l'an passé par la commune; l'objectif n'est pas de densifier ce secteur qui l'est déjà.

M. Machado s'étonnant que les exploitations forestières ne soient pas autorisées en zone A, Mme Lachat indique qu'il n'y a, a priori, pas d'arbres en zone A.

Il demande pourquoi les parcelles (184 et suivantes) situées au sud de « Chez Vesin » sont en zone Nh. Mme Lachat précise qu'il s'agit d'une zone humide dégradée, incluse dans le programme biodiversité de la communauté de communes du Pays d'Evian.

M. Machado indique qu'une zone A se trouve en forêt, avec un EBC ; il pense qu'il s'agit d'une erreur ; le maire confirme qu'il s'agit d'un alpage non exploité : il convient de le mettre plutôt en N, sans EBC.

M. Chatelain estime que le conseil municipal a hérité d'une situation non voulue, avec un mitage déjà très important. Il estime que la volonté de réduire l'enveloppe urbaine est louable. Il ne voit pas de difficulté pour un projet d'urbanisation sur le secteur S2 de l'OAP 5 : le secteur boisé peut être réduit.

M. Rannard souhaite la suppression des OAP 1 et 4, par cohérence avec la doctrine de la CDPENAF.

M. le maire indique que le tènement couvert par l'OAP 1 n'a plus de valeur agricole, l'herbe étant régulièrement broyée. Mme Lachat rajoute que de grands aplats agricoles sur la commune ont muté ; les différences topographiques les rendent difficiles à exploiter.

M. Rannard insiste sur l'OAP 1, estimant qu'en remettant le terrain en agricole, on donne un signal au propriétaire et on évite les mesures spéculatives.

Mme Espic souhaite que la population puisse comprendre que les différentes demandes de la CDPENAF sont justifiées par la nécessité de retrouver un équilibre ; il ne s'agit pas seulement de rendre des terrains à l'agriculture. Le rôle de la commission est de faire comprendre toutes les dimensions d'un projet de PLU, dont celle du cadre de vie, qui regroupe les aspects agricoles, environnementaux, paysagers...

L'État devrait d'ailleurs faire davantage de pédagogie sur les mesures visant à la préservation du cadre de vie.

Pour le directeur départemental des territoires,
la directrice adjointe,


Isabelle NUTI